KÖLN-LEIPZIG-LÜBECK-MÜNCHEN-**RIED(A)**-STUTTGART

CIMA

BERATUNG, DIE WIRKT.

Einzelhandelskonzept für die Marktgemeinde Pettenbach

samt einer Verträglichkeitsanalyse für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Sportanlagenareal

CIMA Beratung + Management GmbH
Johannesgasse 8
A - 4910 Ried im Innkreis

Tel// 43 (0) 7752 71 117
Fax// 43 (0) 7752 71 117/17
E-mail// cima@cima.co.at

www.cima.co.at

CIMA
AUSTRIA

Geschäftsführende Gesellschafter: Mag. Stefan Lettner, Mag. Roland Murauer, Firmenbuch FN 35152w, UID: ATU 228-97809, Oberbank Ried im Innkreis
BLZ 15080, Konto 221-0513/11, BIC OBKLAT2L, IBAN AT19 1508 0002 2105 1311

Das Bearbeitungsteam

Von Seiten der CIMA wurden folgende MitarbeiterInnen eingesetzt:

Projektleitung
Mag. Roland MURAUER

Projektmitarbeit
Dipl.-Kffr. (FH) Inga WENDT Mag. Christian STREITBERGER MSc Mag. Stephanie SMEJKAL

Kontaktadresse des Gutachters:
CIMA Austria Beratung + Management GmbH
Johannesgasse 8
A-4910 Ried im Innkreis

Tel.: 0043-7752-71117
Email: cima@cima.co.at
Web: www.cima.co.at

Auftraggeber:
Marktgemeinde Pettenbach

Kirchenplatz 3
A-4643 Pettenbach

Veröffentlichungen bzw. Vervielfältigungen eines Teiles oder der ganzen Studie bedürfen der Zustimmung der Auftraggeber sowie des Verfassers.
©
CIMA Beratung + Management GmbH
März 2013

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Allgemeine Vorbemerkungen 4
1. Auftragsinhalte und zeitlicher Ablauf 5
2. Intensität der Erhebungen 6

Teil B – Soziodemographische und wirtschaftliche Ausgangssituation in Pettenbach 7
1. Bevölkerungsentwicklung 8
2. Bevölkerungsprognose 9
3. Arbeitsstätten und Beschäftigte 10
4. Pendlerstatistik 11
5. Tourismus 12
6. Kaufkraftindex 13

Teil C – IST-Situation im Pettenbacher Einzelhandel 14
1. Kaufkraftkennzahlen in Pettenbach 15
   1.1. Kaufkraftvolumen 15
   1.2. Kaufkrafteigenbindung 17
   1.3. Kaufkraftabflüsse 19
   1.4. Kaufkraftzuflüsse 22
   1.5. Streuumsatzanteil 24
   1.6. Wirksame Kaufkraft 25
2. Branchenmix-Analyse 26
   2.1. Verkaufsfläche 26
   2.2. Betriebstyp, Filialisierungsgrad 28
   2.3. Betriebsgrößen 29
   2.4. Öffnungszeiten 30
   2.5. Personalstrukturen 31
3. Aktuelle Wettbewerbsfähigkeit 32
   3.1. Wettbewerbscheck im Einzelhandel 32
   3.2. Gastrocheck 34
4. Ortskern-Frequenz 35
5. Ortskern-Qualitäts-Check 36
6. Gutachterliches Fazit 38

Teil D – Beurteilung des neuen Lagerhaus-Standortes 39
1. Der Microstandort 40
2. Die Projektrahmenbedingungen 41
3. Lagespezifische Beurteilung des Standortes 43
4. Ökonomische Bewertung des Projektes 44
   4.1. Projektstufe I 44
   4.2. Projektstufe II 45
5. Gutachterliches Fazit 46

Teil E – Ortskernperspektiven und Empfehlungen 47
1. Ortskern-Perspektiven 48
2. weitere Empfehlungen 51

Teil F - Anhang 52
1. Begriffsdefinitionen 53
2. Grafikverzeichnis 54
3. Tabellenverzeichnis 55

Teil A – Allgemeine Vorbemerkungen

1. Auftragsinhalte und zeitlicher Ablauf

Im Dezember 2012 beauftragte die Marktgemeinde Pettenbach die CIMA Austria mit der Erstellung eines **Einzelhandelskonzepts** samt einer **Verträglichkeitsanalyse** für ein geplantes Fachmarktzentrum am ehemaligen Sportanlagenareal.

Die konkreten Auftragsinhalte umfassten:

- Bestandsanalyse samt Aufbereitung wesentlicher handelsspezifischer Standortdaten
- Wettbewerbscheck der lokalen Einzelhandelsstrukturen
- infrastrukturelle und ortsbauliche Bewertung bzw. Stärken-Schwächen-Analyse der Pettenbacher Handelsstandorte
- handelsstrukturelle bzw. standortspezifische Auswirkungen des Projektes „Neubau Lagerhaus"
- Maßnahmenkonzept für den Einzelhandelsstandort Pettenbach

Der **zeitliche Ablauf** der Untersuchung gestaltete sich wie folgt:

Bearbeitungsstufe	**Dezember 2012**	**Jänner 2013**	**Februar 2013**	**März 2013**
S1 – Bestandsanalyse & Standortdaten				
S2 – Wettbewerbscheck				
S 3 –Stärken-Schwächen-Analyse				
S 4 – Auswirkungen „Neubau Lagerhaus"				
S 5 – Maßnahmenkonzept für Einzelhandelsstandort				
Berichterstellung und Ergebnispräsentation				

Tabelle 1: Zeitlicher Ablauf der Untersuchung

2. Intensität der Erhebungen

Die Intensität der Erhebungen gestaltete sich wie folgt:

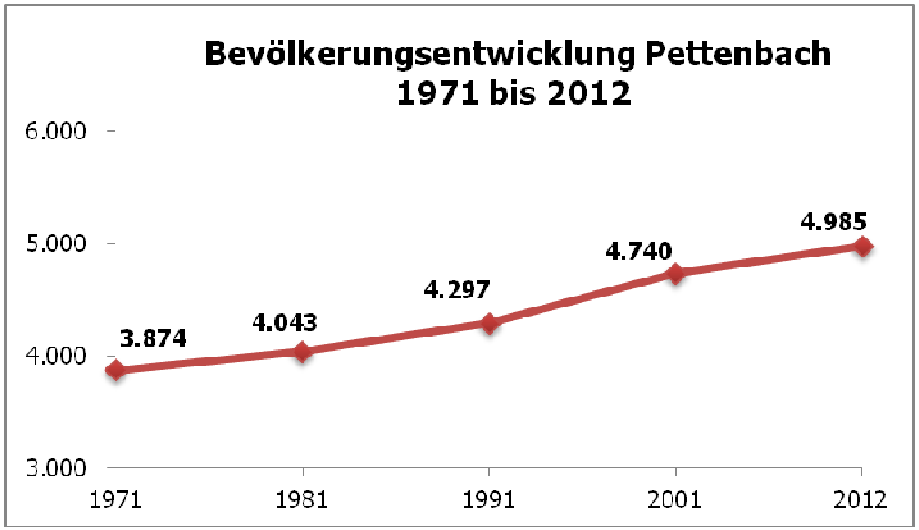
- Erhebung des Branchenmix sowie der Wettbewerbsfähigkeit **aller** Handels- und Gastronomiebetriebe in Pettenbach
- Pettenbach-spezifische Auswertung einer aktuellen Kaufkraftstromanalyse für den Raum Wels-Kirchdorf (auf Basis von insgesamt 5.700 Interviews)
- Briefinggespräch mit Gemeinde sowie mehrere telefonische Abstimmungen
- Gespräch mit Vertretern der Lagerhaus OÖ-Gruppe
- Gespräch mit Almtalcenter-Betreiber
- Vor-Ort-Analyse der infrastrukturellen Rahmenbedingungen des Ortskerns
- Vor-Ort-Analyse des geplanten Fachmarktzentrumsgebiets

Teil B – Soziodemographische und wirtschaftliche Ausgangssituation in Pettenbach

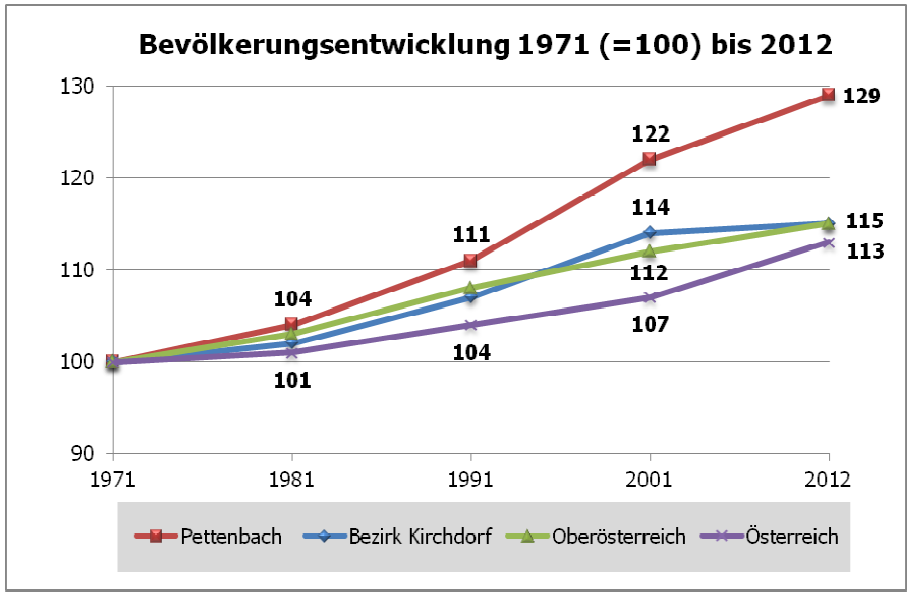
1. Bevölkerungsentwicklung

Folgende Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung in den letzen 40 Jahren in der Gemeinde Pettenbach, sowie im Landes- und Bundesvergleich können getroffen werden:

- Derzeit leben in Pettenbach ungefähr 4.985 EinwohnerInnen.
- In den letzten 40 Jahren konnte in der Gemeinde Pettenbach ein **starkes Bevölkerungswachstum** (+29 %) festgestellt werden.
- Im Vergleich dazu ist der **Anstieg der Bevölkerung auf Bezirks-,** (Bezirk Kirchdorf +15 %) sowie **Landes- und Bundesland-Ebene** seit 1971 **deutlich geringer** (Oberösterreich +15 %; Österreich +13 %).
- Von 1991 bis 2012 wuchs die Bevölkerung in Pettenbach erkennbar stärker (+16 %) als im Bezirk Kirchdorf (+8 %), in Oberösterreich (+6 %) und Österreich (8 %).
- Zwischen 2001 und 2012 nahm die Bevölkerung in Pettenbach um 5 % zu (ebenso wie in Gesamt-Österreich), während im gleichen Zeitraum das Wachstum im Bezirk und im Bundesland bei lediglich 1 % lag.



Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung in Pettenbach 1971-2012
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung und Darstellung CIMA 2013

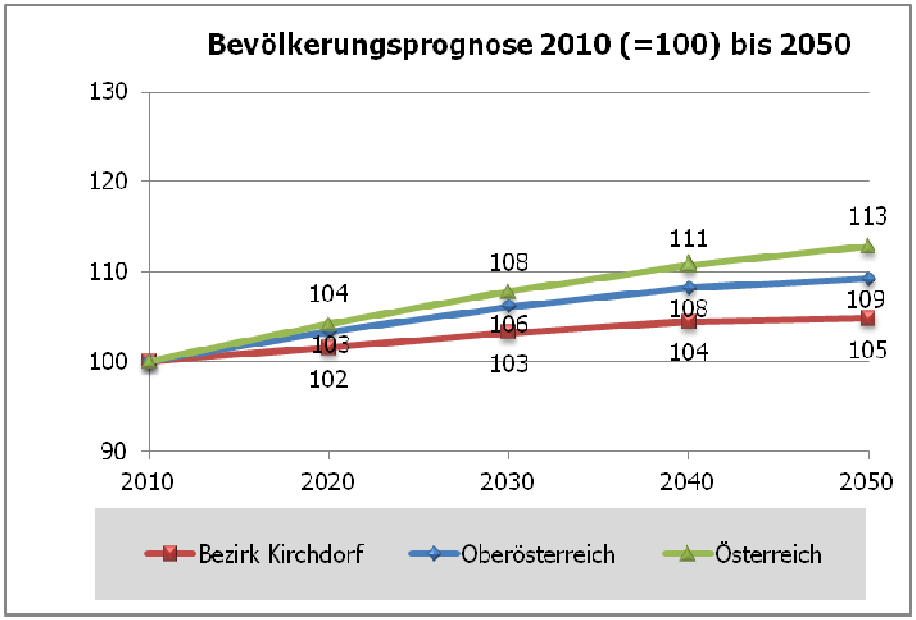


Grafik 2: Bevölkerungsentwicklungen im Vergleich (in % von 1971-2012)
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung und Darstellung CIMA 2013

2. Bevölkerungsprognose

Auf Basis der ÖROK-Prognosewerte der Statistik Austria können folgende Aussagen getroffen werden:

- Laut Prognosen wird die Bevölkerung im **Bezirk Kirchdorf** zwischen 2010 und 2050 lediglich um **5 %** anwachsen.
- Für das **Bundesland Oberösterreich** wird ein stärkerer Bevölkerungszuwachs von **9 %** prognostiziert, während der Wert für **Österreich** sogar bei **13 %** liegt.
- Ortsspezifische Werte liegen für Pettenbach nicht vor.



Grafik 3: Bevölkerungsprognose 2010-2050
Quelle: STATISTIK AUSTRIA - ÖROK-Prognose 2010, Berechnung und Darstellung CIMA 2013

3. Arbeitsstätten und Beschäftigte

Auch wenn die vorhandenen Arbeitsstätten- und Beschäftigtenkennzahlen bereits 7 bzw. 12 Jahre alt sind (neuere Werte sind derzeit noch nicht verfügbar), geben diese Werte einen grundsätzlichen Einblick in die Wirtschafts- und Arbeitswelt von Pettenbach:

- Laut der Probezählung 2006 der Statistik Austria (Anmerkung: Zählweise wurde im Vergleich zu 2001 geändert) gab es in Pettenbach **587 Arbeitsstätten**.

- Die Entwicklung der Arbeitsstätten von 1991 bis 2001 zeigt, dass in Pettenbach die Anzahl der Arbeitsstätten um ca. 46 % auf 197 Betriebe zugenommen hat.

- Die Beschäftigtenzahlen stiegen zwischen 1991 und 2001 um etwa 40 % auf 1.580 Beschäftigte an.

Um einen aktuelleren Blick auf die Arbeitssituation in Pettenbach zu erhalten, wird die Kennzahl „Erwerbstätige" herangezogen. Dabei wird zwischen „Erwerbstätigen am Wohnort" (alle Personen, die in Voll-, Teilzeit oder geringfügig erwerbstätig sowie Präsenz- und Zivildiener sind und die in Pettenbach ihren Hauptwohnsitz haben; inkl. Selbständige und mithelfende Familienangehörige) und „Erwerbstätigen am Arbeitsort" (ergeben sich aus den Erwerbstätigen am Wohnort minus Auspendler plus Einpendler) unterschieden:

- Die Anzahl der **Erwerbstätigen am Wohnort** lag 2010 bei **2.496** im Vergleich zu 2.182 Erwerbstätigen im Jahr 2001 (+14 %).

