

## **Amtsbericht**

Zl.5100-05/2015/17  
13. Juli 2015

Betrifft: **JDL Leasing GmbH (Messepark), Antrag auf Vergrößerung der EKZ-Widmung (sonstige Waren) auf den GST-NRN 1940/1 und 1940/2 von 17.500 m<sup>2</sup> auf 22.200 m<sup>2</sup>**

### **1. Ausgangslage, bau- und planungsrechtlicher Status**

- 1985 Baubewilligung erteilt am 15. Jänner. Die Regelung zur Nahversorgung (Vorgängerbestimmung zu den Einkaufszentren) galt damals nicht. Der VfGH hat zuvor die Bestimmung aufgehoben – die Regelung lag zu nahe an Inhalten der Gewerbeordnung. Die Baubewilligung erfolgte deshalb auf Basis der eingereichten Pläne in der damaligen Widmungskategorie Baufläche-Betriebsgebiet. Bewilligt wurden Verkaufsflächen, Verkehrserschließungsflächen, Gastronomieflächen, Flächen für ein Gartenzentrum, Parkdecks und Parkplätze.
- 1996 Baubescheid vom 23.8. Erweiterung des Messeparks um 1138 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dies war möglich, weil die damaligen Bestimmungen des RPG eine Erweiterung bis 1.500 m<sup>2</sup> zuließen.
- 2006 Baubescheid für Umbauten insbesondere im zweiten Obergeschoss vom 29. März. Im Sachverhalt wurde festgehalten, dass „das Ausmaß der konsumierbaren Nettoverkaufsfläche“ für den gesamten Messepark bei 17.500 m<sup>2</sup> liegt (ursprünglich 16.000 m<sup>2</sup> zuzüglich 1.500 m<sup>2</sup> für die Zu- und Umbauten 1996). Im Sachverhalt wird ferner festgehalten, dass die Antragstellerin (J. D. Leasing GmbH) im Zuge dieses Verfahrens die aktuelle Nettoverkaufsfläche für den gesamten Messepark zum Dezember 2005 mit einem Ausmaß von 15.984 m<sup>2</sup> beschrieb. Dies stimmte exakt mit dem Ergebnis des Augenscheins vom 3.2.2006 überein. Die im Zuge dieses Augenscheins verwendeten Grundrisspläne deckten sich mit den Gegebenheiten im Hause. An diesem Augenschein nahmen teil: seitens der Stadt Dornbirn DI Markus Aberer und Mag. Stefan Kempter; seitens des Messeparks Mag. Burkhard Dünser, DI Bügelmayr mit DI Berger, Rechtsanwalt Dr. Karl Schelling. Die Verkaufsflächen werden im Einvernehmen bestätigt.
- 2008 Auf Basis der Übergangsbestimmungen zum Raumplanungsgesetz wurden in Dornbirn alle bestehenden Verkaufsflächen, die nicht auf einem Landesraumplan basierten, als EKZ

gewidmet (Beschluss der Stadtvertretung vom 13.5.2008, Bescheid der Landesregierung vom 28.8.2008).

Messepark: BB I, E 19: sonstige Waren 17.500 m<sup>2</sup>, davon maximal 3.000 m<sup>2</sup> Lebensmittel. Wie bereits erwähnt, wurden die Verkaufsflächen im Zuge der Begehung vom 3.2.2006 einvernehmlich mit Vertretern des Messeparks festgelegt. Die Berechnung wurde anhand von Grundrissplänen sehr großzügig zu Gunsten des Messeparks ausgelegt. So wurde jeder Pfeiler der Gebäudekonstruktion und jede Fläche, die nicht durch Kunden zugänglich war, nicht in die Flächenbilanz aufgenommen. Das Gesamtausmaß an Verkaufsfläche im Sinne des Raumplanungsgesetzes betrug 15.984 m<sup>2</sup>, aufgerundet somit 16.000 m<sup>2</sup>.

