

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„(De-) Zentralisierung und Leerstand: Innenstadtvergleich Mödling und Wiener Neustadt“

verfasst von / submitted by
Verena Benesch, BEd

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Master of Education (MEd)

Wien, 2021 / Vienna 2021

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

UA 199 510 520 02

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Masterstudium Lehramt Sek (AB)
UF Geographie und Wirtschaftskunde
UF Mathematik

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. Mag. Dr. Alois Humer

Abstract

Die Innenstadt bildet das Zentrum von Kommunikation, Wirtschaft und Kultur einer Stadt und prägt das Stadtbild maßgeblich. Aktuelle gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen stellen den stationären Einzelhandel in Österreichs Innenstädten vor neue Herausforderungen und führen vielerorts zur vermehrten Bildung von Leerständen.

Gegenstand der vorliegenden Masterarbeit ist es, die Qualität und Struktur von Leerständen in den Fußgängerzonen von Mödling und Wiener Neustadt, zwei Zentralen Orten in Niederösterreich, zu vergleichen. Gleichzeitig zeigt sie auf, dass die Abstimmung des Handelsangebotes auf die regionalen Bedürfnisse unerlässlich für die innerstädtische Versorgungssicherung und das Bestehen der Innenstadt gegenüber Fachmarktzentren „auf der grünen Wiese“ ist. Abschließend werden Handlungsempfehlungen für die Stadtkernbelebung beider Städte auf Basis des Handelsangebotes gegeben.

The city center is the intersection of a community's communication, economy and culture - all forming relevant aspects of the cityscape. Current societal and economic developments pose new challenges in Austrian city centers and lead to an increasing amount of vacancies. The subject of this master thesis is to compare the quality and structure of vacancies in pedestrian zones of two "Zentrale Orte" in Lower Austria, Mödling and Wiener Neustadt. Similarly, the thesis shows that the coordination of the retail offers to regional needs is essential for the inner city security of supply and the existence of the city center in relation to shopping centers "auf der grünen Wiese". Finally, based on retail offer, recommendations for the revitalization of the city center are given for both cities.

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen bedanken, ohne deren die Erstellung dieser Arbeit nicht möglich gewesen wäre.

Zunächst gebührt mein Dank Herrn Univ.-Prof. Mag. Dr. Alois Humer, der mich mit großem Engagement bei meiner Masterarbeit begleitet hat. Vielen Dank für die Unterstützung und Betreuung, sowie die hilfreichen Anregungen bei der Erstellung dieser Arbeit.

Besonderer Dank gilt auch meinem Partner, welcher mir nicht nur bei der Erstellung dieser Arbeit, sondern während des gesamten Studiums Rückhalt geboten hat. Nicht zuletzt danke ich meinem Bruder, auf dessen Unterstützung ich mich immer verlassen konnte. Durch seine vielfältigen Interessen und seinen Ehrgeiz ist er mir von jeher ein Vorbild.

Der größte Dank gilt jedoch meinen Eltern, die immer ein offenes Ohr für mich hatten, stets an mich geglaubt haben und ohne die eine so unbeschwerte Studienzeit nicht möglich gewesen wäre.

Inhalt

1.	Einleitung.....	1
1.1.	Aufbau	2
1.2.	Aktueller Forschungsstand	3
2.	Theoretischer Hintergrund.....	5
2.1.	Zentrale Orte Theorie	5
2.2.	Phasen der Stadtentwicklung nach Van den Berg	12
2.3.	Spatial-Cycle Model nach John Parr	20
3.	Begriffsdefinitionen	21
3.1.	Stadtregionsbegriffe.....	21
3.1.1.	Innenstadt.....	21
3.1.2.	Stadt	22
3.1.3.	Stadtregion	23
3.2.	Stationärer Einzelhandel.....	24
3.3.	Leerstände	25
3.3.1.	Ursachen von Leerständen	29
3.3.2.	Folgen von Leerständen	31
3.3.3.	Leerstandsmanagement, Zukunftsoptionen	33
4.	Methodik.....	39
4.1.	Beschreibung der Untersuchungsgebiete	41
4.1.1.	Mödling.....	42
4.1.2.	Wiener Neustadt.....	45
4.2.	Kategorisierung der Geschäftslokale und Betriebe	48
5.	Analyse der Untersuchungsgebiete.....	51
5.1.	Eingliederung der Untersuchungsgebiete in die Phasen der Stadtentwicklung	52
5.2.	Leerstände in Mödling und Wiener Neustadt	54

5.3.	Exemplarische Beispiele zu den Leerstandsformen	61
5.3.1.	Umbruchleerstand	61
5.3.2.	Leerstands-induzierter Leerstand	63
5.3.3.	Struktureller Leerstand.....	64
6.	Ergebnisdiskussion und Handlungsempfehlungen.....	64
7.	Fazit und Ausblick	72
	Literaturverzeichnis	74
	Abbildungsverzeichnis	80
	Tabellenverzeichnis	81

1. Einleitung

Der Strukturwandel im Einzelhandel, die demographische Entwicklung, die Zunahme des online-Handels und eine Veränderung im KundInnenverhalten führen in vielen Innenstädten zu einer angespannten Lage (vgl. MAGISTRATSABTEILUNG 18 2012: 6). Für den inhaberInnengeführten Einzelhandel entstehen durch die Änderung des Konsumverhaltens große Herausforderungen gegenüber betrieblich organisierten, flächenintensiven Betrieben (vgl. SPERLE 2011: 45). Aufgrund veränderter Bedürfnisse hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale von Unternehmensstandorten bevorzugen viele Firmen den Standort auf der grünen Wiese gegenüber Innenstadtlagen. Die Zunahme des Individualverkehrs hat ebenfalls dazu geführt, dass viele Unternehmen vom Stadtzentrum in Einkaufs- und Fachmarktzentren am Stadtrand abwandern. Daraus resultieren leerstehende Gebäude in den Innenstädten, so auch in Wiener Neustadt und Mödling.

Die Statutarstadt Wiener Neustadt und die Stadt Mödling liegen im Niederösterreichischen Industrieviertel und sind sowohl durch die Südbahn als auch durch die Südautobahn gut an Wien angebunden. Die gute Verkehrsanbindung bedingt eine starke Verflechtung beider Städte mit Österreichs Hauptstadt Wien, was unter anderem durch PendlerInnen und Wanderungsbewegungen deutlich wird. Mödling ist Teil der Stadtregion Wien, während Wiener Neustadt mit den umliegenden Gemeinden eine eigene Stadtregion bildet. Beide Städte sind historisch gewachsen und verfügen über eine Altstadt, sowie eine Fußgängerzone. Außerdem sind beide Städte die Bezirkshauptstädte der gleichnamigen Bezirke und verfügen daher über ähnliche Ausstattungsmerkmale. Der strukturelle Wandel im Einzelhandel und das damit einhergehende veränderte Konsumverhalten bewirken eine starke Konkurrenzsituation zwischen den Geschäften in den Innenstädten und Einkaufszentren am Stadtrand. Aufgrund der zunehmenden Nutzung des Individualverkehrs und des größeren Flächenbedarfs bevorzugen viele Unternehmen den Standort im Einkaufszentrum und wandern aus den Innenstädten ab. Wiener Neustadts Fußgängerzone verzeichnet im nationalen Vergleich eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote von 19%, während die Leerstandsquote in Mödlings Fußgängerzone mit 4% der natürlichen Fluktuation der Geschäfte zugeschrieben werden kann.

Aufgrund der ähnlichen Gegebenheiten in Bezug auf die Lage und die Ausstattungsmerkmale der beiden Städte ergeben sich folgende leitende Forschungsfragen:

1. Wie unterscheiden sich die Leerstände in der Innenstadt der Städte Mödling und Wiener Neustadt hinsichtlich Qualität und Struktur?
2. Wie lassen sich die Unterschiede der Leerstandsentwicklung in den gewählten Städten erklären?
3. Welche Handlungsempfehlungen lassen sich für die Stadtkernbelebung der Städte Mödling und Wiener Neustadt auf Basis des Handelsangebotes und den Leerständen in den Fußgängerzonen geben?

Die zugehörigen Hypothesen lauten folgendermaßen:

1. In Wiener Neustadt gibt es mehr Leerstände als in Mödling. In Mödling sind die Leerstände vor allem für Güter des gehobenen Bedarfs zu verzeichnen, in Wiener Neustadt gibt es auch Leerstände von Geschäften des täglichen Bedarfs.
2. Die unterschiedliche Leerstandsentwicklung kann durch ein geändertes Konsumverhalten, sowie durch den strukturellen Wandel im Einzelhandel erklärt werden. Strukturelle Modelle wie das Zentrale Orte-Konzept oder das Stadtentwicklungsmodell nach Van den Berg können für die heutigen Muster der Einzelhandelsgeographie keinen direkten Erklärungswert liefern.
3. Eine erfolgreiche Stadtkernbelebung wird von privaten und öffentlichen Akteursgruppen gemeinsam betrieben. Die Neupositionierung des Stadtkerns geht mit einem aktiven Leerflächenmanagement einher. Ein Branchenmix zur Attraktivierung des Stadtbildes soll angestrebt werden.

1.1. Aufbau

Um die aufgeworfenen Fragen zu beantworten, werden zunächst wichtige Theorien und Konzepte, die der Arbeit zu Grunde liegen, erklärt. Darunter fallen unter anderem die Theorie der Zentralen Orte und die Gliederung der vier Phasen der Stadtentwicklung nach VAN DEN BERG. Weiters werden die wesentlichen Begriffe dieser Arbeit erklärt und ein Überblick über den aktuellen Forschungsstand zur Leerstandssituation in Österreich gegeben.

Daran anschließend wird der zentrale Begriff des Leerstandes diskutiert und weiters werden Leerstandsformen typisiert. In einem ersten Schritt werden mögliche Ursachen von

Leerständen dargestellt und potenzielle Folgen davon untersucht, um schließlich Möglichkeiten des Leerstandsmanagements zu besprechen.

Die Beschreibung der Untersuchungsgebiete erfolgt in Kapitel 4, weiters werden in diesem Kapitel die Untersuchungsgebiete in die vier Phasen der Stadtentwicklung eingeordnet. Die methodische Vorgangsweise der Arbeit wird ebenfalls in diesem Kapitel beschrieben, wobei der Fokus auf die Gliederung der Branchen und Bedarfsgruppen gelegt wurde.

Im Anschluss werden die Untersuchungsgebiete hinsichtlich der Leerstände untersucht und die Leerstandsformen anhand ausgewählter Beispiele aus den Untersuchungsgebieten beschrieben. Schließlich wird ein Überblick über die Ergebnisse gegeben und auf Basis der Erhebungen Handlungsempfehlungen für die AkteurInnen der Stadtentwicklung abgegeben.

1.2. Aktueller Forschungsstand

Österreichs Innenstädte befinden sich in einer angespannten Lage: Der Strukturwandel im Einzelhandel, welcher auf der aktuellen demographischen Entwicklung, der Zunahme des online-Handels und einem veränderten KonsumentInnenverhalten gründet, bringt große Herausforderungen für den inhaberInnengeführten Einzelhandel mit sich (vgl. MAGISTRATSABTEILUNG 18 2012: 6 und SPERLE 2011: 45). Großflächige Betriebsformen profitieren hingegen von der Entwicklung. Die Folgen sind das Wegbrechen von Angeboten im mittleren Preissegment und eine kontinuierliche Verschlechterung des Warenangebotes. Die Länge der Versorgungswege nimmt zu, was zu einer Verschlechterung der Lebensqualität, vor allem bei der älteren und mobilitätseingeschränkten Bevölkerung, führt. Diese Umstrukturierung wird durch zunehmend leerstehende Geschäftslokale in der Erdgeschoßzone deutlich sichtbar. (vgl. MAGISTRATSABTEILUNG 18 2012: 7)

Für das Jahr 2018 hat die KMU FORSCHUNG AUSTRIA (2019) 37.600 Einzelhandelsgeschäfte auf einer Verkaufsfläche von 13,8 Millionen m² erhoben. Der Filialisierungsgrad betrug in diesem Jahr 40% mit einem Filialflächenanteil von 67%. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Filialisierungsgrad konstant geblieben, im 15-Jahresvergleich hat er um neun Prozentpunkte zugenommen. Auch der Filialflächenanteil hat sich im Vergleich zum Jahr 2017 nicht verändert, im 15-Jahresvergleich zeigt sich eine Zunahme von 13 Prozentpunkten.

In ganz Europa ist seit einigen Jahrzehnten ein Strukturwandel im Einzelhandel erkennbar. Grund dafür ist vor allem die Entwicklung von Shopping Centern, welche in Deutschland Mitte der 1990er Jahre geboomt haben (vgl. KARUTZ 2018: 179). Der Strukturwandel im stationären

Einzelhandel hat laut KMU FORSCHUNG AUSTRIA bereits seit dem Jahr 2016 abgenommen, für das Jahr 2018 konnte sogar eine geringfügige Steigerung der Anzahl der Einzelhandelsgeschäfte um rund 0.5% gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Auch die Einzelhandelsverkaufsfläche ist um knapp +100.000m² und damit ebenfalls um 0.5% gestiegen. Im 15-Jahresvergleich ist die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte um 22% gesunken, das entspricht in etwa -10.900 Einzelhandelsgeschäften. Zwischen der Entwicklung von Einstandortunternehmen und filialisierten Unternehmen lässt sich folgender Unterschied ausmachen: Die Zahl der Filialen ist im Zeitraum 2003-2018 nur minimal gesunken (-1%), während knapp ein Drittel (-32%) der Einstandortunternehmen schließen musste.

Die Verkaufsfläche in Österreich liegt mit 1,56m² pro Einwohner um ein Drittel über dem EU-28-Durchschnitt und liegt damit hinter Belgien und den Niederlanden am dritten Platz der EU-28 Länder. Die KMU FORSCHUNG AUSTRIA gibt an, dass sich der stationäre Einzelhandel in Zukunft vor allem auf Top-Lagen konzentrieren wird, während sich die Lage in weniger frequentierten Standorten weiter verschärfen wird. (vgl. KMU FORSCHUNG AUSTRIA 2019)

Seit dem Jahr 2013 werden in Österreichs 20 größten Städten einmal jährlich alle Geschäftsflächen durch STANDORT + MARKT erfasst. Dabei konnte festgestellt werden, dass besonders der Modehandel verliert, während die Gastronomie Zugewinne zeigt. Es lässt sich jedoch auch ein Auseinanderdriften der Städte beobachten, wobei die „gesunde Mitte [...] mehr und mehr verloren [geht], während die Konzentration an den Rändern zunimmt.“ Wie im Vorjahr ist auch 2019 die Geschäftsfläche in den Cities gesunken (-0,1%). In weniger attraktiven Lagen werden ehemalige Geschäftsflächen, für die keine Nachmieter gefunden werden können, entweder vom Markt genommen oder anderweitig genutzt, beispielsweise als Büros, Arztpraxen oder Betreuungseinrichtungen. Zugewinne bei der Verkaufsfläche sind vor allem in der Wiener Landstraßer Hauptstraße (+7,2%), in Leoben (+4,9%) und in der Wiener Mariahilfer Straße (+4,1%) zu erkennen. Die stärksten Abnahmen zeigen sich laut STANDORT + MARKT in Wels (-3,8%), Wr. Neustadt (-6,1%) und Villach (-9,7%). Bei der Betrachtung des Branchenmix fällt auf, dass der Modeeinzelhandel einer besonders starken Entwicklung unterliegt: Seit dem Jahr 2014 haben sich die Verkaufsflächen im Bereich Mode von 33,1% auf 29,4% reduziert. Die Onlinequote ist mit 22% in Österreich im Bekleidungshandels am höchsten. (vgl. ebd. und HANDELSVERBAND 2020)

Die Leerstände in Österreich haben von 4,5% im Jahr 2014 auf 7,3% im Jahr 2019 zugenommen. In den 24 Innenstadtbereichen, die von STANDORT + MARKT untersucht wurden,

liegt die Leerstandsquote mit 5,9% etwas höher als in den Shopping Centern in Österreich (4,5%). Für ganz Österreich wird eine durchschnittliche Leerstandsquote von 7,4% angegeben, „da kleinere Städte grundsätzlich eine signifikant höhere Leerstandsrate haben.“ In Sekundärstädten wie Wr. Neustadt, Krems oder Eisenstadt entwickelt sich der Einzelhandel besonders in peripheren Lagen, was zu vermehrten Leerständen in den Zentren führt. Neben den genannten Städten ist die Leerstandsquote in der Wiener Favoritenstraße mit 17% besonders hoch. Laut STANDORT + MARKT befindet sich die Innenstadt Wr. Neustadts in einer Umstrukturierungsphase, hat jedoch Potenzial, um die City wieder als attraktiven Standort zu entwickeln. Auch an dieser Stelle wird eine koordinierte Regionalinitiative mit langfristiger Planung empfohlen. (vgl. HANDELSVERBAND 2020)

Grundsätzlich gelten Leerstände von Geschäftsstraßen jedoch als natürliches bzw. gesundes Phänomen, sie hängen stark mit der Fluktuation von Geschäften zusammen. Erst wenn sich der Leerstand ausdehnt oder Geschäftslokale über einen langen Zeitraum leer stehen, wird der Leerstand zum Problem. In weiterer Folge kann es zu Lücken im Angebot kommen (vgl. FUNK und MARKERT 2008: 120 und HENCKEL et al. 2007: 4). Besonders der Lebensmitteleinzelhandel ist in Österreich außerhalb der Orts- und Stadtkerne zu finden: In Niederösterreich sind nur 15% der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandels in den Orts- und Stadtkernen zu finden. (vgl. CIMA AUSTRIA 2014)

2. Theoretischer Hintergrund

Im Folgenden werden die wichtigsten Konzepte, auf die sich die vorliegende Arbeit stützt beschrieben. Dabei sind vor allem die Zentrale Orte Theorie von Walter Christaller und die Phasen der Stadtentwicklung nach Van den Berg zu nennen. Die beiden Konzepte bilden das Grundgerüst zur Analyse der Untersuchungsgebiete.

2.1. Zentrale Orte Theorie

Der Begriff Zentraler Ort geht auf die Zentrale Orte Theorie von Walter Christaller aus dem Jahr 1933 zurück. Diese Theorie wurde von Regionalwissenschaftlern wie August Lösch weiterentwickelt. Der Theorie nach sind Zentrale Orte „*räumliche Standortagglomerationen (Standortcluster) von haushaltsorientierten Gütern und Dienstleistungen (zentralörtlich relevante bzw. zentrale Einrichtungen), die für ein begrenztes Absatzgebiet (Einzugsbereich) angeboten werden.*“ (TERFRÜCHTE und FLEX 2018: 2970)

In der Raumordnung wird der Zentrale Ort in der Regel mit der politischen Gemeinde gleichgesetzt. Jedoch muss zwischen einem raumanalytischen und einem raumordnerischen Begriff unterschieden werden: Im Fall der raumanalytischen Definition wird die Zentrale Orte Theorie als Standorttheorie des tertiären Sektors gesehen. Christaller trifft folgende einschränkende Prämissen: Einerseits nimmt er den Menschen als homo oeconomicus an, andererseits geht er von einem homogenen Raum aus, indem beispielsweise Bevölkerung und Einkommen gleichmäßig verteilt sind. Christaller behandelt in seiner Arbeit die Frage nach den „Gesetzmäßigkeiten der Größe, Anzahl und räumlichen Verteilung von städtischen Funktionen“, wobei diese Funktionen nicht überall gleichermaßen verfügbar sind, sondern räumlich konzentriert vorkommen. Christaller selbst betont jedoch (vgl. CHRISTALLER 1933: 25), dass die so gefundenen Zentralen Orte keinesfalls mit Siedlungen oder politischen Gemeinden gleichgesetzt werden können. Der Einzugsbereich der Zentralen Orte sei von der Angebots- und Nachfragehäufigkeit abhängig: Die Zentralität der Einrichtung steigt mit der spezifischen Reichweite, also je seltener eine Ware oder eine Dienstleistung angeboten bzw. nachgefragt wird. Christaller nimmt an, dass Waren und Dienstleistungen eine spezifische Reichweite aufweisen, sie verfügen also über eine bestimmte Zentralität. Die in einem Ort angebotenen Waren und Dienstleistungen mit der größten Reichweite sind maßgeblich für den Rang eines zentralen Ortes. Mit der steigenden Zentralität der angebotenen Waren und Dienstleistungen nimmt auch die Größe des Einzugsgebietes zu. Durch die spezifische Anordnung der Zentralen Orte entstehen Vorteile sowohl für Anbieter, als auch für Nachfrager: Die Anbieter können das maximale Marktpotenzial ausschöpfen, während die Nachfrager von einer möglichst dezentralen Versorgung mit möglichst kurzen Versorgungswegen profitieren. Beim raumordnerischen Zentrale Orte Begriff wird weiters zwischen dem deskriptiven und dem normativen Begriff unterschieden: Der deskriptive Begriff beschreibt den Ist-Zustand, während der normative Begriff der politisch-planerischen Soll-Zentralität entspricht (vgl. ARL 2018: 2970f und GIFFINGER et al. 2004: 23f).

Zentrale Orte übernehmen verschiedene Funktionen für benachbarte, nicht Zentrale Orte und für Zentrale Orte niedrigerer Hierarchiestufe. In der Regel wird in Deutschland zwischen Grund-, Mittel- und Oberzentren unterschieden, wobei die Versorgungsfunktion auf der Ebene der Grund- und Mittelzentren überwiegt und diese auf der Ebene der Oberzentren zurücktritt.

Zentrale Orte sind dazu da, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen, also sogenannten zentralen Versorgungseinrichtungen, zu gewährleisten. In den meisten Fällen werden die zentralörtlichen Funktionen in drei Ebenen gegliedert:

Tabelle 1: Ebenen zentralörtlicher Funktionen (Quelle: eigene Darstellung, orientiert an ARL 2018: 2972)

Grundzentrale Ebene	Mittelzentrale Ebene	Oberzentrale Ebene
alltäglicher Bedarf, Grund- und Nahversorgung	gehobener Bedarf	spezialisierte, höherer Bedarf
(über)örtliche Bedeutung	(teil)regionale Bedeutung	(über)regionale, teilweise landesweite Bedeutung

Die zur jeweiligen Rangstufe gehörenden Funktionen werden über Ausstattungskataloge noch weiter konkretisiert. Normative Kataloge beschreiben Kriterien, welche der Zentrale Ort zur Einstufung in die jeweilige Hierarchiestufe aufweisen soll. Das sind also jene Funktionen, die dem Zentralen Ort zum planerisch angestrebten Sollzustand noch fehlen. Deskriptive Kataloge beschreiben hingegen den Ist-Zustand des Zentralen Ortes (vgl. ebd.: 2970f). Das Amt der NÖ Landesregierung hat im Zuge des Raumordnungsprogrammes für Zentrale Orte einen normativen Ausstattungskatalog zur Gliederung der Orte gewählt (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2007). Im Niederösterreichischen Raumordnungsprogramm vom 13. Jänner 2015 (§1: 1.8) werden Zentrale Orte folgendermaßen definiert:

"Zentraler Ort: das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet, das innerhalb einer Gemeinde die Funktion des Hauptortes erfüllt und im besonderen Maße Standort zentraler Einrichtungen ist, die in der Regel nicht nur die Bevölkerung der eigenen Gemeinde, sondern auch die Bevölkerung der Umlandgemeinden versorgen;"

Auch hier wird also die Versorgungsfunktion eines zentralen Ortes über die Gemeindegrenzen hinaus betont. Das Land Niederösterreich hat sechs Stufen von Zentralen Orten definiert. Tabelle 2 stellt die Gliederung der Zentralen Orte in Niederösterreich dar (vgl. NÖ LANDESREGIERUNG 1992). Neben den in der Tabelle dargestellten Versorgungsaufgaben ordnet das Zentrale-Orte-Raumordnungsprogramm den sechs Stufen auch Schwellenwerte bezüglich Erreichbarkeit und Bevölkerungszahl zu. Die Quantität und Qualität der Versorgungseinrichtungen nehmen mit höherer Stufe zu, wobei auf jeder Stufe auch die Aufgaben der niedrigeren Stufen erfüllt werden müssen. Stufe VI bildet die Stufe höchster Zentralität und wird allein durch die Landeshauptstadt St. Pölten dargestellt. Eine

Untersuchung durch KOTEK et al. (2018) kam jedoch zu dem Schluss, dass auch Wiener Neustadt der Zentralitätsstufe VI zuzuordnen wäre, da Wiener Neustadt ebenfalls alle zentralörtlichen Funktionen dieser Stufe, bis auf Landes- und Bundesbehörden, aufweist.

Tabelle 2: Gliederung der Zentralen Orte im Niederösterreichischen Raumordnungsprogramm (Quelle: Eigene Darstellung, modifiziert nach NÖ LANDESREGIERUNG 1992)

Stufe des ZO	Versorgungsmerkmale (Auswahl)	Kurzfristiger Bedarf	Periodischer und längerfristiger Bedarf
Stufe I	Gemeindeamt, Postamt, 4klassige Volksschule, praktischer Arzt, Freiluftbad, Turnhalle, Sportanlage,	vollständige Grundversorgung	gängige Güter
Stufe II	alle zentralen Einrichtungen der Stufe I in größerer Vielfalt; zusätzlich: Polytechnische Schule, Veranstaltungssaal,	vielfältiges, spezialisiertes Angebot	gängige Güter und Dienstleistungen
Stufe III	alle zentralen Einrichtungen der Stufen I-II; zusätzlich: allgemeinbildende höhere Schule, Kleinhallenbad, höherrangige Verwaltungseinrichtungen	quantitativ reichhaltiges, spezialisiertes Angebot	
Stufe IV	alle zentralen Einrichtungen der Stufen I-III; zusätzlich: berufsbildende höhere Schule, zentrale Sportanlage für viele Sportarten, Sporthalle, Normalhallenbad	quantitativ und qualitativ reichhaltigeres Angebot, als in einem ZO der Stufe III	
Stufe V	alle zentralen Einrichtungen der Stufen I-IV; zusätzlich: Güter und Dienstleistungen, die selten nachgefragt werden	reichhaltiges Angebot an Waren und Dienstleistungen	
Stufe VI	alle zentralen Einrichtungen der Stufen I-V; vollausgestattete Landeshauptstadt, Standort von Interessensvertretungen, Organisationen, Verbänden	reichhaltiges Angebot an Waren und Dienstleistungen	

Zentrale Orte sind des Weiteren für die Entwicklung von Teilräumen bedeutend. Dabei geht es unter anderem um die Entwicklung von Verkehrsanbindung, Flächenverfügbarkeiten, demographischen Perspektiven, Arbeitskräftepotenzial oder der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommunen. Die Lokalisierung von zentralen Einrichtungen ist dabei unwesentlich und es besteht kein monokausaler Zusammenhang zwischen einzelnen Merkmalsausprägungen (vgl. ARL 2018: 2972f). TERFRÜCHTE (2015) gibt an, dass „die Zusammenhänge zwischen einzelnen entwicklungsrelevanten Merkmalen und der

tatsächlichen Entwicklungsfähigkeit im zentralörtlichen Sinn bislang kaum erforscht [sind]“. Die Entwicklungsfunktion hängt auch mit dem raumordnungspolitischen Leitbild „Wachstum und Innovation“ zusammen, da für sie sowohl der aktuelle Stand der Entwicklung, als auch die prognostizierte Entwicklung von Interesse sind.