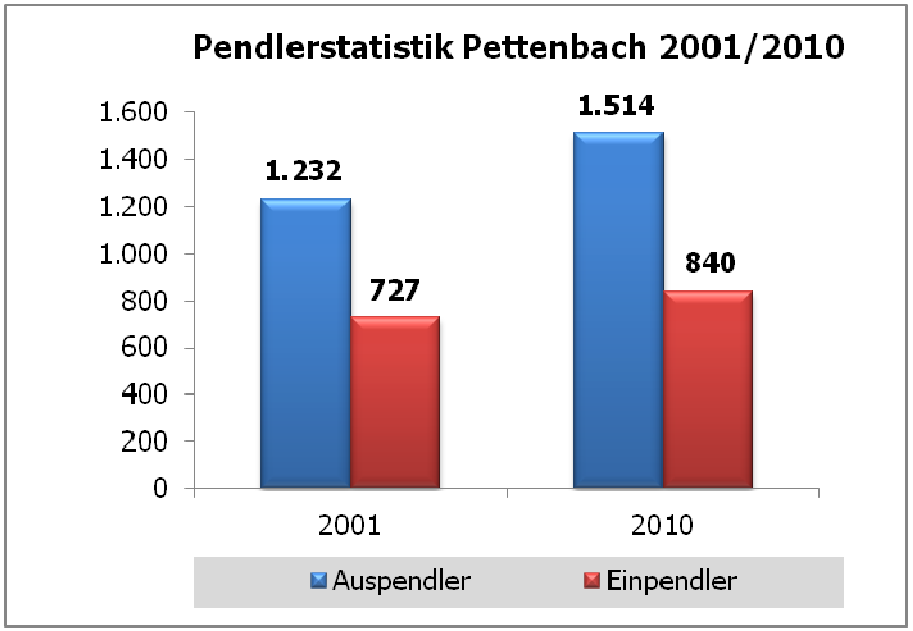
- Die Anzahl der **Erwerbstätigen am Arbeitsort** erhöhte sich von 1.677 (2001) auf **1.822** im Jahr 2010 (+9 %).

4. Pendlerstatistik

- In Pettenbach pendelten sowohl 2001 also auch 2010 mehr ArbeitnehmerInnen zu ihrem Arbeitsort aus, als Erwerbstätige einpendelten. Der **Pendlersaldo** lag im Jahr 2010 bei **73 %**.

- Von denjenigen, die 2010 außerhalb von Pettenbach arbeiteten, pendelten **27 % in andere Gemeinden des Bezirks** zu ihrem Arbeitsplatz, vor allem in die Gemeinde Kirchdorf an der Krems (8 %). Zirka **68 %** der Erwerbstätigen fuhren **in andere Bezirke**, wie etwa Gmunden (28 %), Wels Stadt (12 %) oder Linz (7 %).

- **Einpendelnde Erwerbstätige** stammten 2010 **zum Großteil aus Gmunden** (40 %), weitere 31 % kamen aus anderen Gemeinden des Bezirks, etwa 4 % aus anderen Bundesländern.

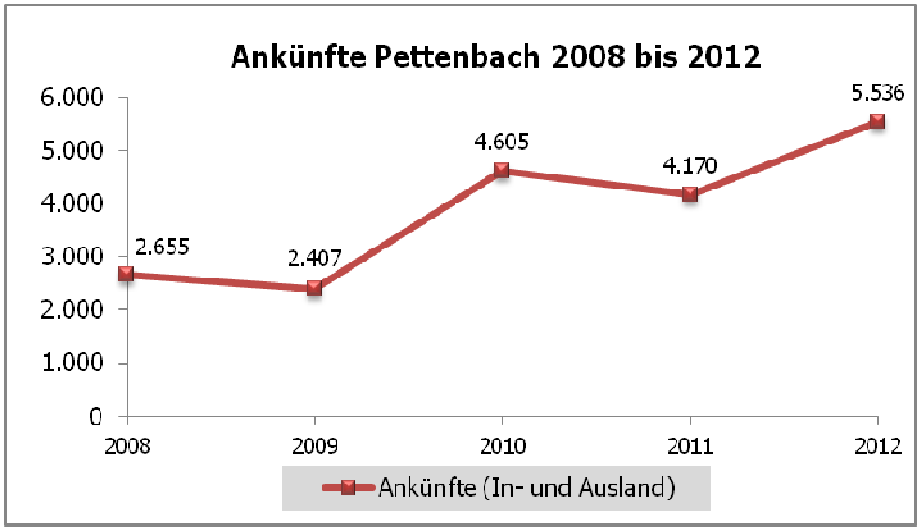


Grafik 4: Pendlerstatistik Pettenbach 2001/2010
Quelle: Statistik Austria, eigene Berechnung und Darstellung CIMA 2013

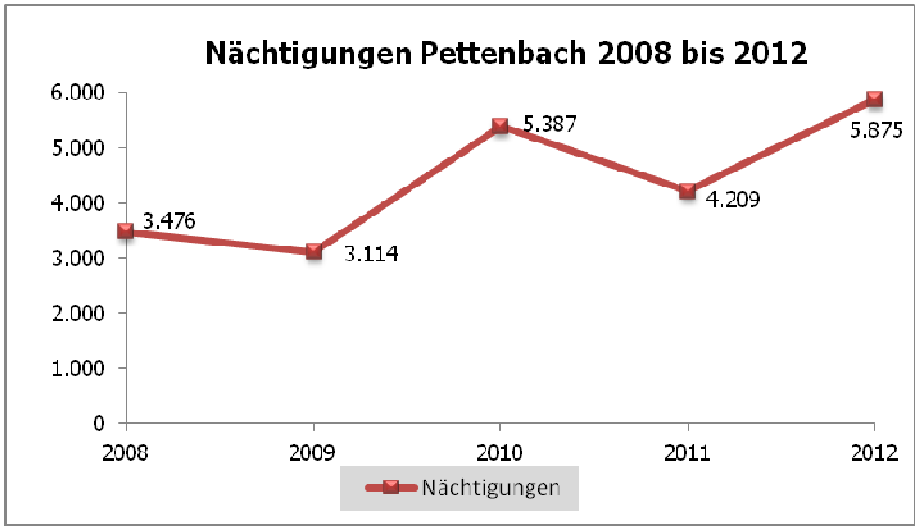
5. Tourismus

Die aktuellen Kennzahlen zu Ankünften und Nächtigungen geben einen kurzen Einblick in die touristische Situation von Pettenbach:

- **2012 nächtigten 5.875 Personen** in Pettenbach. Die Zahl der **Ankünfte** lag bei **5.536**.
- Die **durchschnittliche Verweildauer** der Gäste ist aktuell sehr niedrig und liegt bei lediglich **1,1 Tagen**.
- **Zwischen 2009 und 2010** konnte Pettenbach einen **überdurchschnittlich großen Anstieg** an Ankünften und Nächtigungen verzeichnen (Ankünfte +91 %, Nächtigungen +73 %).
- 2011 nächtigten um 22 % weniger Touristen in Pettenbach. Die Ankünfte von Touristen gingen hingegen nur um 10 % zurück.
- Eine positive Entwicklung der Ankünfte (+33 %) und Nächtigungen (+40 %) konnte wieder im Jahr 2012 verzeichnet werden.
- Generell ist eine deutliche **Zunahme** bei den Ankünften und Nächtigungen **seit 2008** erkennbar.



Grafik 5: Ankünfte Entwicklung 2008-2012
Quelle: Landesstatistik Oberösterreich 2012, Darstellung CIMA 2013



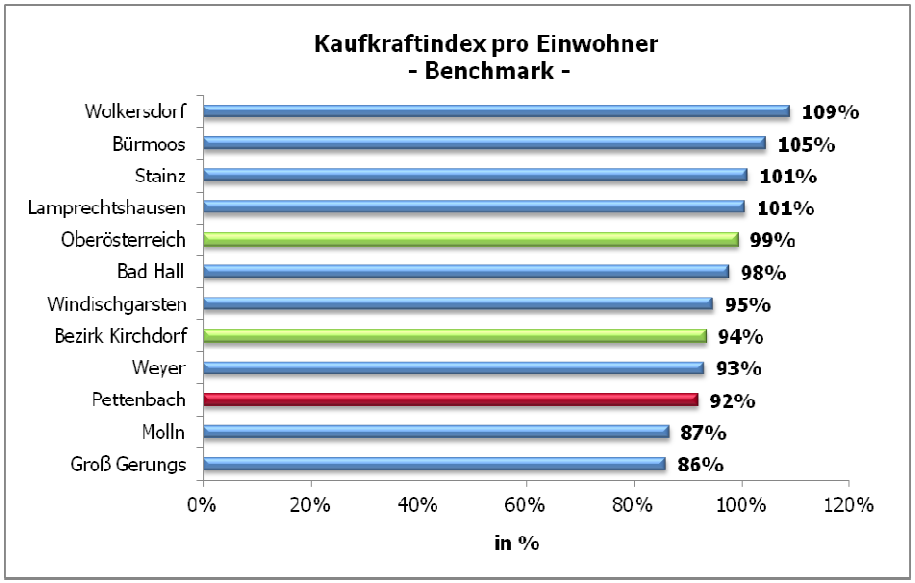
Grafik 6: Nächtigungen Entwicklung 2008-2012
Quelle: Landesstatistik Oberösterreich 2012, Darstellung CIMA 2013

6. Kaufkraftindex

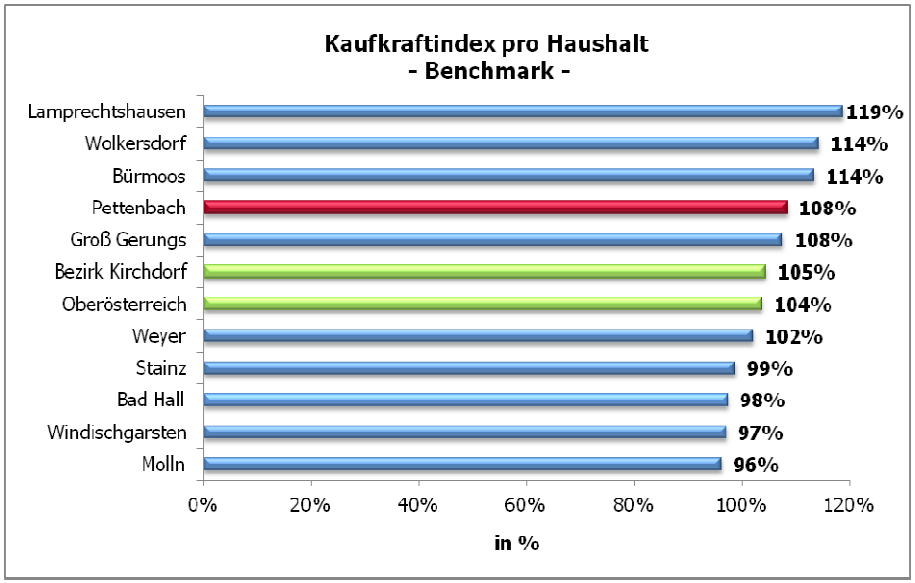
Das regional unterschiedliche **Einkommens- und Wohlstandsniveau** der Bevölkerung wird durch die jährlich berechnete Kennzahl „Kaufkraftindex" ausgedrückt. Für Pettenbach zeigen sich folgende Werte:

- Der **Kaufkraftindex pro Einwohner** lag 2012 mit **92 %** deutlich unter dem österreichweiten Schnitt von 100 %. Im Benchmark mit vergleichbaren Gemeinden liegt Pettenbach im unteren Drittel. Auch im **Bezirks- und Landesvergleich** schneidet die Gemeinde **unterdurchschnittlich** ab.

- Das durch den Kaufkraftindex ausgedrückte **Wohlstandsniveau der Haushalte** lag in Pettenbach 2012 bei **108 %** (100 = Österreichschnitt) und damit im Vergleich zu ähnlichen Orten im oberen Bereich. In dieser Kategorie liegt die Marktgemeinde auch **über dem Wert von Oberösterreich und dem Bezirk Kirchdorf**.



Grafik 7: Kaufkraftindex pro Einwohner 2012
Quelle: RegioData 2012, Darstellung CIMA 2013



Grafik 8: Kaufkraftindex pro Haushalt 2012
Quelle: RegioData 2012, Darstellung CIMA 2013

Teil C – IST-Situation im Pettenbacher Einzelhandel

1. Kaufkraftkennzahlen in Pettenbach

Im ersten Kapitel werden, zur grundsätzlichen Orientierung und besseren Einordnung der Projektbegehren am Standort Pettenbach, die wesentlichen Daten und Fakten des lokalen Einzelhandels dargelegt.

Die nachfolgend präsentierten Kennzahlen basieren auf einer aktuellen (im Jahr 2012) durchgeführten CIMA-Kaufkraftstromanalyse für den oö. Zentralraum, in welchem auch das Einkaufsverhalten der BürgerInnen in Pettenbach (differenziert nach 19 Leitwarenbranchen) detailliert erfasst wurden.

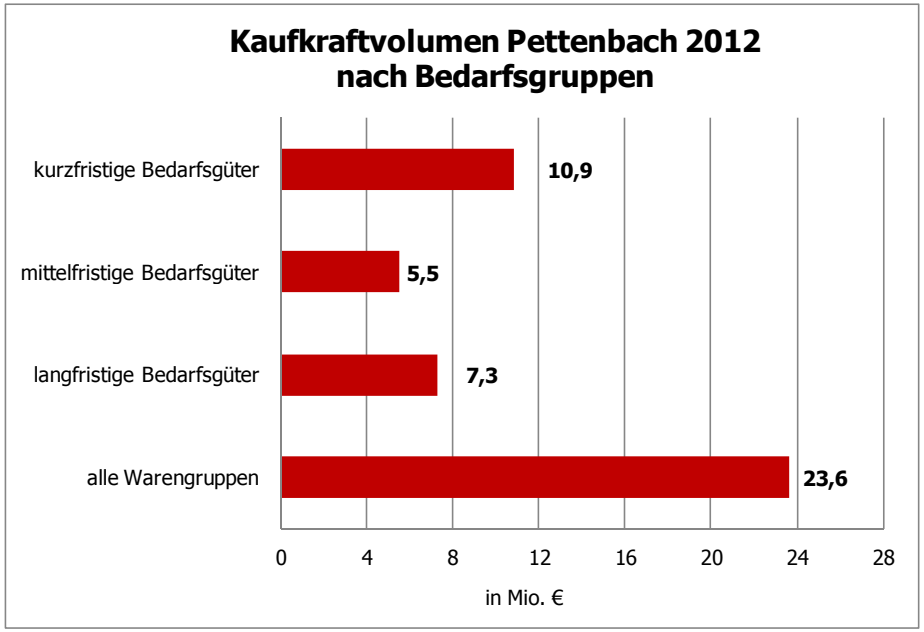
1.1. Kaufkraftvolumen

Die erste Kennzahl zeigt die Größe des maximal zu verteilenden Volumens an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft in Pettenbach an.