Im Zuge des Anhörungsverfahrens zur Widmung bestehender Betriebe als EKZ wurden im Zuge einer Begehung am 19.3.2008 (AV vom 25.3.2008) die Verkaufsflächen für Lebensmittel erhoben. Teilnehmer waren: Burkhard Dünser, RA Karl Schelling, DI Markus Aberer, Mag. Stefan Kempfer. Es ergab sich eine Fläche von 2.615 m<sup>2</sup> im gesamten Haus, wobei der Interspar mit 2.370 m<sup>2</sup> den größten Anteil ausmachte.

Bereits vorher hat Dr. Schelling im Anhörungsverfahren mit Schreiben vom 13.2.2008 beantragt, „für den Messepark im Flächenwidmungsplan Verkaufsfläche-sonstige Waren, 17.500 m<sup>2</sup> vorzusehen“.

2005 -

2008 In dieser Zeit wurden der Stadt Dornbirn seitens des Messeparks immer wieder Erweiterungspläne bzw. –absichten präsentiert. Die Haltung der Stadt war in Abstimmung mit dem Land Vorarlberg stets konstant: „keine Erweiterung in Form von innenstadtrelevanten Gütern über die bewilligte Nettoverkaufsfläche von 17.500 m<sup>2</sup> hinaus.“

2008 Baubescheid vom 25. November für die Erweiterung des Messeparks. Diese Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 4.11.2011 um drei Jahre verlängert. Das Projekt wurde nicht realisiert. Es sieht den Bau einer Tiefgarage, zusätzlicher Parkierungsebenen sowie von verschiedenen Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomieangeboten vor. Die in den Plänen ausgewiesenen Verkaufsflächen betragen im Gesamtausmaß 17.499 m<sup>2</sup>.

Zwischen 2009 und 2013 wurden seitens des Messeparks regelmäßig Presseaussendungen lanciert, in denen ein baldiger Baubeginn angekündigt wurde.

Die Frist für eine neuerliche Verlängerung des Baubescheids wurde im Herbst 2014 vom Messepark versäumt. Nachträglich wurde ein Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand mit dem Ziel einer nochmaligen Verlängerung gestellt. Dieser Antrag wurde positiv erledigt.

2013 Bauantrag des Messeparks um Erweiterung des Einkaufszentrums auf 22.500 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche. Dieser Antrag wurde von der Baubehörde mit Bescheid vom 6. Mai mit Hinweis auf die fehlende Flächenwidmung (Ausmaß der EKZ-Fläche) abgelehnt. Die Berufungskommission hat mit Entscheidung vom 12.11.2014 den erstinstanzlichen Bescheid bestätigt. Über die in Folge beim Landesverwaltungsgericht eingebrachte Beschwerde wurde noch nicht entschieden.

Beschluss des Stadtrats vom 7. Mai 2013 (einstimmig). Aus Anlass der geplanten Erweiterung der Fußgängerzone in Richtung Westen (Schulgasse/Mozartstraße) wurde unter anderem „eine restriktive Haltung gegenüber Wünschen zur Vergrößerung von Handelsflächen außerhalb des Stadtzentrums und außerhalb von Stadtteilzentren“ beschlossen.

2006/

2008 Liegenschaft EGLU Besitz GmbH & Co KEG (ehemals Elektro Rein), Untere Roßmähder  
Das Gebäude Elektro-Rein wurde 1989 u. a. mit 590 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für autoaffine Waren bewilligt (Bescheid vom 23.3.1989) und steht heute im Eigentum des Messeparks.  
Mit Baubescheid vom 25.4.2006 wurde der Fa. EGLU innerhalb des Baubestands ein Umbau mit Nutzungsänderungen bewilligt. Im Sachverhalt wurde u.a. festgestellt, dass „im Erdgeschoss ein Verkaufsmarkt mit einer Fläche von 698 m<sup>2</sup> errichtet wird; davon sind Verkaufsflächen für Waren des nichttäglichen Bedarfs von 299 m<sup>2</sup> und für Waren des täglichen Bedarfs von 399 m<sup>2</sup> vorgesehen.“ Diese zwei Warengruppen sind in den Eingabeplänen vom 11.4.2006 farblich getrennt dargestellt worden.  
Folgerichtig wurde im Zuge der Widmung bestehender Betriebe als EKZ (2008) eine Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> autoaffinen Waren (1989) und 700 m<sup>2</sup> an sonstigen Waren, davon max. 400 m<sup>2</sup> Lebensmittel gewidmet. Vgl. Beschluss der Stadtvertretung vom 13.5.2008.