Wie bereits erwähnt wird der Bedarf in der Regel in drei Hierarchiestufen gegliedert: Grundversorgung (Nahbereiche), gehobener Bedarf (Mittelbereiche) und spezialisierter, höherer Bedarf (Oberbereiche). Die Einzugsbereiche der Versorgungseinrichtungen sind variabel und hängen ab von Wochentag, Uhrzeit und Saison. Ein Zentraler Ort hat somit keinen festen Einzugsbereich für alle Einrichtungen auf der jeweiligen Zentralitätsstufe. Auch multifunktionale Abgrenzungen haben zur Folge, dass die tatsächlichen Versorgungsbeziehungen generalisiert werden. Christaller hat vereinfachend angenommen, dass der jeweils nächstgelegene Zentrale Ort aufgesucht würde. Grundsätzlich muss jedoch von einer Mehrfachorientierung der Bevölkerung ausgegangen werden, welche unter anderem durch sinkende Transportkosten resultiert. Bei flächengroßen Gemeinden kann eine weitere Eigenheit beobachtet werden: Einzelne Siedlungsbereiche sind auf unterschiedliche Zentrale Orte ausgerichtet, sodass die Mehrfachorientierung nicht für einzelne Siedlungsbereiche gilt. Diese Mehrfachorientierung gilt bei frei wählbaren Gütern und Dienstleistungen, nicht aber bei beispielsweise Verwaltungseinrichtungen, welche für ein festgelegtes Gebiet verantwortlich sind. Aufgrund der unterschiedlichen Standortlogiken hat Christaller zwischen Versorgungsprinzip, Marktprinzip, Verkehrsprinzip und Verwaltungsprinzip differenziert (vgl. ARL 2019: 2972f). Weiters nimmt Christaller AnbieterInnen und NachfragerInnen als „homo oeconomicus“ an. Demnach handeln alle Menschen völlig rational mit dem Ziel der Nutzenmaximierung, wobei sie über vollständige Informationen verfügen. Eine weitere Annahme von Walther Christaller ist der „homogene Raum“, in dem die Bevölkerungs- und Einkommensverteilung, Nachfrage, Produktionsbedingungen und Versorgungseinrichtungen gleich sind. (vgl. BLOTEVOGEL 2005: 1307-1315)

Die Zentralität eines Ortes wird auf einer Ordinalskala angegeben. Die Einstufung erfolgt demnach unter Berücksichtigung relevanter Merkmale der Versorgungs- und Entwicklungsfunktion. Hier kann zwischen zwei Vorgehensweisen unterschieden werden: Entweder werden alle zentralitätsrelevanten Merkmale mithilfe multivarianter Statistikverfahren der Ordinalskala zugeordnet oder die Zentralität des Ortes wird durch

Proxy-Indikatoren beschrieben. Christaller selbst hatte den letzteren Weg vorgeschlagen und versucht von der Anzahl der Telefonanschlüsse eines Ortes auf dessen Bedeutung als Zentraler Ort rückzuschließen. Andere Beispiele für Proxy-Indikatoren sind Einwohnerzahl, Beschäftigte im Einzelhandel, Einzelhandelsumsatz oder Beschäftigte in Dienstleistungsberufen. Ein Problem dabei ist jedoch, dass zwischen dem jeweiligen Indikator und den zentralitätsrelevanten Merkmalen oftmals keine Korrelation nachgewiesen ist. Lange Zeit wurde nach der Katalogmethode verfahren, bei der mehrere zentralitätsrelevante Merkmale betrachtet wurden. Die Einstufung erfolgt in diesem Fall je nach vorhandenen, rangstufenüblichen zentralen Einrichtungen. Die dabei auftretenden Schwierigkeiten sind einerseits die vorausgesetzte Existenz eines Katalogs von rangstufenüblichen Einrichtungen, außerdem die unterstellte Ersetzbarkeit einzelner Einrichtungen und letztlich die Tatsache, dass Ko-Lokalisierung, Entwicklungs- und Bereichsbildungsfähigkeit unberücksichtigt bleiben. Deshalb wurde die Umlandmethode entwickelt. Bei dieser werden bestehende Versorgungsbeziehungen innerhalb eines Städtesystems durch Kunden- und Nutzerbefragungen am Zentralen Ort bzw. im Verflechtungsbereich untersucht. Der enorme empirische Aufwand führte dazu, dass derzeit oftmals „BerufspendlerInnenverflechtungen als Proxy-Indikator für die Vielzahl an Versorgungsverflechtungen zu Anwendung kommen“. Ziel ist, dass nur solche Orte als Zentrale Orte ausgemacht werden sollen, die sowohl über relevante Ausstattungsmerkmale verfügen, als auch einen eigenen Verflechtungsbereich ausbilden. Das Vorhandensein maßgeblicher Ausstattungsmerkmale lässt demnach nicht alleine auf die Zentralität eines Ortes schließen. (vgl. ARL 2018: 2974f)

Die Zentrale Orte-Theorie sollte nicht nur zur Erklärung, sondern auch zur Ableitung optimaler Markt- und Siedlungssysteme genutzt werden (vgl. BLOTEVOGEL 1996: 14). Bis in die 1980er Jahre sollte das Zentrale Orte-Konzept genutzt werden, um „die Infrastrukturausstattungen der ausgewiesenen Zentralen Orte zu verbessern, um dem Ziel gleichwertiger Lebensbedingungen durch den Abbau von Disparitäten nachzukommen“. Die Versorgungsfunktion steht traditionellerweise im Mittelpunkt des Zentrale Orte Konzeptes. Jedoch wurde dieses enge Verständnis durch die Ordnungs- und Entwicklungsfunktion ausgeweitet, wobei ökonomische Ziele der Entwicklungsfunktion und siedlungssteuernde Ansprüche der Ordnungsfunktion zugeordnet werden. Wohnsiedlungsbereiche sind in der Regel auf die Versorgungskerne ausgerichtet (vgl. BLOTEVOGEL 2002 : XVIff).

Diese Erweiterung des Konzepts machte es zur „Allzweckwaffe“ der Raumordnung, was ab dem Ende der 1980er Jahre zur Kritik an ebendiesem Konzept führte (vgl. ARL 2018: 2975). Laut BLOTEVOGEL (2002: XIV) blieb der Stellenwert des Konzepts in der Praxis trotz der vermehrten Kritik unverändert hoch. Die Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL) hat im Jahr 2002 jedoch festgestellt, dass das Konzept zur „nachhaltigen Raumentwicklung“ beiträgt. Laut BLOTEVOGEL (2002: XIVf) fallen unter die nachhaltige Raum- und Siedlungsstruktur die Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur, die Versorgung der Bevölkerung, die Entwicklung umweltverträglicher Verkehrssysteme und die Förderung der gewerblichen Wirtschaft. Die nachhaltige Entwicklung baut auf drei Säulen: sozial, ökonomisch und ökologisch. Unter sozialer Nachhaltigkeit wird verstanden, dass Ressourcen gerecht verteilt werden, um gleichwertige Lebensverhältnisse gewährleisten zu können. Besonders für peripher gelegene und dünn besiedelte Gebiete stellt diese Aufgabe eine Herausforderung dar. Zur ökonomischen Nachhaltigkeit zählt die effiziente Nutzung von Ressourcen, wobei das ZOK eine effiziente Nutzung der sozialen und der technisch-materiellen Infrastruktur beabsichtigt. Dabei bildet die räumliche Konzentration von Forschung, Information und Kommunikation verbunden mit einer hochwertigen Infrastruktur eine wichtige Voraussetzung für Wettbewerb. Die ökologische Nachhaltigkeit fokussiert den begrenzten Verbrauch von Ressourcen, unter anderem durch sparsame Flächennutzungen. Damit sollen die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert werden. Ein Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Verkehrsvermeidung. Das ZOK soll in seiner Funktion als „Leitplanke“ für eine nachhaltige Siedlungs- und Kulturlandschaftsentwicklung dienen (BLOTEVOGEL 2002: XVII). Weiters erfüllt das Zentrale Orte-Konzept das Leitbild „Daseinsvorsorge sichern“, da an Zentralen Orten Infrastruktureinrichtungen in zumutbarer Entfernung angesiedelt sind und dies maßgeblich zur Chancengerechtigkeit beiträgt. Das Zentrale-Orte-Konzept kann mittlerweile als Konzept für einen planerisch gesteuerten Infrastrukturrückbau zur Gewährleistung von Mindeststandards in der Daseinsvorsorge verstanden werden. (vgl. ARL 2018: 2975f)

Das Zentrale Orte Konzept ist unter anderem für die Handlungsfelder Siedlungsentwicklung, gewerbliche Wirtschaft, Verkehr und Steuerung des großflächigen Einzelhandels bedeutend. In der Siedlungsentwicklung steht es in engem Zusammenhang mit dem Leitbild der dezentralen Konzentration, wobei Zentrale Orte als funktionale Kerne gesehen werden, an denen Versorgungseinrichtungen gebündelt werden. Zentrale Orte stellen generell geeignete

Standorte für gewerbliche Wirtschaft dar, da diese sowohl die Versorgungs-, als auch die Entwicklungsfunktion verbinden und da Zentrale Orte über ein qualitativ und quantitativ hohes Arbeitskräftepotenzial verfügen. In Zentralen Orten sind private und öffentliche Versorgungseinrichtungen gehäuft vorzufinden, großflächige Betriebstypen siedeln sich jedoch auch an nichtintegrierten Standorten an. Außerdem stellt E-Commerce eine Herausforderung für die Versorgung vor Ort dar. Zentrale Orte sind weiters für die Verkehrsplanung von enormer Bedeutung, da sie als Verkehrsknotenpunkte von Individualverkehr und öffentlichem Verkehr fungieren. Außerdem wird das Zentrale Orte-Konzept bei der Bedarfsplanung von Krankenhäusern, Hausärzten, Brief- und Paketdiensten sowie von Schulen herangezogen. (vgl. ARL 2018: 2976f und BLOTEVOGEL 2002: XVIII)

Besonders in Verdichtungsräumen und in ländlichen Räumen muss das Konzept der Zentralen Orte differenziert betrachtet werden: Einerseits kann ein Städteverbund als Zentraler Ort ausgewiesen werden, wenn mindestens zwei arbeitsteilige, sich ergänzende Zentrale Orte in einem Versorgungsbereich existieren. Andererseits gibt es Versorgungsbereiche, welche durch dezentrale Standortcluster geprägt sind, die in ihrer Gesamtheit zur Versorgung der ansässigen Bevölkerung beitragen. In diesem Fall wird kein Zentraler Ort, sondern ein zentralörtlicher Funktionsraum ausgewiesen. In beiden Fällen wird vorausgesetzt, dass die zentralen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit liegen müssen (vgl. ARL 2018: 2978). Auch BLOTEVOGEL (2002: XVIII) betont, dass Versorgungseinrichtungen nahe am Wohnort notwendig sind, besonders für Haushalte ohne PKW. „Um dem Bündelungsprinzip und dem Konzept der dezentralen Konzentration gerecht werden zu können, sind Städteverbünde und Funktionsräume jedoch aus raumordnerischer Sicht als zweit- bzw. drittbeste Varianten der Ausweisung zu verstehen.“ (ARL 2018: 2978)

2.2. Phasen der Stadtentwicklung nach Van den Berg

Leo VAN DEN BERG et al. haben im Jahr 1982 in ihrem Werk „URBAN EUROPE: A Study of Growth and Decline“ vier Phasen der Stadtentwicklung beschrieben: Ausgehend von der Phase der Urbanisierung im 19. Jahrhundert, über die Suburbanisierung, Deurbanisierung bis zur Reurbanisierung. Van der Berg gliedert den Raum dabei in core (Stadtkern), ring (Vororte, Gürtel) und FUR (= functional urban regions, Metropolregionen).

Urbanisierung

Der Prozess der Urbanisierung umfasst Veränderungen der Siedlungsform und -struktur, sowie die Veränderung der Bevölkerungsverteilung im Raum. Der Begriff Urbanisierung beschreibt die Ausbreitung der städtischen Lebensform und Verhaltensweisen in den umliegenden ländlichen Raum (vgl. PAESLER 2015: 22). Urbanisierung als Prozess der gesellschaftlichen Veränderung gibt es bereits seit der Entstehung früher Stadtkulturen. Der Prozess, den wir heute unter Urbanisierung verstehen, nimmt seinen Ausgang im Europa des 19. Jahrhunderts als Folge der Industriellen Revolution in England. In einigen Ländern fand diese Entwicklung deutlich später, erst nach dem Zweiten Weltkrieg, statt. Gekennzeichnet ist die Urbanisierung von der Entwicklung neuer Produktions- und Transporttechnologien, der Veränderung der familiären Strukturen von der Groß- zur Kleinfamilie und dem Bedeutungsverlust der Landwirtschaft als wirtschaftliche Grundlage. Dieser Prozess geht einher mit einer massiven Zuwanderung in die Städte (vgl. ARL 2018: 2740 und VAN DEN BERG et al. 1982: 25f). PAESLER (2015: 23) nennt den zunehmenden PendlerInnenverkehr, die Ausdifferenzierung des Berufsspektrums und die Angleichung der EinwohnerInnen bezüglich ethnischer, sozialer Kriterien als weitere Indikatoren der Urbanisierung.

Der Prozess der Urbanisierung beginnt mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel eines Landes bzw. einer Region von der Agrar- zur Industriegesellschaft. Die Erweiterung der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist nur begrenzt möglich, aufgrund der steigenden Bevölkerungszahlen kommt es zu einem Überschuss an Arbeitskräften in den ländlichen Regionen. Das Einkommensniveau in diesen Regionen sinkt, während die Nachfrage nach Arbeitskräften für die Industrie der Städte ansteigt. Das führt zu einer massiven Land-Stadt-Wanderung. Niedrige Einkommen bei einer hohen Anzahl an Arbeitsstunden führen dazu, dass die ArbeitnehmerInnen in die Nähe ihrer Arbeitsstätten ziehen. Diese Phase zeichnet sich durch schnelle Expansion der Städte mit großen konzentrierten Stadtvierteln aus. In ähnlicher Weise entstehen neue Städte an Standorten, die sich für die Industrialisierung als günstig erweisen. (vgl. ARL 2018: 2740 und VAN DEN BERG et al. 1982: 25f)

Die Land-Stadt-Migration kann sich auf zwei verschiedene Arten vollziehen: In einigen Fällen erfolgt die Wanderung weitestgehend auf eine Stadt ausgerichtet. Diese Stadt hat in weiterer Folge das Potenzial, zu einer Metropole heranzuwachsen. Andererseits kann sich die Wanderungsbewegung auch an mehreren kleinen Städten orientieren, welche über das Land bzw. die Region verteilt sind. Welche dieser beiden Entwicklungen passiert, hängt von der

historischen Situation des Landes, vom Grad der politischen (De-) Zentralisierung und von der Neigung einer Region oder eines Ortes innerhalb einer Region zur Industrialisierung ab. Letzteres gründet wiederum auf folgenden Gegebenheiten:

- auf der Lage der Stadt bzw. der Region im nationalen und internationalen Kontext,
- auf den physischen Gegebenheiten,
- auf den Voraussetzungen für die Versorgung mit Rohstoffen und für den Versand der Endprodukte, sowie
- auf politischen Faktoren (z.B. welche Ziele die Politik in Bezug auf die Industrialisierung verfolgt; welche Möglichkeiten sie der Ansiedelung neuer Industrien zur Erweiterung der Städte bietet).

Diese Faktoren bilden zusammen die Voraussetzungen und Einschränkungen, die für die Standortentwicklung von Industriebetrieben relevant sind. Der Großteil der Stadtentwicklung ist im Fall der Urbanisierung an bereits bestehende Stadtzentren gebunden, welche bis dahin als administrative, kulturelle, religiöse, kommerzielle oder militärische Zentren fungierten. Dies unterstützt die These, dass ein vorhandener Stadtkern mit seinen Agglomerationsvorteilen für den Erfolg der Industrialisierung vorteilhaft ist. Auch die Diversifizierung des Stadtkerns ist wichtig für das weitere Wachstum. Dennoch kann an Standorten, an denen Rohstoffe vorhanden sind, der Arbeitsmarkt günstig ist und es gute Transportmöglichkeiten gibt, das Fehlen eines bestehenden urbanen Milieus kompensiert werden, sodass dort völlig neue Industriestädte entstehen. Das wichtigste Merkmal in dieser Prozessphase ist die Konzentration der Stadtentwicklung inmitten eines stagnierenden umliegenden Gebietes. Wenn es mehrere städtische Zentren gibt, die nahe genug zueinander liegen, besteht die Chance, dass sie zu einer Agglomeration zusammenwachsen. (vgl. ebd.)

Der räumliche Aufbau einer Stadt wird in hohem Maße von Verkehrseinrichtungen und den verfügbaren Verkehrsmitteln bestimmt. Die Menschen, die in einer Stadt arbeiten, werden aufgrund des Einkommensniveaus und der wirtschaftlichen Entwicklung gezwungen, auch an diesem Ort zu leben. Die Wahl des Wohnortes ist durch die verfügbaren Transportmöglichkeiten eingeschränkt. Mit der Entwicklung der Verkehrstechnologien entwickelt sich auch die räumliche Gestalt der Stadt. In Städten gilt der öffentliche Nahverkehr als Hauptverkehrsmittel, sodass sich die Mobilität der EinwohnerInnen auf das Stadtgebiet seines Wohnortes beschränkt. Neben dem öffentlichen Verkehr müssen für die schnell wachsende Bevölkerung auch andere öffentliche Einrichtungen bereitgestellt werden,

beispielsweise medizinische Versorgung, Bildung und Erholung. Die Schaffung dieser Einrichtungen folgt dem Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstum in der Regel erst mit einiger Zeitverzögerung. Dennoch kann die Wanderung vom Land in die Stadt als Aufwertung der Lebensbedingungen gesehen werden, da die Arbeit die Existenzgrundlage bildet und das Wohnumfeld dadurch in den Hintergrund rückt. Die weitere Steigerung des Wohlstandes wird erst in der nächsten Phase der Stadtentwicklung angestrebt. (vgl. AHLERS 2005: 7f)

FASSMANN (2009: 32f) fasst die Phase der Urbanisierung folgendermaßen zusammen: In dieser Phase wächst die Bevölkerung im Stadtkern. Diese Entwicklung geht mit einer Konzentration von Funktionen und einer baulichen Verdichtung einher und führt dazu, dass die Lebensqualität der BewohnerInnen sinkt. Weiters kommt es zu einer Verteuerung der Flächen für Unternehmen. Diese Faktoren können dazu führen, dass auf die Urbanisierung eine Suburbanisierung folgt.



Abbildung 1: Bevölkerungsveränderung von Kern, Ring, Stadtregion in den Phasen der Stadtentwicklung. (Quelle: SPIEKERMANN und WEGENER 2009: 36)

Suburbanisierung

Traditionellerweise bezeichnet der Begriff Suburbanisierung „die Ausdehnung städtischer Siedlungen über die Grenzen der Kernstadt hinaus ins Umland, ausgelöst durch Wanderungsprozesse von Haushalten und Unternehmen“, wobei die Abgrenzung von Kernstadt und Umland oft problematisch ist. (vgl. ARL 2019: 2630)

Die Suburbanisierung ist kennzeichnend für die Stadtentwicklung der industrialisierten Länder des 20. Jahrhunderts. In Europa geht die Suburbanisierung auf die Entstehung von Villenvierteln im 19. Jahrhundert in England zurück. Das rasante Wachstum der Städte rund um die Jahrhundertwende, sowie der Konsumanstieg in der Nachkriegszeit trugen maßgeblich zur Entstehung von suburbanen Räumen bei (vgl. HARRIS/ LARKHAM 1999 und SIEBEL 2005; zitiert

nach ARL 2019: 2631). Obwohl die Städte weiter wachsen und Menschen von außerhalb anziehen, liegt der Schwerpunkt dieser Phase auf der qualitativen Verbesserung. Unter der Voraussetzung, dass ausreichend Arbeitsplätze verfügbar sind, verlagern sich die Prioritäten der Bevölkerung auf die Verbesserung der Wohnsituation und der öffentlichen Einrichtungen. Diese wird durch die Einkommenssteigerung verfügbar, wobei das Einkommen individuell nach neuen Präferenzen ausgegeben wird. (vgl. VAN DEN BERG et al. 1982: 29ff)

Der Prozess der Suburbanisierung entsteht durch die Wanderung von Bevölkerung, aber auch von Industrie, Gewerbe, Handel und Freizeit an den Stadtrand. Primärer Auslöser sind laut ARL (2019: 2831f) der Bodenmarkt und die Standortqualitäten der suburbanen Räume. Der Mangel an verfügbaren Flächen und das Gefälle des Bodenpreises von der Kernstadt zum Stadtrand begünstigen die Verlagerung von Gewerbe und Wohnen an den Stadtrand. VAN DEN BERG et al. (1982: 29f) geben an, dass die Wanderungsbewegung durch kleine, gut situierte Gruppen entsteht, welche sich das Wohnen außerhalb des Stadtkerns in Bezug auf Zeit, Einkommen und Transportmöglichkeiten leisten können. Durch die Weiterentwicklung des motorisierten Transports werden neue Wohnstandorte möglich, welche nicht notwendigerweise an das Schienenverkehrsnetz angebunden sein müssen. Es entstehen neue, geräumigere Wohnviertel in freundlicherer Umgebung und Stadtparks und Grüngürtel werden angelegt. Öffentliche Einrichtungen wie Museen, Theater, Schulen und Krankenhäuser werden an freistehenden Plätzen gebaut. Das Stadtzentrum selbst wird vorrangig für Arbeitsplätze im tertiären Sektor genutzt, Fabriken wandern in die Peripherie. (vgl. ARL 2019: 2631f und VAN DEN BERG et al. 1982: 29ff)

Suburbane Räume zeichnen sich gegenüber den Kernstädten durch geringe Bevölkerungsdichte und bauliche Dichte, sowie durch eine periphere Lage, geringere funktionale Mischung und in der Regel niedrigere Ausstattungsniveaus aus. Die sozialen Schichten sind homogener als in der Kernstadt. Im suburbanen Raum sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser zu finden, wobei die Geschoßbauweise in aufstrebenden Großstadtreionen ebenso prägend für das Stadtbild ist. In stadtnahen Randbereichen haben sich seit dem Ende des 19. Jahrhunderts Industrie- und Gewerbestandorte, sowie Logistikzentren ausgebildet. (vgl. ARL 2019: 2631f)

Die Entwicklung suburbaner Räume verläuft in den meisten Fällen analog zur Kernstadt, in Bezug auf die Wanderungsbilanz verzeichnen suburbane Räume Gewinne und die Arbeitslosenquote sinkt. In der Regel verläuft die wirtschaftliche Entwicklung in suburbanen

Räumen positiver als in den Kernstädten. Erwartungsgemäß liegt die Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen in den suburbanen Räumen über jener der Kernstädte. Einige suburbane Räume sind durch urbane Merkmale gekennzeichnet: Hohe Standortqualität, eine vielfältige Wohnumgebung und hohe Arbeitsmarktpotenziale. Neben klassischen Familienstrukturen finden sich im suburbanen Raum vermehrt auch Single-Haushalte oder MigrantInnen als BewohnerInnen wieder. Die Suburbanisierung bildet ein Spiegelbild der gesellschaftlichen Entwicklungen. Das Leben am Stadtrand sollte die Vorteile von Stadt und Land vereinen und zugleich die Nachteile minimieren. Gleichzeitig wurde der suburbane Raum von ArchitektInnen, StadtplanerInnen und der Kleinstadt hinsichtlich des Stadtwachstums kritisiert. Kritikpunkte waren unter anderem die sozial-räumliche Entmischung als Folge selektiver Wanderungsbewegungen und eine Verlagerung der Kaufkraft, besonders im Bereich des Einzelhandels. Die Kritik führte auch zur Einsicht, dass nicht nur in den Stadtzentren, sondern auch am Stadtrand Handlungsbedarf besteht: Besonders die Infrastrukturpolitik sollte gestärkt werden. S-Bahn-Systeme gelten als klassische Treiber der Suburbanisierung, waren jedoch in der Regel strahlenförmig ausgerichtet mit wenigen Verbindungen der Randgebiete. (vgl. ebd. 2631ff)

Die Interessensgegensätze von Kernstadt und Umland werden durch veränderte Wanderungsbewegungen verstärkt. Seit den späten 1950er Jahren gibt es institutionelle und planerische Instrumente und Zweckverbände zur Regulierung, welche jedoch nur bedingt effektiv waren. Die Ausweitung der Aktionsräume der Haushalte und Unternehmen sorgt für eine zusätzliche Hürde, da der funktionale Raum der Stadtregion mit dem politisch-administrativen Raum nicht immer übereinstimmt. Auch zwischen den suburbanen Gemeinden bestehen aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen wie Infrastruktur und Erreichbarkeit Interessensdifferenzen. Bei der ansässigen Bevölkerung besteht ebenso Uneinigkeit über weiteres Wachstum und Nachverdichtung, da damit auch negative Effekte vom Stadtzentrum an den Stadtrand dringen. Zu diesen zählen unter anderem die Beanspruchung von Freiräumen für Siedlungszwecke, der steigende Bedarf an Infrastruktureinrichtungen und der Anstieg des motorisierten Verkehrs, da sich die individuellen Aktionsräume der BewohnerInnen ausdehnen. (vgl. ARL 2019: 2630-2673)

Die letzte Phase dieser Etappe der Stadtentwicklung ist, insbesondere in Westeuropa, von der stark angestiegenen Nutzung des Privatautos gekennzeichnet. Die Nutzung des Privatautos hat für die städtische Raumstruktur erhebliche Folgen: Einerseits ermöglicht der Besitz eines

Privatautos die Überbrückung größerer Distanzen, unabhängig von der Entwicklung des öffentlichen Verkehrsnetzes. Der Pendlerverkehr ist besonders betroffen: Es ist nicht mehr notwendig, dass die Menschen in der Nähe ihrer Arbeit oder in der Nähe öffentlicher Verkehrsmittel wohnen. Für den Großteil der Bevölkerung entsteht somit die völlig neue Situation, in der ein Arbeitsplatz in der Stadt mit dem Wohnen in beträchtlicher Entfernung kombiniert werden kann. Auch die zentralen Einrichtungen der Stadt bleiben in Reichweite. Die Entwicklung von Gartenstädten setzt sich in größerem Maßstab fort. Für europäische Länder, in denen Autos üblich sind, ist das Streben der Menschen nach einem eigenen Haus im Grünen typisch. Die Politik unterstützt diese Tendenz in vielen Fällen durch die Förderung von Großbauten außerhalb der Städte, welche eine massive Suburbanisierung mit sich zieht. Die Bevölkerung wächst in den Vorstädten zentraler Städte und die Städte dehnen sich weiter aus. Die zentrale Stadt und ihre Umgebung können kaum voneinander getrennt werden, da diese auch funktional stark verbunden sind. (vgl. VAN DEN BERG et al. 1982: 33f)

Desurbanisierung

Die Entwicklung der Suburbanisierung kann in Bezug auf Wohnen, Erholung, medizinische Versorgung, Einkaufen usw. durchaus als positiv bezeichnet werden, da der Wohnkomfort dadurch gesteigert wird. Die Suburbanisierung bringt jedoch auch negative Folgen mit sich, wobei sich die stärksten Probleme auf den Verkehr beziehen. In vielen Fällen reichen die Infrastrukturen nicht mehr aus, um dem Andrang an Personen gerecht zu werden, die an Wochentagen in die Stadt pendeln und einen Parkplatz benötigen. Dadurch werden Arbeitsplätze und zentrale Einrichtungen im Stadtzentrum schwerer zugänglich. Erste Versuche zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Stadtzentrums und zur Förderung der Benutzung öffentlicher Verkehrsmittel werden gemacht. Um die Infrastruktur ausbauen zu können, müssen Bereiche für neue Straßen und Parkplätze geräumt werden. Meist findet man den benötigten Platz in Form von alten Wohngebäuden, welche aufgegeben werden, um das Stadtzentrum zu modernisieren. Die BewohnerInnen dieser Gebäude müssen sich am Stadtrand oder in den Vororten ein neues Zuhause suchen. Erfolgreiche Strategien, die den öffentlichen Verkehr forcieren, führen dazu, dass das Stadtzentrum leichter von den Vororten aus erreichbar ist und in weiterer Folge noch mehr Menschen in die Vororte ziehen. Dieser Prozess wird sich laut VAN DEN BERG et al. (1982: 35) so lange wiederholen, wie die zuständigen AkteurInnen aus dem tertiären Sektor den Stadtkern als Standort bevorzugen. Der tertiäre

Sektor benötigt jedoch immer mehr Platz, sodass die AnrainerInnen verdrängt werden, um Flächen für die zusätzlichen DienstleisterInnen zu schaffen. Verlassen die BewohnerInnen die Stadt, so folgen ihnen Einzelhandel, Schulen und medizinische Versorgung. Wenn die Überlastung des Stadtzentrums dennoch bestehen bleibt, dann wandern auch Büros in die Vororte oder andere Regionen ab, die besser erreichbar sind. Dadurch werden nicht nur Städte, sondern auch Vorstädte Bevölkerungsrückgänge verzeichnen, während anderorts ländliche Regionen den Prozess der Urbanisierung durchlaufen. Diesen Prozess nennt man Desurbanisierung. (vgl. VAN DEN BERG et al. 1982: 34f)

Reurbanisierung

Die vierte Phase der Stadtentwicklung, welche auf die Desurbanisierung folgt, ist die Reurbanisierung. Laut FASSMANN (2009: 175) stellt diese Phase das Gegenteil der Suburbanisierung dar: Statistisch gesehen ist sie von einer Zunahme der Bevölkerung und Beschäftigung in der Kernstadt gekennzeichnet. Auch in Abbildung 1 lässt sich dieser Trend deutlich erkennen. Hier sieht man eine Zunahme der Bevölkerung, besonders im Stadtkern. Die Kernstädte werden aufgrund des starken Wachstums der Dienstleistungen, wie Banken, Versicherungen oder anderer unternehmensorientierter Finanzdienstleistungen, wieder als Arbeitsort attraktiv. Grund dafür ist, dass die neuen Dienstleistungssektoren Standorte bevorzugen, an denen sich die leitenden Angestellten wohl fühlen. In der Regel sind diese Standorte die Kernstädte. Die Attraktivität des Stadtkerns nimmt auch für andere Geschäfte und Lokale zu. Die Rückkehr der einkommensstarken Bevölkerungsgruppen löst einen Aufwertungsprozess aus: Wohngebäude und Geschäftslokale werden saniert, neue Unternehmen siedeln sich an und die Urbanität kehrt zurück. Mithilfe von Stadterneuerungsprogrammen sollte die Verkehrssituation und die Attraktivität des Stadtzentrums verbessert werden. Außerdem werden Fußgängerzonen geschaffen und die soziale Infrastruktur verbessert. Ziel ist, dass die Innenstadt durch gezielte Aufwertungsmaßnahmen wieder EinwohnerInnen gewinnt. Im Vergleich zur Suburbanisierung ist das Ausmaß der Reurbanisierung jedoch noch nicht sehr weit vorangeschritten. Die reurbanisierten Stadtteile bilden nur einen flächenmäßig kleinen Teil des gesamten Stadtgebietes.