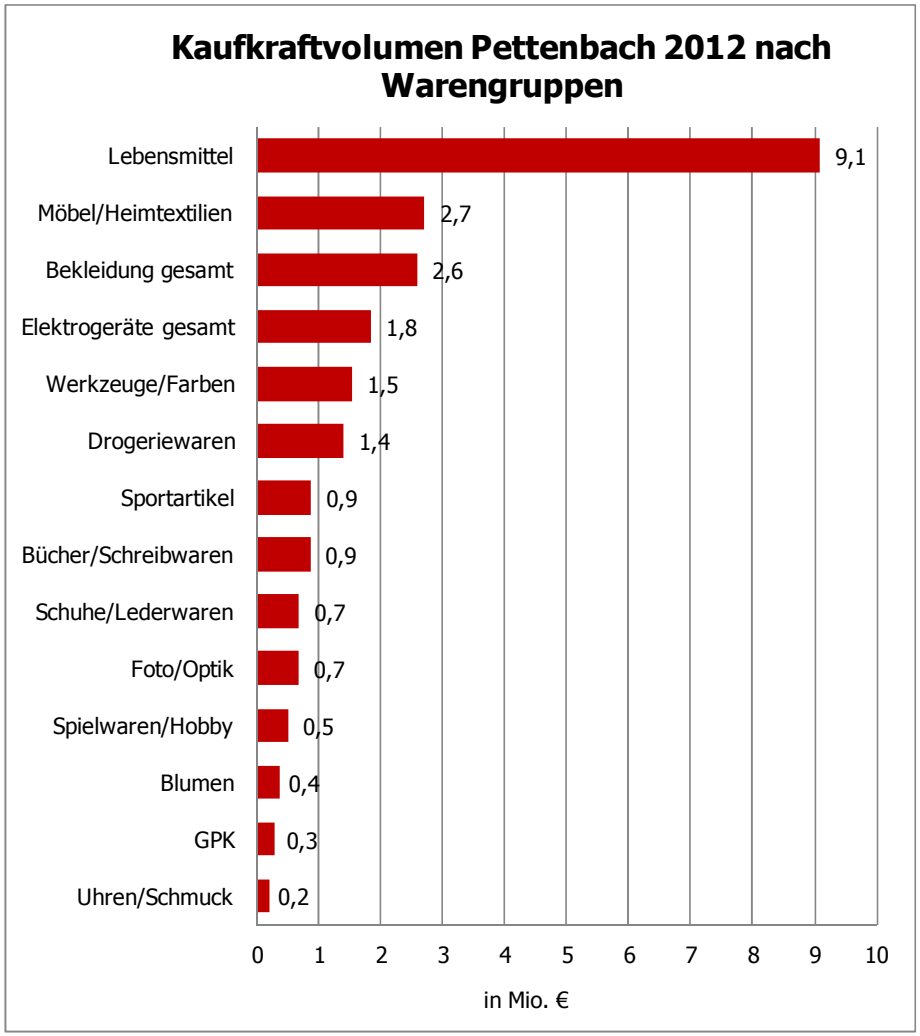
- Das **Kaufkraftvolumen** in Pettenbach beträgt gesamt ca. **23,6 Mio. €**, wovon der **größte Teil** auf **kurzfristige Bedarfsgüter** (46 % bzw. **10,9 Mio. €)** entfällt.

- **Langfristige Bedarfsgüter** bilden mit **7,3 Mio. €** bzw. 31 % die zweitgrößte Gruppe vor den **mittelfristigen Gütern** mit **5,5 Mio. €** bzw. 23 %.

- Bei einer Differenzierung des **Kaufkraftvolumens nach Warengruppen** entfällt der **Großteil** auf den Bereich **„Lebensmittel"** (39 % bzw. 9,1 Mio. €), gefolgt von den Gruppen **„Möbel/Heimtextilien"** und **„Bekleidung"** (jeweils ca. 11 %) sowie der Kategorie **„Elektrogeräte"** (ca. 8 %).



Grafik 9: Kaufkraftvolumen Pettenbach nach Bedarfsgruppen 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 10: Kaufkraftvolumen Pettenbach nach Warengruppen 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

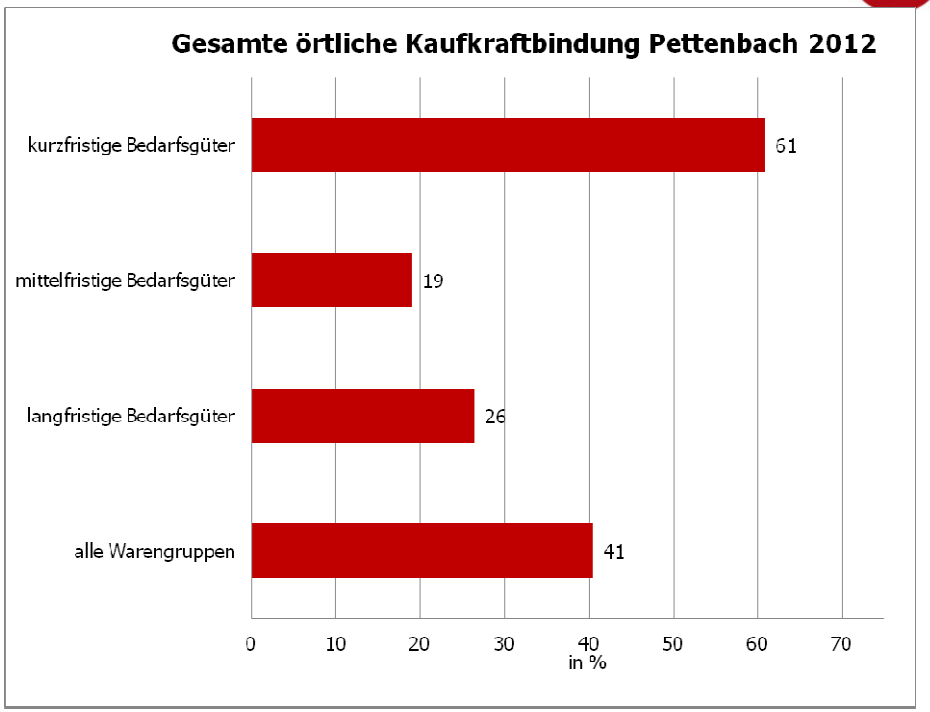
1.2. Kaufkrafteigenbindung

Wie viel vom Kaufkraftvolumen der ortsansässigen Bevölkerung auch **tatsächlich im eigenen Ort ausgegeben wird**, zeigt die Kaufkrafteigenbindung in Prozent vom Kaufkraftvolumen.

- Die **gesamte Kaufkrafteigenbindung** liegt in Pettenbach bei **41 %**. Den höchsten Eigenbindungsanteil verzeichnen **kurzfristige Bedarfsgüter** mit **61 %**. Hervorzuheben ist, dass **langfristige Bedarfsgüter** mit **26 %** einen höheren Eigenbindungsanteil wie **mittelfristige Bedarfsgüter (nur 19 %)** aufweisen.

- Im **Benchmark-Vergleich** mit ähnlichen Gemeinden liegt Pettenbach in der **unteren Hälfte**.

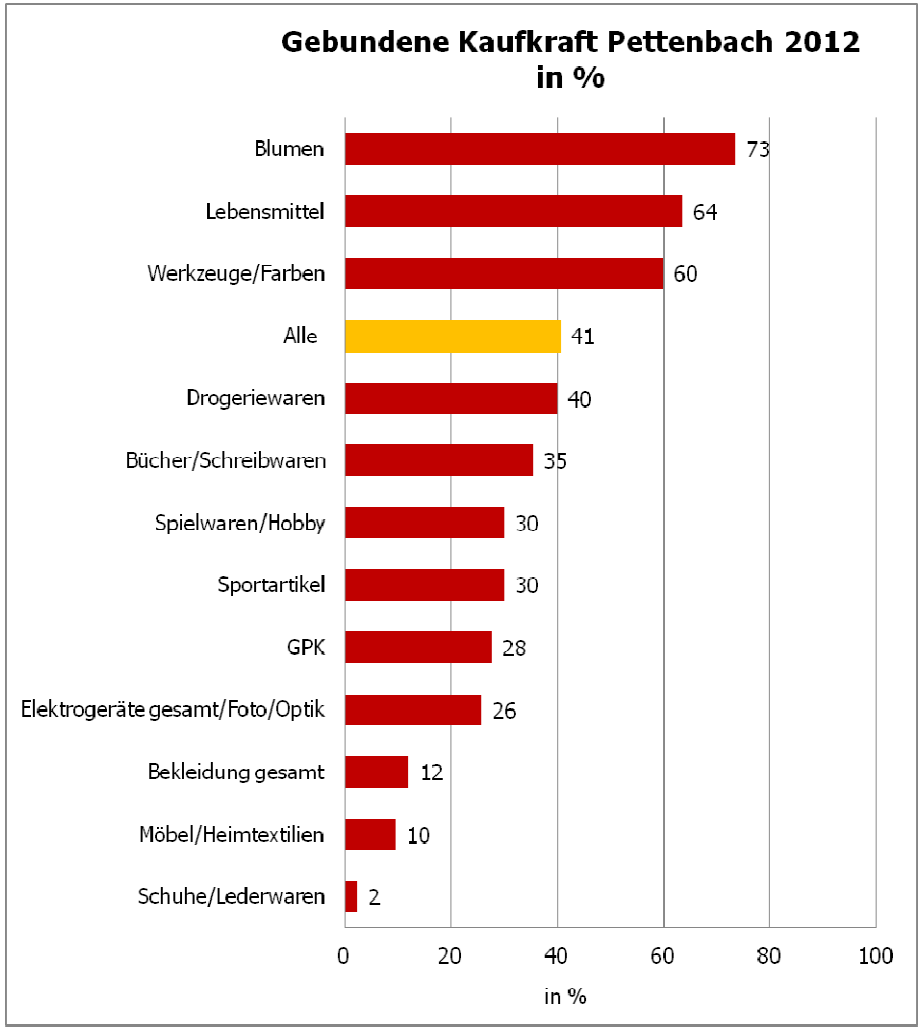
- Ein Blick auf die unterschiedlichen Warengruppen zeigt, dass Pettenbach bei **„Blumen"** und **„Lebensmittel"** die **höchsten Eigenbindungsquoten** mit 73 % bzw. 64 % vorweisen kann. Eine überdurchschnittlich hohe Bindungsquote besteht zudem in den Bereichen „Werkzeuge/Farben", „Drogeriewaren" und „Spielwaren/ Hobby". Besonders augenscheinlich sind die äußerst **niedrigen Eigenbindungsquoten** in den Warengruppen **„Bekleidung"** und **„Schuhe/Lederwaren"**.



Grafik 11: Gesamte örtliche Kaufkraftbindung Pettenbach 2012 nach Bedarfsgruppen
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

Kaufkraft-Eigenbindung in %	kurzfristiger Bedarf	mittelfristiger Bedarf	langfristiger Bedarf	Gesamt
Windischgarsten (OÖ)	95	36	44	65
Groß Gerungs (NÖ)	83	40	43	62
Weyer (OÖ)	90	44	52	62
Bad Hall (OÖ)	86	40	29	60
Stainz (Stmk)	87	35	37	56
Wolkersdorf (NÖ)	88	29	18	52
Pettenbach (OÖ)	**61**	**19**	**26**	**41**
Bürmoos (S)	71	10	17	40
Molln (OÖ)	67	18	15	39
Lamprechtshausen (S)	55	21	26	39

Tabelle 2: Benchmark Kaufkraft-Eigenbindung in % nach Bedarfsgruppen
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 12: Gesamte örtliche Kaufkraftbindung Pettenbach nach Warengruppen
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

1.3. Kaufkraftabflüsse

Kaufkraft, die nicht am Ort gebunden werden kann, fließt in andere Einkaufsdestinationen ab. Die Kaufkraftabflüsse werden nach Bedarfsgruppen prozentual dargestellt.

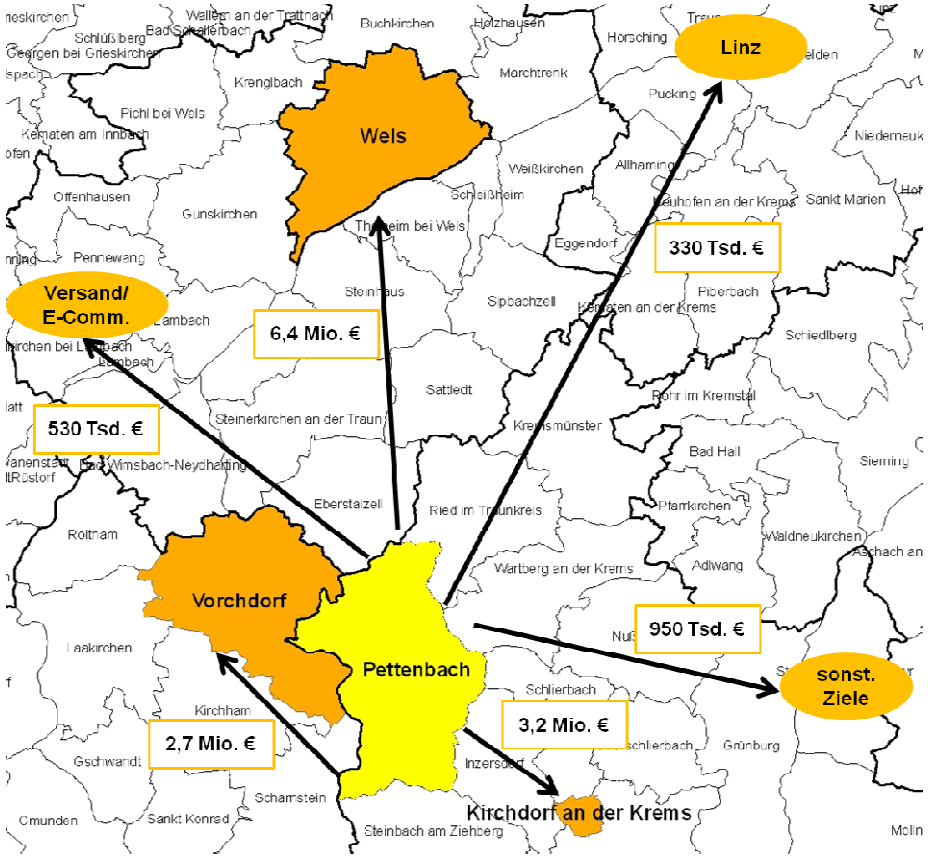
- Insgesamt fließen aus Pettenbach **ca. 14 Mio. €** an Kaufkraft ab. Der Großteil dieses Betrags wandert mit **ca. 6,4 Mio. €** an **Wels**. Hohe Abflüsse werden auch nach **Kirchdorf** und **Vorchdorf** mit **3,2 Mio. €** bzw. **2,7 Mio. €** verzeichnet.

- In den **Versandhandel und E-Commerce** fließen **ca. 0,5 Mio. €** und nach **Linz** (hier wurden Linz, Ansfelden und Pasching zusammengefasst) **ca. 330.000 €** ab. Zudem fließen weitere **950.000 €** in **andere Einkaufsdestinationen**, wie z.B. Vöcklabruck, Sattledt, Micheldorf, Kremsmünster oder Gmunden.

- Die **Kaufkraftabflüsse bei kurzfristigen Bedarfsgütern** halten sich mit **39 %** in Grenzen. **Ein Fünftel** der Kaufkraft fließt ins nordwestlich gelegene **Vorchdorf** ab, die restliche Kaufkraft geht in den Bezirkshauptort **Kirchdorf** (11 %) und nach **Wels** (5 %).

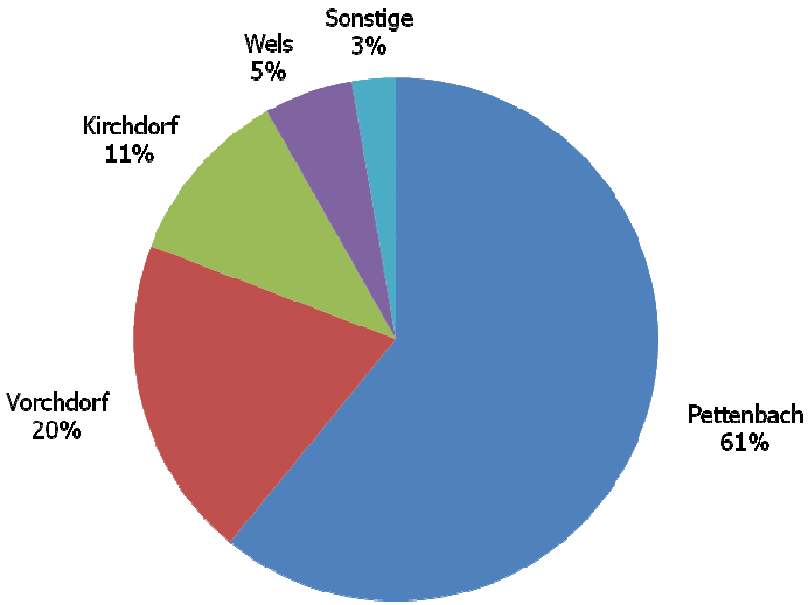
- Bei den **mittelfristigen Bedarfsgütern** stellt sich die Verteilungssituation anders dar. In **Pettenbach** verbleiben in dieser Kategorie **nur** mehr **19 %** der Kaufkraft. **41 %** der Kaufkraft wandert **nach Wels** ab. In der Bezirkshauptstadt **Kirchdorf** werden weitere **24 %** der Pettenbacher Kaufkraft im Bereich mittelfristiger Bedarfsgüter gebunden. Während nur ein marginaler Kaufkraftanteil von **1 %** in die Landeshauptstadt **Linz** abfließt, spielt der **E-Commerce** und **Versandhandel** mit **8 %** eine bedeutendere Rolle.