## **2. Aktuelle Erweiterungspläne des Messeparks**

Im Oktober 2014 ist der Messepark mit einem Vorprojekt zu den Erweiterungsplänen an die Öffentlichkeit gegangen. Das Vorhaben sieht eine Vergrößerung auf 22.200 m<sup>2</sup> ausschließlich innenstadtrelevante Nettoverkaufsfläche vor. Dies ist vom heutigen Bestand (16.765 m<sup>2</sup> am 18.3.2015) aus gerechnet eine Vergrößerung um 32 % von den bewilligten 17.500 m<sup>2</sup> aus gerechnet eine Vergrößerung um 27 %.

Die Zahl der Parkplätze auf dem Areal würde projektgemäß von 1035 auf 1363 steigen. Zusätzliche eigene Parkplätze (190) befinden sich auf dem ehemaligen „Winder“-Grundstück zwischen der A 14 und der Unteren Roßmähderstraße. Diese sollen aufgelassen werden.

An Spitzentagen werden von Besuchern des Messeparks auch die bewirtschafteten Messe-Parkplätze auf dem Areal westlich der Messehallen genutzt. Bei einem beobachteten Nutzungsgrad an solchen Tagen von ca. einem Drittel sind dies weitere ca. 150 – 200 Abstellplätze. An Spitzentagen wird auch die parallel zum Messepark angelegte bewirtschaftete Parkspur auf der Straße „Messeplatz“ mit ca. 26 Parkplätzen genutzt.

Das Vorprojekt sieht ferner Flächen für Gastronomie, Entertainment und andere Dienstleistungen im Ausmaß von ca. 1.150 m<sup>2</sup> sowie eine großzügige Erweiterung der Mall mit Eventflächen mit 200 m<sup>2</sup> sowie von Erschließungsflächen vor. Ebenfalls ist geplant, den bestehenden Parkplatz an der Messekreuzung durch eine Tiefgarage zu ersetzen und im neuen Erdgeschoss und ersten Obergeschoss weitere Garagenplätze zu bauen. Die neuen Garagenplätze im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss weisen alle dieselbe Raumhöhe auf wie die geplanten neuen Verkaufs- und Dienstleistungsflächen.

### **3. Kritische Beurteilung der Erweiterungspläne auf Basis von Studien und aktueller Entwicklungen im Land Vorarlberg**

#### **CIMA-Studie (Einzelhandelspotentiale 2020/2030)**

Dieser von der Landesregierung und der Wirtschaftskammer beauftragte „Einzelhandelsmasterplan für das Rheintal und den Walgau“ definiert unter anderem Flächenpotentiale in den Kleinregionen und den Gemeinden sowie das Verhältnis der Verkaufsflächen in Ortskern- und Peripherielagen. Demnach liegt das Verhältnis der Verkaufsflächen zwischen den Ortskernlagen und den Peripherielagen bei allen drei Gemeinden des Bezirks Dornbirn deutlich unter dem nationalen Durchschnitt. Das heißt, die peripheren Lagen dominieren deutlich. In Dornbirn liegt das Verhältnis bei 24 % Innenstadtanteil und 76 % in der Peripherie. In Feldkirch entsprechen die Werte dem nationalen Verhältnis von 28 zu 72 und in Bregenz lautet dieser Wert 44 zu 56. In Götzis gar 63 zu 37 zu Gunsten der Ortskernlagen. Internationalen Studien zufolge liegen in Österreich im Vergleich zu Deutschland um das 2,5-fache mehr Handelsflächen an der Peripherie.