2.3. Spatial-Cycle Model nach John Parr

Mithilfe des Spatial-Cycle Models kann die Bevölkerungsveränderung in einem bestimmten Raum untersucht werden. Der Raum wird in Kern (core) und Ring (ring) gegliedert, wobei der Kern das wirtschaftliche und soziale Zentrum des Raums bildet und dieser vom Ring umgeben wird. Beide Bereiche haben eine enge Verbindung über zumindest eine der folgenden Interaktionen: Handel, PendlerInnen, Migration, Kapitalverkehr, u.v.m. Vorrangig geht es beim SCM um die Bevölkerungsveränderung in Kern und Ring, wobei die Veränderung in Stufen passiert. Die einzelnen Stadien der Bevölkerungsveränderung werden in einer festen Reihenfolge durchlaufen. Ziel des SCM ist die Charakterisierung der Bevölkerungsveränderung. Dieses Modell kann auf verschiedene Settings angewandt werden, beispielsweise zur Untersuchung von „functional urban regions“ (FUR, funktional Stadtregionen). Hier wird der Kern durch eine zentrale, politisch bedeutsame Stadt repräsentiert, wobei der Kern in der Regel kleiner ist als die physische Ausdehnung des Stadtgebietes. Der Ring besteht aus politischen oder administrativen Einheiten, in Westeuropa typischerweise die Gemeinde oder ein anderes kommunales Verwaltungsgebiet. Der Ring kann aus städtischer und ländlicher Bevölkerung bestehen, wobei er aus jenen Gebieten gebildet wird, die mit dem Kern durch Beschäftigung, Konsum und Arbeitskräfte verbunden sind. (vgl. PARR 2012: 217ff)

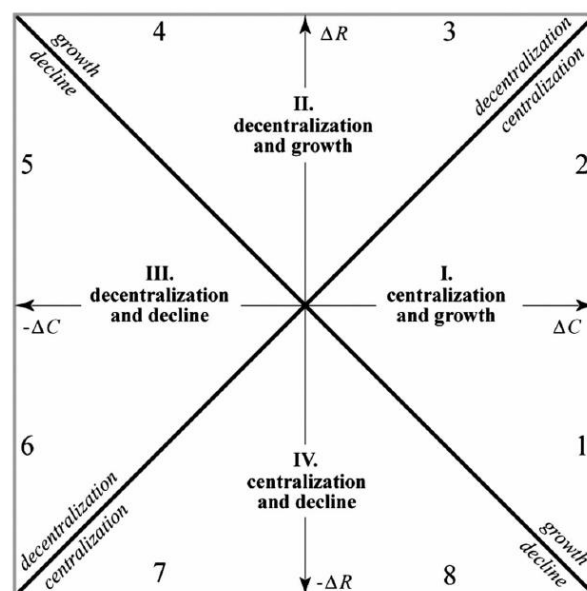


Abbildung 2: Phasen im Spatial-Cycle Model (Quelle: PARR 2012: 219)

Die Standardversion des SCM berücksichtigt Bevölkerungsveränderungen in Kern und Ring in absoluten (oder relativen) Zahlen in einem spezifischen Intervall. Um Bevölkerungsveränderungen in den beiden Bereichen zu verfolgen, werden in der Regel Diagramme genutzt, wobei die horizontale Achse die absolute Bevölkerungsveränderung des Kerns in einem bestimmten Zeitintervall darstellt und die vertikale Achse die absolute Bevölkerungsveränderung des Ringes im selben Intervall zeigt (s. Abbildung 2). Eine Variante des SCM arbeitet mit der relativen Bevölkerungsveränderung. In ähnlicher Weise zur Standardversion bezieht sich die horizontale Achse auf die relative Bevölkerungsveränderung des Kerns und die vertikale Achse auf die relative Bevölkerungsveränderung des Rings, wobei für beide Gebiete das selbe Zeitintervall betrachtet wird. (vgl. ebd.)

3. Begriffsdefinitionen

In der Literatur finden sich verschiedene Definitionen zur Beschreibung der Begriffe rund um das Thema Stadt, sodass in diesem Kapitel die in dieser Arbeit gültigen Begriffsdefinitionen beschrieben werden.

3.1. Stadtregionsbegriffe

3.1.1. Innenstadt

Im alltäglichen Sprachgebrauch wird die Innenstadt synonym mit anderen Begriffen wie Altstadt, City, Kerngebiet, Fußgängerzone oder Stadtkern verwendet. Die hier verwendeten Bezeichnungen werden analog zu STEPPER (2016: 152f) definiert und gründen am Lagetypenmodell des BBR (2010).

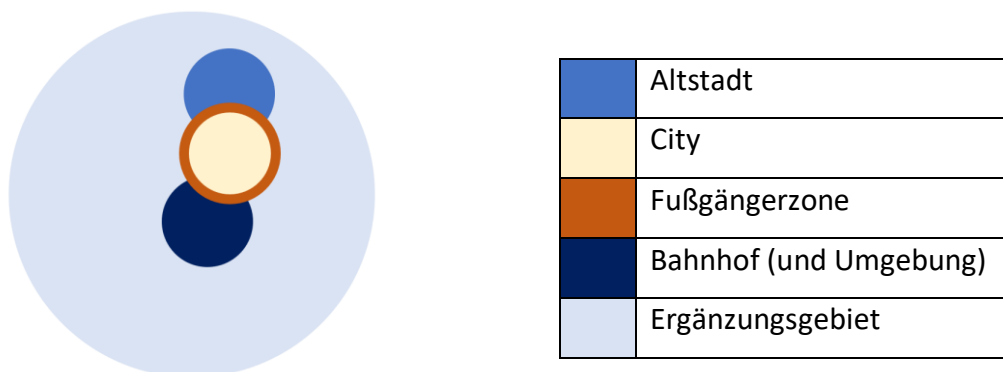


Abbildung 3: Idealtypischer Aufbau einer Innenstadt. (Quelle: eigene Darstellung; nach STEPPER 2016: 53)

Die idealtypische Innenstadt ist in folgende Teilbereiche gegliedert: Die Altstadt als ältester Teil der Stadt, die Fußgängerzone als bekannteste Form des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes, der Bahnhof als Verkehrsknotenpunkt, die City als zentraler Standort mit der höchsten Zentralität und die Ergänzungsgebiete, auch als Cityrand bezeichnet und durch zunehmende Wohnnutzung gekennzeichnet. Als Innerstädtische Einzelhandelslagen werden jene Lagen bezeichnet, in denen vorrangig stationärer Einzelhandel betrieben wird und die damit zentrale Versorgungsbereiche der Stadt bilden. Dazu zählen neben privaten Geschäftsräumen der EinzelhändlerInnen auch Fußgängerzonen, Straßen und (Markt-) Plätze in der Innenstadt (vgl. STEPPER 2016: 153). In Bezug auf den Einzelhandel bezeichnen Innenstadtlagen zentral gelegene Einzelhandelslagen, wobei dafür keine festen Verwaltungsgrenzen festgelegt sein müssen. Zusammenfassend ist die Innenstadt jener Teilraum einer Stadt, in dem der stationäre Einzelhandel und zentrale Funktionen wie Kommunikation, Freizeit und Erholung konzentriert sind. (vgl. GRUNINGER-HERMANN 2017: 14)

3.1.2. Stadt

Die Definition des Stadtbegriffes ist abhängig von der Betrachtungsperspektive. Statistisch-administrativ werden für die Definition von Städten EinwohnerInnenschwellenwerte herangezogen, welche jedoch vom jeweiligen Staat festgelegt werden. Die Untergrenzen unterscheiden sich dabei stark, beispielsweise liegt die Untergrenze in Norwegen und Island bei 200 EinwohnerInnen, in der Schweiz und in Griechenland liegt diese bei 10.000 EinwohnerInnen. Üblicherweise wird der Mindestwert jedoch zwischen 2.000 und 5.000 EinwohnerInnen angesetzt. Internationale Vergleiche des Urbanisierungsgrades von Städten bzw. Vergleiche der Verstädterungsquote sind daher kaum aussagekräftig (vgl. PAESLER 2008: 9). Der historisch-juristische Stadtbegriff gründet auf die Verleihung des Stadtrechts, wobei Orte mit dieser Bezeichnung wirtschaftliche Privilegien gegenüber anderen Orten hatten. Diese Rechtsunterschiede sind heute jedoch nicht mehr gültig. Eine weitere Betrachtungsweise ist der soziologische Stadtbegriff, welcher die Menschen in der Stadt fokussiert. Die Stadt wird als sozialer Lebensraum definiert, welcher aus einzelnen Sozialräumen zusammengesetzt ist. Auch kulturelle Merkmale, Stadtpolitik und Stadtmarketing prägen den sozioökonomischen Stadtbegriff. (vgl. HEINEBERG 2017: 26ff und FASSMANN 2009: 42f)

Tabelle 3: Merkmale des geographischen Stadtbegriffes (Quelle: Eigene Darstellung, modifiziert nach HEINEBERG 2017: 28)

Merkmale des geographischen Stadtbegriffes

- | | |
|--|---|
| - größere Siedlung | - hohe Wohn- und Arbeitsplatzdichte |
| - geschlossene Siedlungskörper | - Dominanz der Sekundär- und Tertiärwirtschaft |
| - hohe Bebauungsdichte | - positives PendlerInnen saldo |
| - mehrstöckige Gebäude (zumindest in der Innenstadt) | - Vorherrschen städtischer Lebens- und Wirtschaftsformen |
| - funktionale Gliederung | - Mindestmaß an Zentralität |
| - besondere Bevölkerungs- und Sozialstruktur | - Bündelung von Verkehrswegen, hohe Verkehrsdichte |
| - differenzierte innere sozialräumliche Gliederung | - weitgehend künstliche Umgestaltung, z.T. hohe Umweltbelastung |
| - Bevölkerungswachstum | |

In der Geographie werden eine Reihe von Merkmalen zur Beschreibung des Stadtbegriffes herangezogen. Diese Merkmale sind in Tabelle 3 angeführt (vgl. ebd. 28). PAESLER (2008: 11) folgert daraus, dass der Stadtbegriff nur sehr allgemein definiert werden kann, da Merkmale, die zur Charakterisierung herangezogen werden, veränderbar sind. Weiters plädiert er für eine Gliederung der Intensität des städtischen Charakters einer Siedlung.

In Europa steht das Leitbild der „kompakten und durchmischten Stadt“ im Vordergrund. Europäische Städte sind durch historisch gewachsene Altstädte, funktional dominierende Innenstädte und eine polyzentrische Stadtstruktur gekennzeichnet. Neben der Erhaltung der historischen Stadtkultur ist besonders die Erhaltung der Urbanität essentiell. Dennoch lassen sich auch in Europa gegenteilige Entwicklungen erkennen, beispielsweise die Entstehung nichtintegrierter Zentren an den Stadträndern. (vgl. BLOTEVOGEL 2002: XVI)

In Österreich ist die unterste Ebene der Gebietskörperschaften und Verwaltungssprengel die Gemeindeebene. Die Bezeichnung Stadt hat ursprünglich historische Bedeutung und gründet auf der Verleihung des Stadtrechts. Bezogen auf statistische Merkmale gelten Gemeinden mit mehr als 10.000 EinwohnerInnen als Städte. (vgl. MOHR 2020)

3.1.3. Stadtregion

Eine Stadtregion ist eine funktionsräumliche Einheit, welche sich aus einer Kernstadt und einem Einzugsbereich von PendlerInnen zusammensetzt. In Österreich bilden Stadtregionen keine politisch-administrative Gebietskörperschaft. Sie werden von STATISTIK AUSTRIA und der

ÖROK (2009) für Österreich folgendermaßen definiert: Stadtregionen setzen sich aus mehreren Gemeinden zusammen, zwischen denen eine soziale, geographische, wirtschaftliche und verkehrstechnische Verbindung besteht. Die Kernzone wird aus einer Agglomeration mit mindestens 10.000 EinwohnerInnen gebildet und bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum. Für die Abgrenzung von Stadtregionen sind raumstrukturelle Merkmale und räumliche Verflechtungen ausschlaggebend.

FASSMANN (2009: 59) beschreibt Stadtregionen als dicht besiedeltes Gebiet mit Außenzone, welche einen hohen PendlerInnenanteil in die Kernzone aufweist. Die Kernzone wird als „Agglomerationsraum“ bezeichnet, welcher jedoch neben der Kernzone auch das Ergänzungsgebiet umfasst. Die Kernzone bildet ein zusammenhängendes Gebiet von 500 m-Rasterzellen, in dem die kombinierte EinwohnerInnen- und Beschäftigungsdichte über 250 Personen pro m² liegt. Das Gebiet gilt als Kernzone, wenn das zusammenhängende Gebiet von Rasterzellen insgesamt mindestens 20 000 EinwohnerInnen und Arbeitsplätze umfasst. Die Außenzone wird von jenen Gemeinden gebildet, in denen mehr Personen in die Kernzone einpendeln, als in der Gemeinde arbeiten. Der AuspendlerInnenanteil muss mindestens 30% aller in diesem Ort wohnhaften Erwerbstätigen betragen. Für Österreich wurden 33 Stadtregionen festgelegt. Die größte Stadtregion bildet Wien, gefolgt von Linz und Graz.

3.2. Stationärer Einzelhandel

Der stationäre Einzelhandel ist ein Teilgebiet des Einzelhandels. Im Unterschied zum ambulanten Handel, der nach dem Treffprinzip erfolgt, findet der stationäre Einzelhandel an einem festen Ort statt, der räumlich nicht flexibel ist. Typischerweise ist ein solcher Ort ein Geschäftslokal. (vgl. STEPPER 2016: 153 und MÜLLER-HAGEDORN 1998: 45)

Die jeweiligen Standorte der Einzelhandelsbetriebe werden Standortlagen zugeordnet. Diese Standortlagen bestehen aus einzelnen Straßen oder Straßenabschnitten, welche durch homogene Zentralität bzw. Attraktivität gekennzeichnet sind. Standortlagen können nach unterschiedlichen Kriterien kategorisiert werden, beispielsweise:

- nach dem städtebaulichen Charakter (Innenstadtlagen, Streulage, Stadtteillage, periphere Lage)
- nach der preislichen und qualitativen Ausrichtung (Luxus-, Niveau-, Trend- oder Konsumlage)

- nach der Passantenfrequenz und ihrer Qualität (Top-A, A-, B- oder C-Lagen; bzw. Ia-, Ib-, IIa oder IIb-Lagen)
- nach administrativen Merkmalen, z.B. nach dem Zentrensystem (Ober, Mittel- oder Unterzentrum).

Bezogen auf das Konsummuster lassen sich starke Unterschiede feststellen: Einerseits gibt es einen starken Hang zum „Discount und Versorgungseinkauf“, andererseits profiliert sich der „Erlebniseinkauf und Statuskonsum“. Der Versorgungseinkauf ist durch Bequemlichkeit, Effizienz und sehr gute Erreichbarkeit gekennzeichnet (vgl. MURAUER 2014: 16ff). Um einen attraktiven Erlebniseinkaufsort zu gestalten, ist die Vernetzung von verschiedenen Bereichen, beispielsweise Einkaufen, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen, notwendig. Die Aufenthaltsqualität muss zum Wohlfühlen beitragen. Für kleinere Betriebe mit spezialisiertem Sortiment bedeutet das auch, das Einkaufen durch spezielle Kurse und Workshops zum Erlebnis zu machen, welches zunehmend an Bedeutung gewinnt (vgl. LAND NÖ 2019: 11 und MAGISTRATSABTEILUNG 18 2012: 7)). Das sogenannte „one stop shopping“, welches als besonders zeitsparend gilt, wird angestrebt. Des Weiteren sind „convenience stores“ im Vormarsch. Diese stehen für Nahversorgung in Kombination mit praktischen Dienstleistungen und Gastronomie auf kleiner Fläche bei zugleich langen Öffnungszeiten. (vgl. MURAUER 2014: 16ff)

3.3. Leerstände

Allgemein wird als Leerstand eine Immobilie oder jene Teilfläche einer Immobilie bezeichnet, welche im Moment keiner Nutzung unterliegt. Vermehrte Leerstände sind ein Anzeichen für den Bedeutungsverlust einer Einzelhandelslage. Dauerhafte Leerstände haben negative Effekte auf die Attraktivität einer Innenstadt und können durch abnehmende KundInnenfrequenz weitere Leerstände begünstigen. Eine Häufung von Leerständen in einer Geschäftsstraße indiziert den Bedeutungsverlust der Geschäftslage. (vgl. GRUNINGER-HERMANN 2017: 14)

Leerstände können je nach Ursache und Dauer gegliedert werden: fluktuationsbedingte Leerstände, Objektmängel-bedingte Leerstände, konjunkturelle Leerstände und strukturelle Leerstände. Strukturelle Leerstände sind in der Regel die Folge von Verödung der Innenstadt. Der Prozess der Verödung geht einher mit dem „menschenleer werden“. Am Ende dieses Prozesses steht eine ausgestorbene, unbelebte Stadt oder einen Teilbereich davon. (vgl. GRUNINGER-HERMANN 2017: 14)

Die Gliederung der Leerstandsarten wird in der Literatur nicht einheitlich gehandhabt. Die folgenden Formen werden von der WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG, dem DEUTSCHEN VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN (DSSW) und MARTI und PERGHER unterschieden:

Vereinzelte auftretende Leerstände von kurzer Dauer werden unter anderem als sporadische, fluktuative oder kurzfristige Leerstände bezeichnet. Je nach AutorIn werden diese Formen als Teil der natürlichen Fluktuation gesehen und auf eine maximale Dauer von drei Monaten begrenzt (vgl. DSSW 2008: 11 und MARTI und PERGHER 2015: 36ff). Laut WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43) entspricht die Dauer des kurzfristigen Leerstandes üblicherweise dem Zeitraum zwischen dem Auszug eines Mieters/einer Mieterin und dem Einzug des nächsten Mieters/ der nächsten Mieterin.

Bei den mittelfristigen Leerständen lassen sich grundlegend zwei Formen je nach ihrer lokalen Häufung unterscheiden: Umbruchleerstand und Leerstands-induzierter Leerstand. Zum Umbruchleerstand zählen jene Leerstände, die vereinzelt auftreten und beispielsweise durch Wegfall bzw. Verlagerung von Frequenzbringern entsteht. In diesem Fall droht Attraktivitätsverlust für die umgebenden Objekte (vgl. DSSW 2008: 11 und WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43). Leerstands-induzierter Leerstand wirkt ebenfalls mittelfristig, jedoch tritt er vermehrt an einem Ort auf. Er wird durch eine verminderte Frequentierung in Folge des Wegbrechens eines Frequenzbringers ausgelöst. Dadurch entsteht ein Trading-Down-Prozess, der Angebotslücken und gravierende Umsatzeinbußen für die EigentümerInnen zur Folge hat. (vgl. ebd.)

Der strukturelle Leerstand besteht langfristig und tritt in vielen Fällen gehäuft auf. Diese Form des Leerstandes ist auf die Reduktion der Nachfrage zurückzuführen. Strukturelle Leerstände entstehen vor allem in Abwanderungsgebieten oder in Folge der Schließung von führenden oder gesamten Branchen. Sie sind dauerhaft und flächendeckend und oftmals durch mangelnde Objekt- und/oder Standortqualität gekennzeichnet (vgl. DSSW 2008: 11 und MARTI und PERGHER 2015: 36ff). Ähnlich dazu ist der gebäudespezifische Leerstand, der aufgrund der schlechten Objektqualität entsteht (vgl. MARTI und PERGHER 2015: 36ff). Die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43) nennt weiters den Sockel-Leerstand, dessen Ursache unzureichende Ausstattungsmerkmale oder Lagebedingungen sind.

Auf Basis der Ausstattungsmerkmale werden von der WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43) zusätzlich der latente (1), der potenzielle (2) Leerstand und der Leerstand in Schwellenimmobilien (3) genannt. Ersterer bezeichnet den versteckten Leerstand,

beispielsweise in Form von unbenützten Räumen, welche noch nicht vermietet/ genutzt werden. Potenzielle Leerstände sind Objekte, die aktuell genutzt werden, bei denen jedoch mehrere Faktoren auf einen künftigen Leerstand hinweisen. Mit Leerstand in Schwellenimmobilien meint man Leerstände, deren Nutzung durch mindestens ein negatives Zustandsmerkmal gehemmt ist, wobei das Objekt grundsätzlich als marktgängig bewertet wurde. (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43)

MARTI und PERGHER (2015: 36ff) nennen zwei weitere Formen des Leerstandes: Den funktionalen Leerstand, unter dem man die mietfreie Zeit aufgrund von Erhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen versteht und den taktischen Leerstand, der von den EigentümerInnen ausgeht: Die EigentümerInnen warten auf eine/n Mieter/in, welche/r bereit ist, den gewünschten Mietpreis zu zahlen. Diese Form des Leerstandes kann auf Spekulationen zur Mietpreissteigerung zurückgeführt werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Klassifizierungen der Leerstände wurden vier Leerstandsformen ausgewählt, die die eben beschriebenen Leerstandsformen abdecken. Diese Leerstandsformen werden im Folgenden näher betrachtet und in Kapitel 0 anhand ausgewählter Beispiele beschrieben: Kurzfristiger Leerstand, Umbruchleerstand, leerstands-induzierter Leerstand und struktureller Leerstand. Diese vier Formen werden in allen Klassifizierungssystemen genannt, lediglich unterteilt die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43) den strukturellen Leerstand in mehrere Unterkategorien:

Kurzfristige Leerstände sind Teil der natürlichen Fluktuation und treten zeitlich begrenzt auf. In der Regel werden drei Monate als Obergrenze für die Leerstandsdauer gesehen (vgl. WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43). Diese Form des Leerstandes tritt nur vereinzelt auf und wirkt sich im Allgemeinen nicht auf die umliegenden Geschäfte aus (vgl. DSSW 2008: 11 und MARTI und PERGHER 2015: 36ff). Kurzfristige Leerstände sind als wenig problematisch zu betrachten.

Umbruchleerstände bestehen mittelfristig und wirken sich kaum auf die umliegenden Geschäftslokale aus. Sie treten vereinzelt auf und sind beispielsweise Folge der Abwanderung eines Unternehmens an einen anderen Standort (vgl. DSSW 2008: 11 und WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43). Umbruchleerstände entstehen unter anderem, wenn Unternehmen aus dem Stadtzentrum in ein neu eröffnetes Einkaufszentrum am Stadtrand abwandern.

Leerstands-induzierte Leerstände treten zusammen mit dem Wegfall eines frequenzbringenden Betriebes auf. Solche Frequenzbringer sind beispielsweise Drogerien,

Lebensmittelmärkte, Bildungseinrichtungen oder Gastronomiebetriebe. Diese KundInnen bzw. BesucherInnen sind potenzielle KundInnen anderer Geschäfte und beleben die Innenstadt. Durch die Schließung eines frequenzbringenden Geschäftes verringert sich die Frequentierung, was sich auch auf die umliegenden Geschäfte auswirkt und weitere Leerstände mit sich bringen kann. Oftmals stehen leerstands-induzierte Leerstände in engem Zusammenhang mit der Abwanderung von Frequenzbringern an andere Standorte. Diese Form des Leerstandes ist demnach eng mit dem Umbruchleerstand verknüpft.

Der strukturelle Leerstand resultiert aus einer Differenz zwischen Angebot und Nachfrage und ist unabhängig von der konjunkturellen Entwicklung. Strukturelle Leerstände findet man oft in Gebieten, die durch Abwanderung oder vom demographischen Wandel von sinkenden Bevölkerungszahlen betroffen sind. Die Reduktion der KundInnen wirkt sich langfristig aus. Merkmale sind oft mangelnde Objekt- und Lagequalitäten. (vgl. DSSW 2008: 11 und MARTI und PERGHER 2015: 36ff)

Leerstände können auch positive Effekte haben: Leerstehende Geschäftslokale können zur Bindung ansiedlungswilliger Betriebe an den jeweiligen Standort dienen, da diese Objekte innerhalb kurzer Zeit genutzt werden können. Außerdem kann eine niedrige Leerstandsquote stabilisierend auf das Mietpreisniveau wirken.

Die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43-45) gibt als zufriedenstellende Leerstandsquote einen Wert von maximal 10% an. Für die Erhebung von Leerstandsquoten gibt es keine einheitlichen Erhebungssystematiken. Bewährt haben sich jedoch die folgenden Erhebungsmethoden:

- Erhebung der bestehenden und marktfähigen Areale für einen abgegrenzten Stadt- bzw. Ortskernbereich mit Fokus auf Geschäfts- und Verkaufsfläche
- Erhebung der Anzahl der leerstehenden, marktfähigen Geschäftslokale im Erdgeschoß in einem abgegrenzten Stadt- bzw. Ortskern gemessen an der Gesamtzahl aller verfügbaren, marktfähigen Einheiten in diesem Gebiet.

SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147) verwenden folgende Formel zur Berechnung der Leerstandsquote:

$$\text{Leerstandsquote \%} = \frac{\text{Anzahl der leerstehenden Gebäude}}{\text{Summe aller Gebäude}} \cdot 100$$

Eine nicht-struktureller Leerstandsquote von 2-3% gilt als unproblematisch und kann der Marktfluktuation zugerechnet werden. Ab zirka 10% sollten die Leerstände näher betrachtet und es sollte ergründet werden, ob ein struktureller Leerstand vorliegt. (vgl. SCHIEBEL und LÖSCH 2017: 147f)

Der Begriff der Leerstandsnutzung vereint verschiedene Nutzungsarten, beispielsweise künstlerische, kulturelle, soziale oder karitative Nutzung, mit verschiedenen zeitlichen Perspektiven (kurz-, mittel- und langfristig). Zeitlich begrenzte Lösungen sind in einzelnen Fällen sinnvoll, grundsätzlich werden aber langfristige Nutzungen angestrebt. Vor allem der sichtbare Leerstand in der Erdgeschoßzone stellt ein Problem dar, da mit ihm Imageverlust und Stigmatisierung einzelner Viertel einhergehen. Die Lösung dieser Problemlage liegt darin, Bedürfnisse der künftigen NutzerInnen rechtzeitig zu erkennen. Eine Bedarfsorientierung ist demnach von zentraler Bedeutung und geht einher mit kreativen Strategien und „einem neuen Verständnis im Umgang mit leerstehendem Raum und Planungshandeln.“ Das Hauptaugenmerk soll dabei auf sozialen Gruppen, StadtteilakteurInnen und KleinunternehmerInnen als potenzielle NutzerInnen der leerstehenden Geschäftslokale liegen. (vgl. MAGISTRATSABTEILUNG 18 2013: 95f)

3.3.1. Ursachen von Leerständen

Leerstände in den Innenstädten spiegeln wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen wieder. Das geänderte Konsumverhalten führt zu einer Abwertung der innerstädtischen Lagen, während am Stadtrand gelegene Einkaufs- und Fachmarktzentren von dieser Entwicklung profitieren (vgl. ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND 2014: 32). Weiters hat sich das Einkaufsverhalten der KonsumentInnen vom stationären Handel hin zum online Handel entwickelt: Grund für den Besuch der Innenstadt ist in der Regel das Einkaufen. KonsumentInnen nutzen die Innenstadt zum Sammeln von Eindrücken und Erfahrungen, die später zu einer Kaufentscheidung führen können, allerdings findet der Kauf der Produkte in vielen Fällen nicht vor Ort statt (WALTERSCHEID und BODENBENDER 2017: 4). Durch den vermehrten online-Einkauf sinken aber auch die KundInnenfrequenzen in den Innenstädten, was sich auf eine Vielzahl von AkteurInnen auswirkt: Die veränderte Nachfrage führt zu sinkenden Mieteinnahmen von ImmobilienbesitzerInnen, oftmals durch Leerstände bedingt. Auch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen sind von den rückgängigen BesucherInnenströmen betroffen. Auch Gemeinden, Länder und der Bund sind durch sinkende Steuereinnahmen von Rückgängen in der KundInnenfrequenz der Innenstädte

betroffen. Diese Entwicklungen führen zu einer Negativspirale, da durch sinkende Steuereinnahmen weniger in das Stadtbild investiert werden kann und die Attraktivität der Stadt damit weiter sinkt. Eine Häufung von leerstehenden Geschäftslokalen führt weiter zu einem Imageverlust der Innenstadt und einer erneuten Reduktion der Besuche auf Seite der potenziellen KundInnen. (vgl. GRUNINGER-HERMANN 2017: 11)

FUNK und MARKERT (2008: 120ff) sehen unter anderem „Trading Down Prozesse“ als Ursache für steigende Leerstandsquoten in den Städten. Gibt ein Fachgeschäft seinen Betrieb auf, so wird das leer stehende Geschäftslokal oft „minderwertiger“ genutzt. Beispielsweise wird ein Fachgeschäft von einem Handy-Shop abgelöst. Wenn dieser die Lage aufgibt zieht ein 1-Euro-Shop ein. Die Nutzungsentwicklung des Objekts entspricht also dem typischen Verlauf einer Abwärtsspirale, wobei am Ende dieses Prozesses der Leerstand steht. Bis in die 1990er Jahre wurden vermehrte Leerstände hauptsächlich in Randlagen beobachtet, mittlerweile sind Trading-Down-Prozesse auch in innerstädtischen Lagen zu beobachten. (vgl. FUNK und MARKERT 2008, und JUNKER 2005)

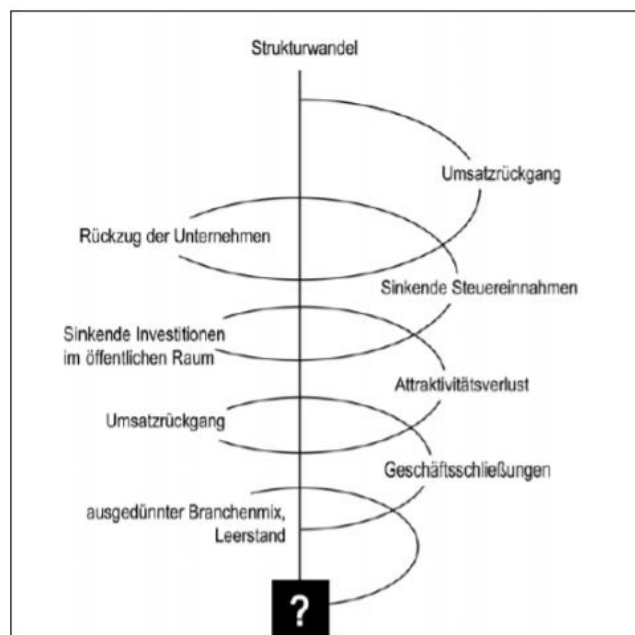


Abbildung 4: Trading-Down von Standorten. (Quelle: PLANPOOL 2003; aus FUNK und MARKERT 2008: 120)

Neben dem Trading-Down sind auch Ausstattungsmerkmale, die den modernen Anforderungen nicht entsprechen, als Ursache für Leerstände zu sehen. Vor allem die Größe und der Aufbau bestehender Geschäftslokale entsprechen oftmals nicht den aktuellen Anforderungen. An traditionellen Handelsstandorten kommt es vermehrt zu Leerständen, da für kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte keine NachfolgerInnen gefunden werden. Somit führt auch der Generationenwechsel zu einem Leerstand, wenn sich keine lokalen Interessenten finden, die das Fachgeschäft weiterführen möchten. Davon sind auch gut geführte, wirtschaftlich gesunde Unternehmen betroffen. (vgl. STADTUMBAU NRW 2009: 14ff und MAGISTRATSABTEILUNG 18 2012: 7)

Wie bereits erwähnt, bilden Rückgänge in der Kundenfrequenz ebenfalls eine Ursache für vermehrte Leerstandsbildung. Solche Einbrüche sind oftmals Folge der Schließung eines Frequenzbringers am jeweiligen Standort, wobei diese Frequenzbringer den folgenden Bereichen zugeordnet werden können: Gastronomie, Kultur- und Bildungseinrichtungen, Lebensmitteleinzelhandel, Drogerie, Schreibwaren und Büroartikel. Sie sind laut HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (2018: 5) das am meisten gekaufte Sortiment und stellen besonders in Kleinstädten oftmals die Einkaufsursache. Eine andere Ursache für den Rückgang der Kundenfrequenz ist die Eröffnung eines Konkurrenzstandortes, beispielsweise eines Einkaufszentrums. Weiters werden der Rückgang der Bevölkerungszahlen, sowie die sinkende Kaufkraft im Einzugsgebiet, welche mit dem demographischen Wandel einhergehen, als Ursachen für Leerstände genannt. Durch den anhaltenden Strukturwandel im Einzelhandel werden die eben genannten Probleme verstärkt. Selbstbedienungswarenhäuser (SB-Warenhäuser) und Fachmarktzentren haben sich aufgrund der zunehmenden Geschäftsflächen in peripheren Lagen entwickelt. Der Boom von Einkaufszentren, der Ende der 1990er Jahre begonnen hat, setzt sich stetig fort. Ziel der Raumplanung ist jedoch die Integrierung von Einkaufszentren in den Innenstädten und Stadtteilzentren. Einkaufszentren erfüllen vor allem die Anforderungen vom filialisierten Fachhandel und Fachmärkten, da diese aufgrund der Sortimentstiefe große Geschäftsflächen benötigen. Kleine, inhabergeführte Fachgeschäfte profitieren von Frequenzbringern. Werden diese in nicht-integrierte Fachmarktzentren oder innerstädtische Einkaufszentren verlagert, so können traditionelle Geschäfte kaum bestehen. Auch die VerbraucherInnen sind verantwortlich für die Leerstandentwicklung. Das Auto hat sich als Haupteinkaufstransportmittel entwickelt, sodass VerbraucherInnen mobiler geworden sind und Standorte mit Parkmöglichkeiten bevorzugen. Parkgebühren in der Innenstadt und Stau bei der Zufahrt sprechen gegen einen Einkauf im Stadtzentrum. Gleichzeitig sind die KonsumentInnen preisbewusst, wobei hier eine Differenzierung zwischen Preis- und Erlebniskauf erfolgen muss. Weiters führt der verstärkte Wettbewerb der Vertriebsformen zur Leerstandsbildung: Discounter und großflächige Filialen nehmen zu, der Online-Handel stellt eine starke Konkurrenz zum Einzelhandel dar. (vgl. ebd.)