- Knapp die **Hälfte** der **Kaufkraft** im Bereich der **langfristigen Bedarfsgüter** fließt nach **Wels** ab. Wels ist damit für die Bewohner Pettenbachs sowohl für mittelfristige als auch langfristige Bedarfsgüter der bedeutendste Einkaufsstandort. Ein gutes **Viertel** an Kaufkraft wird **in Pettenbach gebunden**. Bedeutende **Kaufkraftabflüsse** sind auch nach **Kirchdorf** (9 %), **Vorchdorf** (5 %) und **Linz** (4 %) erkennbar.



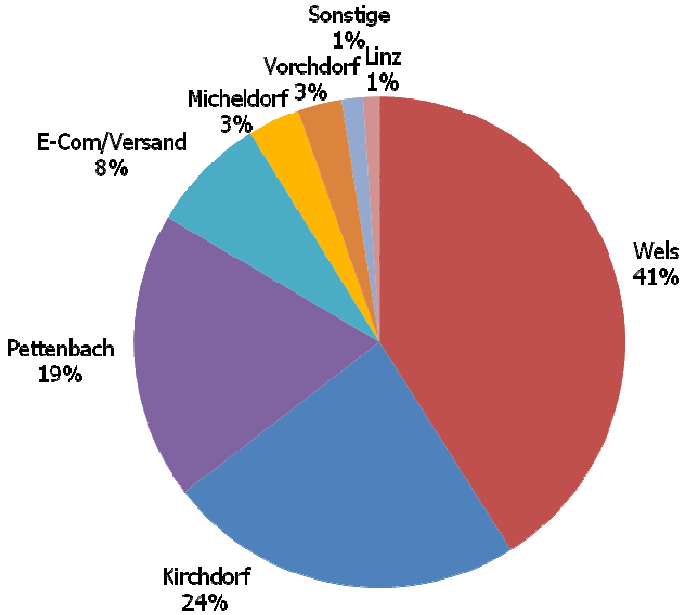
Grafik 13: Kaufkraftabflüsse monetär aus Pettenbach
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

Kurzfristige Bedarfsgüter - Verteilung der Kaufkraft Pettenbach 2012

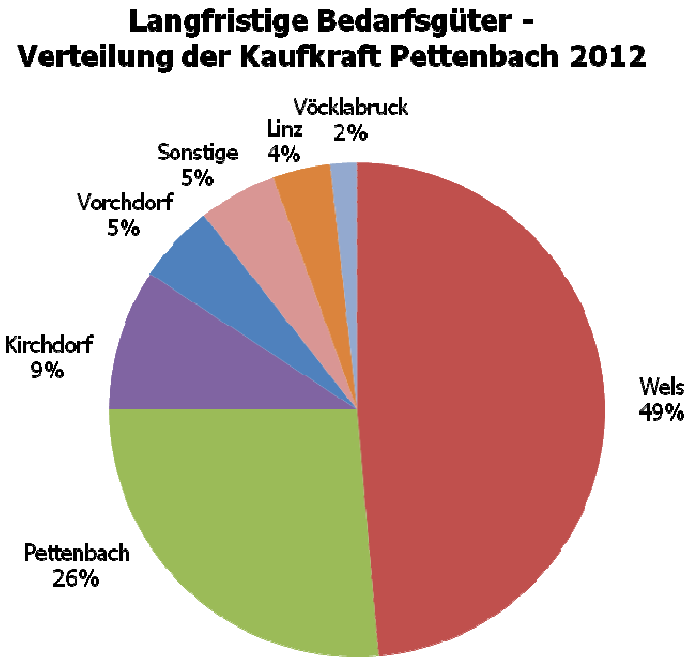


Grafik 14: Kaufkraftverteilung bei kurzfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

Mittelfristige Bedarfsgüter - Verteilung der Kaufkraft Pettenbach 2012



Grafik 15: Kaufkraftverteilung bei mittelfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 16: Kaufkraftverteilung bei langfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

1.4. Kaufkraftzuflüsse

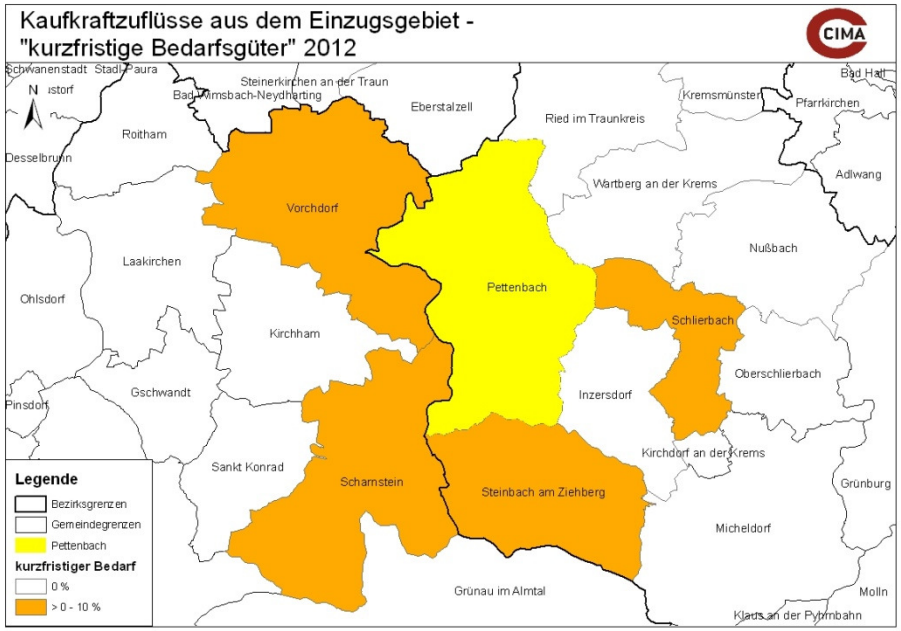
Die Kaufkraftzuflüsse entsprechen jener Kaufkraft, die nicht von Pettenbacher Haushalten stammt, jedoch in der Gemeinde gebunden wird („Kaufkraft von außen").

- Insgesamt betragen die **Kaufkraftzuflüsse ca. 1,53 Mio. €**, wovon der Großteil auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 670.000 €)** entfällt. Bei den **langfristigen Bedarfsgütern** können etwa **560.000 €** gebunden werden. Im **mittelfristigen Segment** sind die Zuflüsse (**300.000 €**) deutlich geringer.

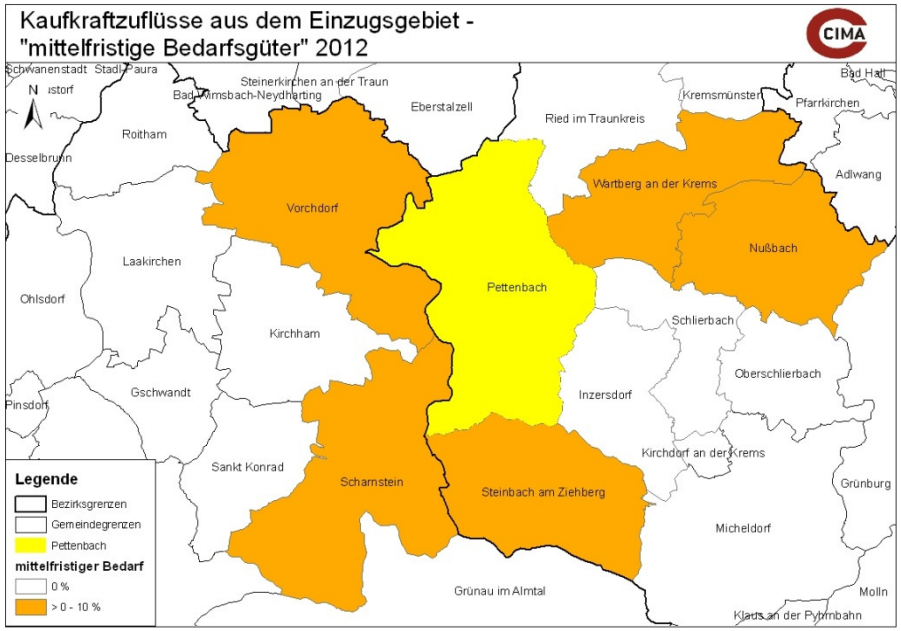
- Das **Marktgebiet im kurzfristigen Bedarfsbereich** wird gebildet von den Nachbargemeinden **Scharnstein, Vorchdorf, Steinbach** und **Schlierbach**, wobei die monetär größten Zuflüsse aus Scharnstein und Vorchdorf verzeichnet werden, die zusammen für etwa 90 % der gesamten Zuströme verantwortlich sind. Es muss dennoch erwähnt werden, dass die **Abschöpfungsquoten** aus allen Gemeinden **klar unter** der **10 %-Marke** liegen und damit **sehr gering** ausfallen

- Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** kommt es zwar zu einer Ausdehnung des Marktgebiets auf die fünf Gemeinden **Vorchdorf**, **Scharnstein**, **Steinbach**, **Wartberg** und **Nußbach**, die monetären Zuflüsse fallen jedoch sehr gering aus und die Abschöpfungsquoten befinden sich auf einem noch niedrigeren Niveau als im kurzfristigen Bereich. Die beiden Kommunen Scharnstein und Vorchdorf stellen ca. 80 % der monetären Zuflüsse.

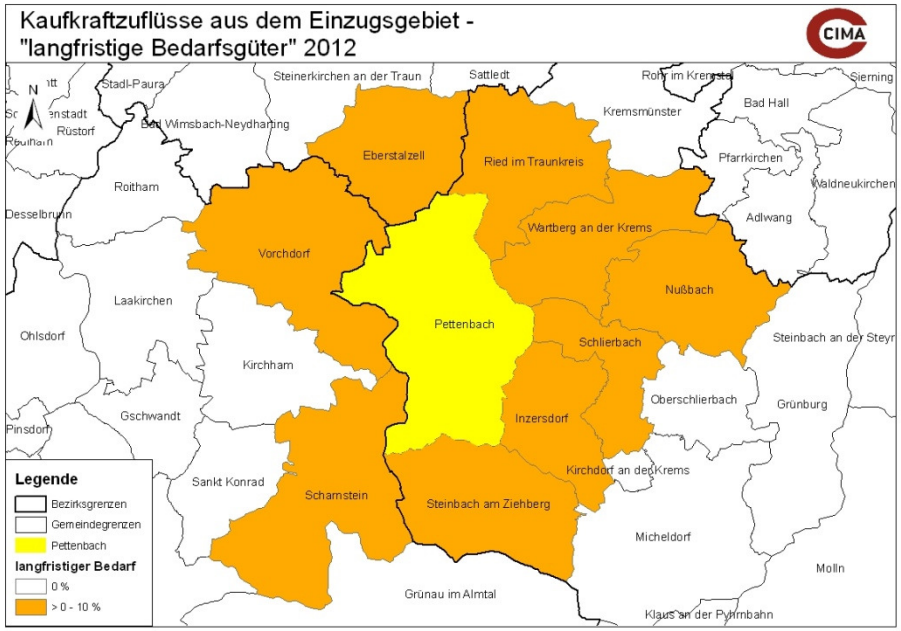
- Das **größte Marktgebiet** weist Pettenbach im Segment der **langfristigen Bedarfsgüter** auf. Hier kommt es zu **Zuflüssen aus** den neun Gemeinden **Vorchdorf**, **Scharnstein**, **Inzersdorf**, **Nußbach**, **Ried im Traunkreis**, **Schlierbach**, **Steinbach**, **Wartberg** und **Eberstalzell**. Der **Großteil der monetären Zuflüsse** in dieser Kategorie stammt ebenfalls **aus Vorchdorf und Scharnstein**, die zusammen für rund zwei Drittel aller Zuflüsse verantwortlich sind.



Grafik 17: Kaufkraftzuflüsse bei kurzfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 18: Kaufkraftzuflüsse bei mittelfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

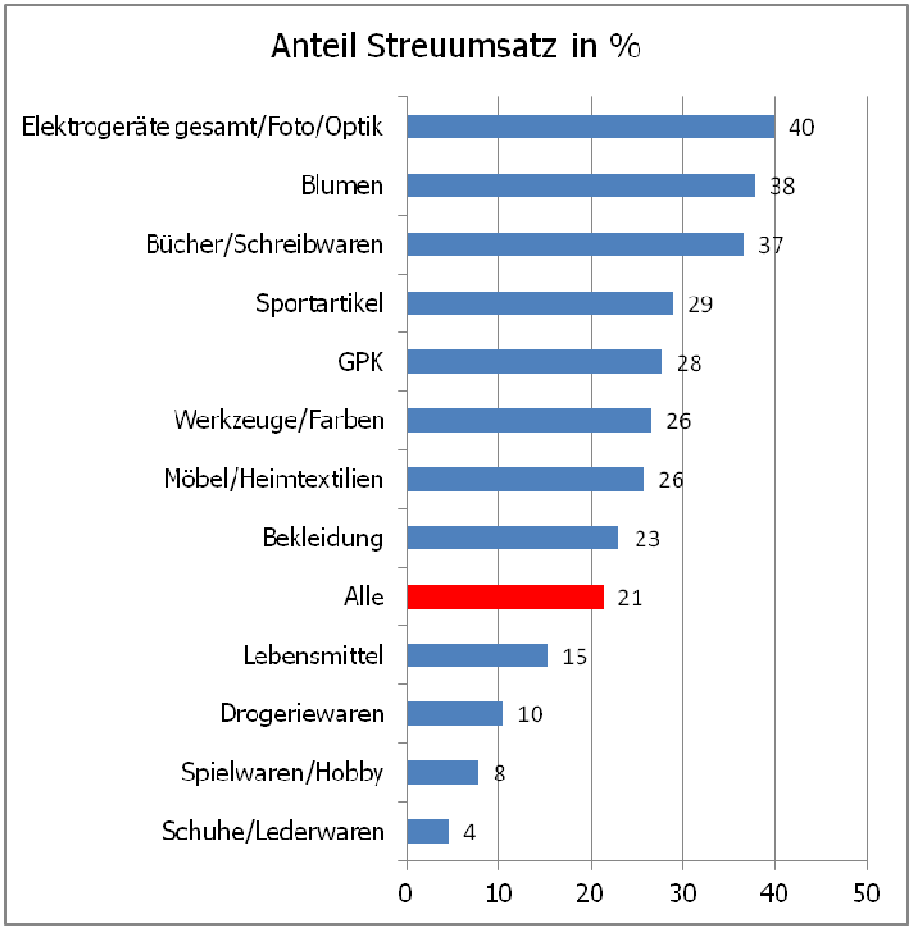


Grafik 19: Kaufkraftzuflüsse bei langfristigen Bedarfsgütern in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

1.5. Streuumsatzanteil

Der **Streuumsatz** beinhaltet all jene **Umsätze**, die von **Kunden außerhalb** des Pettenbacher Marktgebiets stammen (also insbesondere Arbeitspendler aus dem Bezirk in den oö. Zentralraum, Geschäftsreisende, Touristen, etc.).

- Insgesamt wird ein **Streuumsatzanteil von 21 %** erwirtschaftet.
- Am höchsten sind die Anteile im Bereich Elektrogeräte/Foto/Optik sowie bei Blumen und Büchern/Schreibwaren. Deutlich unter dem Schnitt liegen die Anteile in den Bereichen Lebensmittel, Drogerie- und Spielwaren sowie Schuhe/Lederwaren.