Für die Stadt Dornbirn ergibt sich laut der CIMA-Studie bis 2020 eine zukünftige Entwicklungsfläche für den Einzelhandel zwischen 13.000 und 16.000 m<sup>2</sup>. Diese Flächen sind angesichts der Vielzahl an Projekten und Projektideen in Zentrumsanlagen leicht unterbringbar. „Vor allem die innerstädtischen Entwicklungsprojekte bzw. die zu optimierende Ausstattung der Stadtteilzentren stärken den Gesamtstandort“. Aus Gutachtersicht wird eine Flächenexpansion des Messepark abgelehnt, seine qualitative Weiterentwicklung hingegen befürwortet.

#### **Stärkung der Kernlagen als politisches Credo – Erfolge**

Jedes räumliche Entwicklungskonzept einer Kommune und auch mehrere Konzepte der Landesregierung sowie die Raumplanungsziele im Raumplanungsgesetz (§2) haben die Stärkung der Kernlagen zum Ziel. Gerade in den drei Bezirksgemeinden sind mit Unterstützung des Landes deutliche Erfolge zu vermelden: beispielhaft 25 Jahre Fußgängerzone in Dornbirn, neue Stadtgarage, bewusste Ansiedlung von öffentlichen und privaten Infrastrukturen im Zentrum (Inatura, Nachnutzung der alten Naturschau für kulturelle Einrichtungen, Stadtbad im Zentrum, Stadtgarten, etc.), Stärkung der Stadtteilzentren (Einrichtung von öffentlich zugänglichen Pfarrsälen, stadt- und straßenraumgestalterische Maßnahmen).

In Hohenems: Entwicklung des jüdischen Viertels, Planungen um den Schloßplatz und in der Marktgasse.

Lustenau: Offensive zur Zentrumsentwicklung und -gestaltung.

Ähnliche erfreuliche Entwicklungen können aus Feldkirch, Rankweil, Götzis, Lauterach, Wolfurt, Hard, Bregenz vermeldet werden.

Zusammenhang und Sukkus: jedes weitere Wachstum von Handelsflächen an den Rändern konterkariert die Anstrengungen zur Entwicklung der Stadt- und Ortszentren.

Seit Inbetriebnahme des Messeparks und dem daraufhin erfolgten Bau der Fußgängerzone mit den dazugekommenen innerstädtischen Verkaufsflächen besteht quasi eine Balance zwischen Innenstadt und Messepark an der Autobahn. Eine antragsgemäße Erweiterung des Messeparks entspräche einer Vergrößerung um 32 % über der bestehenden Verkaufsfläche und von 27 % über der EKZ-Widmung

von 17.500 m<sup>2</sup>. Dies liegt weit über einer „moderaten“ Vergrößerung, wie sie der Messepark im Umwidmungsantrag beschreibt.

Im Übrigen bestehen im weiteren Umfeld des Messeparks mit den Häusern KIKA, Baumax und Metro weiter 32.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

### **Regional- und landesplanerische Verantwortung**

Neben der Bedeutung der Stärkung der Kernlagen aus kommunaler Sicht liegt die Eindämmung der peripheren Flächenzuwächse auch in hohem Maß in der landesplanerischen Verantwortung. Mit den schwerpunktmäßigen Randlagen in Bürs, Altenstadt-Brederis, Hohenems-Nähe A 14, Dornbirn-Süd an der A 14 haben wir in Vorarlberg ein extrem hohes Ausmaß an peripheren Handelsstandorten erreicht. Es muss in der Wahrnehmung der landesplanerischen und kommunalen Verantwortung liegen, das Gesamtgefüge an öffentlicher und privater Infrastruktur nicht weiter zu Lasten der Ortskerne nach außen zu verschieben. Auch viele private Akteure können langfristig von diesem Postulat nur profitieren.