3.3.2. Folgen von Leerständen

Die Folgen von leerstehenden Geschäftslokalen können auf mehreren Ebenen betrachtet werden: Leerstände wirken sich auf viele InnenstadttakteurInnen aus, unter anderem auf ImmobilienbesitzerInnen. Auch am Immobilienmarkt wird der (Miet-)preis von Angebot und

Nachfrage bestimmt. Viele Leerstände an einem Standort führen zu einem Angebotsüberschuss und dazu, dass der/ die VermieterIn den Mietpreis reduzieren muss. Hohe Leerstandsquoten führen weiters zu einem Wertverlust der dort befindlichen Immobilien. Je länger der Leerstand andauert, desto schwieriger ist oft eine Wiedervermietung der leerstehenden Fläche. Der Entfall der Mieteinnahmen verbunden mit laufenden Betriebs- und Instandhaltungskosten können im Falle von vermehrten Leerständen Probleme für die EigentümerInnen darstellen. (vgl. BRAUER 2018: 29)

Wie zuvor beschrieben, können langfristige Leerstände außerdem zu Lücken im Angebot führen (vgl. FUNK und MARKERT 2008: 120). Der Trading Down Prozess geht mit einem kontinuierlichen Attraktivitätsverlust einher. HENCKEL et al. (2007: 4) schreiben dazu:

„Betrifft solcher Leerstand die klassische Zentrenstruktur werden nicht nur die Existenz von vielen Mittelstandsbetrieben bedroht und die Renditen von Immobilienbesitzern gemindert, sondern vor allem zentrale Werte der europäischen Stadt berührt und bedroht, etwa die (Nah-) Versorgung der Bevölkerung, das System von zentralen Orten und vor allem die Urbanität/ Vitalität der Zentren als Kristallisationspunkt städtischen Lebens.“

Strukturelle Leerstände haben mitunter schwerwiegende Folgen: Die Attraktivität der Innenstadt hängt eng mit dem Branchenmix und dem Einkaufsangebot zusammen. Strukturelle Leerstände wirken sich auch auf benachbarte Geschäftslokale und sogar auf gesamte Straßenzüge aus, weil der Leerstand eines Geschäftslokales die Frequentierung und den Umsatz der umliegenden Geschäftslokale beeinträchtigen kann. Außerdem wird auch die Atmosphäre der Innenstadt von Leerständen beeinflusst, da Straßen mit leerstehenden Geschäftslokalen weniger besucht werden und teilweise auch hinsichtlich der Gestaltung vernachlässigt werden. STEPPER (2016: 158f) geht davon aus, dass besonders Innenstädte räumlich-strukturell benachteiligter Städte negativ vom Online-Handel beeinflusst werden. Negativ betroffen sind also Städte mit abnehmender Standortattraktivität, sinkenden Bevölkerungszahlen und starker Konkurrenz benachbarter Städte. Die Innenstädte dieser Städte haben eine geringe Aufenthaltsqualität und sind damit auch als Einzelhandelsstandort wenig attraktiv. Somit ergibt sich auch hier eine Abwärtsspirale, da durch niedrige Einnahmen auch wenig in die betroffenen Städte investiert wird. Profitieren werden in Zukunft jedoch Innenstädte von räumlich-strukturell begünstigten Städten, also Städten mit Bevölkerungswachstum und Städte, die die höchstzentrale Versorgungsfunktion

übernehmen, sowie Mittelstädte aus dem ländlichen Raum, welche aufgrund ihrer Zentralität, der Angebotsvielfalt und der Aufenthaltsqualität sehr attraktiv für das Umland sind.

3.3.3. Leerstandsmanagement, Zukunftsoptionen

Um der Leerstandsentwicklung entgegenwirken zu können, müssen Immobilieneigentümer die spezifischen Bedingungen eines Standortes kennen. Fehlendes Engagement für einen Standort kann zur Wertminderung und in vielen Fällen zu Leerständen führen. Außerdem tragen auch städtebauliche und verkehrspolitische Fehlentwicklungen zur Leerstandsbildung bei. FUNK und MARKERT (2008: 122f) geben weiter an, dass für das Untersuchungsgebiet Deutschland kaum Unterschiede in der Quantität der Leerstände von Städten unterschiedlicher Größe zu erkennen sind, jedoch lassen sich regionen- und lagespezifische Unterschiede feststellen. Besonders häufig sind folgende Standortlagen von Leerständen betroffen: (1) Innenstädte mit ausgedehntem Geschäftsbereich, wobei vor allem die Randbereiche hohe Leerstandsquoten aufweisen, (2) Standorte mit kleinflächigen Verkaufsräumen, da diese den betrieblichen Anforderungen von modernen Unternehmen nicht ausreichen und (3) unattraktive bzw. schlecht erreichbare Einzellagen.

Das Stadtmarketing hat daher die Aufgabe, die Aufenthalts- und Lebensqualität zu verbessern. Dafür bietet sich eine Vielzahl von Möglichkeiten: Zu den harten Standortfaktoren zählen unter anderem die Gestaltung attraktiver Arbeitsplätze, das Schaffen leistbaren Wohnraumes sowie das Anwerben von Unternehmen in zukunftssträchtigen Branchen. Weiche Standortfaktoren sind Kultur, Bildung und Steigerung der Lebensqualität. Durch das Schaffen eines Wohlfühl-Ambientes in der Innenstadt werden nicht nur EinwohnerInnen der Stadt zum Verweilen eingeladen, sondern auch BesucherInnen von außen angezogen. Der Faktor Lebensqualität ist also sowohl für EinwohnerInnen, als auch für BesucherInnen und Unternehmen von enormer Bedeutung. REITER (2018: 5) nennt vier Eigenschaften einer Stadt mit hoher Lebensqualität: smart, grün, slow und partizipativ. Diese vier Eigenschaften umspannen mehrere Bereiche der Stadt und des Stadtmanagements: Die Infrastruktur, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, die Beteiligungskultur und neue Wirtschaftsformen. Aufgabe des Stadtmarketings ist es, Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensqualität anzuregen und zu moderieren, indem ein Konsens zwischen den Bedürfnissen der StadtnutzerInnen und den verfügbaren Ressourcen geschaffen wird. (vgl. REITER 2018: 4f)

Um Leerständen entgegenzuwirken, bedarf es integrierter Ansätze. Ziele sind dabei die Aufwertung bestehender Standorte, die klare Positionierung des gesamten Standortes und

die Herausarbeitung der standortspezifischen Vorteile. Dafür werden fünf grundlegende Schritte empfohlen:

- 1) Erfassung der leerstehenden Objekte und Erstellen eines Vermarktungsprofils mit empfohlenen Folgenutzungen
- 2) Zuordnung der konkreten Folgenutzungen zu den jeweiligen Leerständen auf Basis der Objekteigenschaften und der Standortattraktivität
- 3) Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes mit zugehörigem Maßnahmenkatalog und Herausarbeiten der Vorzüge des jeweiligen Standortes
- 4) Abstimmung der konkreten Maßnahmen mit den betroffenen AkteurInnen
- 5) Umsetzung der Maßnahmen und Kontrolle der Umsetzung, beispielsweise durch Check-up-Treffen der AkteurInnen.

Ein Ziel ist es, in den Innenstädten moderne, zeitgemäße Geschäftsflächen zu entwickeln, bei denen eine problemlose Anlieferung möglich ist. Außerdem sollten genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung stehen und die Geschäftsöffnungszeiten aufeinander abgestimmt werden. Eine zentrale Ansprechperson für den Anmietungsprozess und faire, zeitgemäße Mietverträge erhöhen weiter die Attraktivität der Cities. In Niederösterreich sind der Handelsverband und STANDORT + MARKT bereits in Regionalinitiativen mit Fokus auf den stationären Einzelhandel involviert (vgl. OTS 2020). KARUTZ (2018) definiert sechs maßgebliche Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung: Erscheinungsbild, Erlebnisqualität, Image bzw. Profilierung, Erreichbarkeit, akteurInnenübergreifende Aktivitäten und Social Media-Marketing. Die beiden Empfehlungen überschneiden sich demnach bezüglich der Erreichbarkeit und der Imageentwicklung im Allgemeinen. Eine attraktive Innenstadt kann nur entstehen, wenn unterschiedliche Geschäftslagen entwickelt werden, welche die Vorzüge des Standorts hervorheben. Einzelne Innenstadträume benötigen eine diversifizierte Angebotsvielfalt, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen. Für den Entwicklungsprozess empfiehlt sich ein Bottom-up-Ansatz mit verstärkter BürgerInnenbeteiligung. Jede Stadt muss ein authentisches Image entwickeln, welches für die örtliche Identität steht (vgl. KARUTZ 2018) und die lokalen Besonderheiten widerspiegelt. Dabei gilt die Innenstadt als stärkster Identifikationsraum. Sie ist der Ort, an dem Konsum, Kommunikation und Kultur aufeinandertreffen, wobei Handel und Gastronomie das Kernstück der Innenstadt bilden. (vgl. REITER 2018: 6)

In ähnlicher Weise empfiehlt MANFRAHS (2020: 58) die Entwicklung eines „roten Fadens“, der ein einzigartiges Gesamterlebnis in der Innenstadt ermöglicht. Dabei sollte auch die Zielgruppe des Angebotes berücksichtigt werden. Für jeden Standort gilt es daher zu definieren, was ihn von konkurrierenden Innenstädten und von Mitbewerbern auf der „grünen Wiese“ und im Internet abhebt. Die Gestaltung einer eigenen City-Marke wird vielerorts angestrebt, der Prozess ist jedoch herausfordernd: Der Aufbau einer Marke geht über den Entwurf eines Logos und die Gestaltung eines Slogans weit hinaus. Standortaussagen müssen gezielt herausgefiltert und auf den Punkt gebracht werden. Das stetige Ziel ist das Abheben von der Konkurrenz, um potenzielle KundInnen von einem Besuch der (Innen-)Stadt zu überzeugen. Für den Standort muss ein Profil entwickelt werden, das seine Stärken hervorhebt. Ein Weg zur Entwicklung eines Profils ist eine sogenannte S.W.O.T.-Analyse, bei der „zunächst die bestehenden Stärken (= Strength für das „S“ in S.W.O.T.) und Schwächen (Weakness) eines Standortes zusammengetragen [werden], um daraufhin zu definieren, welche Chancen (Opportunities) und Risiken bzw. Gefahren oder Bedrohungen (Threats) für die Zukunft des Standortes gesehen werden.“ Um die Identifikation der BürgerInnen mit dem Standortprofil zu gewährleisten, sollen diese in die Gestaltung der Innenstadtmarke eingebunden werden, beispielsweise durch die Durchführung von AkteurInnenworkshops. Nachdem Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken eines Standortes ermittelt wurden wird bewertet, inwiefern diese für die Entwicklung des Standortes relevant sind. Dabei werden bereits erste Entscheidungen über die zukünftige Positionierung getroffen und Hauptzielgruppen und KundInnentypen definiert. In einem nächsten Schritt werden die Ansprüche, Vorlieben und die Kaufkraft dieser Zielgruppen ermittelt. Eine andere Vorgehensweise ist die Eingliederung eines innovativen Themas in die Stadtentwicklung, beispielsweise das Thema „Familienfreundliche Innenstadt“, sofern dieses im Wettbewerbsumfeld noch nicht vorhanden ist. Eine weitere Möglichkeit ist die Entwicklung verschiedener Teilprofile für unterschiedliche Bereiche der City, welche sich zu einem Gesamtkonzept für die Innenstadt zusammenfassen lassen.

Speziell für Innenstädte wird aufgrund ihrer Komplexität der Aufbau einer Dachmarke empfohlen. Einzelmarken sollen in die Dachmarke integriert werden, wobei Slogans und Werbekampagnen aufeinander abgestimmt sein müssen. Eine erfolgreiche Marke wird auf das Einzugsgebiet abgestimmt und zeigt die Innenstadt als „Erlebnisort“. Erlebnisse können in allen Bereichen der Versorgung generiert werden: beim Einkaufen, in der Gastronomie, im

Bereich Verkehr, durch Veranstaltungen oder durch entsprechende Gestaltung der Aufenthaltsqualität einer Stadt. MANFRAHS (2020: 62) beschreibt die Innenstadtmarke in Anlehnung an Meffert folgendermaßen: *„ein in der Psyche von sämtlichen Innenstadt-Bezugsgruppen (z.B.: Bürger, Kunden, Besucher, Einzelhändler, Hauseigentümer, Lokalpolitiker etc.) fest verankertes, unverwechselbares Vorstellungsbild von einer Innenstadt“*. Demnach muss die Außenwirkung einer Marke auf KundInnen und BesucherInnen mit der Wirkung auf zuständige AkteurInnen übereinstimmen. Je mehr Menschen sich mit einer Marke identifizieren, desto erfolgreicher ist sie. Marken sorgen für Aufmerksamkeit und schnelle Wiedererkennung. In weiterer Folge kann der/die MarkeninhaberIn einer Marke mit hohem Wiedererkennungswert höhere Preise für seine/ihre Produkte verlangen, da die KundInnen der Marke mit hoher Wahrscheinlichkeit treu bleiben. Dies gilt auch für Stadtzentren: Ein attraktives Stadtzentrum kann daraus Kapital schlagen, beispielsweise durch Parkgebühren oder entsprechende Preise in der Gastronomie. In die Marke sollten vorhandene Tradition, Zukunftsvisionen und konkrete Qualitätsversprechen integriert werden, im Zentrum sollte jedoch die Markenbotschaft und damit das Alleinstellungsmerkmal der jeweiligen Innenstadt stehen. Ziel der Markenbotschaft ist es, die Kundin/ den Kunden zu einer Kaufentscheidung zu bewegen (vgl. MANFRAHS 2020: 60ff). Bereits im Jahr 2015 wurden 23 Städte in Österreich hinsichtlich der Wirkung ihrer Stadtmarke untersucht: Die 20 größten Städte Österreichs, sowie Eisenstadt, Hallein und Kufstein. Dabei wurde Salzburg vor Wien, Graz und Innsbruck als stärkste Marke gekürt. Wiener Neustadt, Wolfsberg, Sankt Pölten und Wels lagen auf den letzten Plätzen. Untersucht wurden die Markenstärke und verschiedene Aspekte der Gesamtattraktivität, wobei die Auswertung insgesamt und nach drei Altersklassen gegliedert erfolgt ist. Beispiele dieser Aspekte sind die Lebensqualität, die Attraktivität der Innenstadt, ein klares Bild, ein guter Ruf oder ob die Stadt als Ziel für Städtereisen gesehen wird (vgl. KLEIN 2015). Jene Erhebung kann in den 23 untersuchten Städten als Ausgangslage für die Entwicklung bzw. Weiterentwicklung der Stadtmarke genutzt werden. Auch für andere Städte kann die Erhebung genutzt werden, um mithilfe einer ähnlichen Umfrage die Qualitäten der eigenen Stadt zu ermitteln und konkrete Maßnahmen zur Verbesserung zu entwickeln.

An einem erfolgreichen Leerstandsmanagement sind sowohl öffentliche, als auch private AkteurInnen beteiligt. Beispiele dafür sind stadtnahe Einrichtungen, die erfahren im Umgang mit Leerstand sind, wie VertreterInnen aus den Bereichen Stadtentwicklung, Stadtplanung und Soziales, außerdem verschiedene Bedarfsgruppen wie VertreterInnen aus dem Handels-

und Dienstleistungsbereich oder aus dem Kulturbereich. Weiters sollen AkteurInnen zu Rate gezogen werden, die sich auf einer wissenschaftlichen Ebene mit dem Thema Leerstand auseinandersetzen oder bereits in anderen Städten an ähnlichen Projekten mitgearbeitet haben. Aus all jenen AkteurInnen empfiehlt es sich, eine „Lenkungsgruppe“ zu bilden, welche die aktuelle Lage ermittelt, gemeinsam eine Strategie entwickelt und eine erste Empfehlung zur Schwerpunktsetzung abgibt. Jene Empfehlungen und Ergebnisse müssen daraufhin an die Öffentlichkeit vermittelt werden, sodass ein öffentlicher Diskurs entsteht. (vgl. MEFFERT 2019: 181)

Zusammengefasst ist es Aufgabe des Leerstandsmanagements, die Alleinstellungsmerkmale und Besonderheiten einer Stadt zu erfassen und diese zu vermarkten. Empfohlen wird insbesondere die Entwicklung einer Stadtmarke, mit der sich KundInnen identifizieren. Den stärksten Identifikationsraum bildet dafür die Innenstadt und insbesondere Handel und Gastronomie. Das Stadtmarketing hat die Aufgabe ein differenziertes Einkaufserlebnis zu schaffen, etwa durch die Gestaltung einer „Erlebniswelt“. In den Prozess der Stadtentwicklung sind sowohl öffentliche, als auch private AkteurInnen einzubeziehen.

Zwischennutzungen

In den letzten Jahren kann in vielen europäischen Städten ein neuer Umgang mit Leerständen beobachtet werden: die Zwischennutzung. Leerstehende Gebäude werden temporär genutzt, wobei die Zwischennutzung oft von der ursprünglich vorgesehenen Nutzung als Geschäfts- und Verkaufsfläche abweicht. Das Konzept der Zwischennutzung findet in vielen Stadtentwicklungskonzepten Platz, wobei die Städte im Gegenzug für die Nutzung der Räume auch Profit erwarten. Oftmals werden die leerstehenden Räume von KünstlerInnen genutzt. Die Arbeiten der Kunstschaaffenden ziehen ein neues Publikum an und so wird ein Aufwertungsprozess in Gang gesetzt. Temporäre Raumnutzungen schaffen Platz für Experimente und werden auf vielfältige Art genutzt. Die Untersuchung von Praxisbeispielen zeigt die Heterogenität der Nutzungsarten: Neben Kunstprojekten entstehen temporäre Lokale oder Büros, Galerien, Werkstätten oder Gemeinschaftsgärten. Zwischennutzungen sind zeitlich begrenzt und können durch diese zeitliche Begrenzung definiert werden. Die Dauer der Zwischennutzung ist nicht definiert und kann von einer einzigen Veranstaltung bis zu einer längerfristigen Nutzung reichen (vgl. FREY et. al 2010: 7). Weiters können Zwischennutzungen zwischen begehbar und nicht-begehbar unterschieden werden. Ein Vorteil von begehbaren Zwischennutzungen ist, das InteressentInnen das Objekt

unverbindlich besichtigen können. Oftmals werden die Verträge für Zwischennutzungen so gestaltet, dass die „Fläche innerhalb eines sehr kurzen Zeitraumes zu räumen ist, wenn eine reguläre Vermietung erreicht werden konnte.“ (MANFRAHS 2020: 178)

In URBAN PIONIEERS wird als weiteres Merkmal der Zwischennutzung angegeben, dass die AkteurInnen nicht die EigentümerInnen des Raumes sein können. Zwischennutzungen werden als Bottom-up-Prozess beschrieben, wobei es den AkteurInnen vorrangig um die Umsetzung einer Idee und nicht um die Profitabilität des Projektes geht. Im Falle einer Zwischennutzung kann auch das Mietabkommen angepasst werden. Möglich sind Besetzungen, Staffelmieten, Mietreduktionen, Zahlung der Betriebskosten oder der Normalmiete. In den meisten Fällen werden alternative Mietabkommen abgeschlossen, die mit einer Mietreduktion einhergehen. (vgl. SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG 2007, TEMEL 2003, ARLT 2003 und MANFRAHS 2020: 177)

Die Umnutzung von ehemaligen Handels- und Gewerbeflächen wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. In Stadtzentren ist bereits jetzt eine Verlagerung vom Modehandel hin zur Gastronomie zu erkennen. Ursache dafür ist unter anderem die Zunahme des e-Commerce in der Modebranche, welche eine Flächenreduktion im stationären Einzelhandel bedingt (vgl. REITER 2018: 7). Die Innenstädte der Zukunft müssen multifunktional genutzt werden können, um der Leerstandsbildung entgegenzuwirken. Dabei empfiehlt sich ein Mix aus sozialen Angeboten, Freizeitangeboten, Gesundheit, Beratung, Kultur, Verwaltung, Bildung, Religion, Wohnraum, Spezialgeschäften und DienstleisterInnen. Eine gezielte Platzierung dieser Nutzungsthemen kann frequenzsteigernd wirken und ist auch in Randbereichen denkbar (vgl. MANFRAHS 2020: 176f). Im Idealfall kann der Leerstandsbildung jedoch bereits präventiv vorgebeugt werden. Potenzielle Leerstände sollten zeitnah thematisiert werden, damit aktiv nach NachmieterInnen oder NachfolgerInnen gesucht werden und ein tatsächlicher Leerstand vermieden werden kann.

4. Methodik

Um die Leerstandsproblematik in Mödling und Wiener Neustadt zu erörtern, wurde methodisch folgendermaßen vorgegangen: In einem ersten Schritt wurde eine Literaturrecherche durchgeführt. Der Fokus dabei lag auf den Themen Zentrale Orte und Suburbanisierung, wobei jede der vier Phasen der Stadtentwicklung nach VAN DEN BERG Eingang in die Arbeit findet. Die beiden Untersuchungsgebiete wurden hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung untersucht und in die Phasen der Stadtentwicklung eingeordnet. Diese Untersuchung stützt sich auf JOHN PARRS Ausführungen zum Spatial-Cycle Model, welches Bevölkerungsveränderungen im Kern mit Bevölkerungsveränderungen im Ring eines Gebietes in absoluten bzw. relativen Zahlen in einem spezifischen Zeitintervall vergleicht (vgl. PARR 2012: 218f). Für die beiden Untersuchungsgebiete wurden Kern und Ring folgendermaßen festgelegt: Für Mödling wurde das Stadtgebiet Mödling als Kern definiert, der Ring wird von den übrigen Gemeinden des Bezirkes gebildet. Wiener Neustadt wurde in ähnlicher Weise betrachtet, wobei der Kern aus dem Stadtgebiet Wiener Neustadts besteht und der Ring vom Bezirk Wiener Neustadt Land gebildet wird. Es wurden sowohl die absoluten, als auch die relativen Zahlen der Bevölkerungsveränderung herangezogen, um die beiden Städte in die vier Phasen des Modells einzuordnen. Eine genaue Beschreibung der Eingliederung findet in Kapitel 4 statt.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Erhebung der Geschäftslokale und Leerstände. SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147) empfehlen in ihrem Handbuch unter anderem folgende Maßnahmen zur Identifizierung von Leerständen: Begehung vor Ort, Nutzung von online Immobilienplattformen, Nutzung einer Datenbank der Gemeinde über leerstehende Immobilien, Befragung von Ortskundigen. Weiters werden der Abgleich von Abwasserdaten, eine stromzählergestützte Erhebung, Nutzung des Melderegisters und die Visualisierung mittels GIS nach Nutzungsarten erwähnt. Zur Erhebung der Leerstandsdaten wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt, bei der Geschäftslokale und Leerstände in den Fußgängerzonen beider Städte erhoben wurden. Darüber hinaus wurden die Leerstände auf einer Karte verortet, um später Rückschlüsse auf die Leerstandsform und mögliche Ursachen für die Leerstandsbildung ziehen zu können.

Die Erhebung in der Fußgängerzone in Mödling wurde im Jänner 2021 durchgeführt. Dabei wurden die Leerstände, die Branchen und die Schaufensterlänge des Geschäftes erhoben. Schaufenster wurden als (großflächige) Durchsichtsfenster eines Handelsbetriebes definiert,

in denen Waren zur Schau gestellt werden oder auf Dienstleistungen hingewiesen wird. Die Erhebung und die anschließende Analyse zeigte, dass die Länge der Schaufenster nicht aussagekräftig für die Größe des Geschäftslokals ist. Beispielsweise verfügt eine Trafik in der Mödlinger Fußgängerzone über eine Schaufensterlänge von 2,8 Metern, während der Supermarkt in derselben Straße, eine BILLA Filiale, über kein Schaufenster verfügt. Dieser Indikator als Maß für die Größe der Verkaufsfläche wurde demnach verworfen. Eine Vollerhebung der Verkaufsfläche war zum Zeitpunkt der Erhebung nicht möglich, da nur systemrelevante Geschäfte geöffnet waren und somit nur eine Erhebung dieser Bedarfsgruppe möglich gewesen wäre. Weiters wurden die Geschäftslokale inklusive der Leerstände vor Ort kartiert. Die so erhobenen Geschäftslokale und Leerstände wurden nach Branchen und Bedarfsgruppen gegliedert. Dabei wurde zwischen Geschäften des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs, des mittelfristigen Bedarfs und des langfristigen Bedarfs unterschieden. Diese Gliederung der Waren und Dienstleistungen nach der Häufigkeit des Erwerbs ähnelt der Gliederung der zentralörtlichen Funktionen. Zum kurzfristigen Bedarf zählen Nahrungs- und Genussmittel, Apotheken, Tabakwaren, Blumen bzw. Pflanzen, zoologische Artikel und Drogerien. Im Bereich der Dienstleistungen fällt darunter unter anderem die Gastronomie. Der mittelfristige Bedarf deckt mittelwertige Waren und Dienstleistungen ab. Dazu gehören unter anderem die Bereiche Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Hobby- und Geschenkartikel, Schuhe und Lederwaren, Bekleidung und Sportartikel. Außerdem zählen dazu Dienstleistungen in den Bereichen Gesundheit und Reparaturen. Zum langfristigen Bedarf zählen unter anderem Waren wie (Unterhaltungs-) Elektronik, Foto und Optik, Haushaltswaren, Werkzeug, Bau- und Heimwerkerwaren, Gartenbedarf, Möbel, Wohnungseinrichtungen, Schmuck und Dienstleistungen wie Versicherungen (vgl. HEINEBERG 2006: 191). Eine genaue Auflistung der Zuordnungen wird in Kapitel 4 durchgeführt. Auf Basis der Erhebung wurde die Leerstandsquote für Wiener Neustadt und Mödling berechnet, um im weiteren Verlauf der Arbeit Handlungsempfehlungen für beide Innenstädte geben zu können. Die Leerstandsquote wurde sowohl für die gesamte Innenstadt, als auch für einzelne Straßen(züge) berechnet, sodass auch Aussagen über die Lage der leerstehenden Geschäftslokale möglich werden. Des Weiteren wurde mithilfe der Pearson-Korrelation der Zusammenhang zwischen Leerständen und Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie untersucht, um die Erkenntnisse aus der Erhebungsarbeit zu überprüfen und festzustellen, inwiefern Leerstände mit der Struktur der umgebenden Betriebe zusammenhängt.

4.1. Beschreibung der Untersuchungsgebiete

Die beiden Städte Mödling und Wiener Neustadt liegen in Niederösterreich. Traditionellerweise wird Niederösterreich in vier Viertel gegliedert, auf der NUTS III-Ebene werden sieben Regionen abgegrenzt. Das Amt der NÖ Landesregierung teilt das Bundesland hingegen in fünf Hauptregionen: Weinviertel, Waldviertel, NÖ Mitte, Mostviertel und Industrieviertel (siehe Abbildung 5). Die Region NÖ Mitte ist erst in den letzten Jahrzehnten als zusätzliche Raumeinheit entstanden. Ziel der Einteilung in fünf Regionen ist es, den spezifischen Herausforderungen der jeweiligen Region bestmöglich gerecht werden zu können. Die Entwicklungsziele der Hauptregionen sind auf die Wettbewerbsfähigkeit und die Nachhaltigkeit gerichtet. Die Schnittstelle zwischen dem Land Niederösterreich und den Gemeinden bilden regionale Entwicklungsverbände und das Regionalmanagement.