Grafik 20: Anteil Streuumsatz je Warengruppe in Prozent
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

1.6. Wirksame Kaufkraft

Die „Wirksame Kaufkraft" entspricht der **tatsächlich in Pettenbach gebundenen Kaufkraft** bzw. dem **Einzelhandelsumsatz**.

- Im Jahr 2012 wurde im Pettenbacher Einzelhandel ein **Gesamtumsatz** von **14,1 Mio. €** erwirtschaftet. Dabei ragt der **kurzfristige Bedarfsbereich** mit einem Umsatz von **8,7 Mio. €** heraus (= **61 %** am Gesamtumsatz).

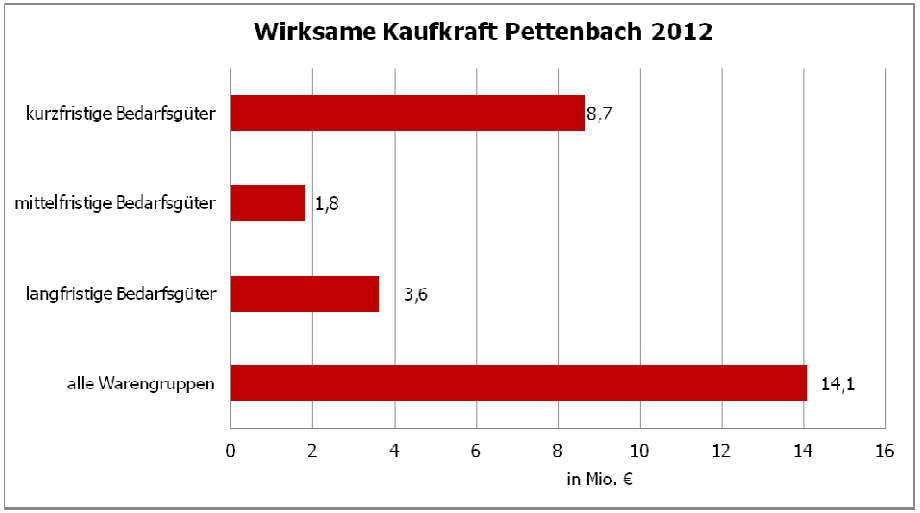
- Diese Zahlen weisen auf eine **hohe Relevanz kurzfristiger Bedarfsgüter** im Pettenbacher Einzelhandel hin.

- Fasst man alle Warengruppen zusammen, so beläuft sich der Anteil der **Eigenbindung** an der wirksamen Kaufkraft auf **68 %. Streuumsätze** und **Zuflüsse aus dem Marktgebiet** ergänzen den Eigenbindungsanteil mit **21 %** bzw. **11 %.**

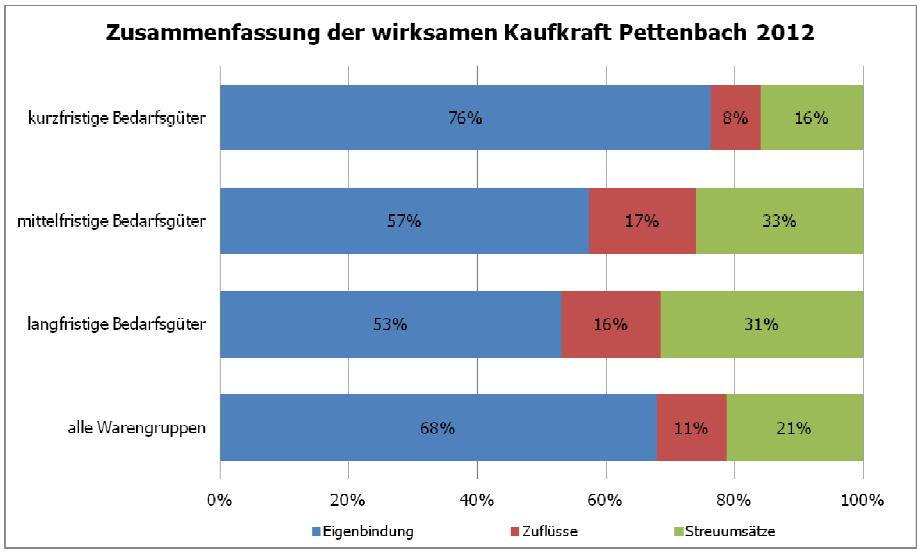
- Differenziert man die anteilmäßige Verteilung der wirksamen Kaufkraft nach Bedarfsgütergruppen, so ist zu erkennen, dass der **Eigenbindungsanteil bei Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfs den größten Anteil** bildet, wobei die Eigenbindungsquote für **Waren des kurzfristigen Bedarfs** mit **76 %** am höchsten ist.

- Die **Streuumsätze** stellen bei mittel- und langfristigen Bedarfsgütern mit **33 %** und **31%** einen gewichtigen Anteil dar.

- **Zuflüsse aus dem Marktgebiet** spielen für den Umsatz im Pettenbacher Einzelhandel eine **untergeordnete Rolle**.



Grafik 21: Wirksame Kaufkraft Pettenbach 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 22: Verteilung der wirksamen Kaufkraft Pettenbach 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

2. Branchenmix-Analyse

Das vorliegende Kapitel beschäftigt sich mit den Ergebnissen der Branchenmix- Analyse, die von CIMA- MitarbeiterInnen vor Ort durchgeführt wurde. Dabei werden Verkaufsflächen, Betriebstypen und -größen, Öffnungszeiten und Personalstrukturen näher erläutert und im Kontext vorhandener Strukturen analysiert.

2.1. Verkaufsfläche

Folgende Aussagen zur Einzelhandelsverkaufsfläche in Pettenbach können getroffen werden:

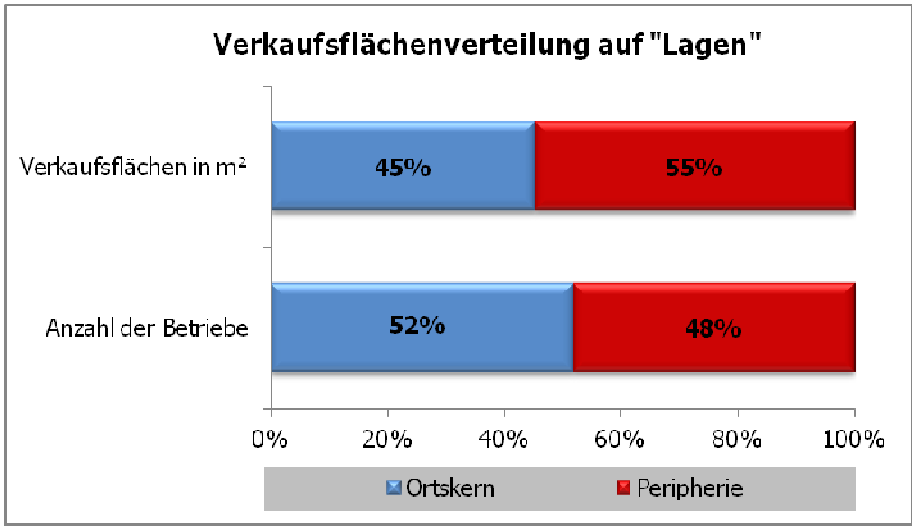
- Pettenbach weist eine **Gesamtverkaufsfläche** von **4.738 m²** auf, die sich auf **27 Betriebe** verteilt. Etwas mehr als die Hälfte der Betriebe (14) ist im Ortskern angesiedelt, wobei der sich der periphere **Verkaufsflächenanteil** auf **55 %** summiert.

- Der **größte Verkaufsflächenanteil** entfällt auf die **Lebensmittelbranche** mit 1.605 m² und auf den Bereich **Baumarktartikel** mit 1.200 m². Zusammen sind diese beiden Branchen für 59 % der gesamten Pettenbacher Verkaufsfläche verantwortlich.

- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche** je Betrieb beträgt **175 m²**, wobei im **langfristigen Bedarfsbereich mit 205 m²** die größte durchschnittliche Verkaufsfläche erreicht wird.

Branche	Verkaufsfläche in m2			Anzahl der Betriebe	Ø VKFL/ Betrieb
	Ortskern	Peripherie	Gesamt		
kurzfritiger Bedarfsbereich	1.320	1.002	2.322	14	166
mittelfristiger Bedarfsbereich	510	270	780	5	156
langfristiger Bedarfsbereich	316	1.320	1.636	8	205
Gesamtergebnis	**2.146**	**2.592**	**4.738**	**27**	**175**

Tabelle 3: Verkaufsfläche nach Bedarfsbereich
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung CIMA

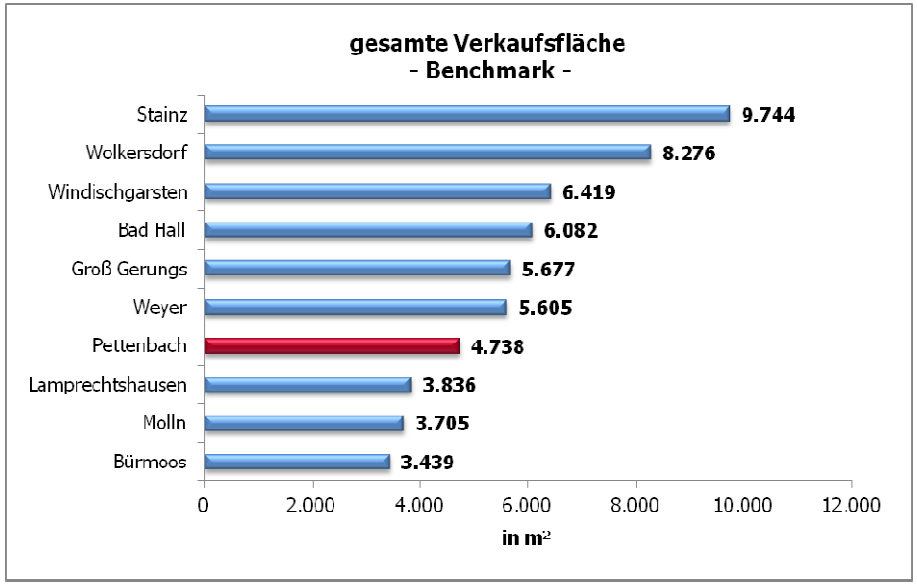


Grafik 23: Verkaufsflächenverteilung nach Lagen 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

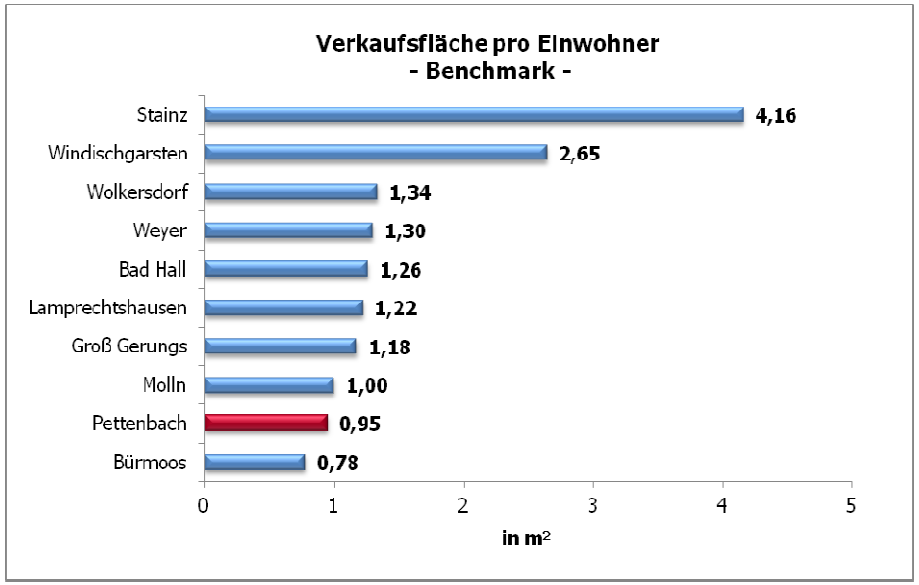
Branche	Verkaufsfläche			Anzahl der Betriebe	Ø VKFL/ Betrieb
	Ortskern	Peripherie	Gesamt		
Apotheke	*	0	*	*	*
Baumarktartikel	0	1200	1200	2	600
Blumen/Pflanzen	80	180	260	*	*
Drogerie/Parfümerie	0	*	*	*	*
Elektrogeräte gesamt	260	0	260	3	87
KFZ-Zubehör	0	120	120	2	60
Lebensmittel	990	615	1605	7	229
Oberbekleidung	390	0	390	2	195
Foto/Optik	*	0	*	*	*
Schreibwaren/Bürobedarf	0	*	*	*	*
Sonstige	150	43	193	3	64
Spielwaren/Geschenkartikel	*	0	*	*	*
Sportartikel	0	*	*	*	*
Gesamtergebnis	**2.146**	**2.592**	**4.738**	**27**	**175**

Tabelle 4: Verkaufsflächen je Branche
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung CIMA[1]

[1] mit * gekennzeichnete Felder unterliegen dem Datenschutz



Grafik 24: Benchmark Verkaufsfläche
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA



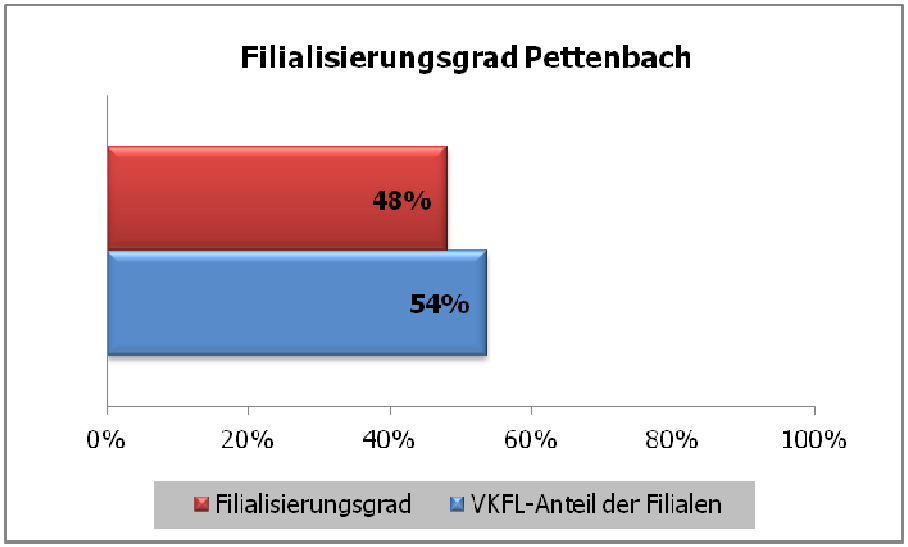
Grafik 25: Benchmark Verkaufsfläche pro Einwohner
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung CIMA

2.2. Betriebstyp, Filialisierungsgrad

- Bezüglich der Betriebstypenformen in Pettenbach ist zu erwähnen, dass **Fachgeschäfte** mit einem Anteil von **74 %** zwar dominieren, aber nur für **36 %** der örtlichen Verkaufsfläche verantwortlich sind.

- Im Gegensatz dazu decken die **Fach-** und **Supermärkte 48 %** der **Verkaufsfläche** ab, obwohl sie nur **14 %** der **Einzelhandels-betriebe** darstellen. Der Rest entfällt auf Discounter.

- Der **Filialisierungsgrad** der Pettenbacher Einzelhandelsbetriebe liegt bei **48 %**. Der **Verkaufsflächenanteil** beläuft sich auf **54 %** der gesamten Pettenbacher Verkaufsfläche. Im Benchmark liegt Pettenbach mit diesem relativ hohen Wert an der vordersten Stelle.