Die Landesregierung hat die Zusammenhänge zwischen Ausbauplänen an der Peripherie und der Stärkung der Stadt- und Stadtteilzentren gemäß Medienberichten erkannt und nimmt gegenüber den Ausbauplänen eine restriktive Haltung ein. Dem Vernehmen nach sei der äußerste Kompromiss eine Verlegung der EKZ-Widmung vom ehemaligen Standort Elektro-Rein zum Messepark.

### **Ankündigung von Flächenerweiterungen in Randlagen hemmt die Entwicklung in den Zentrumsanlagen**

Seit einigen Jahren kündigt der Messepark in Medien und in die Richtung von potentiellen Ansiedlern den bevorstehenden Ausbau an; dies ohne Berücksichtigung der bisherigen negativen Haltung der Entscheidungsträger hinsichtlich peripherer Handelsflächen. Auch der Unterzeichnete kann von zahlreichen Telefonaten mit Ansiedlungswilligen in der Innenstadt berichten, die im Ergebnis des Gesprächs zwar die positive Situation und Grundstimmung in der Dornbirner Innenstadt bestätigen, schließlich aber oft anmerkten „wir warten noch zu, was sich unten (beim Messepark) tut“.

Laut Resultat der heuer erhobenen Geschäftsflächen sind in der engeren Innenstadt ca. 30.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen vorhanden. Die Leerstände in dieser Zone belaufen sich auf ca. 1.150 m<sup>2</sup>.

### **Verkehrsplanerische Aspekte**

#### **Öffentlicher Verkehr**

Der Stadtbus bedient mit den Linien 1, 5, 8 das Messegelände und damit insbesondere den Messepark. Die Linien 5 und 8 verkehren im ½ h-Takt, die Linie 1 im 15 min-Takt. Die Linie 1 ist aufgrund der hohen Fahrgastzahlen im Jahresgang oft an der Kapazitätsgrenze. Auch die jüngst angeschafften 12 m Busse brachten keine wesentliche Linderung. Dies ist mit ein Grund für die ganzjährig notwendigen zusätzlichen Verstärkerkurse. Die Landbushaltestelle an der Messekreuzung wird von den Linien 50 und 52 angefahren. Beide Linien werden ganzjährig mit Gelenkbussen (18 m-Busse) betrieben. Eine Mitfinanzierung durch den größten Verkehrserreger ist deshalb längst überfällig. Die durchschnittliche Tagesfrequenz bei der Haltestelle Messepark (Stadtbus) lag im Jahr 2013 bei 1.060 Fahrgästen; bei der Haltestelle Messekreuzung (Landbus) bei 780 Fahrgästen.

### **Individualverkehr**

Trotz des mit hohen öffentlichen Investitionen verbunden Ausbaus der Knoten um die Autobahnanschlussstelle Dornbirn-Süd vor einigen Jahren stößt das dortige Verkehrsregime immer öfter an die Grenzen der Leistungsfähigkeit. Insbesondere ist dies an der L 204 auch im Dornbirner und Lustenauer Siedlungsgebiet festzustellen. Ein Ausbau des Messeparks samt seiner Parkplätze (von gut 1000 auf 1363) hätte wesentliche Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz und auch auf das Projekt neue Anschlussstelle A 14 Schweizerstraße mit Ausbau der Bleiche- und Lastenstraße zur Folge. Sicherlich wäre das Verkehrsmodell neu aufzusetzen. Weiters könnten durch das Projekt Messepark induzierte Änderungen bei den wesentlichen Kriterien Luft und Lärm die Folge sein. Das Ministerium (BMVIT) als Verkehrs- und UVP-Behörde wird sicherlich ein neues Verkehrsmodell, eine neue Simulation der Kapazitäten um die AST Dornbirn-Süd sowie Neuuntersuchungen zu Lärm und Luft verlangen.

Im Übrigen werden im Vorentwurf zur Vergrößerung des Messeparks nur ungeprüfte verkehrstechnische Lösungsansätze dargestellt. Das vom Messepark in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten (Büro Köll) zieht für die prognostizierte Zunahme des Verkehrs im Fall des Ausbaus des Messeparks den Vergleich der Bruttogeschoßflächen und nicht jenen der Handelsflächen heran. Es kommt zu Schluss, dass „sich die Erweiterung noch ausginge“, allerdings verschiebt sich der level of service bei weiteren Ästen nach F auch unter Berücksichtigung einer existierenden Lastenstraße.

