Amt der Vorarlberger Landesregierung

Zahl: VIIa-10.01
(Bei Antwortschreiben bitte anführen)

Bregenz, am 14.01.2004

Auskunft:
Dr. Sabine Miessgang
Tel: #43(0)5574/511-27117

Betreff: Raumplanung und Baurecht, Kurzinformation Nr 116;
Einkaufszentren, Randsortimente, Rechtsfragen

I. Das Raumplanungsgesetz kennt grundsätzlich Einkaufszentren (Verkaufsflächen) für drei Warengruppen (vgl. § 15 Abs. 1 lit. a RPG):

1. Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel
2. Waren des nicht täglichen Bedarfs, die nach dem Kauf regelmäßig mit Kraftfahrzeugen abgeholt oder transportiert werden, wie Möbel, Baustoffe und –Geräte, Gartenbedarf, Fahrzeuge und Maschinen (so genannte autoaffine Waren) oder
3. sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs (so genannte zentren- bzw innenstadtrelevante Waren).

Nach der Rechtsprechung des VfGH sind diese Warengruppen typologisch zu verstehen (vgl. VfSlg. 16.204/2001).

II. Immer dann, wenn in der Einkaufszentrenwidmung eine Festlegung der Verkaufsflächen auf bestimmte Warengruppen erfolgt ist, ist die Verkaufsfläche zwingend einer dieser drei Warengruppen zuzuordnen. Gleiches gilt, wenn zu prüfen ist, ob die Schwellenwerte des § 15 Abs. 2 und 10 des Raumplanungsgesetzes überschritten werden. Es ist daher - wenn verschiedene Warengruppen angeboten werden – grundsätzlich eine **Trennung der Verkaufsflächen** für die unterschiedlichen Warengruppen erforderlich (vgl. auch § 15 Abs. 5 RPG). Ansonsten wäre die gebotene klare Zuordnung der Verkaufsflächen zu bestimmten Warengruppen unmöglich.

III. „Gemischte Warengruppen“ sieht das Raumplanungsgesetz grundsätzlich nicht vor, es setzt allerdings voraus, dass „die Einschränkung der Widmung auf eine der ... genannten Warengruppen nicht den völligen Ausschluss anderer Waren bedeutet, vielmehr ist darauf abzustellen, dass in untergeordnetem Ausmaß und so weit dies branchenüblich ist, auch andere Waren verkauft werden können“ (Erläuterungen zum damaligen §14a - nunmehr §15 - RPG, 8. Beilage im Jahre 1996 zu den

Sitzungsberichten des XXIV. Vorarlberger Landtages). Branchenübliche Randsortimente, die für sich genommen einer anderen Warengruppe angehören, können daher in untergeordnetem Ausmaß mit angeboten werden. (Beispiele: Heimtextilien in einem Möbelmarkt, Zeitungen in einem Lebensmittelmarkt, Zooartikel in einem Gartenmarkt).

Die für diese Randsortimente benötigte Verkaufsfläche ist nicht gesondert der Warengruppe zuzuordnen, welcher die Ware des Randsortimentes für sich genommen angehören würde, sondern als Teil der Verkaufsfläche der Warengruppe des Hauptsortimentes (der Warengruppe nach § 15 Abs. 1 lit. a Z. 1, 2 oder 3 RPG bzw. § 15 Abs. 2 lit. b oder c RPG) zu sehen. Wenn also ein Lebensmittelmarkt - auf einer Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs - auch Zeitschriften in einem Regal anbietet, so ist die hiefür benötigte Grundfläche als Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs und nicht als Verkaufsfläche für „sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs“ zu werten. Gleiches gilt etwa für einen Möbelmarkt hinsichtlich der Flächen für die mitangebotenen Heimtextilien. Obwohl es sich bei Heimtextilien eindeutig um so genannte „sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs“ handelt, gelten die Flächen als Verkaufsfläche für autoaffine Waren.