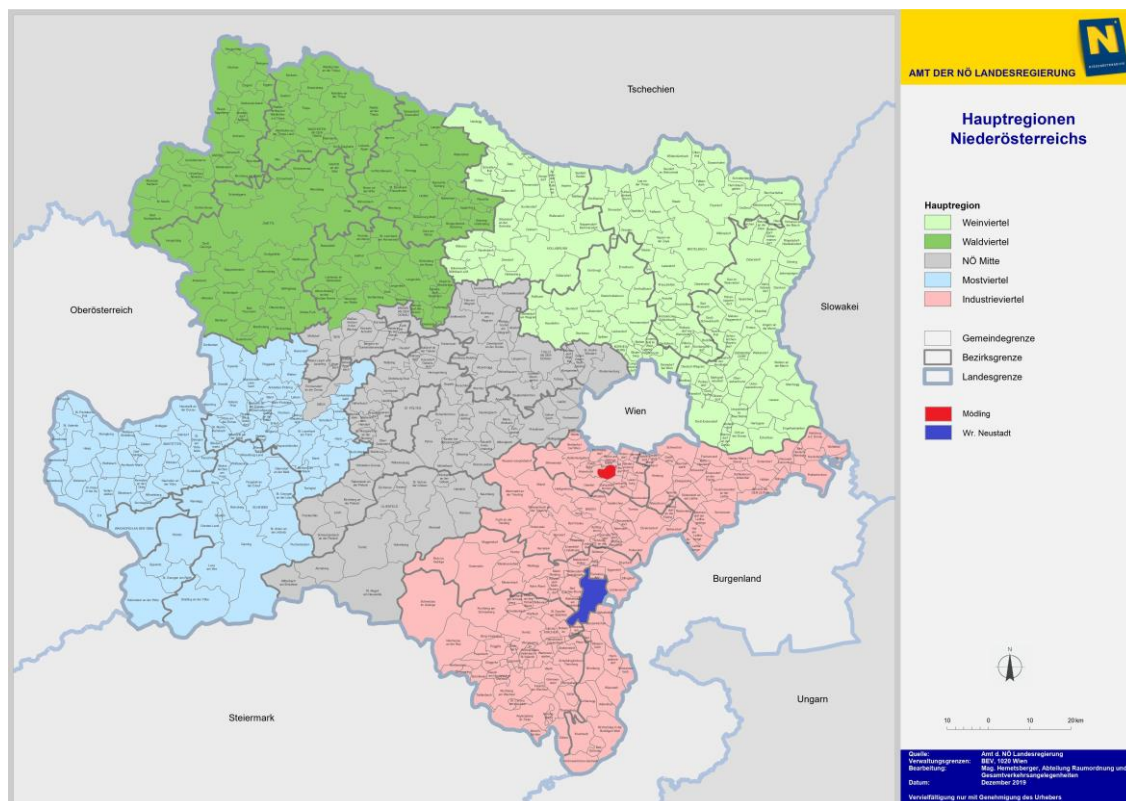


Abbildung 5: Hauptregionen Niederösterreich. (modifiziert nach: Amt der NÖ Landesregierung)

Die Hauptregion Industrieviertel besteht aus der Statutarstadt Wiener Neustadt und den Bezirken Baden, Bruck an der Leitha, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt (Land). Mödling (in Abbildung 5 in rot eingezeichnet) liegt etwa 16 Kilometer und Wiener Neustadt (blau eingezeichnet) ungefähr 50 Kilometer südlich von Wien. Die Region ist besonders entlang der Süd Autobahn und der Südbahnstrecke dicht besiedelt. Auch die Dichte an Einkaufs- und Fachmarktzentren ist im südlichen Wiener Umland besonders hoch. Weitere

Entwicklungen der Einkaufs- und Fachmarktzentren sollen laut AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG (2005: 62) weitestgehend eingeschränkt werden. In den letzten Jahrzehnten hat die Bevölkerung vor allem in den Gemeinden in der Nähe Wiens sowie entlang der Südachse zugenommen. Das Ausbildungsniveau liegt in den Bezirken Baden, Mödling und Wien-Umgebung deutlich über dem niederösterreichischen Durchschnitt. Das Industrieviertel gilt als wirtschaftsstärkste Region Niederösterreichs, wobei die wichtigen Produktionsbranchen Handel, Verkehr, Wirtschaftsdienste (inkl. Forschung und Entwicklung), Textil- und Ledererzeugung sowie Maschinen- und Fahrzeugbau sind. Auch die wichtigsten Arbeitsplatzzentren finden sich entlang der Südachse und im Raum Schwechat-Fischamend. Hier übersteigt die Anzahl der Arbeitsplätze die Zahl der dort lebenden, unselbstständig Beschäftigten, der PendlerInnensaldo ist demnach positiv. Besonders in Bezug auf die soziale Infrastruktur sind die Bezirke Mödling, Wiener Neustadt und Wien Umgebung besser versorgt, als andere Gebiete des Industrieviertels. Die Südachse bietet auch das meiste Angebot an tertiären Bildungseinrichtungen. Krankenanstalten gibt es in Baden, Mödling, Wiener Neustadt, Neunkirchen und Hainburg, wobei die beiden Standorte Baden und Mödling als gemeinsames Landeskrankenhaus Baden-Mödling geführt werden. (vgl. ebd. 60f)

4.1.1. Mödling

Die Stadtgemeinde Mödling liegt etwa 16 Kilometer südlich von Wien. Auf einer Fläche von rund zehn Quadratkilometern leben etwa 24.000 Personen, wobei sich diese Zahl seit dem Ende des 20. Jahrhunderts kaum verändert hat. Mödling ist Bezirkshauptstadt des gleichnamigen Bezirkes. In der Stadt sind alle Schultypen vertreten, unter anderem befindet sich hier auch die HTL Mödling mit über 3000 SchülerInnen. Auf der Homepage der Stadtgemeinde wird Mödling als „moderne Schul- und Gartenstadt“ bezeichnet. Neben den Wanderwegen, Parkanlagen und Kulturangeboten der Stadt wird auch die Fußgängerzone hervorgehoben. (vgl. STADT MÖDLING o.J.)

Von 2001 bis 2011 hat die Anzahl der Gebäude des Groß- und Einzelhandels in Mödling laut STATISTIK AUSTRIA (2020) um 26,9% abgenommen, die Anzahl von Hotels und ähnlichen Gebäuden hat im selben Zeitraum um 33% abgenommen, Industrie und Lagergebäude um 18,9%. Deutlich positiv hat sich die Anzahl der Gebäude für Kultur, Freizeit, Bildung und Gesundheit verändert (+26,4%). Auch die Anzahl der Wohngebäude hat zugenommen (+9,1%), wobei hier vor allem Gebäude mit über sechs Wohnungen zugenommen haben. Die

Anzahl der Wohngebäude mit einer Wohnung sind um 23% gestiegen. Im Jahr 2011 waren rund 0,4% aller Erwerbstätigen in Mödling im Primären Sektor tätig. Rund 13,9% der Erwerbstätigen waren im Sekundären Sektor tätig (13,9%) und 85,7% im Tertiären Sektor.

Die Stadtgemeinde Mödling wurde mit Jänner 2015 in das Stadterneuerungsprogramm der „NÖ.Regional.GmbH“ aufgenommen. Bereits in den Jahren 2006-2010 war die Stadtgemeinde Teil der NÖ Stadterneuerung. Die erfolgreichen Maßnahmen aus diesem ersten Prozess führten zum Wiedereinstieg in die Aktion der Stadterneuerung. Das dafür entwickelte Stadterneuerungskonzept bietet eine Orientierungshilfe für die Ziele und Maßnahmen zur Stadtentwicklung. Für die Periode 2015-2020 hat die Stadtregierung, Mödliner Volkspartei und die Grünen Mödling, ein Arbeitsübereinkommen gestaltet, welches die Grundlage für Vorhaben im Bereich der Stadtentwicklung bildet. Neben dem Stadterneuerungsprogramm ist die Stadtgemeinde Mödling auch Teil folgender Projekte: Smart City, Regionale Leitplanung im Bezirk Mödling, Hauptregionsstrategie Industrieviertel 2024 und des örtlichen Entwicklungskonzeptes Mödlings. Diese Projekte haben folgende Punkte als Hauptaugenmerk:

Mödling soll als „lebenswerte Stadt der kurzen Wege“ durch Smart-City-Maßnahmen gestärkt werden, wobei der Ausbau von wichtigen Mobilitätsknotenpunkten fokussiert wird. Die regionale Leitplanung im Bezirk Mödling umfasst Leitziele und Projektideen zwischen zwanzig Städten und Gemeinden des Bezirks Mödling, wobei das Stadt-Umland-Management die Koordination des Entwicklungsprozesses übernimmt. Die Zusammenarbeit soll vor allem im Bereich der Raumordnung verstärkt werden, Hauptaugenmerk sind die Bereiche Siedlungs-/ Standortentwicklung, Baukultur, Landschaft/ Freiräume und Mobilität. Die Hauptregionsstrategie Industrieviertel wurde 2014 im Hinblick auf die EU-Förderperiode 2014-2020 überarbeitet. Die vier Aktionsfelder der Strategie sind Wertschöpfung, Umweltsystem und erneuerbare Energien, Daseinsvorsorge und Kooperationssysteme. Das örtliche Entwicklungskonzept ist seit dem Jahr 2000 in Kraft, ein neues Leitbild mit einem umfangreichen Maßnahmenkatalog wurde 2015 im Gemeinderat beschlossen.

Unter den Zielen des Stadterneuerungsprogramms findet sich unter anderem die Entwicklung einer Dachmarke. Die „Marke Mödling“ soll zur klaren Positionierung der Stadt beitragen. Einen wichtigen Aspekt stellt dabei die Einkaufsstadt dar, wobei unter anderem die Hauptstraße, Wienerstraße, Neusiedlerstraße, Brühlerstraße und zugehörige Plätze (siehe Abbildung 5) belebt werden sollen. Bei der Sicherung der Attraktivität stellt die

Grünflächengestaltung, sowie der Erhalt historischer Bausubstanzen bei konsequenter Straßensanierung einen wichtigen Punkt dar. Als eigener Punkt des Stadterneuerungsprogrammes ist die „Entwicklung und Umsetzung von Mehrfach- und Zwischennutzungen von Freiflächen und leerstehenden Räumen“ angeführt. Neben der funktionalen Nutzung von Freiflächen für Bewegung und Sport wird vor allem der Knowhow-Transfer für Zwischen- bzw. Mehrfachnutzungen angestrebt. Beispielhaft wird die Stadt Wien als Partner für Wissenstransfers in diesem Bereich angeführt. Einen weiteren Unterpunkt bildet die „Sicherung der Innenstadtentwicklung“.



Abbildung 6: Mödlings Stadtgrenze (rot) und Hauptstraße, Wienerstraße, Neusiedlerstraße und Brühlerstraße (blau)
(Quelle: Eigene Darstellung)

Potentielle Flächen für Mehrfach- und Zwischennutzungen sollen ermittelt werden, sodass ein umfassendes Leerstandsmanagement implementiert werden kann. Ziel ist die Schaffung eines durchmischten Stadtzentrums mit Angeboten aus den Bereichen Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Freizeitnutzung. Gleichzeitig sollen sogenannte „Grätzlzentren“ definiert werden, die die Nahversorgung gewährleisten. Der mittelalterliche Stadtgrundriss ist durch den Renaissance- und Biedermeierstil geprägt. Die Bebauung im Zentrum der Stadt, besonders im Bereich der Hauptstraße und Elisabethstraße, ist zwei- und dreigeschossig. Die Altstadt Mödlings ist überwiegend als Fußgängerzone gestaltet (vgl. STADTGEMEINDE MÖDLING 2015). Diese Fußgängerzone setzt sich aus folgenden Straßen zusammen: Herzoggasse, Pfarrgasse*, Schranenplatz, Kaiserin Elisabeth Straße, Brühler Straße, Babenbergergasse* und Fleischgasse. (*nur Teile der Straße sind als Fußgängerzone ausgewiesen)

Auffallend ist, dass in Mödling viele inhaberInnengeführte Einzelhandelsgeschäfte angesiedelt sind. Einzig im Bereich der Drogerien und der Optischen Erzeugnisse sind filialisierte Unternehmen (z.B. Pearle, Neuroth, Fielmann, Marionnaud) zu finden. Der Bekleidungssektor, welcher üblicherweise sehr stark von Filialisierungen geprägt ist, wird in Mödlings Fußgängerzone zur Gänze durch inhaberInnengeführte Einstandortunternehmen abgedeckt. Im Bereich Einzelhandel dominiert der Bekleidungssektor, gefolgt von Geschäften aus dem Bereich Optische Erzeugnisse und von Juwelieren.

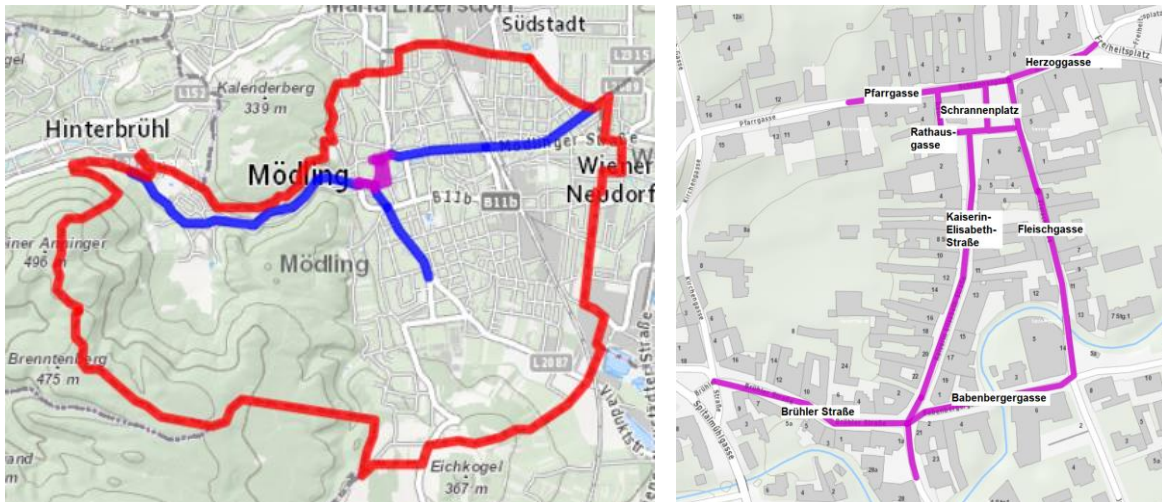


Abbildung 7: Lage der Mödliner Fußgängerzone (Quelle: Eigene Darstellung)

Mödling ist Teil der Stadtregion Wien und zählt laut ÖSTERREICHISCHEM STÄDTEBUND und KDZ – ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (2019) zur Kernzone der Stadtregion, was vor allem durch PendlerInnenströme und Versorgungs- und Freizeitverflechtung begründet ist.

Mödling kann als Zentraler Ort der Stufe IV definiert werden: Mödling verfügt über Schulen aller Schultypen, sowie über ein Hallenbad und eine zentrale Sportanlage für diverse Sportarten. Als Bezirkshauptstadt verfügt die Stadt weiters über höherrangige Verwaltungseinrichtungen, beispielsweise über ein Bezirksgericht und die Bezirkshauptmannschaft. Zusätzlich ist es ein Standort des Landesklinikums Baden Mödling und bietet BesucherInnen und BewohnerInnen ein vielfältiges Angebot an Waren und Dienstleistungen an. (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2007)

4.1.2. Wiener Neustadt

In der Statutarstadt Wiener Neustadt leben rund 50.000 Personen. Im Gemeindegebiet wird für das Jahr 2019 eine Fläche von 13.773m² als Fußgängerzone ausgewiesen. Seit dem Jahr 2017 wird für Wiener Neustadt ein neuer Stadtentwicklungsplan, der STEP WN2030, entworfen. Die Grundlagenerhebung dafür hat bereits 2017 stattgefunden, seither wird auch die BürgerInnenbeteiligung fokussiert. In einem ersten Schritt wurden zwei „Stadtdialoge“ durchgeführt, welche vor allem der Information und dem ersten Austausch dienen sollten.

Ein weiterer Ansatz waren die Ideenpostkarten (siehe Abbildung 8) bei denen Anliegen der BürgerInnen per Mail oder Post eingesendet werden konnten. Insgesamt sind im zulässigen Zeitraum 247 Postkarten eingelangt, die Mehrheit davon (85 Karten) zum Thema Mobilität und Klimaschutz. Im Zuge von Workshops, an denen unter anderem SchülerInnen der Wiener Neustädter Gymnasien teilnahmen, sollten bevorzugte Stadtteile, Angsträume und Visionen der jungen Menschen für die Stadt ermittelt werden. Für die Belebung der Innenstadt wurden Veranstaltungen, sowie eine Steigerung der Attraktivität, beispielsweise durch Grünanlagen



Abbildung 8: Ideenpostkarte Wiener Neustadt
(Quelle: STADT WIENER NEUSTADT 2018: 2)

und vermehrte Sitzgelegenheiten, genannt. Des Weiteren sollten fünf Fokusgruppen gebildet werden, welche ihre Ideen zur Stadtentwicklung für den STEP2030 einbringen sollten. Die Themen der Fokusgruppen sind „Wohnstadt und Siedlungsentwicklung“, „Mobilität“, „Grün- und Freiräume“, „unsere Heideansiedlung“ und „Leben in den Stadtteilen Flugfeldsiedlung, Josefstadt und Pottendorfer Straße“. Die letzten beiden Fokusgruppen mussten aufgrund zu geringer TeilnehmerInnenzahlen jedoch abgesagt werden. (vgl. STADT WIENER NEUSTADT 2019) Beim Wohnen setzt der STEP2030 auf Innen- vor Außenentwicklung, Bestandsumwandlung und Verbesserung der bestehenden Gebäude, Schließen von Baulücken und Sicherung des Naturraumes durch Siedlungsgrenzen. Von den BürgerInnen werden vor allem Orte der sozialen Infrastruktur gefordert, welche als Aufenthaltsräume im Freien genutzt werden können. (vgl. ebd.)

Die jährlich durchgeführte Strukturanalyse der KMU FORSCHUNG AUSTRIA, welche von der Wirtschaftskammer Österreich in Auftrag gegeben wurde, hat für das Jahr 2017 folgende Ergebnisse geliefert: In der Innenstadt von Wr. Neustadt liegt der Zugewinn an Leerstandsflächen über +8%-Punkten gegenüber dem Jahr 2016. Grund dafür ist vor allem die Abwanderung von Filialbetrieben aus der Innenstadt. Damit liegt die Leerstandsquote Wr. Neustadts am drittletzten Platz, schlechter schneiden nur die Wiener Favoritenstraße mit 16% Leerstandsquote und die Villacher Innenstadt mit 18% Leerstandsquote ab. Der

Filialisierungsgrad Wr. Neustadts liegt für das Jahr 2017 bei zirka 38%, wobei der Filialflächenanteil in diesem Jahr 74% beträgt. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Filialisierungsgrad um knapp 7%-Punkte gesunken. (vgl. KMU FORSCHUNG AUSTRIA 2018)

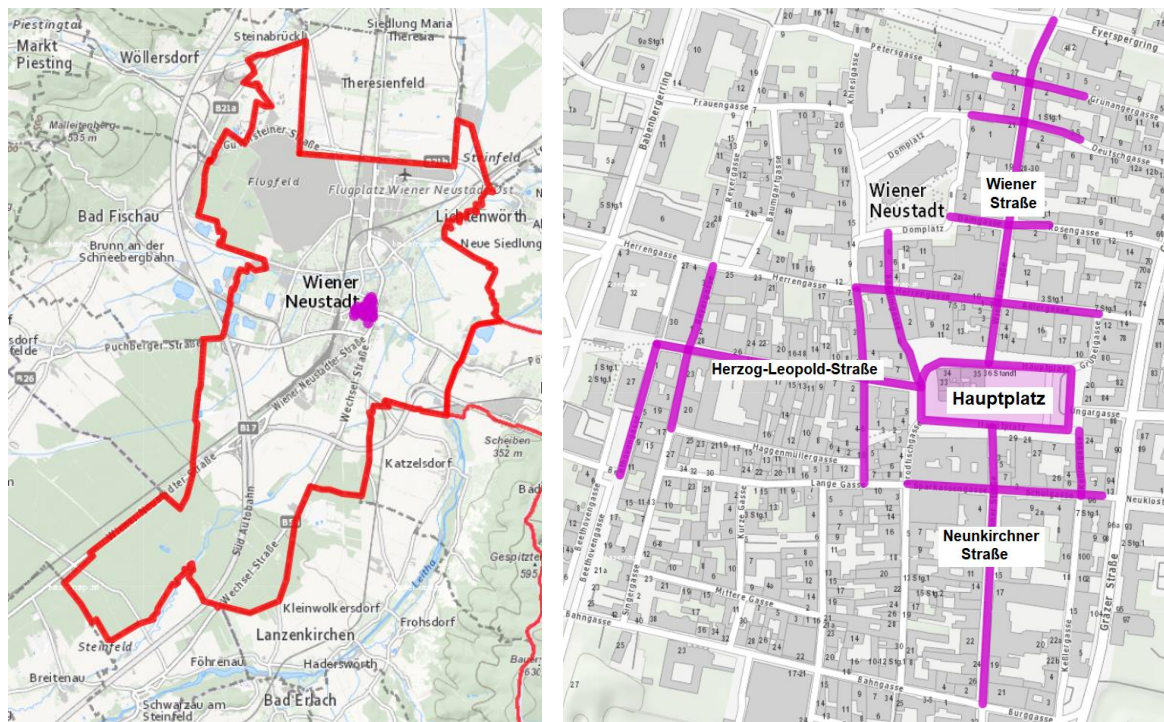


Abbildung 9: Wiener Neustadt Stadtgrenze und Fußgängerzone (Quelle: Eigene Darstellung)

Die Stadt Wiener Neustadt besteht bereits seit 1192 und hat seit der Babenbergerzeit große Bedeutung, unter anderem in militärischer Hinsicht als Schutz gegen östliche Völker und schließlich als Sitz der Theresianischen Militärakademie, welche bis heute besteht. Im Zweiten Weltkrieg war in Wiener Neustadt unter anderem die Flugzeug- und Rüstungsindustrie beheimatet, was Wiener Neustadt zum Angriffsziel feindlicher Mächte machte. Wiener Neustadt gilt als die am schwersten zerstörte Stadt Österreichs, wobei weite Teile der Stadt mit dem Ende der Besatzung 1955 bereits wiederaufgebaut waren, sodass heute noch Teile der Stadtmauer zu sehen sind. Das Stadtzentrum mit dem Domplatz und den drei Hauptachsen Wiener Straße (Norden), Herzog Leopold Straße (Westen) und Neunkirchner Straße (Süden) wurde weitestgehend wieder aufgebaut. Die Neunkirchner Straße wurde 1974 zu einer Fußgängerzone umgestaltet, 1977 folgte die Umgestaltung der Herzog Leopold Straße und 1987 wurde die Fußgängerzone in der Wiener Straße eröffnet. Seither wurden auch einige der Seitenstraßen zu Fußgängerzonen umfunktioniert (vgl. STADT WIENER NEUSTADT 2019 und WERFRING 2016).

Wiener Neustadt bildet eine eigene Stadtregion, die aus 13 Gemeinden besteht: Die Gemeinden Neudörfel, Wiener Neustadt, Eggendorf, Felixdorf, Matzendorf-Hölles, Sollenau, Theresienfeld und Wöllersdorf-Steinabrüchl bilden die Kernzone, welche von fünf Gemeinden der Außenzone (Hochwolkersdorf, Katzelsdorf,

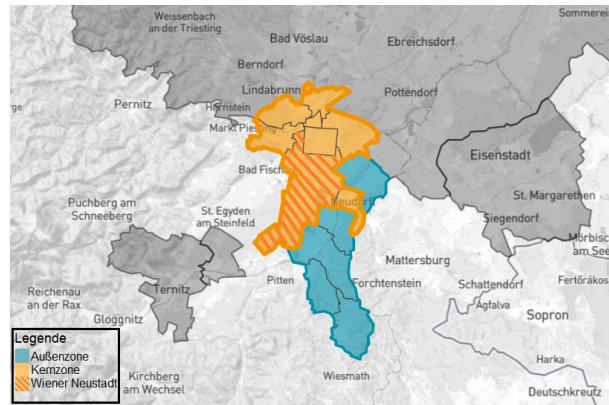


Abbildung 10: Stadtregion Wiener Neustadt; Quelle: <https://stadregionen.at/wiener-neustadt> (29.03.2021)

Lanzenkirchen, Lichtenwörth und Walpersbach) umgeben wird. In der Stadtregion Wiener Neustadt leben rund 86.500 Personen auf einer Fläche von 252,75km². (vgl. ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND UND KDZ – ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG 2019)

Wie bereits erwähnt, verfügt Wiener Neustadt als Zentraler Ort über alle Ausstattungsmerkmale der Zentralitätsstufe VI (vgl. KOTEK et al. 2018). Da dieser Stufe aber nur die Landeshauptstadt Sankt Pölten zugeordnet werden sollte, wurde Wiener Neustadt zusammen mit Krems der Zentralitätsstufe V zugeteilt. Wiener Neustadt ist Standort aller Schultypen und seit 1994 auch Standort der ersten Fachhochschule Österreichs. Weiters gibt es in Wiener Neustadt ein Landesgericht, welches für die niederösterreichischen politischen Bezirke Baden, Mödling, Neunkirchen und Wiener Neustadt, sowie für die Statutarstadt Wiener Neustadt zuständig ist. (vgl. BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ 2014)

4.2. Kategorisierung der Geschäftslokale und Betriebe

Eine erste Datenerhebung zeigte, dass in den Fußgängerzonen von Mödling und Wiener Neustadt eine Vielfalt von Geschäftslokalen und Betrieben besteht. Um eine vergleichende Analyse der beiden Städte zu ermöglichen, wurde daher eine Kategorisierung erstellt. Die erhobenen Geschäftslokale und Betriebe wurden nicht nur nach Branchen gegliedert, sondern auch nach der Fristigkeit ihres Bedarfs unterschieden. Die Gliederung der Fristigkeit erfolgte in Anlehnung an HEINEBERG 2006 bzw. HEINEBERG UND TAPPE 1994. HEINEBERG (2006: 188f) schlägt eine Gliederung von Einzelhandel und Dienstleistungen in eine „übersichtliche Anzahl von Branchengruppen, auch Bedarfsgruppen oder Konsumgruppen genannt“ vor. Er gibt an, dass je nach Untersuchungsziel verschiedene Bedarfsgruppengliederungen vorgenommen werden können. Weiters sagt er aus, dass „eine entsprechende systematische

Bedarfsstufengliederung [...] u.a. wegen der z.T. sehr großen Heterogenität einzelner Branchen auf erhebliche Schwierigkeiten [stößt].“

HEINEBERG und TAPPE (1994: Anhang I und II) gliedern die Bedarfsgruppen in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistung folgendermaßen:

Tabelle 4: Gliederung von Einzelhandel und Dienstleistungen. Quelle: Eigene Darstellung nach HEINEBERG und TAPPE (1994)

Einzelhandel	Dienstleistung
Lebens- und Genussmittel	Verbände und Interessensgemeinschaften
Bekleidung und Textilien	Versicherungs- und Bankwesen
Hausratsbedarf	Beherbergungswesen
Körperpflege- und Heilbedarf	Vermittlungseinrichtungen des Reise- und Fremdenverkehrs
Bildung und Kunst	Gaststätten- und Unterhaltungsgewerbe
Unterhaltungsbedarf	öffentliche und private Kultureinrichtungen
Arbeits- und Zierbedarf	Private Ausbildungseinrichtungen
Wohnungseinrichtungsbedarf	weitere gehobene private Dienstleistungen (Ärzte, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, etc.)
Fahrzeuge	einfache Serviceleistungen und Dienstleistungen des Handwerks (Reinigung, FriseurIn, etc.)
Schmuck und Zierbedarf	Firmenverwaltung und -vertretung
Warenhäuser/ Einzelhandelsgeschäft mit Waren aller Art	öffentliche Einrichtungen (ausgenommen Kultureinrichtungen)

Die Gliederung des Einzelhandels nach Bedarfsstufen wurde ebenfalls an HEINEBERG (2006: 191) angelehnt:

- Bedarfsstufe 1: Geschäfte mit täglich oder kurzfristig verlangten, geringwertigen Warenangeboten (z.B. Lebensmittel, Schreibwaren, Blumen)
- Bedarfsstufe 2: Geschäfte mit mittelfristig nachgefragten, mittelwertigen Warenangeboten (z.B. Bekleidung, Bücher)
- Bedarfsstufe 3: Geschäfte mit selten verlangten, hochwertigen bzw. langlebigen Warenangeboten (z.B. hochwertiger Schmuck, Fahrzeuge)
- Bedarfsstufe 4: sonstige Waren- und Dienstleistungsgruppen, die keiner eindeutigen Bedarfsstufe zugeordnet werden konnten

Auf Basis dieser Darstellungen und der Erhebung in den Städten Mödling und Wiener Neustadt wurden die Geschäftslokale in folgende Branchen gegliedert und den untenstehenden Bedarfsstufen zugeordnet:

Tabelle 5: Gliederung der Branchen nach Bedarfsstufen (Quelle: Eigene Darstellung, modifiziert nach HEINEBERG 2006: 191)

Waren			Dienstleistungen			Gastronomie		
Abk.	Erklärung		Abk.	Erklärung		Abk.	Erklärung	
LEH	Lebensmittel	1	SOZ	Soziales, Kirche	1	BÄCK	Bäckerei	1
LSP	Lebensmittel Spezialitäten	1	BILD	Bildung, Schulen	1	FLEI	Fleischer	1
DROG	Drogerie, Parfumerie	1	ARZT	Arzt	2	CAFE	Cafè	1
APO	Apotheke	1	GESU	Gesundheit	2	IMB	Imbiss	1
TAB	Tabak, Trafik	1	BANK	Bank	2	BAR	Bar	2
BLU	Blumen	1	KULT	Kultur (Museum,...)	2	REST	Restaurant	2
EURO	Euroshop	1	KOSM	Frisör, Kosmetik	2	EIS	Eisgeschäft	2
BEK	Bekleidung	2	FPDL	Finanz- und Personal-dienstleistungen	3			
SCHU	Schuhe	2	REISE	Reisebüro	3			
PBS	Schreibwaren	2	HAWE	Handwerk (Schneider,...)	3			
SPORT	Sportbekleidung und -geräte	2		WKO, EVN, SPÖ	3			
HBY	Hobby	2	TOUR	Tourismus (Hotel, Information)	3			
WAFF	Waffen	2		Bestatter	3			
FAIR	Weltladen, Fairtrade	2		Alpenverein	3			
TSCHI	Tschibo	2	SDL	Sonstige Dienstleistungen	3			
OPT	Optiker, Hörgeräte	3						
FOTO	Fotografie	3						
ANTQ	Antiquitäten	3						
KOFF	Koffer	3						
IMMO	Immobilien	3						
JUW	Uhren, Schmuck	3						
DEKO	Dekoration, Home	3						
HOCH	Hochzeitsbedarf	3						