Tatsache ist, dass der level of service beim Kreisel-Ost, bei den Autobahnrampen sowie auf der L 204 bereits heute teils auf F steht. Dies ist die sechste und damit schlechteste Stufe des level of service und bedeutet eine ständige Überlastung. Die neue Anschlussstelle Schweizerstraße wird die Situation verbessern, was für die Asfinag und das Verkehrsministerium entscheidende Argumente für die neue Anschlussstelle und Lastenstraße darstellen. Der Projektleiter der Asfinag, Ing. Günther Fritz, hat zuletzt in der vergangenen Woche betont, dass größere Erweiterungen des Messeparks eine Verzögerung des Projekts Bleichestraße/neue Anschlussstelle Schweizerstraße/Lastenstraße bewirken werden. Dies deshalb, weil das Verkehrsmodell sowie die Hauptgutachten zu den Fachbereichen Lärm und Luft umfassend neu zu überprüfen wären. Verzögerungen beim Projekt Bleichestraße/Anschlussstelle Schweizerstraße würden sehr stark das große Betriebsgebiet im Wallenmahd berühren, zumal dort u.a. die Firma Blum noch heuer mit dem Bau des Werks 8 beginnen wird.

Im Übrigen normiert § 2 Abs. 2 lit i des Raumplanungsgesetzes das Planungsziel, dass „räumliche Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, entgegenzuwirken ist“.

#### **4. Die wesentlichsten Argumente gegen den Ausbau des Messeparks**

- Mag. Guntram Drexel als Geschäftsführer des Messeparks und Aufsichtsrat der Spar-AG hat zuletzt mehrfach auf das Beispiel Migros verwiesen: demnach habe Migros in den 1970-er Jahren große Märkte an den Grenzen der Schweiz gebaut mit der klaren Ansage „größere Flächen bringen mehr Umsätze und saugen damit Kaufkraft aus anderen Regionen zu Migros ab“. Die Analogie ist selbstredend: größere Verkaufsflächen erhöhen den „horizontalen Kundendruck“ (Zitat Dr. Gerhard Drexel aus Anlass der geplanten Erweiterung des Spar-

Standorts im Schwefel). Größere Verkaufsflächen im Messepark saugen Kaufkraft aus dem Dornbirner Stadtzentrum und aus den Stadtteilzentren ab. Diese Zentren leben jedoch von einem guten, durchmischten Angebot an vielfältigsten Nutzungen – v.a. auch des Handels.

- Die seit Jahren ständige Ankündigung der Erweiterung durch den Messepark hemmt belegbar die Entwicklung im Stadtzentrum. Im Übrigen hat die Ankündigung zur Erweiterung im letzten Herbst eine breite Gegnerschaft aus dem gesamten Land formiert. Dies war zum Zeitpunkt vor Erlassung eines Landesraumplanes in Vorarlberg noch nie der Fall.
- Einstimmiger Beschluss des Stadtrats vom 7. Mai 2013: in diesem erst zwei Jahre alten Beschluss hat sich der Stadtrat anlässlich der Planungen zur Entwicklung der westlichen Innenstadt (im Bereich Schulgasse, Mozartstraße) für eine restriktive Haltung bei Wünschen zum Ausbau von Handelsflächen an der Peripherie ausgesprochen. Die Ausbaupläne des Messeparks waren zu diesem Zeitpunkt bereits seit Jahren bekannt.
- Arbeitsplatzargument: Der Messepark argumentiert, dass durch die beantragte Erweiterung sich die Zahl der knapp 900 Mitarbeiter um 300 erhöhen werde. Dabei wird offensichtlich davon ausgegangen, dass eine Vergrößerung der Verkaufsflächen um 1/3 die Mitarbeiterzahl im gleichen relativen Ausmaß steigern würde. Eine solch einfache Schlussrechnung wird in Frage gestellt. Kein Geschäft, das um 1/3 erweitert wird um 1/3 mehr Mitarbeiter einstellen, sondern die Lohnkosten optimieren. Es wird beispielsweise als kritisch erachtet, dass die Zahl der Mitarbeiter im Verwaltungsbereich linear mit der Zunahme der Geschäftsflächen anwächst. Es ist des weiteren davon auszugehen, dass ähnlich wie im Wohnbereich die Verkaufsfläche je Beschäftigtem zunimmt und somit zusätzliche Flächen nur in deutlich verringertem Ausmaß ein Mehr an Mitarbeitern bedeutet.

