

EINKAUFSZENTREN

Wann wird von einem Einkaufszentrum (EKZ) gesprochen?

Einkaufszentren sind Bauvorhaben mit Räumen, die überwiegend für das Ausstellen und den Verkauf von Waren (Verkaufsflächen, Restaurantflächen, Lebensmittelverkauf etc.) beziehungsweise für das damit im Zusammenhang stehende Erbringen von Dienstleistungen bestimmt sind, soweit die Fläche dieser Räume im „Wohngebiet“ (W) oder im „Gemischten Baugebiet“ (GB) zusammen mehr als 1.600 m² und im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ mehr als 1.000 m² beträgt (§ 7c Abs. (1)).

Gelten nicht zusammenhängende Gebäude auch als Einkaufszentrum?

Wenn sich eine Ausstellungs- bzw. Verkaufsfläche über zwei oder mehrere Bauvorhaben erstreckt, sind diese bei einer funktionellen Verbindung derselben als einziges Einkaufszentrum zu bewerten, wenn die Fläche der Räume im „Wohngebiet“ (W) und im „Gemischten Baugebiet“ (GB) insgesamt mehr als 1.600 m² bzw. im „Gemischten Baugebiet – Betriebsbaugebiet“ (GBBG) mehr als 1.000 m² beträgt.

Als Kriterien für eine funktionale Verbindung werden z.B. gemeinsame Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen, eine gemeinsame innere Erschließung oder auch die Verbindung von Gebäuden gesehen. Anlagen zum Einstellen von Kraftfahrzeugen sind einer gemeinsamen Anlage gleichzuhalten, auch wenn sie nicht miteinander verbunden sind, aber in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen.

Was wird explizit nicht als Einkaufszentrum bezeichnet?

Bauvorhaben, die nur Wiederverkäufern zugänglich sind.

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

Welche Voraussetzungen für die Errichtung von Einkaufszentren müssen gegeben sein?

Vor Festsetzung von Einkaufszentren sind bei der Prüfung über die Auswirkungen auf die Stadtstruktur, Stadtentwicklung und Vielfalt der städtischen Nutzung sowie die Verkehrsverhältnisse insbesondere zu untersuchen (§ 7b Abs. 7):

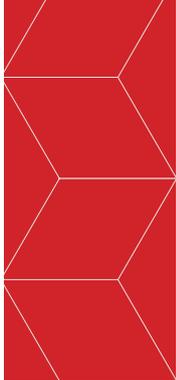
1. die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel;
2. die vorhandene Verkehrsfrequenz;
3. die örtlichen Verkehrsverhältnisse (Ampelanlagen, Kreuzungen, Einbahnen, Parkverbote, und dergleichen);
4. die Parkmöglichkeiten in der Umgebung des Großbauvorhabens;
5. die Auswirkungen auf den bestehenden Verkehr;
6. die Möglichkeiten der Schaffung freiwilliger Stellplätze auf dem Bauplatz des Großbauvorhabens oder in der Umgebung;
7. die Zufahrtsmöglichkeiten für die Feuerwehr und andere Einsatzkräfte;
8. die Kapazität der Straßen, vorhandene Stauräume und dergleichen.

Zu prüfen sind darüber hinaus die Wechselwirkungen des geplanten Bauvorhabens auf andere Einkaufszentren, Geschäftsstraßen sowie auf die Nahversorgung.

Weiters kann im Bebauungsplan festgelegt werden, wie groß ein Bauplatz beziehungsweise Trennstück für ein Großbauvorhaben (Einkaufszentrum) mindestens sein muss und wie viele Stellplätze auf diesem Bauplatz beziehungsweise Trennstück höchstens tatsächlich hergestellt werden dürfen. (§ 7b Abs. 5).

Wo dürfen Einkaufszentren errichtet werden?

Einkaufszentren dürfen nur in „Wohngebieten“ (W) und „Gemischten Baugebieten“ (GB) errichtet werden, wo sie im Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 4 lit. c ausgewiesen sind.



Darüber hinaus dürfen Einkaufszentren auch auf Liegenschaften, die unmittelbar an Geschäftsstraßen liegen, auf die Tiefe des jeweiligen Bauplatzes, höchstens jedoch bis zu einer Tiefe von 40 m, gemessen von der Baulinie beziehungsweise Verkehrsfluchtlinie errichtet werden. (§ 7e Abs. 2).

In „Industriegebieten“ (IG) dürfen keine Einkaufszentren errichtet werden.

Welche Typen von Einkaufszentren können festgelegt werden?

Einkaufszentren des Typs 1 sind Bauvorhaben, in denen sämtliche Warenarten angeboten werden. Einkaufszentren des Typs 2 sind Bauvorhaben, in denen ausschließlich Waren des Baustoff-, Garten-, oder Möbelhandels angeboten werden.

Was ist beim Bauvorhaben für ein Einkaufszentrum zu berücksichtigen?

Sofern im Bebauungsplan nicht anderes bestimmt ist, ist bei Bauvorhaben für ein Einkaufszentrum mindestens ein Drittel der Summe der Flächen der oberirdischen Nutzungseinheiten (§ 119 Abs. 1) oberhalb des Erdgeschoßes zu errichten.

Kann für Einkaufszentren eine höchstens zulässige Grundfläche festgelegt werden?

Im Bebauungsplan kann für ein Einkaufszentrum eine höchstens zulässige Fläche, bezogen auf eine durch Fluchtlinien bestimmte Grundfläche, festgelegt werden.

Kann es eine Befristung für eine Festsetzung eines Einkaufszentrums geben?

Im Bebauungsplan kann eine Befristung für die Festsetzung eines Einkaufszentrums auf sieben Jahre ausgewiesen werden, wenn dies der Erreichung der gesetzlichen Ziele der Stadtplanung (§ 1 Abs. 2) dient. Nach Ablauf von sieben Jahren wird die Ausweisung als Einkaufszentrum unwirksam.

Sonstige Bebauungsbestimmungen für die betroffenen Gebiete bleiben aufrecht.

Bitte beachten Sie auch den seitens der Stadt Wien veröffentlichten Leitfaden für die Raumverträglichkeitserklärung (RVE)

[Leitfaden für die Raumverträglichkeitserklärung in Wien](#)

Serviceleistungen der Wirtschaftskammer Wien

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

Teilbereich Standort- und Infrastrukturpolitik

Straße der Wiener Wirtschaft, 1020 Wien

T 01/514 50-1040

E standortpolitik@wkw.at

W wko.at/wien/betriebsstandort

Weitere Kontakte und Auskünfte

Stadt Wien - Servicestelle Stadtentwicklung

MA 21 – Magistratsabteilung für Stadtteilplanung und Flächenwidmung

Rathausstraße 14-16, 1010 Wien

Telefon: 01/4000-8840

E servicestelle.stadtentwicklung@ma21.wien.gv.at

W <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/flaechenwidmung/servicestelle/index.html>

MA 18- Stadtentwicklung und Stadtplanung

Rathausstraße 14-16, 1010 Wien

T 01/4000 8018

E post@ma18.wien.gv.at

W <https://www.wien.gv.at/kontakte/ma18/index.html>