Legende:

1	kurzfristiger, täglicher Bedarf	2	mittelfristiger Bedarf	3	langfristiger Bedarf
---	---------------------------------	---	------------------------	---	----------------------

5. Analyse der Untersuchungsgebiete

Die in Kapitel 2.3. erwähnte S.W.O.T.-Analyse wurde im Zuge der Entwicklung der Hauptregionsstrategie für das Industrieviertel durchgeführt, wobei folgende Bereiche untersucht wurden: Wertschöpfung, Umwelt und Energie, Daseinsvorsorge und Kommunikation/ Vernetzung und Außenwahrnehmung. Im Bereich der Wertschöpfung wird positiv erwähnt, dass das Industrieviertel und insbesondere der Norden der Hauptregion als Wirtschaftsmotor Niederösterreichs gilt. Auch die Infrastruktur, das hohe KundInnenpotenzial aufgrund der dichten Besiedelung und die hohe Anzahl von Betrieben aus den Bereichen Technologie, Industrie und Forschung werden positiv hervorgehoben. Als Schwächen in diesem Bereich gelten die unsichere Betriebsnachfolge bei Familienbetrieben und die abnehmende Wirtschaftskraft mit zunehmender Entfernung zum Ballungsraum Wien. Die Nähe zu Wien wird als Chance sowohl für die Wirtschaft, als auch für den Tourismus gesehen. Risiken stellen Ungarn als Konkurrenz auf dem Arbeitsmarkt und drohende Betriebsabwanderungen dar. (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2005: 30ff)

Im Bereich Umwelt und Energie wird die Qualität des Naturraumes aufgrund des hohen Anteils an Schutzgebieten und das hohe Potenzial an Biomasse hervorgehoben. Eine Schwäche bildet unter anderem der hohe Bodenverbrauch durch die Zersiedelung. Ein möglicher Umstieg auf „erneuerbare Energie“ und die Nähe zum Ballungsraum Wien als Energienachfrager gilt als Chance, während die Leerstände von Industriebetrieben ein Risiko bilden: Neuwidmungen anstatt Nachnutzungen führen zu einem erhöhten Flächenverbrauch, vor allem entlang der Südachse. (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2005: 33)

Stärken im Bereich der Daseinsvorsorge ergeben sich unter anderem durch die Zuwanderung in den „Speckgürtel“ und die damit einhergehende Steigerung der Arbeitsbevölkerung. Diese Entwicklung zeigt sich im nördlichen Industrieviertel und im Bereich Wiener Neustadt und Umgebung besonders stark. Die gute medizinische Versorgung, das vielfältige Bildungsangebot und die gut ausgebaute (öffentliche) Infrastruktur gelten als weitere Stärken in diesem Feld. Schwachstellen werden in den hohen Wohnraumkosten, der Baulandknappheit im Wiener Umland und Versorgungslücken im ländlichen Bereich, insbesondere im Süden, gesehen. Zu den Chancen zählt vor allem die Verbesserung des Öffentlichen Verkehrs, ein Risiko stellt unter anderem der Stopp des Ausbaus der Breitbandverbindung dar. (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2005: 34f)

Die Vernetzung der Bezirke und die gute Zusammenarbeit mit den benachbarten Bundesländern sind weitere Stärken der Hauptregion Industrieviertel. Der starke Zuzug, der durchaus als positiv für die Daseinsvorsorge erachtet wird, führt zu einer fehlenden Regionsidentität, was durch die Heterogenität des Industrieviertels verstärkt wird. Im Bereich der Außenwahrnehmung bieten die Kooperationsräume Wien, Bratislava und Sopron und die Europäische Territoriale Zusammenarbeit Chancen zur Weiterentwicklung. (vgl. AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG 2005: 36)

HEINEBERG (2006: 194f) berücksichtigt öffentliche Dienstleistungen in seiner Analyse der Standortwahl nicht, da diese nicht dem marktwirtschaftlichen Rentabilitätsprinzip unterliegen. Die Wahl des Standortes im Einzelhandel wird hingegen von Angebot und Nachfrage beeinflusst. Auf der Nachfrageseite sind die Motive der KundInnen und deren Zeitbudget besonders relevant für die Standortwahl, die Angebotsseite wird vor allem durch den standortspezifischen Preis gesteuert. Für Geschäfte der ersten Bedarfsstufe sind hohe KundInnenfrequenzen essenziell. Aus diesem Grund tendieren sie zu lokalen Versorgungszentren, die in dicht besiedelten Wohngebieten liegen. Andere bevorzugte Standorte sind größere Nebengeschäftszentren und teilweise Hauptgeschäftsstraßen in Mittel- und Großstädten sowie im suburbanen Raum. Geschäfte der Bedarfsstufe 2 wählen in der Regel die zentralsten Lagen in Groß- und Mittelstädten. Abhängig vom KundInnenpotenzial sind auch Geschäftsstraßen mittleren Ranges, also z.B. Hauptgeschäftsstraßen einer Mittelstadt, für Waren mittlerer Wertigkeit gewinnbringend. Entscheidend für das KundInnenpotenzial ist in diesem Fall die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich. Zu dieser Bedarfsstufe zählen jedoch auch großflächige Einzelhandelsgeschäfte, welche aufgrund der Autoorientierung der KundInnen peripher gelegene Standorte („Grüne Wiese“, Fachmarktzentren) bevorzugen. Geschäfte des langfristigen, gehobenen Bedarfes tendieren zu Standorten mit günstiger Verkehrslage. Im Allgemeinen sind dies Hauptgeschäftsstraßen in der Großstadt bzw. jene Lagen, die durch den motorisierten Individualverkehr gut zu erreichen sind. (vgl. HEINEBERG 2006: 194)

5.1. Eingliederung der Untersuchungsgebiete in die Phasen der Stadtentwicklung

Die folgende Eingliederung der Untersuchungsgebiete in die Phasen der Stadtentwicklung nach VAN DEN BERG erfolgt anhand JOHN PARRS Spatial-Cycle Model (SCM). Die Darstellung der Daten beruht auf seinen Ausführungen in „The Spatial-Cycle Model (SCM) Revisited“ aus dem Jahr 2012. Wie in Kapitel 2.3. erwähnt, beschäftigt sich das Spatial-Cycle Model mit der

Bevölkerungsveränderung in einem bestimmten Raum, welcher in zwei Bereiche gegliedert werden kann: Kern (core) und Ring (ring). Typischerweise ist der Kern der wirtschaftliche oder soziale Mittelpunkt der Region, der Ring umgibt den Kern. (vgl. PARR 2012: 217ff)

In dieser Arbeit werden die Städte Wiener Neustadt bzw. Mödling als Kern angesehen, während die Ringe aus dem jeweils umliegenden Bezirk bestehen: Wiener Neustadt Land bzw. Bezirk Mödling. Wie von PARR (2012) empfohlen, wurden sowohl absolute, als auch relative Daten zur Darstellung der Bevölkerungsveränderung genutzt. Beide Auswertungen werden im Folgenden für Mödling und Wiener Neustadt verglichen.

Abbildung 11 zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Mödling in den Jahren 1961-2021. Die Datengrundlage bilden Daten zur EinwohnerInnenzahl der Statistik Austria. Die Daten wurden nach PARR (2012: 217ff) aufbereitet und zeigen die Dezentralisierung in der Region Mödling. Mödling befindet sich demnach seit dem Jahr 1961 in Stufe 2 des SCM, die als „Decentralisation and growth“ beschrieben wird. Die relativen Bevölkerungsveränderungen von Kern und Ring sind positiv, wobei die Bevölkerungsveränderung im Ring die Bevölkerungsveränderung des Kerns übersteigt. Die grüne Linie trennt die Bereiche der Dezentralisierung und der Zentralisierung.

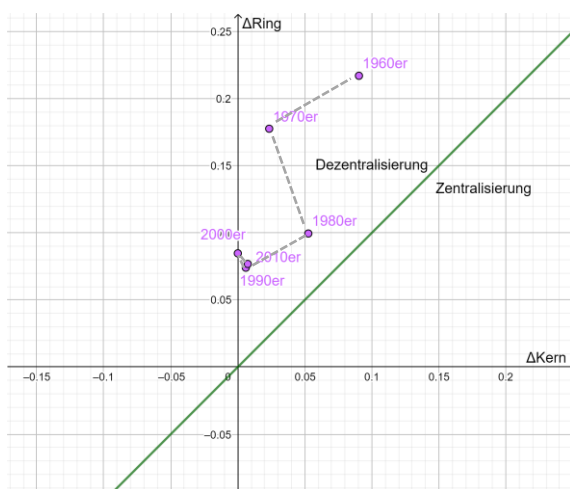


Abbildung 11: SCM für Mödling, relative Bevölkerungsveränderung in den Jahren 1961-2021 (Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung)

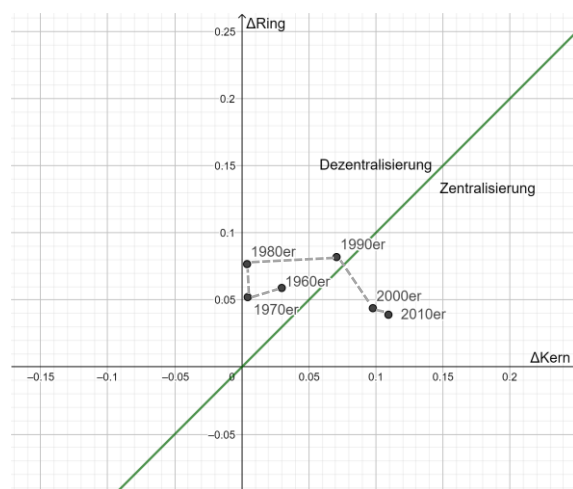


Abbildung 12: SCM für Wiener Neustadt, relative Bevölkerungsveränderung in den Jahren 1961-2021 (Quelle: Statistik Austria, eigene Darstellung)

Für Wiener Neustadt wurden ebenfalls die relativen Bevölkerungsveränderungen von Kern und Ring verglichen. Die folgenden Abbildungen zeigen beide Entwicklungen, wobei der Kern als Stadt Wiener Neustadt angenommen wurde, während der Ring aus dem Bezirk Wiener Neustadt (Abbildung 12) angenommen wurde. Beide Abbildungen zeigen, dass sich die Bevölkerungsveränderung seit 2001 in Richtung Zentralisierung entwickelt. Die relative

Bevölkerungsveränderung im Kern liegt über der relativen Bevölkerungsveränderung im Ring. Demnach wächst die Bevölkerung im Kern stärker als im Ring.

5.2. Leerstände in Mödling und Wiener Neustadt

Auf Basis der Erhebungen wurde der Zusammenhang zwischen Leerständen und Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie in der gesamten Fußgängerzone Mödlings und in der gesamten Fußgängerzone Wiener Neustadts untersucht. Mithilfe der Pearson-Korrelation sollte ein Zusammenhang zwischen dem Leerstand und der Geschäftsformen überprüft werden. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse dieser Untersuchung, wobei der Einzelhandel des täglichen Bedarfs mit EH1 bezeichnet wird, Einzelhandel des mittelfristigen Bedarfs mit EH2 und Einzelhandel des langfristigen Bedarfs mit EH3. Dienstleistungen werden analog mit DL1-DL3 abgekürzt, der Bereich Gastronomie mit GA1 und GA2. Eine genaue Zuordnung der Sortimente zu den jeweiligen Bereichen findet sich in Kapitel 4.2.

Tabelle 6: Pearson-Korrelation mit Fokus auf die Leerstände in den Innenstädten

		EH1	EH2	EH3	DL1	DL2	DL3	GA1	GA2
Mödling	Pearson-Korrelation	-0.559	-0.318	-0.740	-0.092	0.241	0.334	0.063	0.793
	Sig. (2seitig)	0.192	0.487	0.057	0.845	0.602	0.465	0.894	0.033
Wiener Neustadt	Pearson-Korrelation	-0.405	-0.102	-0.724	-0.594	0.424	-0.728	-0.373	0.169
	Sig. (2seitig)	0.367	0.828	0.066	0.160	0.343	0.063	0.410	0.716

Der Pearson-Koeffizient zeigt in Mödling einen negativen Zusammenhang zwischen dem Bereich EH1 und den Leerständen. Ein stark positiver Zusammenhang besteht hingegen zwischen GA2 und Leerständen. Hier ist jedoch zu erwähnen, dass zum Zeitpunkt der Erhebung in der gesamten Fußgängerzone Mödlings nur vier Geschäftslokale als Leerstand verzeichnet werden mussten. In der Fußgängerzone von Wiener Neustadt besteht der stärkste Zusammenhang zwischen DL3 und Leerstand, wobei die Korrelation negativ ist. Auch zwischen DL1 und Leerständen besteht in Wiener Neustadt ein negativer Zusammenhang, allerdings fallen in den Bereich DL1 vor allem soziale Einrichtungen und Bildungseinrichtungen. In direkter Nähe der Fußgängerzone befinden sich mehrere Gymnasien und höhere Schulen. Die negative Korrelation weist demnach darauf hin, dass diese Einrichtungen der Leerstandsentwicklung in Wiener Neustadt entgegenwirken. Sowohl in der Innenstadt von Mödling, als auch in der Innenstadt Wiener Neustadts zeigt die Überprüfung mittels Pearson-

Korrelation einen stark negativen Zusammenhang zwischen EH3 und Leerständen. Für Mödling liegt der Pearson-Koeffizient bei -0.740, für Wiener Neustadt mit -0,724 in einem ähnlichen Bereich. Diese Auswertung zeigt, dass Geschäfte aus dem Einzelhandel, die Waren des langfristigen Bedarfes vertreiben, der Leerstandsbildung in den beiden Untersuchungsgebieten entgegenwirken. Zu diesen Geschäften zählen unter anderem Unternehmen für optische Erzeugnisse und Hörgeräte, Juweliere und Unternehmen im Bereich von Dekoration und Heimbedarf. Aufgrund der Analyseergebnisse wird deutlich, dass besonders der langfristige Bedarf in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen der Leerstandsbildung entgegenwirken können. Dies geht einher mit der Theorie der Zentralen Orte, wonach Orte höherer Zentralität die Versorgungsfunktion der umliegenden Orte mit langfristigen Gütern und Dienstleistungen versorgen sollen.

Zusätzlich wurden die relativen Häufigkeiten der Leerstände, sowie die Fristigkeit der Geschäftslokale und die Verteilung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie auf die Fußgängerzonen von Mödling und Wiener Neustadt beschrieben und in den folgenden Diagrammen dargestellt. Für Wiener Neustadt wurden die Daten folgendermaßen aufbereitet: Die drei Hauptachsen (Wiener Straße, Herzog Leopold Straße und Neunkirchner Straße) und der Hauptplatz werden einzeln betrachtet. Die Daten der Seitenstraßen dieser drei Hauptachsen werden jeweils aggregiert betrachtet und gesammelt als Nebengassen der jeweiligen Straße dargestellt. Grund dafür ist die geringe Anzahl der dort gelegenen Geschäftslokale. Die Diagramme zeigen die relativen Anzahlen der Geschäftslokale, um eine bessere Vergleichbarkeit zwischen Mödling und Wiener Neustadt zu ermöglichen. In jedem Fall sind auch die relativen Häufigkeiten für die gesamte Fußgängerzone dargestellt.

In Mödling sind in rund 50% der Geschäftslokale Unternehmen aus dem Bereich Einzelhandel angesiedelt. Der Leerstand beträgt nur 4%, was laut SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147f) als ungefährlich gilt und auch auf die natürliche Fluktuation zurückgeführt werden kann. In etwa 19% der Geschäftslokale sind Gastronomiebetriebe angesiedelt, DienstleisterInnen belegen rund 28% der Geschäftslokale in der Mödlinger Fußgängerzone. Betrachtet man die Straßen in Mödlings Innenstadt einzeln, so sieht man in fünf der sieben Straßen das deutliche Überwiegen des Einzelhandels. Einzig in der Babenbergergasse findet sich kein einziges Geschäftslokal, das dem Einzelhandel zuzuordnen ist. In dieser Gasse überwiegt die Gastronomie, welche die Hälfte der Geschäftslokale ausmacht. Die ausgeglichene Verteilung zwischen den drei Bereichen bietet die Brühler Straße: Je ein Viertel der Geschäftslokale sind

den Bereichen Dienstleistungen und Gastronomie zuzuordnen, die übrige Hälfte der Geschäftslokale dem Bereich Einzelhandel. In dieser Straße sind auch keine Leerstände zu verzeichnen. Deutlich wird, dass in den beiden Gassen, in denen der Einzelhandel weniger stark vertreten ist, die Leerstände am deutlichsten zu erkennen sind: In der Babenberbergasse mit 13% und in der Fleischgasse mit 8% Leerständen. In der Pfarrgasse und am Schranenplatz überwiegt der Einzelhandel deutlich. Obwohl jeweils nur zwei der drei Sektoren vertreten sind, sind in diesen Straßen keine Leerstände zu verzeichnen. Bei der Untersuchung der Abweichungen der Verteilung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie der einzelnen Straßen im Vergleich zum innerstädtischen Durchschnitt ergibt sich, dass die Herzogasse, die Kaiserin Elisabeth Straße und die Brühler Straße das innerstädtische Mittel gut abbilden. Die Abweichungen liegen in diesen drei Straßen zwischen –4 und +6 Prozentpunkten. In den anderen Straßen der Fußgängerzone wurden deutliche Abweichungen zum Mittelwert festgestellt: In der Pfarrgasse (+34 Prozentpunkte) und am Schranenplatz (+25 Prozentpunkte) liegt der Einzelhandel deutlich über dem Mödliner Durchschnitt. Der Dienstleistungsbereich ist in beiden Straßen weniger stark repräsentiert: In der Pfarrgasse liegt er um 11 Prozentpunkte, am Schranenplatz um 28 Prozentpunkte unter dem Mittelwert. Die Gastronomie ist in der Pfarrgasse (-19 Prozentpunkte) ebenfalls wenig vertreten. Kontrovers dazu ist die Verteilung in der Babenberbergasse: Der Einzelhandel ist um 50 Prozentpunkte weniger stark vertreten, während die Gastronomie um 31 Prozentpunkte über dem Mittel liegt.

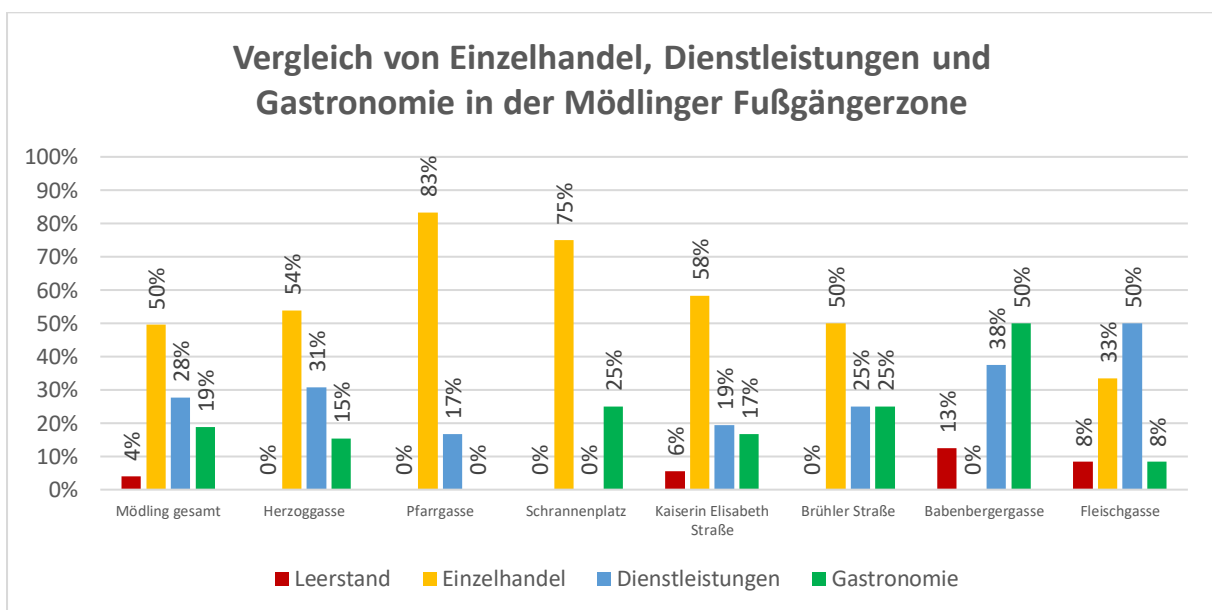


Abbildung 13: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Mödling

In Wiener Neustadt sind die Leerstände in allen Straßen(zügen) zu erkennen. Die Leerstandsquote liegt in allen Straßen(zügen) bei mehr als 10%, einzig in der Herzog Leopold Straße liegt sie mit 7% unter der 10%-Grenze, welche durch die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43-45) und SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147f) definiert wurde. In den Nebengassen der Neunkirchner Straße stehen mehr als ein Drittel der Geschäftslokale leer und auch in den Nebengassen der Herzog Leopoldstraße und der Wiener Straße liegt die Leerstandsquote bei rund 25%. Hier zeigt sich deutlich, dass die Nebengassen der Fußgängerzone stärker als die Hauptachsen vom Leerstand betroffen sind. Allerdings darf die Leerstandsproblematik auch in den anderen Straßen nicht verharmlost werden: Auch in der Wiener Straße und der Neunkirchner Straße stehen 20% der Geschäftslokale leer.

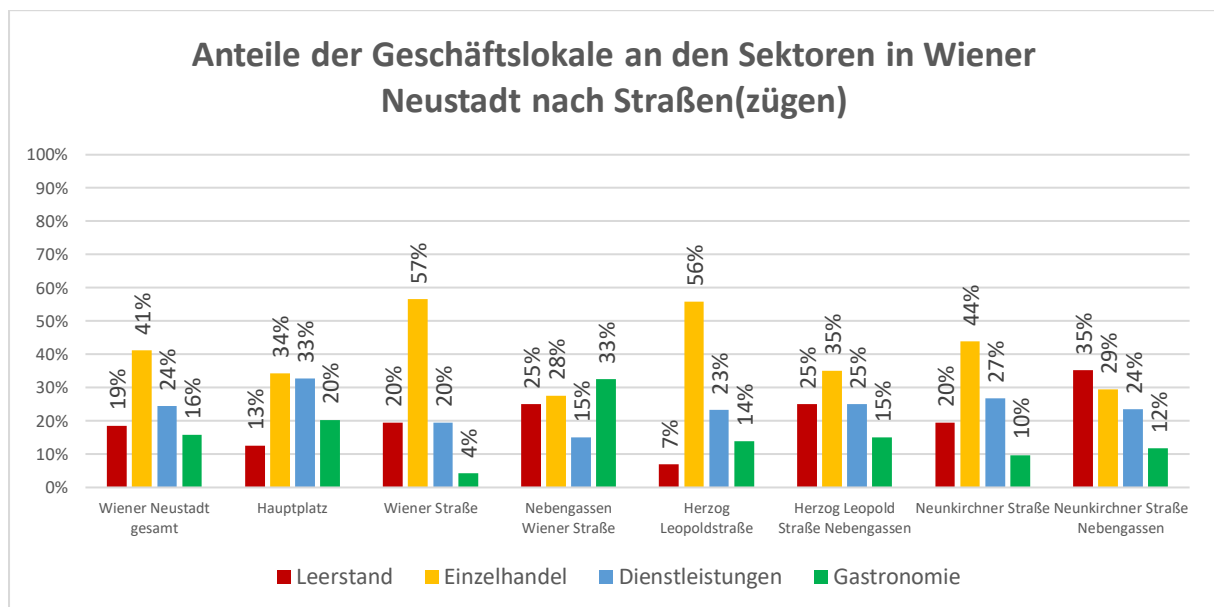


Abbildung 14: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Wiener Neustadt

Im Vergleich zu Mödling zeigt die Verteilung der Sektoren in Wiener Neustadt ein ausgeglicheneres Bild. Nur in der Wiener Straße und der Herzog Leopoldstraße überwiegt der Einzelhandel deutlich gegenüber den DienstleisterInnen und der Gastronomie.

Weiters wurden die Abweichungen der Verteilungen zum Mittelwert Wiener Neustadts untersucht: In den Nebengassen der Herzog Leopold Straße, am Hauptplatz und im Bereich der Neunkirchner Straße liegt die Abweichung zwischen -7 und +8 Prozentpunkten. In der Wiener Straße und der Herzog Leopold Straße ist der Einzelhandel deutlich stärker vertreten als im Wiener Neustädter Durchschnitt (jeweils +15 Prozentpunkte). Der Bereich Gastronomie wird in der Wiener Straße im innerstädtischen Vergleich schlecht abgedeckt (-11 Prozentpunkte). Am auffallendsten ist jedoch die Abweichung in den Nebengassen der Wiener

Straße: Im Vergleich zum innerstädtischen Mittel sind der Einzelhandel (-14 Prozentpunkte) und der Dienstleistungssektor (-9 Prozentpunkte) unterrepräsentiert, während die Gastronomie mit +17 Prozentpunkten stark über dem Durchschnitt liegt.

In Bezug auf die Fristigkeit des Bedarfes zeigt sich folgendes Bild: In der Mödlinger Fußgängerzone sind überwiegend Geschäfte des mittelfristigen Bedarfes zu finden. Insgesamt machen diese 47% der Geschäftslokale aus, der kurzfristige und langfristige Bedarf wird in etwa gleichermaßen gut abgedeckt und liegt bei 22% (kurzfristiger Bedarf) und 28% (langfristiger Bedarf). In der Herzogsgasse überwiegt der kurzfristige Bedarf, während am Schranenplatz und in der Fleischgasse der langfristige Bedarf am besten abgedeckt wird. Abweichungen vom innerstädtischen Mittel ergeben sich vor allem in Bezug auf den mittel- und langfristigen Bedarf: Beim mittelfristigen Bedarf schwankt die Verteilung zwischen -42 Prozentpunkten am Schranenplatz und +51 Prozentpunkten in der angrenzenden Pfarrgasse. Der langfristige Bedarf weicht zwischen -33 Prozentpunkten in der Kaiserin Elisabeth Straße und +33 Prozentpunkten am Schranenplatz vom Mittel ab. Der kurzfristige Bedarf ist ausgewogener verteilt, die Abweichung ist nur in der Herzogsgasse (+24 Prozentpunkte) und in der Pfarrgasse (-29 Prozentpunkte) deutlich feststellbar.

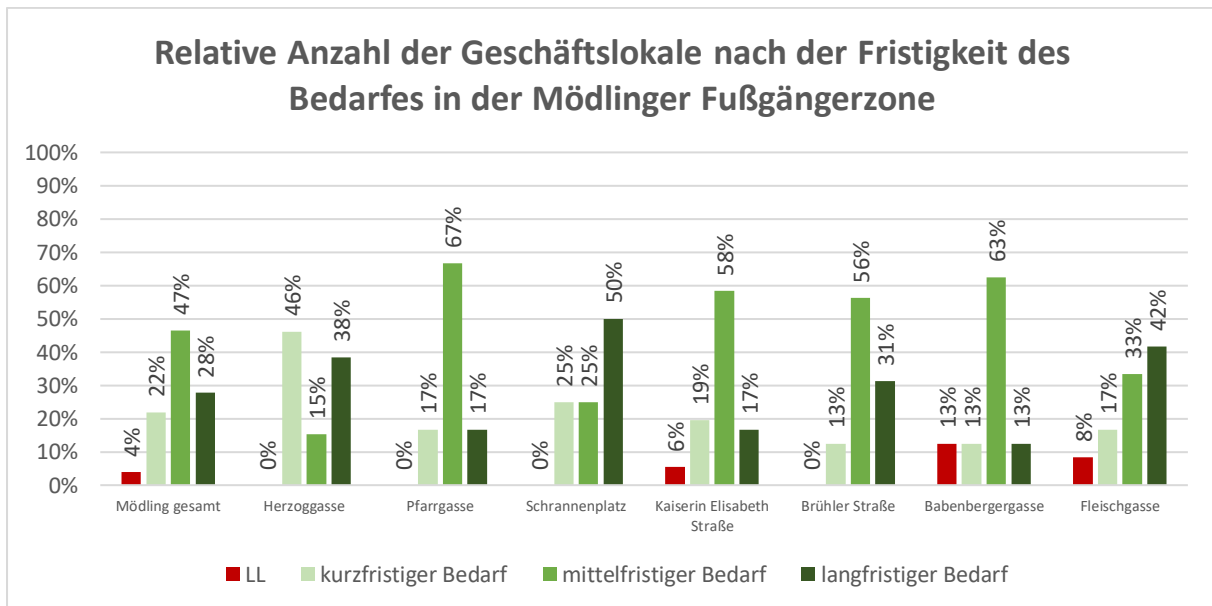


Abbildung 15: Fristigkeit des Bedarfes in Mödling

In Wiener Neustadt wird der mittelfristige Bedarf am besten abgedeckt, in der gesamten Fußgängerzone sind 46% der Geschäftslokale dem mittelfristigen Bedarf zuzuordnen. Der kurzfristige Bedarf macht 17% der Geschäftslokale aus, der langfristige Bedarf 18%. In Wiener Neustadt lassen sich bezüglich der Fristigkeit kaum Unterschiede zwischen den einzelnen

Straßen(zügen) feststellen. Einzig in den Nebenstraßen der Neunkirchner Straße sind keine Geschäfte des langfristigen Bedarfes angesiedelt und auch der kurzfristige Bedarf ist mit 6% kaum vertreten. Rund drei Fünftel (59%) der Geschäfte decken den mittelfristigen Bedarf, mehr als ein Drittel der Geschäftslokale steht leer. Innerhalb Wiener Neustadts schwankt die Verteilung der Bedarfsgruppen folgendermaßen: In der Wiener Straße, den Nebengassen der Herzog Leopold Straße und der Neunkirchner Straße weicht die Verteilung der Bedarfsgruppen um maximal 6 Prozentpunkte von der durchschnittlichen Verteilung in der Innenstadt Wiener Neustadts ab. Besonders starke Abweichungen ergeben sich in den Nebengassen der Neunkirchner Straße: Der kurzfristige Bedarf liegt 11 Prozentpunkte, der langfristige Bedarf sogar 18 Prozentpunkte unter dem Durchschnitt. Der mittelfristige Bedarf liegt jedoch 12 Prozentpunkte über dem Mittelwert Wiener Neustadts.