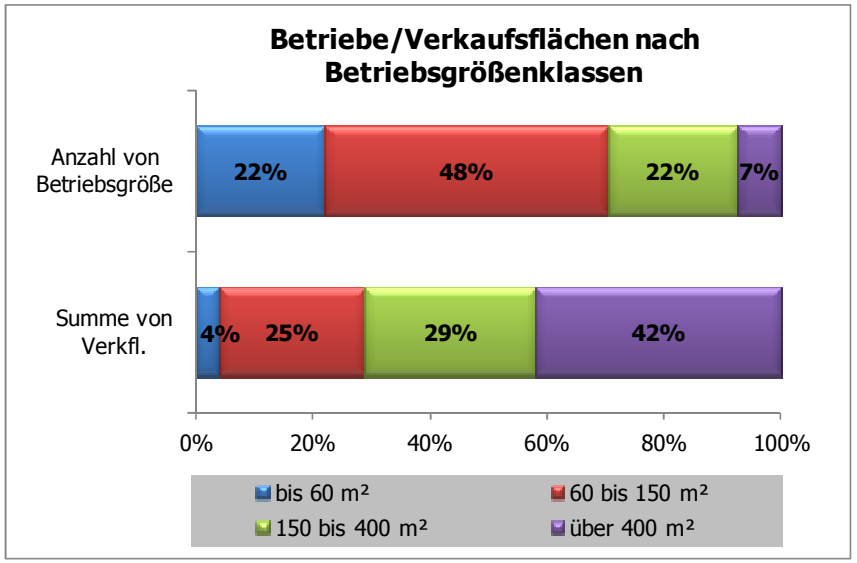


Grafik 26: Filialisierungsgrad Pettenbach 2012
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

2.3. Betriebsgrößen

Zur Betriebsgröße der Pettenbacher Einzelhandelsbetriebe lässt sich folgendes feststellen:

- Etwa die Hälfte aller Geschäfte hat eine Betriebsgröße von 60 bis 150 m2.
- Jeweils 22 % der Betriebe entfallen auf die Betriebsgrößenklassen „bis 60m2" und „150 bis 400m2".
- Die restlichen 7 % der Betriebe nehmen einen Anteil von 42 % an der Gesamtverkaufsfläche von Pettenbach ein.



Grafik 27: Pettenbacher Betriebe nach Betriebsgrößen
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria (Rundungsdifferenzen möglich)

2.4. Öffnungszeiten

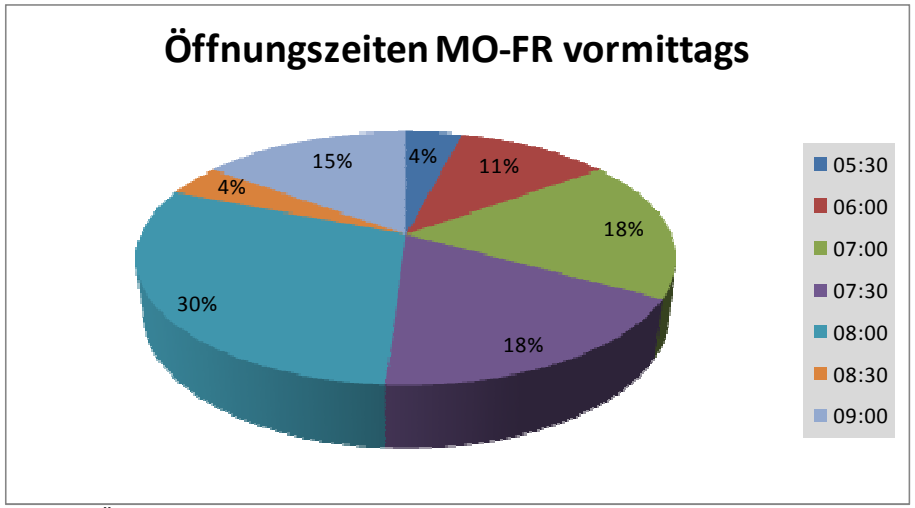
- Etwa **zwei Drittel** aller Betriebe in Pettenbach öffnen werktags zwischen 7:00 und 8:00 Uhr. 15 % der Geschäfte öffnen früher und 19 % später (8:30 bzw. 9:00 Uhr).

- Etwa **64 %** der Betriebe schließen werktags um 18:00 Uhr. 20 % der Betriebe sperren früher, der Rest (16 %) später zu.

- Anzumerken ist auch, dass lediglich **acht Betriebe durchgängig**, also ohne Mittagspause, geöffnet haben.

- **37 %** aller Betriebe haben **Mittwoch Nachmittag** generell geschlossen. Mehrere Geschäfte haben auch an anderen Werktagen verkürzte bzw. unübliche Öffnungszeiten.

- Die Öffnungszeiten am Samstag verhalten sich ähnlich heterogen wie jene zwischen Montag und Freitag. 71 % der Einzelhandelsbetriebe schließen um 12:00 Uhr.



Grafik 28: Öffnungszeiten Montag-Freitag vormittags
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

2.5. Personalstrukturen

- Im Pettenbacher Einzelhandel sind **154 Personen** im Vollzeitäquivalent beschäftigt. Vollzeitäquivalent bedeutet, dass Teilzeitkräfte anteilsmäßig mit dem Faktor 0,4 und Lehrlinge mit dem Faktor 0,25 in dieser Zahl mit berücksichtigt sind. Der Großteil davon (131) ist tatsächlich in Vollzeit beschäftigt.

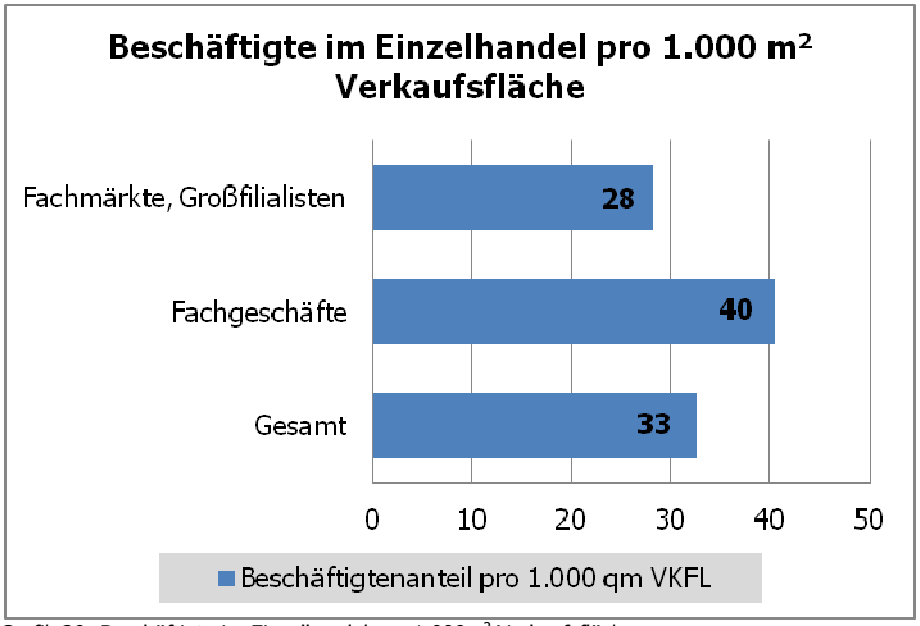
- Bei näherer Betrachtung wird augenscheinlich, dass ein großer Teil des Verkaufspersonals auf Teilzeitbasis angestellt ist.

- Durchschnittlich sind in Pettenbach pro 1.000 m^2 Verkaufsfläche 33 Personen beschäftigt. Unterteilt man jedoch in Fachgeschäfte und Fachmärkte bzw. Großfilialisten, so wird deutlich, dass die **„Beschäftigtendichte"** bei den **Fachgeschäften** rund **1,4-mal höher** ist.

- Da in Pettenbach das Fachgeschäft der vorherrschende Betriebstyp ist und der Großteil der Beschäftigten auf Vollzeitbasis arbeitet, führt dies zu einer guten Beschäftigungszahl im Einzelhandel.

Beschäftigtenstruktur	Gesamt	Fach-geschäfte	Fach- u. Supermärkte, groß-flächige Filialisten, Discounter
Vollzeitbeschäftigte im Einzelhandel	131	55	76
Teilzeitbeschäftigte im Einzelhandel	39	25	14
Lehrlinge im Einzelhandel	28	11	17
Beschäftigte im Einzelhandel (Vollzeitäquivalente *)	154	68	86
Verkaufspersonal-Vollzeit	40	27	13
Verkaufspersonal-Teilzeit	33	23	10
Lehrlinge im Verkauf	7	3	4
Verkaufspersonal (Vollzeitäquivalente *)	55	37	18

Tabelle 5: Beschäftigtenstruktur Pettenbach 2012
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung CIMA 2013



Grafik 29: Beschäftigte im Einzelhandel pro 1.000m^2 Verkaufsfläche
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

3. Aktuelle Wettbewerbsfähigkeit der Pettenbacher Einzelhandels- und Gastrobetriebe

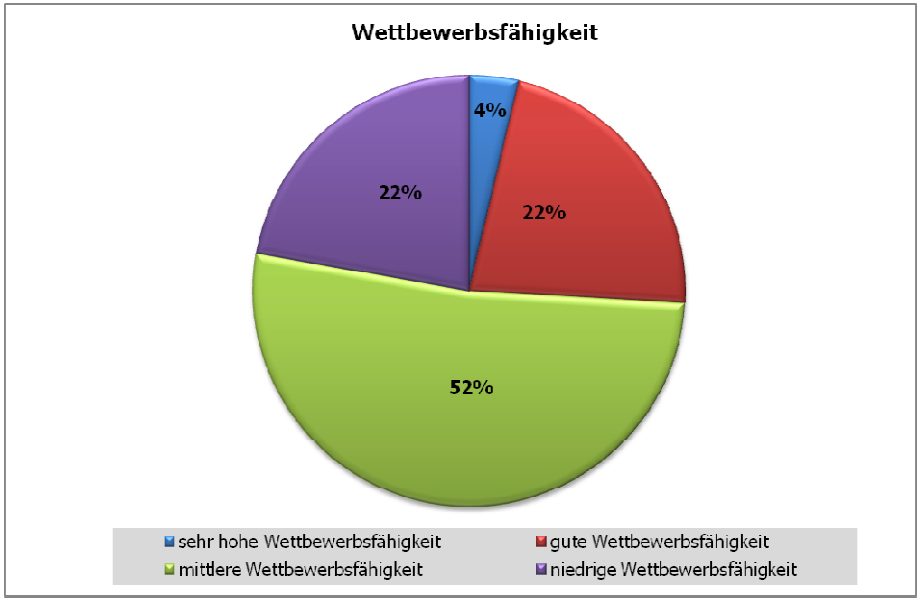
3.1. Wettbewerbscheck im Einzelhandel

Um die Wettbewerbsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe zu ermitteln, wurden insgesamt 17 Kriterien herangezogen. Die Analyse der Wettbewerbsfähigkeit erfolgte mittels persönlicher Gespräche mit den jeweiligen Unternehmern bzw. zuständigen Filialleitern.

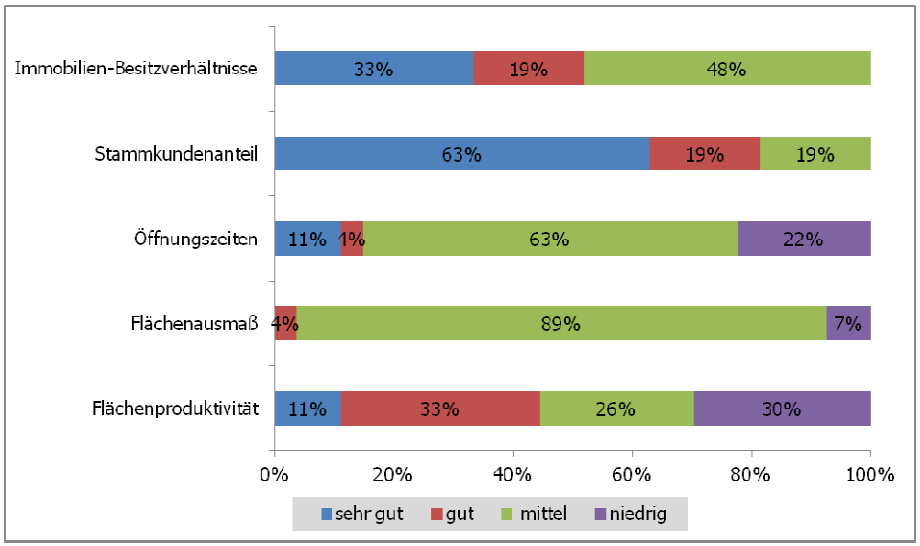
- Rund **die Hälfte** aller Pettenbacher Betriebe weist eine durchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit auf. Die Betriebe mit niedriger und guter Wettbewerbsfähigkeit halten sich mit je 22 % die Waage. Lediglich ein Betrieb weist eine sehr hohe Wettbewerbsfähigkeit auf.

- Wirft man einen Blick auf die Kriterien, so zeigt sich folgendes:

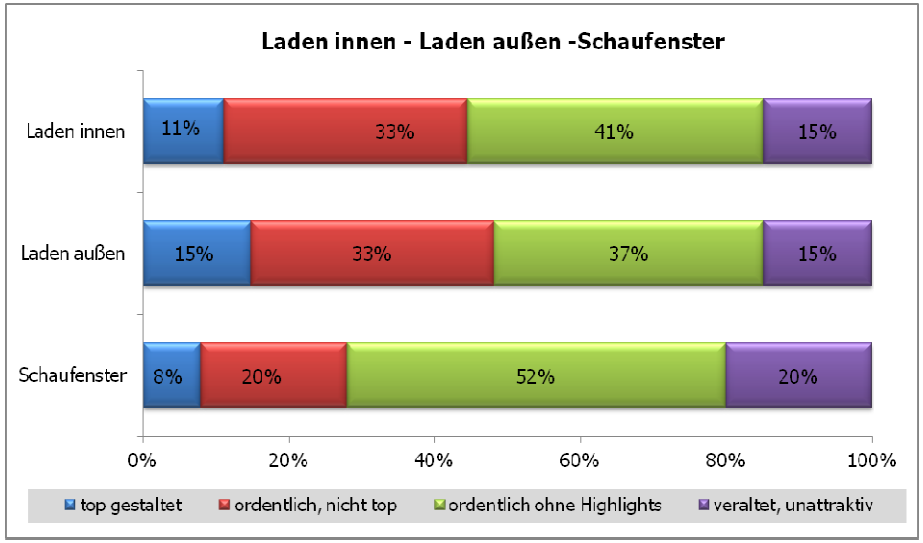
  - ein Drittel aller Unternehmen betreibt die Geschäfte in der eigenen Immobilie
  - 19 % aller Einzelhändler bezahlen, im Vergleich mit standortkonformen Mietsätzen, vergleichsweise günstige Mieten
  - Der Stammkundenanteil ist bei fast zwei Drittel aller Betriebe als sehr hoch einzustufen.
  - Bei den Öffnungszeiten schneidet der Großteil der Pettenbacher Betriebe lediglich durchschnittlich bzw. sogar schlecht ab.
  - Auch im Hinblick auf die Verkaufsflächengröße zeigt sich eine negative Tendenz.
  - Bei der Flächenproduktivität weist ca. ein Drittel der Betriebe eine niedrige Wettbewerbsfähigkeit auf; 44 % erreichen eine „sehr gute" oder „gute" Einstufung.
  - Der **Ladenbereich** erhält bei den wenigsten Geschäften die Bezeichnung „top gestaltet". Die Schaufenster schneiden dabei am schlechtesten.
  - Der Großteil der Ladenaußen- und Innenbereiche sowie der Schaufenster kann als „ordentlich" bezeichnet werden.
  - Die **Betriebsfortführung** ist lediglich in **38 %** der Fälle **gesichert**.