## **5. Möglicher Kompromiss – Bedingungen**

Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine moderate Erweiterung der EKZ-Flächen um 1.500 m<sup>2</sup> durch Verlagerung der EKZ-Widmung vom Areal ehemals Elektro-Rein auf das Areal des Messeparks noch vertretbar. Auf dem ehemaligen Elektro-Rein-Grundstück, das im Eigentum der Familie Drexel steht, sind 700 m<sup>2</sup> für sonstige Güter und 600 m<sup>2</sup> für autoaffine Güter gewidmet. Es liegt durchaus im Interesse der Stadtentwicklung, diese EKZ-Widmung am äußersten südlichen Rand des Betriebsgebiets Messe aufzulassen. Dieses Betriebsgebiet ist ein ausgezeichnete Standort für hochwertige gewerbliche und industrielle Nutzungen, aber auch für Dienstleistungsnutzungen mit Ausnahme des Handels. Eine Aufrundung auf 1.500 m<sup>2</sup> und Verlegung der EKZ-Widmung ist im Gesamtkontext der Thematik zu rechtfertigen.

Dabei ist mit dem Messepark eine Vereinbarung über u.a. folgende wichtige Anliegen abzuschließen (Vertragsraumplanung):

- Auflassung der EKZ-Widmung auf dem Grundstück ehemals Elektro Rein
- Abschluss einer Vereinbarung zwischen der Messe und dem Messepark über die Nutzung der Parkplätze des Messeparks durch die Messe nach Betriebsschluss des Messeparks zu noch zu verhandelnden Bedingungen

- Kostenbeteiligung des Messeparks an den Kosten des öffentlichen Verkehrs (Haltestellenumbau, Beiträge zu den Betriebskosten). Eine solche Kostenbeteiligung ist national und international üblich und wurde vom Messepark bereits angekündigt.
- In allen Verkehrskonzepten wird die Einführung der Parkplatzbewirtschaftung bei publikumsintensiven Großstrukturen postuliert. Die Umsetzung dieses wichtigen Anliegens wird an dieser Stelle nicht wieder eingefordert, zumal die Haltung des Messeparks hiezu völlig ident ist mit der sprichwörtlichen „Beziehung des Teufels zum Weihwasser“.

Wie im Bericht bereits dargelegt, basiert die heutige EKZ-Widmung des Messeparks im Ausmaß von 17.500 m<sup>2</sup> nicht auf einem Landesraumplan, sondern auf der Umsetzung der Übergangsbestimmung des Raumplanungsgesetzes (Beschluss der Stadtvertretung vom 13.5.2008). Einer Erweiterung der Verkaufsflächen über die bestehende EKZ-Widmung von 17.500 m<sup>2</sup> hat ein rechtskräftiger Landesraumplan der Landesregierung über die Zulässigkeit erweiterter EKZ-Flächen voranzugehen.

**Antrag:**

Die Stadt Dornbirn ersucht die Landesregierung um Erlassung eines Landesraumplans, der für das Areal des Messeparks (GST-NRN 1940/1, 1940/2) die Widmung eines Einkaufszentrums für 19.000 m<sup>2</sup> sonstige Waren, davon maximal 3.000 m<sup>2</sup> für Lebensmittel (§ 15 Abs. 1 RPG) zulässt.

DI Markus Aberer