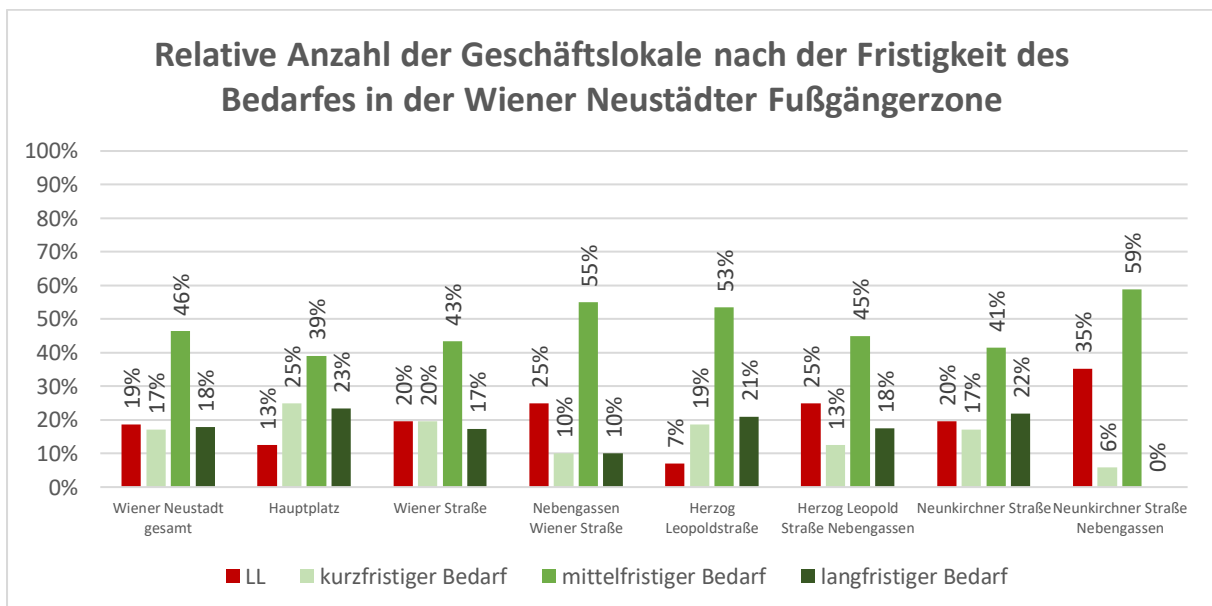


Abbildung 16: Fristigkeit des Bedarfes in Wiener Neustadt

Zusammenfassend zeigt die Analyse der Untersuchungsgebiete den starken Handlungsbedarf bezüglich der Leerstände in Wiener Neustadts Fußgängerzone. Wie in Kapitel 2 ausgeführt, definieren die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43-45) und SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147f) einen Leerstand von unter 10% als ungefährlich, wobei die natürliche Fluktuation eine Leerstandsquote von rund 3% verursacht. Die Leerstandsquote Wiener Neustadts liegt deutlich über diesem Wert von 10%, mit 19% ist sie fast doppelt so hoch. In den Nebengassen zeichnet sich diese Entwicklung verstärkt ab. Den geringsten Leerstand verzeichnet die Herzog Leopold Straße, an deren Ende sich das BORG Wiener Neustadt befindet. Auch der Bahnhof ist vom Hauptplatz aus über die Herzog Leopold Straße zu erreichen.

Die Untersuchung der Fristigkeit der Geschäftslokale gibt im Vergleich von Wiener Neustadt mit Mödling keinen Hinweis auf die Ursache der vermehrten Leerstandsbildung in Wiener Neustadt. Die Analyse der Verteilung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zeigt in beiden Städten ein Überwiegen des Einzelhandels, gefolgt vom Dienstleistungsbereich. Die Gastronomie ist in Wiener Neustadt und Mödling am wenigsten stark vertreten. In beiden Städten ist zu erkennen, dass sich die Verteilung dieser drei Sektoren in den einzelnen Straßen stark unterscheidet. Der Gastronomiebereich wird in Wiener Neustadt in den Nebengassen der Wiener Straße und insbesondere in der Herrengasse besonders gut abgedeckt, in Mödling ist die Gastronomie in der Babenberbergasse besonders stark vertreten. In Mödling konzentrieren sich Pfarrgasse und Schrammplatz vor allem auf den Einzelhandel, in Wiener Neustadt sind es Wiener Straße und Herzog Leopold Straße. Nur beim Dienstleistungssektor weicht die Verteilung in Mödling wesentlich stärker vom Mittel ab als in Wiener Neustadt. Auffallend ist, dass die Nebengassen der Neunkirchner Straße in Wiener Neustadt die stärksten Abweichungen bei der Verteilung der Fristigkeiten des Bedarfes zeigen. Dieser Straßenzug weist auch die höchste Leerstandsquote in Wiener Neustadt auf, sie liegt mit 35% um 17 Prozentpunkte über dem Durchschnitt von 19%.

Der durchgehend hohe Leerstand in allen Straßen und Straßenzügen in Wiener Neustadts Innenstadt lässt auf strukturellen Leerstand schließen. Die Schließung von Frequenzbringern, beispielsweise der Müller-Filiale in der Wiener Straße, führt zu einer Verminderung der KundInnenfrequenzen und wirkt sich auch auf die umliegenden Geschäftslokale negativ aus. Dieser Effekt ist in Wiener Neustadt besonders stark zu beobachten. In den NÖN (vgl. OBERNDORFER 2021) wird für die gesamte Stadt Wiener Neustadt eine Leerstandsquote von 28,8% angegeben. Die Auflassung dieser Innenstadtfiliale der Drogerie Müller im Jahr 2018 war auch ausschlaggebend für eine Vertiefung des Leerflächenmanagements in Wiener Neustadt. Der Fokus sollte auf der Ansiedelung von Betrieben in der Innenstadt liegen, wobei ein „City Management“ zur Unterstützung dieser Maßnahmen etabliert werden sollte. Zu diesem Zeitpunkt wurde der Stadtentwicklungsplan „STEP WN 2030+“ bereits ausgearbeitet. Dieser sollte sich inhaltlich sehr stark mit der Innenstadtentwicklung befassen (vgl. SCHRANZ 2018). Das Projekt, welches 2020 mit einem Abschlussbericht abschließen sollte, wurde bis dato nicht zu Ende geführt. Laut Stadtentwicklung Wiener Neustadt „musste der Zeitplan des STEP WN 2030+ coronabedingt verschoben werden“. Die Veröffentlichung des Endberichtes ist demnach auf 2021 verschoben worden.

In Mödling liegt ein starker Fokus auf dem Leerflächenmanagement. Im vergangenen Jahr wurde eine Vielzahl der Geschäftslokale umgebaut und neu eröffnet. Grund dafür ist unter anderem die Intensivierung des Betriebs-Ansiedelungs-Managements. Auch im Bereich Marketing setzt die Stadt Mödling neue Maßnahmen: Einkaufen mittels mobiler Schaukästen, Pop-up-Stores oder Events wie das „Silent Cinema“ im Sommer 2020 sollen potenzielle KundInnen anziehen. (vgl. REISINGER 2021)

5.3. Exemplarische Beispiele zu den Leerstandsformen

Im Folgenden werden drei der Leerstandsformen anhand exemplarischer Beispiele aus den Untersuchungsgebieten betrachtet. Der spezielle Fokus liegt dabei auf den Formen Umbruchleerstand, leerstands-induzierter Leerstand und struktureller Leerstand.

5.3.1. Umbruchleerstand

Als Umbruchleerstand wird mittelfristiger bzw. einzelner Leerstand bezeichnet. Dieser entsteht beispielsweise durch den Standortwechsel von Frequenzbringern. Oftmals ist dieser Wechsel durch den Bau eines Einkaufszentrums außerhalb des Stadtzentrums bedingt. Umbruchleerstand geht mit drohendem Attraktivitätsverlust einher. (vgl. DSSW 2008: 11 und WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43)

Für diese Form des Leerstandes lassen sich in den Untersuchungsgebieten mehrere Beispiele finden. Exemplarisch soll die leerstehende Filiale eines Schmuckgeschäftes in der Fußgängerzone von Mödling beschrieben werden. Laut Aussage des Geschäftsführers steht die Filiale in der Mödliner Innenstadt seit Jänner 2020 leer. Das Unternehmen selbst besteht seit dem Jahr 2009. Neben der aufgegebenen Filiale existiert ein weiterer Standort im nahe gelegenen Einkaufszentrum Shopping City Süd (SCS), welches als eines der größten Einkaufszentren Europas gilt und ebenfalls im Bezirk Mödling verortet ist. Das Aufgeben der Innenstadtlage ist laut Eigentümer nicht auf die wirtschaftliche Situation zurückzuführen, sondern durch die Konzentration auf die Filiale im Einkaufszentrum bedingt.

Ein weiteres Beispiel, das sich in Mödling findet, ist ein Juwelier. Das Geschäftslokal ist seit Ende 2018 geschlossen und stand zum Zeitpunkt der Erhebung leer. Auch hier wurde der Standort verlagert, in diesem Fall in die Wiener Innenstadt. Ursache für die Aufgabe des Standortes in Mödling war laut Aussage der Geschäftsführerin der Kaufkraftverlust in Mödling. Weiters nennt sie die Veränderung des Kaufverhaltens in Richtung Onlinekauf



Abbildung 17: Juwelier in Mödling vor dem Leerstand
(Quelle: HEROLD o.J.)

bzw. Einkauf in Einkaufszentren sowie den schlechten Branchenmix innerhalb der Stadt als mögliche Gründe für die sinkende Kaufkraft. Auch hohe Mietpreise, die von den EigentümerInnen ausgehen, werden als Gründe genannt.

Als drittes Beispiel soll der Leerstand einer ehemaligen Filiale der Drogerie Müller in der Wiener Neustädter Innenstadt dienen. Die Schließung des Standortes in der Fußgängerzone in der Wiener Straße wurde im September 2018 bekanntgegeben, wobei die neu gestaltete Fußgängerzone in ebendieser Straße erst kurz zuvor eröffnet worden war. Der Grund der Schließung war die Eröffnung einer weiteren Filiale in der „Merkur City“, einem Einkaufszentrum außerhalb des Stadtzentrums, welches im Jahr 2017 erweitert wurde. Zuvor war bereits eine Mietpreisreduktion für den Standort in der Wiener Straße verhandelt worden, um diesen Standort bis Mitte 2019 zu erhalten. Diese Zwischenlösung konnte aufgrund der vertraglichen Bedingungen von Seiten des Einkaufszentrums nicht umgesetzt



Abbildung 18: Ehemalige Filiale der Drogerie Müller
(Quelle: NÖN 17.09.2018)

werden (vgl. SCHRANZ 2018). Das leerstehende Geschäftslokal (siehe Abbildung 18) verfügt über eine Verkaufsfläche von rund 2500m², die sich über drei Stockwerke erstreckt (vgl. WN24 2017). Die Filiale galt als Frequenzbringer für die Innenstadt (vgl. WAMMERL 2018) und steht seit dem Ende des Jahres 2018 leer.

5.3.2. Leerstands-induzierter Leerstand

Diese Form des Leerstandes wirkt mittelfristig und steht in engem Zusammenhang mit dem Umbruchleerstand. Aufgrund des Wegbrechen eines Frequenzbringers kommt es zu geringerer Frequentierung, welche weitere Leerstände im Umfeld des ersten Leerstandes mit sich zieht. Es entsteht ein Trading-Down-Prozess, an dessen Ende im Extremfall ausgestorbene Straßenzüge stehen. Leerstands-induzierter Leerstand wirkt sich sowohl auf die Angebots- als auch auf die Nachfrageseite negativ aus: Er kann zu Lücken im Angebot und zu teilweise schwerwiegenden Umsatzeinbußen der EigentümerInnen führen. Hier besteht starker Handlungsbedarf, um langfristige Leerstände abwenden zu können. (vgl. DSSW 2008: 11 und WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG 2019: 43)

In Wiener Neustadt kann man im Umfeld der geschlossenen Müller-Filiale eine vermehrte Leerstandsbildung erkennen. Abbildung 19 zeigt diese Entwicklung deutlich. In der direkten Umgebung der leerstehenden Müller-Filiale (Wiener Straße 21) sind in fünf weiteren Gebäuden Leerstände zu verzeichnen, wobei nicht alle Geschäftslokale in den eingezeichneten Gebäuden leer stehen.

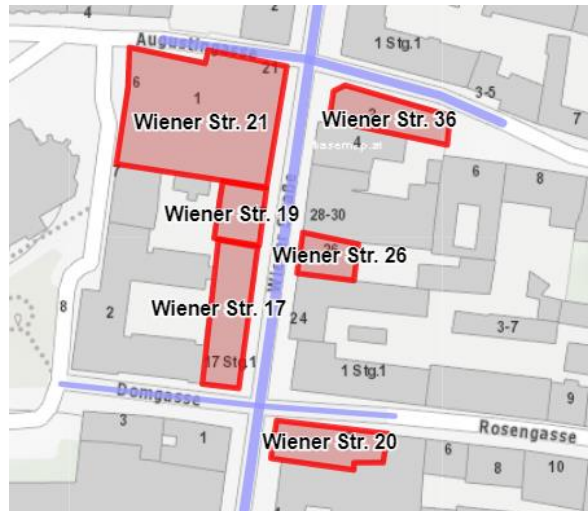


Abbildung 19: Leerstands-induzierte Leerstände in Wiener Neustadt (Quelle: Eigene Darstellung)



Abbildung 20: Leerstände in der Wiener Straße (Quelle: Eigene Aufnahme, Jänner 2021)

5.3.3. Struktureller Leerstand

Der strukturelle Leerstand ist langfristig vermehrt und gründet auf Nachfragereduktionen. Oftmals findet man diese Leerstandsform in Abwanderungsgebieten. Auslöser ist in der Regel die Schließung von führenden Branchen in einem Gebiet. Mit der Dauer des Leerstandes nimmt auch die Objekt- und Standortqualität entscheidend ab (vgl. DSSW



Abbildung 21: Leerstand in der Beethovengasse, Wiener Neustadt (Quelle: Eigene Darstellung)

2008: 11 und MARTI und PERGHER 2015: 36ff). Die WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43) spricht im Falle eines dauerhaften Leerstandes auch von „Sockel-Leerstand“, dessen Ursache unzureichende Ausstattungsmerkmale und Lagebedingungen sind. Diese Art des Leerstandes soll anhand eines Beispiels aus der Beethovengasse in Wiener Neustadt illustriert werden. Die Beethovengasse liegt am westlichen Ende der Wiener Neustädter Fußgängerzone und die Gebäude sind entlang der ehemaligen Stadtmauer gebaut. Von den sechs dort angesiedelten Geschäftslokalen stehen vier leer. Eines dieser leerstehenden Geschäftslokale ist in Abbildung 21 zu sehen. Das Bild zeigt die Sanierungsbedürftigkeit des Gebäudes deutlich. Im gegenwärtigen Zustand ist eine Nutzung des Objektes als Geschäftslokal nicht möglich.

6. Ergebnisdiskussion und Handlungsempfehlungen

Die Stadt Mödling und die Statutarstadt Wiener Neustadt sind Hauptstädte der gleichnamigen Bezirke. Beide Städte fungieren als höherrangige Zentrale Orte und übernehmen damit viele Versorgungsaufgaben für die umliegenden Gemeinden. Aufgrund der Lage beider Städte im Industrieviertel, der ähnlichen Ausstattungsmerkmale und der geographischen Nähe zueinander liegt der Vergleich beider Städte nahe.

Auf Basis der erhobenen Daten in beiden Untersuchungsgebieten lassen sich die Forschungsfragen unter Bezug auf die Literatur folgendermaßen beantworten:

Der Leerstand in Wiener Neustadt ist nicht auf einzelne Geschäftslokale oder Straßen beschränkt, sondern in der gesamten Innenstadt gleichermaßen vorhanden. In den Seitenstraßen der drei Hauptachsen der Wiener Neustädter Fußgängerzone sind die Leerstände besonders hoch. Hauptsächlich betroffen sind die Nebengassen der Neunkirchner

Straße, wo mehr als ein Drittel der Geschäftslokale leer steht. Auch FUNK und MARKERT (2018: 122f) beschreiben Randbereiche von Innenstädten als besonders durch Leerstände gefährdet. Wie bereits erwähnt liegt die Leerstandsquote für Wiener Neustadt mit 19% Leerständen in der Innenstadt weit über dem österreichischen Durchschnitt von 7,4% und zeigt, dass starker Handlungsbedarf besteht. Einige Geschäftslokale in der Fußgängerzone, in denen ehemals Frequenzbringer angesiedelt waren, stehen seit Jahren leer. Ein Beispiel dafür ist die ehemalige Filiale der Drogeriekette Müller in der Wiener Straße. Der Leerstand eines solchen Frequenzbringers kann zu weiteren Leerständen, den leerstandsinduzierten Leerständen, führen. Auch diese Entwicklung lässt sich anhand des Beispiels in der Wiener Straße verdeutlichen. Rund um das leerstehende Gebäude häufen sich weitere Leerstände, wobei in den leerstehenden Geschäftslokalen Unternehmen aus verschiedenen Sektoren vertreten waren, beispielsweise Fleischer oder Bekleidungsgeschäfte. Die Schließung eines Geschäftes kann für die umliegenden Unternehmen aber auch zum Vorteil werden, wenn das frei werdende Geschäftslokal den Anforderungen besser entspricht. So ist beispielsweise eine Filiale des Drogeriemarktes dm aus der Wiener Straße 28-30 in Wiener Neustadt in das benachbarte Gebäude umgesiedelt.

Im Gegensatz zur überdurchschnittlich hohen Leerstandsquote in Wiener Neustadt liegt Mödlings Leerstandsquote in einem Bereich, der von der WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019: 43-45) und SCHIEBEL und LÖSCH (2017: 147f) als ungefährlich bezeichnet wird. In der gesamten Fußgängerzone wurden nur 4% der Geschäftslokale als leerstehend deklariert, wobei dieser geringe Prozentsatz auch Folge der natürlichen Fluktuation sein kann. In der Fußgängerzone Mödling konnte keine räumliche Häufung an Leerständen beobachtet werden, da hier nur vereinzelte Geschäftslokale leer stehen, von denen sich eines auch im Zentrum der Fußgängerzone befindet. Die Hypothese, dass es in Wiener Neustadt mehr Leerstände als in Mödling gibt, kann damit bestätigt werden.

Die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung und die Einordnung der Untersuchungsgebiete in die Phasen der Stadtentwicklung liefern weitere Erkenntnisse zur späteren Beurteilung des Warenangebots und zur Erklärung der Leerstandssituation in den Städten Mödling und Wiener Neustadt: Mödling ist aufgrund seiner Bevölkerungsentwicklung der Phase „Decentralization and growth“ zuzuordnen: Sowohl der Kern, als auch der Ring zeigen eine positive relative Bevölkerungsveränderung, wobei der Ring stärker als der Kern wächst. Wiener Neustadt befindet sich seit Beginn des 21. Jahrhunderts in der

Zentralisierungs-Phase, da das relative Wachstum der Bevölkerung im Kern das relative Bevölkerungswachstum im Ring übersteigt. Im Fall von Mödling ist seit den 1960er Jahren zu beobachten, dass sowohl die relative Bevölkerungsveränderung im Kern, als auch im Ring abnimmt, wobei sich die relative Bevölkerungsveränderung des Kerns dem Wert Null annähert. In den 2000er Jahren hat die relative Bevölkerungsveränderung des Kerns sogar stagniert, seither hat sie kaum merklich (unter einem Prozent) zugenommen. Die relative Bevölkerungsveränderung im Ring liegt seit den 1980er Jahren zwischen sieben und zehn Prozent. Die Bevölkerungszahl im Ring verändert sich also dynamisch, während die Bevölkerungszahl im Kern fast stagniert. In Wiener Neustadt wächst der Kern stärker als der Ring, wobei diese Entwicklung erst seit dem Beginn des 21. Jahrhunderts zu beobachten ist. Seither liegt auch die relative Bevölkerungsentwicklung im Ring unter fünf Prozent, die des Kerns liegt zirka bei zehn Prozent. Die Bevölkerung im Kern wächst somit deutlich stärker als die des Ringes.

Die Analyse der Bedarfsgruppen zeigt, dass in der Mödliner Fußgängerzone besonders jene Unternehmen angesiedelt sind, die Waren und Dienstleistungen aus dem mittel- und längerfristigen Bedarf vertreiben. In Wiener Neustadt übernehmen rund 46% der Unternehmen die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des mittelfristigen Bedarfes. Der kurzfristige und der langfristige Bedarf werden in etwa in gleichem Maße abgedeckt. Die Verknüpfung der Bevölkerungsentwicklung mit dem Angebot an Bedarfsgruppen lassen folgende Erkenntnisse zu:

Wächst der Ring stärker als der Kern, so sollte das Anbieten von Waren und Dienstleistungen des langfristigen Bedarfes angestrebt werden. In diesem Fall nimmt die Kaufkraft im Umland zu, wobei die BewohnerInnen des Umlandes vor allem Waren und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes nachfragen. Der Zentrale Orte Theorie zufolge haben die Bezirkshauptstädte einen höheren Rang als die Orte des Rings, sodass die Bezirkshauptstädte auch über Güter und Dienstleistungen höherer Zentralität, beispielsweise Kultureinrichtungen oder PersonaldienstleisterInnen, verfügen und die Versorgungsfunktion dieses Bedarfes auch für das Umland übernehmen. Die Analyse der Bedarfsgruppen in Mödling hat weiter gezeigt, dass neben dem mittelfristigen Bedarf der langfristige Bedarf in der Fußgängerzone ausgeprägt vorhanden ist. Das Angebot ist demnach gut auf die Nachfrage aus dem Mödliner Umfeld eingestellt.

Wie bereits beschrieben, erfüllt Wiener Neustadt alle zentralörtlichen Funktionen der Stufe VI bis auf das Stellen von Landes- und Bundesbehörden. Demnach wird auch der mittel- und längerfristige Bedarf in Wiener Neustadt gedeckt, was von der Analyse der Fristigkeit des gestützt wird. Nachdem in Wiener Neustadt die Bevölkerung in der Kernstadt stärker wächst als in den umliegenden Gemeinden, ist es wichtig das Angebot des täglichen Bedarfes zu forcieren. Mit der steigenden EinwohnerInnenzahl im Kern steigt auch die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfes, beispielsweise nach Lebensmitteln oder Drogerieartikeln. Diese Geschäftslokale sollten für die KonsumentInnen gut auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder zu Fuß zu erreichen sein. Die hohe Leerstandsquote in Wiener Neustadts Innenstadt lässt darauf schließen, dass das Angebot nicht mit der Nachfrage übereinstimmt. Auch die Filiale der Drogeriekette Müller, welche in der Innenstadt geschlossen hat, hat Waren des täglichen Bedarfs vertrieben. Bietet man der heimischen Bevölkerung Waren des täglichen Bedarfs in der Fußgängerzone an, so werden auch für die umliegenden Geschäfte potenzielle KundInnen generiert. Zusätzlich laden Gastronomiebetriebe zum Verweilen in der Stadt ein. Weitere Maßnahmen zur Förderung des Besuchs der Innenstadt sind beispielsweise Kultur- und Bildungseinrichtungen oder Veranstaltungen.

Die Leerstandsentwicklung kann außerdem durch den strukturellen Wandel im Einzelhandel und das veränderte Konsumverhalten erklärt werden. Allerdings sollten diese Entwicklungen den Handel in Mödling und Wiener Neustadt gleichermaßen betreffen. Mödlings Innenstadt steht ebenso wie Wiener Neustadts Innenstadt in starker Konkurrenz zu den Einkaufs- und Fachmarktzentren am Stadtrand. Im Bezirk Mödling befindet sich mit der Shopping City Süd eines der größten Einkaufszentren Europas. Dennoch gibt es im Stadtzentrum wenig leerstehende Geschäftslokale. Neben den eben genannten Gründen ist auch der starke Fokus auf inhaberInnengeführte Einstandortunternehmen ein erfolgreicher Ansatz für jede Stadt, um gegenüber den Einkaufszentren auf der grünen Wiese bestehen zu können. Wiener Neustadts Innenstadt ist es hingegen nicht gelungen, gegenüber dem am Stadtrand gelegenen Einkaufszentrum Fischapark ein Alleinstellungsmerkmal zu entwickeln. Mit der Erweiterung des Einkaufszentrums im Jahr 2017 sind vor allem filialisierte Unternehmen aus dem Stadtzentrum abgewandert. Die Geschäftslokale dieser Filialen stehen teilweise bis heute leer. Wie bereits erwähnt, sind die Betriebe in Mödlings Fußgängerzone vorrangig Einstandortunternehmen. Nur im Bereich optische Erzeugnisse finden sich einige filialisierte Unternehmen, wie Fielmann oder Hartlauer. Besonders in der Modebranche sind kleine

Unternehmen zu finden. Dies steht im Gegensatz zu Wiener Neustadts Fußgängerzone, wo in den vergangenen Jahren hauptsächlich filialisierte Unternehmen angesiedelt waren. Eben diese Unternehmen sind aber abgewandert: Über alle drei Hauptachsen der Fußgängerzone sind leerstehende Filialen größerer Unternehmen zu erkennen, beispielsweise Tom Tailor, h&m oder Müller. Auch diese Beobachtung liefert einen Hinweis auf die Einzelhandelsstruktur der beiden Städte und eine mögliche Erklärung für den vermehrten Leerstand in Wiener Neustadt.

Das Stadtentwicklungsmodell nach Van den Berg kann keinen direkten Erklärungswert für die Leerstandsentwicklung in Mödling und Wiener Neustadt liefern. Auch aus dem Zentrale Orte Konzept lässt sich keine Aussage über die Entstehung von Leerständen treffen. Aus der Zentrale Orte Theorie kann man jedoch Erkenntnisse über die Ausstattung der einzelnen Städte gewinnen, welche mit den erhobenen Daten zur Fristigkeit des Bedarfes in Kontext gesetzt wurden. Daraus ergibt sich ein Überblick über das Angebot in den beiden Untersuchungsgebieten und über die Versorgungsfunktion der jeweiligen Stadt für das Umland. Mithilfe des Stadtentwicklungsmodells lassen sich zusätzlich Aussagen über die Bevölkerungsveränderung im Kern und im Ring (Umland) treffen. Der kurzfristige Bedarf kann in der Regel auch von kleinen Gemeinden niedriger Zentralität gedeckt werden. Die Bevölkerung im Ring fragt demnach Güter und Dienstleistungen des mittel- und langfristigen Bedarfes im Kern nach, da dieser aufgrund der höheren Zentralitätsstufe auch über höherrangige Versorgungseinrichtungen verfügt. Wächst die Bevölkerung im Ring, so ist mit einer Zunahme des Bedarfes an mittel- und langfristigen Waren und Gütern im Kern zu rechnen. Für Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes werden kurze Versorgungswege in Anspruch genommen, sodass die Bevölkerung aus dem Kerngebiet Waren und Dienstleistungen dieser Bedarfsstufe im Kern nachfragt. Eine wachsende Bevölkerung im Kern fragt also mehr Produkte und Dienstleistungen des kurzfristigen Bedarfes nach, weshalb diese Bedarfsstufe ebenfalls vom Kern gedeckt werden sollte.

In dieser Masterarbeit wurde das Handelsangebot und die Leerstände in den Fußgängerzonen von Mödling und Wiener Neustadt analysiert. Auf Basis dessen wurden Handlungsempfehlungen für beide Städte erarbeitet, die im Folgenden dargelegt werden.