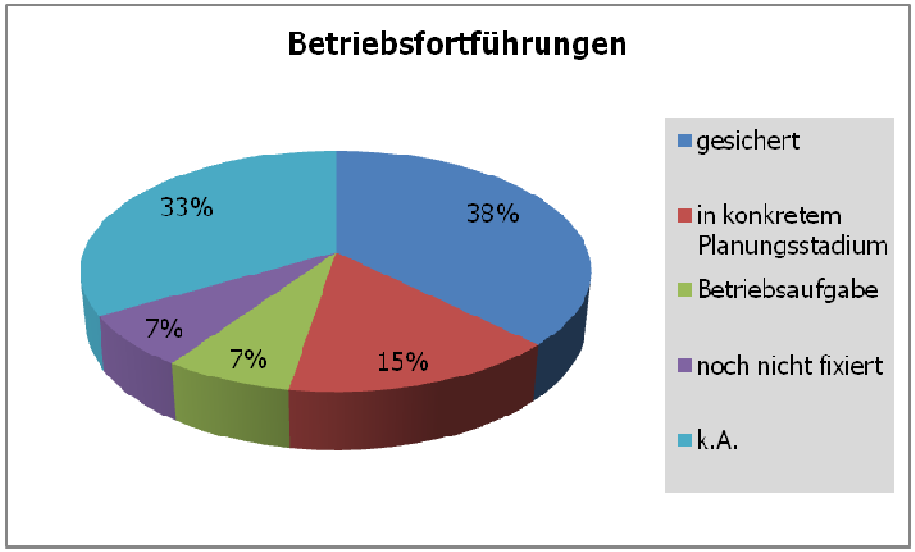
Grafik 30: Wettbewerbsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe
Quelle: eigene Darstellung CIMA 2012



Grafik 31: Wettbewerbscheck in verschiedenen Bereichen
Quelle: eigene Darstellung CIMA 2012



Grafik 32: Wettbewerbscheck im Ladenbereich
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria



Grafik 33: Betriebsfortführung
Quelle: Berechnung und Darstellung CIMA Austria

3.2. Gastrocheck

In Pettenbach wurden insgesamt sechs Gastronomie- Betriebe hinsichtlich mehrerer Faktoren untersucht:

- **Betriebstyp**
  Der vorherrschende Betriebstyp ist das **Gasthaus** mit **43%**. Ansonsten sind zwei **Cafés** im Ort vorhanden, was einen Anteil von knapp **30%** ausmacht. Unter die Kategorie „Sonstiges" fallen eine Pizzeria und eine Jausenstation.

- **Gasträume**
  Die **Gesamtfläche** der Innenräume der Gastronomie-Betriebe in Pettenbach beträgt **1.370 m²**, was einen Durchschnittswert von **228 m²** pro Betrieb ergibt. Dabei entfallen etwa 70% der Flächen auf die Gasthöfe.
  Die Verteilung der **Sitzplätze** verhält sich ähnlich den Gastraum-Flächen. Knappe **drei Viertel** der Sitzplätze entfallen auf die **Gasthöfe**. Cafés und sonstige Gastronomie- Betriebe machen jeweils einen Anteil von 14% bzw. 13% aus.

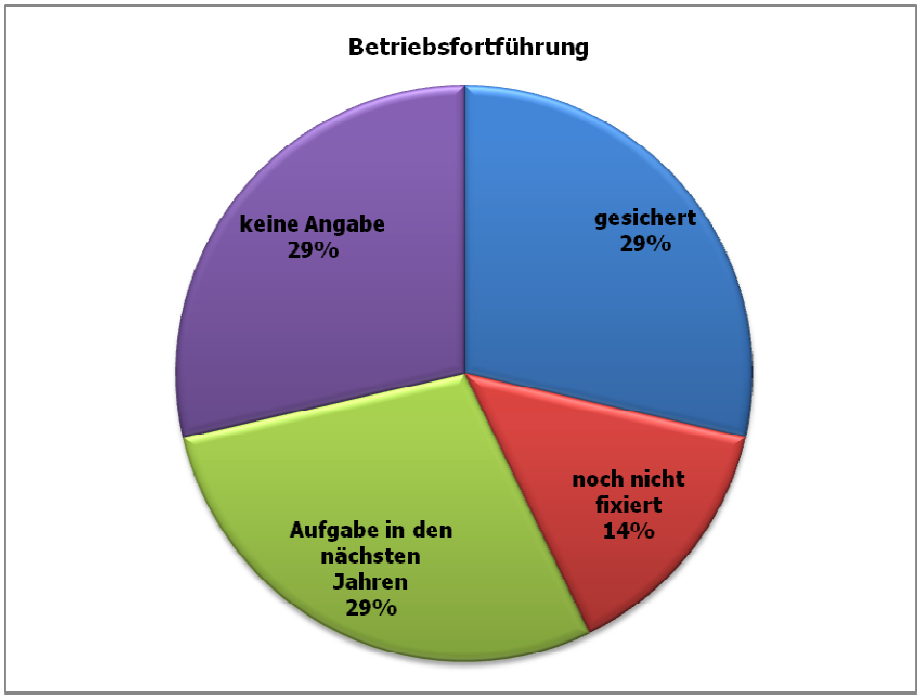
	m² Gastraum Innen	Anteil in %	Sitzplätze Innen	Anteil in %
Gasthöfe	970	68%	580	71%
Cafés	200	14%	115	14%
Sonstiges	260	18%	125	15%
Gesamtergebnis	1430	100%	820	100%

Tabelle 6: Flächenaufstellung der Gastronomiebetriebe
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung CIMA 2013

- **touristischer Umsatzanteil**
  Der touristische Umsatzanteil der Pettenbacher Gastronomiebetriebe beträgt im Schnitt etwa **9 %**, was durch die **gering ausgeprägte touristische Frequenz** zu begründen ist.

- **Stammkundenanteil**
  Der Stammkundenanteil der Gastronomie- Betriebe in Pettenbach beträgt durchschnittlich ca. **80 %**.

- **Betriebsfortführung**
  Hinsichtlich der **Betriebsfortführung** ist zu sagen, dass lediglich **29 %** der Betriebe aus heutiger Sicht eine **gesicherte Nachfolge** haben, während ebenfalls bei **29 %** die **Aufgabe** in den nächsten Jahren aufgrund mangelnder Nachfolge **fixiert** ist.



Grafik 34: Betriebsfortführung im Gastronomiebereich
Quelle: eigene Darstellung und Erhebung CIMA 2013

- **Besitzverhältnisse**
  Der Großteil der gastronomischen Betriebe befindet sich in **Eigenbesitz** (**ca. 60 %**). Knapp **40 %** steht in einem **Mietverhältnis**.

4. Ortskern-Frequenz

Ein wesentliches Merkmal für die Vitalität eines Handelsstandortes, insbesondere in den Ortskernlagen, ist die Intensität der Kundenfrequenz. Aufgrund der engen, zeitlichen Vorgaben seitens des Auftraggebers war es seriös nicht möglich, eine **mehrwöchige Passantenfrequenzzählung** mittels entsprechender technischer Geräte (z.B.: Lichtschrankenmessungen) durchzuführen.

Da die CIMA jedoch im Zuge der Branchenmix- bzw. Wettbewerbsanalyse eine hohe Anzahl der betrieblichen Umsätze erhalten hat, wurde anhand dieser Kennzahlen eine **fundierte Abschätzung** (mittels der durchschnittlichen **Einkaufsboni-Werte**, differenziert nach einzelnen Branchen) der täglichen Besuchsfrequenzen vorgenommen.

Auf Basis der oben beschriebenen Berechnungsmethode kann daher von folgenden durchschnittlichen Tagesfrequenzwerten ausgegangen werden:

tägliche Besucherfrequenz im **Ortskern** (alle Betriebe)	1.790 Personen
tägliche Besucherfrequenz im **Almtalcenter + unmittelbar angrenzende Betriebe** (Apotheke, Blumenladen)	1.010 Personen
tägliche Besucherfrequenz im **Almtalcenter**	650 Personen
tägliche Besucherfrequenz des **Sparmarktes** im **Almtalcenter**	522 Personen

Tabelle 7: tägliche Besucherfrequenzen im Ortskern von Pettenbach
Quelle: eigene Berechnung, CIMA 2013

5. Ortskern-Qualitäts-Check

Dieses Kapitel befasst ich mit der fachlichen Beurteilung der infrastrukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Ortskern von Pettenbach. Folgende Aussagen können getroffen werden:

- **Wirtschaftsbesatz**
  Im Ortskern von Pettenbach sind nur sehr **verstreute**, einzelne, **vorwiegend kleinere Läden** vorhanden. Die einzige größere Einheit wird vom **Almtal-Center** verkörpert. Das Center beinhaltet neben einem Spar und NKD vor allem kleinflächige Geschäfte. Auf Grund zu geringer Frequenzen, dem bestehendem Branchenmix, weiterer infrastruktureller Defizite (z.B.: äußerst geringe Anzahl von Parkflächen, Zufahrt, etc.) und einem augenscheinlich größeren Modernisierungsbedarf wird dem Almtalcenter als Handelsstandort eine nur **begrenzte zukünftige Wettbewerbsfähigkeit** zugesprochen. Bezüglich des Bedarfsgruppenmix ist der Pettenbacher **Einzelhandel** als „durchmischt" zu beurteilen. Ein **durchgängiger ebenerdiger** Geschäftsbesatz fehlt ebenso wie eine Frequenzballung an einem bestimmten Standort.

  Pettenbachs Ortskern verfügt zwar grundsätzlich über einen zufriedenstellenden **Gastronomiebesatz**, in erster Linie geprägt durch Wirtshäuser und Cafés. Ein exklusiver, hochwertiger Gastronomiebetrieb fehlt. Zudem erscheinen die Außenfassaden bei den bestehenden Betrieben stark renovierungsbedürftig.

  Zusätzlich weist der Pettenbachen Ortskern sowohl im personen- als auch im unternehmensbezogenen **Dienstleistungsbereich** Angebote auf. Das Angebot reicht vom Friseur über Massage und Fußpflege bis zur Änderungsschneiderei. Frachtunternehmen, technische Büros sowie Freiberufler (Architekt, Tierarzt, etc.) komplettieren das Bild.

- **Leerflächen**
  Im gesamten Ortskern von Pettenbach herrscht ein auffallendes **Leerflächenproblem**. Es handelt sich vorwiegend um kleinere Flächen in nicht gut gepflegtem Zustand.

- **Ortskerngestaltung**
  Die **Oberflächengestaltung** weist eine Kombination aus Pflaster- und Asphaltbelag auf und ist als gut einzustufen. Auch Begrünungselemente (Bäume, Blumenbeete) sind vorhanden und werten das Ortsbild auf.

  Bei den **Beleuchtungsformen** handelt es sich um Laternen am Straßenrand und Beleuchtungskörpern über der Straße. Generell ist die Verwendung uneinheitlicher Beleuchtungskörper zu erkennen, wobei insgesamt drei unterschiedliche Beleuchtungsformen vorkommen.

  Hinsichtlich der **Möblierung** (Sitzbänke, Denkmäler, Gestaltungselemente) ist ein durchschnittliches Zeugnis auszustellen.

  Die Verwendbarkeit für Veranstaltungen der öffentlichen Plätze ist nur eingeschränkt möglich.

  Barrierefreie Straßengestaltungen und Geschäftseingänge sind teilweise vorhanden.

  Positiv hervorzuheben ist das Angebot eines öffentlichen WCs, das sich in einem guten Zustand befindet. Die Sauberkeit ist ebenfalls mit „gut" einzustufen.

  Bei der **Beschilderung** besteht keine Einheitlichkeit. Aufgrund der unterschiedlichen Beschriftungsgrößen und –grade sind viele Schilder, insbesondere für PKW-/LKW-Fahrer nur schwer lesbar.

  Insgesamt ist der Ortskern von Pettenbach in seiner topographischen Struktur als **sehr klein** und **beengt** zu bewerten, vor allem die Gehsteige, die sich in einem durchschnittlichen Zustand befinden,

sind sehr schmal und klein. Einzelne Häuser ragen zum Teil sehr stark in die Straßen hinein, was zu einer fühlbaren Enge beiträgt.

- **Bauliche Rahmenbedingungen**
  Die **Bautypologie** besteht überwiegend aus alter Bausubstanz. Die Geschäftsportale und –fronten sind als „überwiegend schlecht" einzustufen.

  Im historisch geprägten Ortskern von Pettenbach ist der schlechte Zustand der Hausfassaden entlang der Durchzugsstraßen auffallend. Die Hausfassaden vermitteln gemeinsam mit den Leerflächen den Eindruck eines **verwahrlosten** und **unattraktiven** Ortskerns. Der Kirchenplatz ist hingegen als attraktiv und gut gestaltet einzuordnen.

- **Verkehrssituation**
  Die Verkehrssituation in Pettenbach ist als „befriedigend" einzustufen. Vor den Geschäften gibt es zT sehr wenige Parkmöglichkeiten. Markierungen sind nicht vorhanden, was zu „wildem Parken" führt.

6. Gutachterliches Fazit

Folgende gutachterliche Fazits zur Einzelhandelsstruktur in Pettenbach können getroffen werden:

- **gute soziodemographische/ökonomische Rahmenbedingungen für den lokalen Einzelhandel**
  Die wesentlichen soziodemographischen Rahmenbedingungen (z.B.: Einwohnergröße und –entwicklung) sowie auch wirtschaftlichen Standortbedingungen (z.B.: Beschäftige vor Ort, Arbeitseinpendler-potenzial, Kaufkraftniveau pro Haushalt, etc.) sind als **grundsätzlich positiv** für den lokalen Einzelhandel zu bewerten.

- **funktionsfähige Nahversorgung**
  Die Versorgung mit „Waren des täglichen Bedarfs" (= Lebensmittel, Drogeriewaren) ist in Pettenbach als **gut** zu bewerten. Neben der ausreichenden Anzahl der Betriebe, dem diversifiziertem Angebot (Supermärkte, Discounter, Lebensmittelhandwerk) sind auch die Produktivitätswerte (= Umsatz pro m2 Verkaufsfläche) der Mehrzahl der Betriebe als standortadäquat einzustufen.

- **rudimentärer Auswahlbedarf**
  Die nahe Konkurrenz der **Welser Einkaufszonen** sowie auch die durchaus dichten Angebotsstrukturen im **Bezirkszentralraum Kirchdorf-Micheldorf** sind hauptverantwortlich für die extrem hohen Pettenbacher Kaufkraftabflüsse aus den ortskern-relevanten Branchen (z.B.: Bekleidung, Sportartikel, Schuhe, etc.). Diese externen Rahmenbedingungen, gepaart mit kaum vorhandenen attraktiven Betriebsflächen sind hauptverantwortlich für das aktuell vorhandene rudimentäre Angebot an mittelfristigen Bedarfsgütern in Pettenbach.

- **Einzugsgebietserweiterung kaum möglich**
  Pettenbach weist in allen betrachteten Branchen und Bedarfsgruppen über **kein „klassisches Einzugsgebiet"** (= Kaufkraftzuflüsse von mehr als 10 % von umliegenden Gemeinden) auf. Die CIMA ist der Ansicht, dass aufgrund der topographischen/verkehrstechnischen Lage von Pettenbach bzw. den Nachbargemeinden sowie der enormen Konkurrenzdichte (Wels, Kirchdorf-Micheldorf, etc.) die Einzugsgebietsgrößen bzw. auch Kaufkraftzuflussquoten in der Mehrzahl der Branchen nicht wesentlich erweitert werden können.

- **„Einzelhandelsinsel" Almtal-Center**
  Pettenbach weist weder im Ortskern noch in den peripheren Gebieten größere **Einzelhandelsagglomerationen** auf. Einzig im bzw. rund um das Almtal-Center sind mehrere Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe konzentriert.
  Wie bereits im Kapitel 5 dieses Abschnitts angeführt, wird die aktuelle und auch mittelfristige Wettbewerbsfähigkeit des Almtalcenters als sehr gering bewertet. Im Hinblick auf die Erhaltung des, für den gesamten Ortskern, wichtigen Frequenzmagneten (= 56 % aller täglichen Ortskern-Frequenzen) wären Revitalisierungs—und ggf. auch Erweiterungsmaßnahmen sowohl in baulich-infrastruktureller Hinsicht als auch im Bereich der Angebotsstrukturen unbedingt ratsam.