Hiebei ist allerdings zu beachten, dass das Randsortiment nur solche Waren umfassen darf, deren Verkauf gemeinsam mit der Warengruppe des Hauptsortiments branchenüblich ist, und dass die Randsortimente nur in untergeordnetem Ausmaß angeboten werden dürfen. In untergeordnetem Ausmaß wird ein Randsortiment jedenfalls dann nicht mehr angeboten werden, wenn die hiefür in Anspruch genommene Verkaufsfläche mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt oder den jeweils für die betreffende Warengruppe geltenden EKZ-Schwellenwert überschreitet (wenn also ein 10.000 m² großer Möbelmarkt auf mehr als 600 m² so genannte innenstadtrelevante Waren anbietet). Die hier bekannte deutsche Fachliteratur geht hinsichtlich des zulässigen Verkaufsflächenanteils für Randsortimente von einer Größenordnung von 5-10 % aus, die in Vorarlberg geltende Verwaltungspraxis (nicht größer als 10 %) ist daher als eher großzügig anzusehen.

IV. Ein ordnungsgemäßer Vollzug der EKZ-Regelungen erfordert, dass bereits aus dem Baubewilligungsbescheid hervorgeht, bis zu welchem Ausmaß an Verkaufsflächen Waren welcher Warengruppe verkauft werden sollen. Idealtypischer Weise geht auch unmittelbar aus dem Bescheid hervor, welche konkreten Flächen für den Verkauf von Waren welcher Warengruppe bestimmt sind. Jedenfalls muss bei der Überprüfung des errichteten EKZ eindeutig nachvollziehbar sein, welche Flächen welcher Warengruppe zuzuordnen sind. Wenn bei Anlagen nicht auszuschließen ist, dass sie alleine oder mit anderen Anlagen ein Einkaufszentrum bilden, so hat der Bauwerber nachzuweisen, dass weder die Größe und die vorgesehene Nutzung der Verkaufsflächen nach § 15 Abs. 2 RPG, noch - sofern es sich um mehrere Gebäude oder Gebäudeteile handelt - die sonstigen Umstände nach § 15 Abs. 3 lit. a und b RPG gegeben sind (§ 15 Abs. 5 RPG).

In der Praxis wurde bisher dann eine gesonderte Zuordnung einzelner Sortimente zu den 3 Warengruppen des Raumplanungsgesetzes akzeptiert, wenn für das betreffende Sortiment eine als solche erkennbare „gesonderte“ Verkaufsfläche vorgesehen ist. Eine gemeinsame Kassazone der einzelnen Verkaufsflächen wird akzeptiert; die hiefür in Anspruch genommene Fläche ist anteilsmäßig der Verkaufsfläche für die einzelnen Warengruppen zuzurechnen. Voraussetzung für die gesonderte Zuordnung eines Sortimentes zu einer anderen Warengruppe ist – neben den gegebenen Tatbestandsvoraussetzungen der betreffenden Warengruppe (§ 15 Abs. 1 lit. a Z 1, 2 oder 3 RPG) – die klare, augenfällige räumliche Trennung der einzelnen Sortimente (Verkaufsflächen), sodass von mehreren Verkaufsflächen verschiedener Warengruppen (mit u.U. gemeinsamer Kassazone) gesprochen werden kann.

Ist dies nicht der Fall, werden also Waren verschiedener Warengruppen „in Gemengelage“ angeboten, so ist das gesamte Sortiment der Verkaufsfläche für die Gruppe jener Waren (z.B. Verkaufsfläche für Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere Lebensmittel) zuzuordnen, die überwiegend vertreten sind. Die – im geringeren Ausmaß – auf dieser Verkaufsfläche angebotenen Waren einer anderen Warengruppe (z.B. sonstige Waren des nicht täglichen Bedarfs) sind aber als Randsortiment nur dann zulässig, wenn sie in untergeordnetem Ausmaß angeboten werden und dies branchenüblich ist (siehe Pkt. III).

Die Kurzinformationen der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Amtes der Landesregierung können - ebenso wie auch sämtliche Auflagenberichte im Rahmen der überörtlichen Raumplanung - auf unserer Homepage

www.vorarlberg.at/Raumplanung

nachgelesen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Vorarlberger Landesregierung
Der Landesrat

Manfred Rein