Bei der Stadtkernbelebung gilt es zuerst, die vorliegende Situation genau zu analysieren. Die vorliegende Arbeit bietet einen guten Überblick über die Leerstandssituation in Mödling und Wiener Neustadt und zeigt vor allem für Wiener Neustadt den starken Handlungsbedarf. Das

Leerstandsmanagement in Mödling ist dem Management in Wiener Neustadt bereits einen großen Schritt voraus: Auf der Homepage der Gemeinde ist das „Leerstands-Service“ zu finden, welches als Informationsportal genutzt werden kann. Ziel des Leerstands-Service ist es, die leerstehenden Geschäftslokale möglichst schnell wieder einer Nutzung zuzuführen. Die Verbindung zwischen EigentümerInnen, MaklerInnen und UnternehmerInnen erfolgt über die City Management Mödling GmbH, welche mit der Stadtgemeinde Mödling eng zusammenarbeitet. Auf der Seite des Leerstands-Service sind Exposés zu aktuellen Leerständen aufgelistet. Darin sind unter anderem Details zur Lage und Größe der leerstehenden Immobilie, sowie Fotos und Kontaktinformationen enthalten (vgl. Stadt Mödling o.J.). Auf Basis dieser Objekteigenschaften können mögliche Folgenutzungen überlegt werden. Ziel dieser Überlegungen ist es, ein konkretes Vermarktungskonzept zu entwickeln, um die Vorzüge der einzelnen Objekten bestmöglich darzustellen. Nach der Entwicklung dieses Vermarktungskonzeptes erfolgt die Festlegung konkreter Maßnahmen unter Einbeziehung aller betroffenen AkteurInnen. Im Falle der Stadt Mödling kann eine solche Maßnahme sein, dass das City Management die Wünsche und Vorstellungen der Bevölkerung ermittelt und entsprechende Unternehmen für die Stadt anwirbt. Geschäfte des kurzfristigen Bedarfes wie LebensmitteleinzelhändlerInnen oder Drogerien beleben die KundInnenfrequenz und wirken sich auch auf die umliegenden Geschäftslokale positiv aus. Auch die Gastronomie gilt als Frequenzbringer und steigert die Attraktivität einer Innenstadt. Besonders in der Fleischgasse, in der zum Zeitpunkt der Erhebung ein Leerstand von 8% verzeichnet wurde, ist der Gastronomie-Bereich unterrepräsentiert. Eine Möglichkeit wäre es demnach, die Vermarktung des leerstehenden Geschäftslokals als Café zu forcieren und so BesucherInnen zum Besuch dieser Seitenstraße der Mödliner Fußgängerzone zu motivieren. Mödling betont die Beteiligung der BürgerInnen in der Stadtentwicklung und bezieht die BürgerInnen in das örtliche Entwicklungskonzept für Mödling ein. Grundvoraussetzung dafür bildet die Information der BürgerInnen in Form von Veranstaltungen, Workshops und Umfragen. Außerdem wird die Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden in Bezug auf die Entwicklung der Stadt und des Bezirkes fokussiert. Auch die Entwicklung der Dachmarke Mödling im Zuge des Stadterneuerungskonzeptes 2015 hat positive Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Die Marke ermöglicht eine Identifikation mit der Stadt und vereint verschiedenste Aspekte. So wurden verschiedene Narrative entwickelt, die Mödling in seiner Vielfalt beschreiben sollen: Stadt der Talente, der Chancen, der Qualität, der Entspannung und

Stadt der Kultur&Feste. Zusammen mit dem Slogan „Voll meins“ ergibt sich eine Marke, die vielseitig nutzbar ist und möglichst viele Zielgruppen ansprechen soll (vgl. STADTGEMEINDE MÖDLING o.J.). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Leerstandsmanagement in der Mödliner Fußgängerzone sehr gut funktioniert und durch engagierte Initiativen belebt wird. Das zeigt sich unter anderem in der niedrigen Leerstandsquote, die in der Innenstadt mit 4% in jenem Bereich liegt, der durch natürliche Fluktuation bedingt sein kann und damit als ungefährlich gilt.

Auch die Statutarstadt Wiener Neustadt hat mit der Teilnahme an der Stadt- und Ortskernbelebung im Jahr 2005 einen ersten Schritt zur Förderung der Nahversorgung und des Handels im Stadtkern gesetzt. Für den STEP WN2030 sollte der Fokus auf die BürgerInnenbeteiligung gelegt werden. Eine Homepage für die Innenstadt soll über Neuigkeiten informieren und zum Besuch des Stadtzentrums anregen. Beide Konzepte wären wichtige Maßnahmen, um den Wiener Neustädter Stadtkern wieder zu beleben, jedoch ist die Homepage (meineinnenstadt-wn.at) zum aktuellen Zeitpunkt mit der Aktualität vier Monate im Rückstand: Im April 2021 bildet die Schlagzeile der Gutscheinverkauf im Dezember des Vorjahres. Auch der STEP WN2030 ist nicht zum gewünschten Abschluss gekommen: Der Stadtentwicklungsplan sollte ursprünglich im Jahr 2019 fertig gestellt werden, dem Team des STEP WN2030 zufolge hat sich der geplante Abschluss aufgrund der aktuellen Pandemie von 2020 auf 2021 verschoben. Die BürgerInnenbeteiligung, die durch den Stadtentwicklungsplan fokussiert werden sollte, hat nicht den gewünschten Anklang gefunden: Wie bereits erwähnt, waren fünf Fokusgruppen aus interessierten BürgerInnen geplant, die sich intensiv mit einzelnen Themen der Stadtentwicklung auseinandersetzen sollten. Von diesen fünf Fokusgruppen mussten jedoch aufgrund zu geringer TeilnehmerInnenzahl zwei Gruppen abgesagt werden (vgl. MAGISTRAT WIENER NEUSTADT 2017). Die BürgerInnenbeteiligung bringt jedoch einen großen Mehrwert für die Stadtentwicklung, damit sich zukünftige Maßnahmen an den Bedürfnissen der BürgerInnen orientieren können. Hier benötigt es ein starkes Bewusstmachen der Vorzüge der BürgerInnenbeteiligung, um Wiener Neustadts Innenstadt zu einem neuen Aufschwung zu verhelfen.

Die Analyse der Leerstände und des Handelsangebotes in Wiener Neustadt hat gezeigt, dass Angebot und Nachfrage in der Fußgängerzone nicht übereinstimmen. Die hohe Leerstandsquote lässt auf den dringenden Handlungsbedarf schließen. Aus diesem Grund werden folgende Maßnahmen zur Reduktion des Leerstandes in der Wiener Neustädter

Innenstadt empfohlen: Die Erhebung und Kartierung der Leerstände bildet den ersten Schritt der Analyse, gefolgt von der Erstellung eines Vermarktungsprofils der einzelnen leerstehenden Geschäftslokale. Dabei sollte auch überlegt werden, welche Möglichkeiten zur Nutzung im jeweiligen Objekt bestehen. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind unter anderem von der Lage des Objektes abhängig, wobei besonders die Mikrolage entscheidend ist. Die Erreichbarkeit des Objektes, Kultur- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung und der Objektzustand beeinflussen die Nutzungsmöglichkeiten stark und müssen auf jeden Fall in die Bewertung des Objektes mit einfließen. Nach der Zuordnung der konkreten Folgenutzungen soll ein Vermarktungskonzept entwickelt werden, welches die Vorzüge des jeweiligen Standortes betont. Diese Vorzüge können beispielsweise die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu Schulen und anderen Bildungseinrichtungen, Parkmöglichkeiten in direkter Umgebung oder auch die direkte Nutzbarkeit des Objektes aufgrund der guten Bausubstanz sein.

Bei der Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes für ein größeres Gebiet muss ein gemeinsamer roter Faden entwickelt werden. Aufgrund der Vielzahl an leerstehenden Gebäuden in Wiener Neustadt sollte hier die Entwicklung einer Marke Wiener Neustadt angedacht werden, die eine klare Linie im Bereich der Stadtentwicklung vorgibt. Die im Jahr 2015 durchgeführte Untersuchung der Stadtmarken in Österreichs größten Städten hat bereits gezeigt, dass Wiener Neustadt als Stadtmarke starken Aufholbedarf hat (vgl. KLEIN 2015). Das erfordert eine klare Positionierung der Stadt, welche die Vorzüge und Alleinstellungsmerkmale Wiener Neustadts betont. Die Stadtmarke soll die Stadt nach innen und außen repräsentieren und eine Geschichte erzählen, mit der sich sowohl die EinwohnerInnen als auch BesucherInnen identifizieren können. Wiener Neustadt ist eine vielseitige Stadt mit einer langen Geschichte, die Wirtschaft und Innovation fördert und von einer Vielfalt an Menschen geprägt ist. Bei der Entwicklung dieser Marke ist die Beteiligung der BürgerInnen von enormer Bedeutung, damit die Identifikation mit der Marke sichergestellt werden kann.

Nach der Entwicklung eines Vermarktungskonzeptes erfolgt die Abstimmung konkreter Maßnahmen zur Umsetzung unter Beteiligung aller betroffenen AkteurInnen. Aus den AkteurInnen sollte schließlich eine „Lenkungsgruppe“ gebildet werden, die für die Schwerpunktsetzung und Kontrolle der Umsetzung verantwortlich ist (vgl. MEFFERT 2019: 181).

Weiters wird die rasche Nutzung der leerstehenden Geschäftslokale in beiden Städten dringend empfohlen. Auch Zwischennutzungen können eine gute Möglichkeit darstellen, um die Innenstadt zu beleben und BesucherInnen, beispielsweise durch Kunst- und Kulturveranstaltungen, anzuziehen. Zusätzlich wird empfohlen, den Fokus für Neueröffnungen auf kleinere Einstandortunternehmen zu legen, welche einen festen KundInnenstamm generieren und damit ebenfalls zur vermehrten Frequentierung der Fußgängerzone beitragen können.

7. Fazit und Ausblick

Die Erhebung in Mödling und Wiener Neustadt hat eine starke Differenz in der Leerstandsquote der beiden Städte ergeben. Die Leerstandsquote Mödlings kann mit 4% als ungefährlich bezeichnet werden und kann durch die natürliche Fluktuation der Geschäftslokale bedingt sein. Im Gegensatz dazu liegt die Leerstandsquote in Wiener Neustadts Innenstadt bei 19% und damit deutlich über dem österreichischen Durchschnitt von 7,4%. Die Analyse der Bedarfsgruppen liefert eine Erklärung für das gelungene Leerstandsmanagement in Mödling: Die Bevölkerung Mödlings entwickelt sich weniger dynamisch, als die der umliegenden Gemeinden, sodass in Mödling besonders der mittel- und langfristige Bedarf nachgefragt wird. Das Angebot in Mödlings Fußgängerzone ist sehr gut auf diese Nachfrage eingestellt, weshalb in der Fußgängerzone kaum Leerstände zu verzeichnen sind. Ein gegensätzliches Bild zeigt sich in Wiener Neustadt, wo sich die Bevölkerung in der Stadt dynamischer als im Umland entwickelt. Auch hier überwiegt das Angebot des mittelfristigen Bedarfes, der kurz- und langfristige Bedarf sind mit 17% bzw. 18% etwa gleich stark vertreten. Da in Wiener Neustadt die Bevölkerung in der Kernstadt stärker als im Umland wächst, sollte hier der Fokus stärker auf Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes gelegt werden. Mit einem vermehrten Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfes werden KundInnenströme in der Innenstadt generiert, welche sich auch positiv auf Unternehmen auswirken, die andere Fristigkeiten bedienen.

Die Betrachtung der Verteilung von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen hat gezeigt, dass diese drei Segmente insbesondere in Mödling ungleich verteilt sind: Der Einzelhandel überwiegt deutlich, jedoch nicht in allen Teilen der Fußgängerzone. In der Babenbergergasse ist der Einzelhandel hingegen nicht vertreten, stattdessen überwiegt die

Gastronomie. Diese Straße weist am meisten Leerstände auf, weshalb eine Nutzung der leerstehenden Geschäftslokale durch Unternehmen aus dem Einzelhandelssegment zu empfehlen ist. In Wiener Neustadt sind die drei Segmente auch bei der Betrachtung einzelner Straßen(züge) gleichmäßiger verteilt, wobei auch hier insgesamt der Einzelhandel überwiegt. Mödling und Wiener Neustadt unterscheiden sich besonders stark in Bezug auf Stadtentwicklung und Leerstandsmanagement. Während sich in Mödling bereits Strategien im Umgang mit Leerständen, beispielsweise in Form des Leerstands-Service, entwickelt haben, wurde der Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt (STEP WN 2030) seit 2019 nicht fortgesetzt. Auch die BürgerInnenbeteiligung, die in Mödling starken Anklang findet, konnte in Wiener Neustadt nicht gezielt umgesetzt werden: Von den fünf Fokusgruppen, die im Rahmen des STEP WN 2030 mit bestimmten Themen zur Stadtentwicklung gebildet werden sollten, mussten zwei aufgrund zu geringer TeilnehmerInnenzahl abgesagt werden. Zusätzlich sollte die Bevölkerung in die Entwicklung einer Stadtmarke einbezogen werden. Eine solche Stadtmarke bildet die Identität der Stadt nach innen und außen ab und sorgt für einen Wiedererkennungswert. Sie hilft dabei, dass sich BewohnerInnen, BesucherInnen und Unternehmen mit der Stadt identifizieren und Wiener Neustadt als Ort ihres Handelns wählen. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden die Fußgängerzonen von zwei ausgewählten Städten mit hoher Zentralität in Niederösterreich hinsichtlich ihrer Leerstände untersucht. Für eine weitere Forschungsarbeit wäre eine Anpassung der Abgrenzung der Handelssegmente spannend, um den Zusammenhang zwischen Leerstand und Handels- und Dienstleistungsangeboten tiefergehend zu untersuchen. Beispielhaft für eine veränderte Abgrenzung wäre die Zuordnung der Banken zu den Dienstleistungen des täglichen Bedarfes. Die gewonnen Erkenntnisse ließen sich durch die Untersuchung weiterer Zentraler Orte in Niederösterreich ergänzen, um Differenzen in der Leerstandsentwicklung Zentraler Orte zu erklären und vermehrter Leerstandsbildung präventiv entgegenwirken zu können.

Literaturverzeichnis

- AHLERS R. (2005): Eine theoretische Herleitung des Begriffs "Renaissance der Stadt". (ExMA-Papers). – Hamburg.
- ALTROCK U., KURTH D., KUNZE R., SCHMIDT H. und SCHMITT G. (Hrsg.) (2020): Stadterneuerung in Klein- und Mittelstädten. – Wiesbaden.
- AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG (2005): Perspektiven für die Hauptregionen. – St. Pölten.
- AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG (2007): Nutzungsdichte in Niederösterreich. Zentrale Orte Niederösterreichs. – Wien.
- AMT DER NÖ LANDESREGIERUNG (2019): Hauptregionen Niederösterreichs. – Wien.
- ARL – AKADEMIE FÜR RAUMFORSCHUNG UND LANDESPLANUNG (Hrsg.) (2018): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. – Hannover.
- ARLT P. (2003): Stadtplanung und Zwischennutzung. In: Haydn F. und Temel R. (Hrsg.): Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung. – Basel, 41-48
- BLOTEVOGEL H. H. (1996): Zentrale Orte. Zur Karriere und Krise eines Konzepts in Geographie und Raumplanung. In: Erdkunde (50), 9-25.
- BLOTEVOGEL H. H. (Hrsg.) (2002): Fortentwicklung des Zentrale-Orte-Konzepts. – Hannover.
- BLOTEVOGEL, H. H. (2005): Zentrale Orte. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover, 1307-1315.
- BRAUER K.-U. (2018): Einführung in die Immobilienwirtschaft, IN: BRAUER Kerry-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht - Steuern - Marketing – Finanzierung - Bestandsmanagement – Projektentwicklung. – Wiesbaden.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ (2014): Landesgericht Wiener Neustadt. Zuständigkeit; auch online unter: <https://www.justiz.gv.at/lg-wiener-neustadt/landesgericht-wiener-neustadt/zustaendigkeit~2c94848540b9d4890141d95a883b7f1c.de.html> (01.04.2021)
- CHRISTALLER W. (1933, reprografischer Nachdruck 1968): Die zentralen Orte in Süddeutschland. Eine ökonomisch-geographische Untersuchung über die Gesetzmäßigkeiten der Verbreitung und Entwicklung der Siedlungen mit städtischen Funktionen. – Darmstadt.
- CIMA AUSTRIA (2014): Vortrag Nahversorgung 2.0.; An- und Herausforderungen für moderne Nahversorgung. – Vortrag gehalten am 26.06.2014 in Wien.
- DOPLER N. (2015): Geschäftsflächen: Leerstand fällt auf. – In: Niederösterreichische Nachrichten (Hrsg.); online 20.03.2015: <https://www.noen.at/wr->

neustadt/marktanalyse-durchgefuehrt-geschaeftsflaechen-leerstand-faellt-auf-top-4537782 (29.03.2021)

DSSW (Hrsg.) (2008): Nutzung gewerblicher Leerstände: zwischen der Sicherung, Stärkung und Entwicklung von Standorten. – Berlin; auch online unter: <https://www.irbnet.de/daten/rswb/08079005486.pdf> (18.12.2020)

FASSMANN H. (2009²): Stadtgeographie I. – Allgemeine Stadtgeographie. – Braunschweig. (= Das Geographische Seminar).

GIFFINGER R., KRAMAR H. UND LUNAK D. (): Zentrale Orte: ein zukunftsweisendes Konzept für das Stadtsystem in Österreich? – In: FORUM Raumplanung, 2/2004; 21-32.

GRUNINGER-HERMANN C. (2017): Zukunft der Innenstädte? – Auswirkungen zunehmender Online-Käufe auf den stationären Einzelhandel und die Innenstädte. – Lörrach.

HANDELSVERBAND (Hrsg.) (2020): Bundesweiter City Retail Health Check 2020: Leerstand ist Kaiser. Quote in Innenstädten steigt auf 7,4%; online 28.02.2020; https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200228_OTS0127/bundesweiter-city-retail-health-check-2020-leerstand-ist-kaiser-quote-in-innenstaedten-steigt-auf-74 (18.12.2020)

IFH INSTITUT FÜR HANDELSFORSCHUNG GMBH; im Auftrag von HANDELSVERBAND DEUTSCHLAND (Hrsg.) (2018): Handelsreport Lebensmittel. Fakten zum Lebensmitteleinzelhandel. – Köln.

HARRIS R. und LARKHAM P. (Hrsg.) (1999): Changing suburbs: Foundation, form and function. London.

HEINEBERG H. (Hrsg.) (2017⁵): Stadtgeographie. – Paderborn.

HEINEBERG H. und TAPPE H.-U. (Hrsg.) (1994): Jüngere Tendenzen der Standortentwicklung des tertiären und quartären Sektors in der Innenstadt des Oberzentrums Münster. Arbeitsmethoden und ausgewählte empirische Ergebnisse des Projektes „Nutzungsanalyse Münster-Innenstadt 1990“. - In: FELIX-HENNINGSSEN P., HEINEBERG H. und MAYR A. (Hrsg.): Untersuchungen zur Landschaftsökologie und Kulturgeographie der Stadt Münster. (Münstersche Geogr. Arb. 36.), 191-224.

HENCKEL D., PÄTZOLD R., ZAHN A. und ADRIAN L. (2007): Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen. Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft (DSSW). Online unter: https://www.econ-isr.tuberlin.de/fileadmin/fg283/Infos/Forschungsprojekte_Berichte/Leerstandsmanagement_2007.pdf (23.10.2020).

- JUNKER R. (2005): Trading Down und Leerstände, unser Schicksal?. – In: Stadtnachrichten, 11, 1.
- KARUTZ M. (2018): Handel und Innenstadt. – In: MEFFERT et al. (Hrsg.): Praxishandbuch City- und Stadtmarketing.- Gelsenkirchen.
- KOTEK K. et al. (2018): Eine Erweiterung des Zentrale-Orte-Systems für eine nachhaltige Raumplanung: Implikationen für regionale Disparitäten in Niederösterreich. – Krems.
- KMU FORSCHUNG AUSTRIA (Hrsg.) (2018): Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2018. – Wien.
- KMU FORSCHUNG AUSTRIA (Hrsg.) (2019): Strukturanalyse im stationären Einzelhandel 2019. – Wien.
- KLEIN B. (2015): Erstes Stadtmarkenranking in Österreich; online 02.06.2015; https://www.tourismuspresse.at/presseaussendung/TPT_20150602_TPT0007/erstes-stadtmarkenranking-in-oesterreich (01.04.2021)
- KRAUTSACK D. (2019): Die Kunst der Schaufenster Dekoration; online 06. Februar 2019; <https://www.stadtmarketing.eu/schaufenster-dekoration/> (08.01.2021)
- LA CONCEPT GMBH & Co. KG (2010): Digitale Schaufenster – effektive Schaufenstergestaltung am POS; online 26.07.2010; <https://www.openpr.de/pressemitteilungen/la-concept-gmbh-co-kg-0038599/> (08.01.2021)
- MAGISTRATSABTEILUNG 18 – STADTENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG (2013): Perspektive Leerstand. Zum Themengebiet Leerstandsnutzung und deren Management anhand einer Good-practice-Analyse. – Wien.
- MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT (2017): STEP WN2030. <https://www.wiener-neustadt.at/de/stadt/step-wn2030> (27.03.2021)
- MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT (2019): Statistischer Jahresbericht der Statutarstadt Wiener Neustadt. – Wiener Neustadt.
- MANFRAHS F. (2020): Citymanagement. Innenstadt-Belebung mit System – starke Zentren mit Erlebnisqualität gestalten. – Gelsenkirchen.
- MARTI T. und PERGHER D. (2015): Leerstandsmanagement. Handbuch für Immobilienmanager. 2. Auflage. – Norderstedt.
- MOHR M. (2020): Urbanisierung in Österreich bis 2019. – In: Statista: Gesellschaft. Demokratie; online 06.07.2020;

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/217757/umfrage/groesste-staedte-in-oesterreich/> (30.03.2021)

MÜLLER-HAGEDORN L. (1998): Der Handel. – Stuttgart.

MURAUER R. (2014): Nahversorgung 2.0. An- und Herausforderungen für moderne Nahversorgung. Vortrag gehalten am 26.06.2014 in Wien.

NOE REGIONAL GMBH (2016): Hauptregionsstrategie 2024 – Region Industrieviertel.. Funktion und Leitbildbotschaft. – Wien.

OBERNDORFER N. (2021): Hohe Leerstandsquote in Krems und Wiener Neustadt. – In: NÖN; 02.03.2021

ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND (Hrsg.) (2018): Österreichs Städte in Zahlen 2017. – Wien.

ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND (Hrsg.) (2020): Österreichs Städte in Zahlen 2020. – Wien.

ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND und KDZ – ZENTRUM FÜR VERWALTUNGSFORSCHUNG (Hrsg.) (2019): Österreichs Stadtregionen; <https://stadtregionen.at/> (01.04.2021)

OTS (Hrsg.) (2020): Bundesweiter City Retail Health Check 2020: Leerstand ist Kaiser. Quote in Innenstädten steigt auf 7,4%; online 28.02.2020; https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20200228_OTS0127/bundesweiter-city-retail-health-check-2020-leerstand-ist-kaiser-quote-in-innenstaedten-steigt-auf-74 (25.11.2020)

OTS (Hrsg.) (2021): Bundesweiter City Retail Health Check 2021: Quote in Innenstädten steigt auf 7,5%; online 02.03.2021; <https://www.boerse-express.com/news/articles/bundesweiter-city-retail-health-check-2021-leerstandsquote-in-innenstaedten-steigt-auf-75-300906> (07.03.2021)

PARR J. B. (2012): The Spatial-Cycle Model (SCM) Revisited, Regional Studies, 46:2, 217-228. - Glasgow.

PRIEBIS A. (2019): Die Stadtregion. Planung – Politik – Management. – Stuttgart.

REGIOPLAN CONSULTING GMBH (2019a): Innerstädtische Handelszonen in Schwierigkeiten. Wie das Internet unsere Städte grundlegend verändert; online 28.08.2019; https://www.regioplan.eu/wp-content/uploads/2020/10/PRA_Innerstaedtsche_Handelszonen_in_Schwierigkeiten_280819.pdf (30.11.2020)

REGIOPLAN CONSULTING GMBH (2019b): RegioPlan berichtet: Citytagung 2019. Stadt, Handel, Konsument; online 30.10.2019;

- https://www.citytagung.eu/images/pdf/PRA_Bericht_Citytagung_102019.pdf
(30.11.2020)
- REITER A. (2018): Perspektiven für das Stadtmarketing von morgen. – In: MEFFERT H., SPINNEN B. UND BLOCK J. (Hrsg.): Praxishandbuch City- und Stadtmarketing. – Wiesbaden.
- REISINGER C. (2021): Raus aus der Krise: Kaum Leerstand in Mödlinger Innenstadt. – In: Kurier, 05.03.2021.
- SCHIEBEL W. und LÖSCH A. (2017): „Neues Leben in alten Mauern“. Projektbericht 2226. Gebäudeflächenmanagement in NÖ.
- SCHRANZ M. (2018): Fix: Müller sperrt Innenstadt-Filiale zu. – In: NÖN Wiener Neustadt; online 12.09.2018; <https://www.noen.at/wr-neustadt/wiener-neustadt-fix-mueller-sperrt-innenstadt-filiale-zu-mueller-kaufhaus-mueller-geschaefstsschliessung-114048575>
(25.01.2021)
- SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG (Hrsg.) (2007): Urban Pioniere. Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. – Berlin.
- SIEBEL W. (2005): Suburbanisierung. In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Hannover, 1135-1140.
- SPERLE T. (2011): Was kommt nach dem Handel? Umnutzung von Einzelhandelsflächen und deren Beitrag zur Stadtentwicklung. – Stuttgart.F
- SPIEKERMANN K. und WEGENER M. (2009): Modelle in der Raumplanung; online 20.01.2009; http://www.spiekermann-wegener.de/mir/pdf/MIR1_12_200109.pdf (07.12.2020)
- STADTGEMEINDE MÖDLING (2015): Stadterneuerungskonzept +2015. – Mödling.
- STADTGEMEINDE MÖDLING (o.J.): Homepage der Stadtgemeinde Mödling; <https://www.moedling.at/> (30.11.2020)
- STADT WIENER NEUSTADT (2018): Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030. Auswertung Postkarten/ePostkarten; online November 2018; <https://www.wiener-neustadt.at/files/drive/wrn/content/die-stadt/step/berichtpostkartennovember.pdf>
(09.12.2020)
- STADT WIENER NEUSTADT (2019a): Stadtentwicklungsplan Wiener Neustadt 2030. Fokusgruppe Wohnstadt, Siedlungsentwicklung in Wiener Neustadt; online 19.09.2019; <https://www.wiener-neustadt.at/files/drive/wrn/content/die-stadt/step/protokoll-fokusgruppensitzung-wohnstadt-siedlungsentwicklung-in-wiener-neustadt.pdf>
(09.12.2020)

- STADT WIENER NEUSTADT (2019b): Kindergarten- und Schuloffensive 2019: Volksschule Hans Barwitzius wird verdoppelt; online 27.03.2019; <https://www.wn24.at/bildung/wiener-neustadt-kinderbetreuung-innenstadt-22994.html> (09.02.2021)
- STATISTIK AUSTRIA (2020): Ein Blick auf die Gemeinde. Niederösterreich; <https://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=3> (08.12.2020)
- STATISTIK AUSTRIA (2020): Ein Blick auf die Gemeinde Mödling <31717>; online 01.01.2020; <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31717> (01.12.2020)
- STEPPER M. (2016): Innenstadt und stationärer Einzelhandel – ein unzertrennliches Paar? Was ändert sich durch den Online-Handel? – In: Raumforsch Raumordnung (2016) 74:151–163
- TEMEL R. (2003): Das Temporäre in der Stadt. In: Haydn F. und Temel R. (Hrsg.): Temporäre Räume. Konzepte zur Stadtnutzung. – Basel.
- TERFRÜCHTE T. (2015): Regionale Handlungsräume. Gliederung und Einflussfaktoren am Beispiel Nordrhein-Westfalens. Lemgo. = Metropolis und Region 14.
- TERFRÜCHTE T. und FLEX F. (2018): Zentraler Ort. – In: ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung. – Hannover.
- VAN DEN BERG L., DREWETT R., KLAASSEN L. H., ROSSI A. UND VIJVERBERG C. H. T. (1982): Urban Europe. A Study of Growth and Decline. – Oxford u.a.
- WAMMERL P. (2018): Wiener Neustädter Innenstadt als Krisenpflaster. – In: Kurier; online 31.08.2018; <https://kurier.at/chronik/niederoesterreich/wiener-neustaedter-innenstadt-als-krisenpflaster/400105880> (25.01.2021)
- WERFRING B. (2016): FUZO (1974-): Eine Wiener Neustädter Legende kommt unters messer; online 20.07.2016; https://www.meinbezirk.at/wiener-neustadt/c-lokales/fuzo-1974-eine-wiener-neustaedter-legende-kommt-unders-messer_a1801310 (01.04.2021)
- WIRTSCHAFTSKAMMER SALZBURG (2019): Praxisleitfaden für aktives Standortmarketing in Orts- und Stadtkernen des Bundeslandes Salzburg; auch online unter: <https://www.wko.at/service/sbg/Praxisleitfaden-fuer-aktives-Standortmarketing.pdf> (18.12.2020)
- WKO WIEN (2020): Allgemeine Grundsätze der Preisauszeichnung; online 01.09.2020; https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Allgemeine_Grundsaeetze_der_Preisauszeichnung.html (08.01.2021)

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bevölkerungsveränderung von Kern, Ring, Stadtregion in den Phasen der Stadtentwicklung.	15
Abbildung 2: Phasen im Spatial-Cycle Model	20
Abbildung 3: Idealtypischer Aufbau einer Innenstadt.	21
Abbildung 4: Trading-Down von Standorten.	30
Abbildung 5: Hauptregionen Niederösterreich.	41
Abbildung 6: Mödlings Stadtgrenze (rot) und Hauptstraße, Wienerstraße, Neusiedlerstraße und Brühlerstraße (blau)	44
Abbildung 7: Lage der Mödlinger Fußgängerzone	45
Abbildung 8: Ideenpostkarte Wiener Neustadt	46
Abbildung 9: Wiener Neustadt Stadtgrenze und Fußgängerzone	47
Abbildung 10: Stadtregion Wiener Neustadt;	48
Abbildung 11: SCM für Mödling, relative Bevölkerungsveränderung in den Jahren 1961-2021	53
Abbildung 12: SCM für Wiener Neustadt, relative Bevölkerungsveränderung in den Jahren 1961-2021	53
Abbildung 13: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Mödling	56
Abbildung 14: Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen in Wiener Neustadt	57
Abbildung 15: Fristigkeit des Bedarfes in Mödling	58
Abbildung 16: Fristigkeit des Bedarfes in Wiener Neustadt	59
Abbildung 17: Juwelier in Mödling vor dem Leerstand	62
Abbildung 18: Ehemalige Filiale der Drogerie Müller	62
Abbildung 19: Leerstands-induzierte Leerstände in Wiener Neustadt	63
Abbildung 20: Leerstände in der Wiener Straße	63
Abbildung 21: Leerstand in der Beethovengasse, Wiener Neustadt	64

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ebenen zentralörtlicher Funktionen	7
Tabelle 2: Gliederung der Zentralen Orte im Niederösterreichischen Raumordnungsprogramm	8
Tabelle 3: Merkmale des geographischen Stadtbegriffes	23
Tabelle 4: Gliederung von Einzelhandel und Dienstleistungen.	49
Tabelle 5: Gliederung der Branchen nach Bedarfsstufen.....	50
Tabelle 6: Pearson-Korrelation mit Fokus auf die Leerstände in den Innenstädten	54

Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, am