- **sehr kleinteilige und teilweise modernisierungs-bedürftige Betriebsstrukturen**
  Insbesondere in den Ortskern-Betrieben sind die Verkaufsflächen als zu klein bzw. nicht Sortiments-adäquat zu bewerten und auch die Ladeninnen- als auch –außengestaltung befindet sich in einem stark modernisierungsbedürftigen Zustand. Ein weiterer, nach wie vor in ähnlich strukturierten kleinregionalen Zentren anzutreffender Aspekt, besteht in den „eigenwilligen" Öffnungszeiten, insbesondere im Zusperren der Geschäfte am Mittwoch Nachmittag (immerhin rund 1/3 der Betriebe).

- **desillusioniert und demotiviert Betriebe**
  Im Zuge der Gespräche mit vielen Einzelhändlern konnte die CIMA feststellen, dass eine hohe Anzahl von Firmen im Hinblick auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung desillusioniert bzw. demotiviert ist. Neben der starken Konkurrenzsituation wurde vor allem die mangelnde Einsicht vieler Hausbesitzer kritisiert, standortkonforme Mieten zu verlangen bzw. die Immobiliensubstanz zu verbessern.

Teil D – Beurteilung des geplanten neuen Lagerhaus-Standortes

1. Der Microstandort

Der von der Lagerhausgenossenschaft Traunviertel geplante neue Standort samt einem Lebensmittel-/Drogeriemarkt, einer Tankstelle und Parkflächen soll auf dem Gebiet des ehemaligen Sportplatzes liegen.

- Der Standort im nördlichen Bereich der Marktgemeinde Pettenbach wird im Osten von der Vorchdorfer Straße, im Norden von der neuen Umgehungsstraße, im Westen von einer landschaftsgliedernden Baumreihe und im Süden von einem betrieblichen Areal begrenzt.

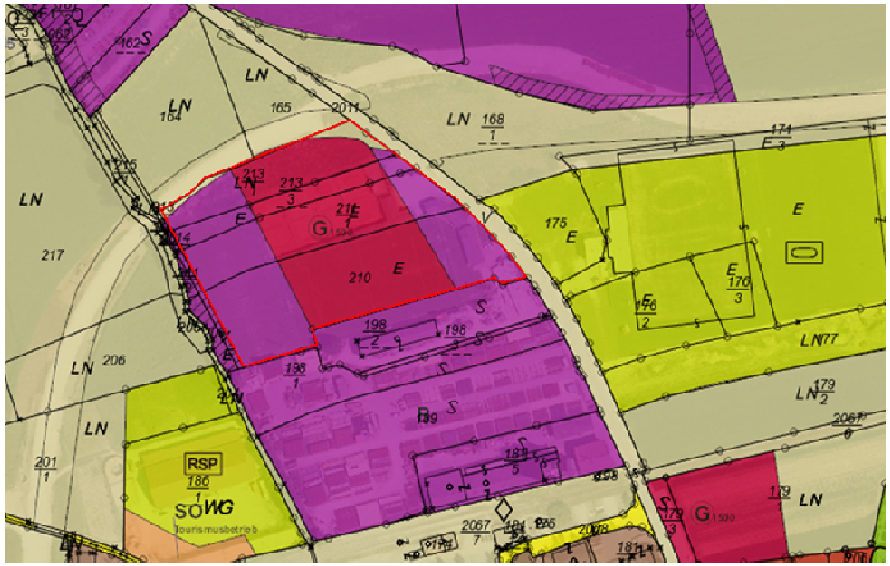
- Nördlich der neuen Umgehungsstraße hat die Firma Hochreiter Landtechnik GmbH ihren Sitz.

- Das Areal wird aktuell **nicht mehr** als Sportanlage genutzt.

- Der Bahnhof Pettenbach liegt **150 m** Luftlinie südlich des neuen Lagerhausstandortes. Vom Bahnhof verkehren jeweils stündlich Regionalzüge nach Wels Hbf (Fahrzeit: 41 Min.) und nach Grünau im Almtal (Fahrzeit: 23 Min.).

- Das **Pettenbacher Ortszentrum** liegt **600 m** entfernt im Südosten – mit dem PKW benötigt man 1 Min. Fahrzeit, zu Fuß 7-8 Min. Gehzeit.

- Die knapp 10 km entfernte Westautobahn A1 ist in 11 Min. mit dem PKW zu erreichen; zur Pyhrnautobahn A9 sind es sowohl 9 km bis zum Autobahnanschluss Ried im Traunkreis als auch zur Anschlussstelle Inzersdorf im Kremstal, was jeweils eine Fahrzeit von 10 Min. bedeutet.



Grafik 35: Darstellung im Flächenwidmungsplan (geplanter Lagerhausstandort rot umrandet)
Quelle: Land OÖ DORIS, Bearbeitung CIMA 2013

Grafik 36: Lage des Microstandorts
Quelle: Google Maps, Bearbeitung CIMA 2013

2. Die Projektrahmenbedingungen

Auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen seitens der Marktgemeinde Pettenbach sind folgende wesentliche Projektrahmenbedingungen gegeben:

- In einem **Flächenwidmungsplan-Änderungsverfahren** ist im Jahr **2009** auf dem Standort folgendes Betriebs- und Geschäftsbaugebiet für die Lagerhausgenossenschaft Traunviertel beschlossen worden:

  - Insgesamt wurde eine Fläche von **14.400 m²** als **Geschäftsgebiet** gewidmet, wobei 500 m² als Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel vorgesehen waren.
  - In der Widmung **Betriebsbaugebiet**, mit einer ausgewiesenen Fläche von **ca. 6.650 m²**, wäre die Errichtung einer Tankstelle mit einer Verkaufsfläche für Lebens- und Genussmittel von zusätzlich 100 m² möglich.

- Im Jahr **2012** wurde von der Lagerhausgenossenschaft ein neuer Projektvorschlag vorgelegt, der unter anderem folgende Planungen vorsieht:

  - Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m2
  - Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 450 m2
  - Lagerhausmarkt inklusive Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 600 m2
  - Freibereich: 400 m2
  - Flächenreserve für Geschäfte: 1.100 m2
  - Tankstelle: 375 m2
  - sonstige Flächen (Lagerflächen, Nebenräume): 2.750 m2

- In Summe würde dies eine **Verkaufsfläche** von **4.025 m2** (inkl. Tankstelle, Freibereich und Flächenreserve) bedeuten. Zieht man die Reserveflächen und die Tankstellenfläche ab, so erreicht man eine Verkaufsfläche von 2.150 m2.

- Generell ist der **alte Lagerhausstandort** nach Angaben des Projektwerbers **nicht mehr ausbaufähig**. Das Grundstück wurde vor fünf Jahren verkauft und von der Nahwärme Pettenbach rückgemietet. Seitens der Nahwärme ist auf dem Standort möglicherweise ein Pelletierwerk angedacht, weshalb die alte Lagerhausfiliale wahrscheinlich in den nächsten Jahren zugesperrt wird.

- Der geplante neue Standort weist zum einen eine Tankstelle mit Bistro und Shop auf und zum anderen einen Lagerhausmarkt. Dieser Markt beinhaltet landwirtschaftliche Bedarfsartikel, KFZ-Zubehör, Haus- und Gartenartikel sowie Baustoffe, Baubedarf und Bauchemie auf ca. 500 m² sowie ein Fläche von 100 m² für Lebensmittel (Mitnahmeartikel). Zudem werden Flächen für Lagerumschlagsplätze (Getreide und Dünger) benötigt. Das betriebswirtschaftliche Ergebnis soll durch Miteinnahmen aus Fachmärkten und einem Lebensmittelgeschäft (Mieten bzw. Verkauf von Flächen) aufgebessert werden.

- Die **Flächenreserve** ist zum einen als **Erweiterungsfläche** für den Lagerhausmarkt angedacht, zum anderen auch als Ansiedlungsfläche für passende Gewerbetreibende.

- Das **Investitionsvolumen** für dieses Projekt beläuft sich, laut Angaben des Projektwerbers, auf ca. **7-8 Mio. €**.

- Die anvisierten Zielumsätze für das neue Lagerhaus werden von Seiten des Projektwerbers wie folgt angegeben:

  - Lagerhaus (inkl. Baustoffe; Agrarbereich) 4 Mio €/Jahr
  - Lagerhausmarkt 1-1,2 Mio €/Jahr
  - Tankstelle 2 Mio €/Jahr

Grafik 37: Plan des neuen Lagerhaus-Standorts
Quelle: Lagerhausgenossenschaft Traunviertel 2012

3. Lagespezifische Beurteilung des Standortes

Aus lagespezifischer Sicht ist das Areal wie folgt zu beurteilen:

- Der Standort für die geplante Lagerhausansiedlung befindet sich entlang der Vorchdorfer und Kremsmünsterer Straße in einer **nicht integrierten peripheren Lage**. Eine Anbindung an bestehende Agglomerationen oder Handelsbetriebe ist nicht gegeben. Das gegenüberliegende Grundstück direkt neben dem Sportplatz (168/1) weist zwar im Moment keine entsprechende Widmung auf, könnte aber für eine zusätzliche Handelsnutzung herangezogen werden. Ansonsten ist **kein Potential** für **Erweiterungsflächen** am Areal bzw. in unmittelbarer Entfernung gegeben.

- In der Nachbarschaft befinden sich das alte Lagerhaus, die Nahwärme sowie ein Landmaschinenbetrieb bzw. weitere Gewerbe- und Industriebetriebe. Das nächste Wohngebiet ist ca. 230 m entfernt.

- Die **infrastrukturellen Rahmenbedingungen** sind, abgesehen von der Beleuchtung des Kreisverkehrs, **suboptimal**.

- Die **Verkehrserschließung** für den **PKW-Individualverkehr** ist als **optimal** zu betrachten. Allerdings befinden sich keine Rad- bzw. Gehwege am Standort und keine Bushaltestelle in zumutbarer fußläufiger Erreichbarkeit.

- Die **topographische Struktur** eignet sich **sehr gut** für die Erschließung. Auch die Abstände zu den Nachbargrundstücken und den jeweiligen Nutzungen sind als optimal anzusehen.

4. Ökonomische Bewertung des Projektes

Bei der ökonomischen Beurteilung ist zunächst von zwei Projektierungsstufen auszugehen, welche nachfolgend näher dargestellt werden:

4.1. Projektstufe I

Die Projektstufe I beinhaltet die Errichtung des **Lagerhauses** samt **Lagerhausmarkt** sowie die Realisierung einer ersten zusätzlichen Handelszeile mit einem **Lebensmittel-** und **Drogeriefachmarkt**. Neben dem Lagerhausbereich (Markt, Gartencenter, Freibereich, Lagerflächen, Nebenräume, Tankstelle) mit insgesamt 4.125 m2 sollen weitere 1.550 m2 Handelsfläche (1.100 m2 Lebensmittel; 450 m2 Drogeriewaren) geschaffen werden. Laut Angaben der Projektbewerber ist für die Lebensmittelfläche ein **Spar-Markt** vorgesehen. Aller Voraussicht nach würde sich der derzeit im Almtal-Center befindliche 850 m2 große Sparmarkt an den neuen Standort verlagern.

Auf Basis der vorhandenen aktuellen Einzelhandelsdaten, fundierter Modellberechnungen, der guten Kenntnisse der lokalen und regionalen Strukturen sowie der langjährigen fachlichen Erfahrung in der Beurteilung ähnlicher Vorhaben können von Seiten der CIMA folgende fachliche Auswirkungs-Einschätzungen für die zusätzlichen Angebotsstrukturen im **Lebensmittel-** und **Drogeriewarensektor** der **Projektstufe I** getroffen werden:

Erhöhung der **Eigenbindung** in Pettenbach	**Lebensmittel** von derzeit 64 % auf 80 % **Drogeriewaren** von derzeit 40 % auf 75 %
Ausweitung des **Einzugsgebiets**	Eine Ausweitung des Einzugsgebiets wird als **unrealistisch** eingestuft.
Erhöhung der **Abschöpfung** im Einzugsgebiet	Eine Erhöhung der Abschöpfung im bestehenden Einzugsgebiet wird als **unrealistisch** eingestuft.
Anstieg der „Streuumsätze"	**Lebensmittel** von derzeit 15 % auf 30 % **Drogeriewaren** von derzeit 10 % auf 25 %

gutachterliche Anmerkung:
In die Verträglichkeitsberechnungen wurden folgende Flächen einbezogen:

- 250 m2 zusätzliche Lebensmittelfläche (Neuflächenzuwachs aufgrund der Annahme der Verlagerung des bestehenden 850m2 großen Sparmarkts im Almtal-Center auf den neuen Lagerhausstandort)
- 450 m2 Drogeriewaren (Neuansiedelung)

Unter Berücksichtigung dieser Parameter können folgende Auswirkungen prognostiziert werden:

- Anstieg des lokalen Pettenbacher **Lebensmittel-Umsatzniveaus** um rund 50–60 %
- Anstieg des lokalen Pettenbacher **Drogeriewaren-Umsatzniveaus** um 90–100 %
- Der auf 1.100 m2 vergrößerte **Spar** sowie **Drogeriewaren-fachmarkt** würden sich am Standort „Lagerhaus neu" wirtschaftlich gut behaupten bzw. durch die Steigerung der Eigenbindungs- und Streuumsatzquoten ergäbe sich ein grundsätzlich ausreichendes Umsatzniveau für diese beiden Ansiedelungen.

4.2. Projektstufe II

Die Projektstufe II umfasst die Nutzung der **zusätzlichen Flächenreserve** für weitere Geschäfte im Gesamtausmaß von **1.100 m2**.

Auch wenn auf Basis der Angaben der Projektwerber, die Realisierung dieser zusätzlichen Handelsfläche erst **mittelfristig** geplant ist, wird im Rahmen dieses Gutachtens eine Planrechnung für weitere Einzelhandelsflächen vorgenommen.

Diese Planrechnung fokussiert sich auf **zwei weitere Branchen** (**Textilsektor** mit Betriebstyp Discounter mit 500 m2 Verkaufsfläche; **Schuhsektor** mit Betriebstyp Schuhfachmarkt/-discounter mit 300 m2 Verkaufsfläche), welche üblicherweise in derartigen „Verbundfachmarktzentren" angesiedelt werden.

Erhöhung der **Eigenbindung** in Pettenbach	**Bekleidung** von derzeit 13 % auf 35 % **Schuhe** von derzeit 2 % auf 30 %
Ausweitung des **Einzugsgebiets**	Eine Ausweitung des Einzugsgebiets wird als **unrealistisch** eingestuft.
Erhöhung der **Abschöpfung** im Einzugsgebiet	Eine Erhöhung der Abschöpfung im bestehenden Einzugsgebiet wird als **unrealistisch** eingestuft.
Anstieg der „Streuumsätze"	**Bekleidung** von derzeit 23 % auf 30 % **Schuhe** von derzeit 4 % auf 20 %

Unter Berücksichtigung dieser Parameter können folgende Auswirkungen prognostiziert werden:

- Anstieg des lokalen Pettenbacher **Bekleidungs-Umsatzniveaus** um rund 80–90 %
- Anstieg des lokalen Pettenbacher **Schuh-Umsatzniveaus** von derzeit rund 16.000 € auf 450.000 €
- Ein Textildiscounter würde sich am Standort „Lagerhaus neu" wirtschaftlich gut behaupten können, für einen Schuhdiscounter sind die ökonomischen Rahmenbedingungen sehr limitiert.

5. Gutachterliches Fazit

Folgendes gutachterliches Fazit kann gezogen werden:

- **Lagerhaus-Neubau unbedenklich**
  Der **Kernbereich** des Lagerhausneubaus samt Gartencenter, Tankstelle und Freibereich ist für die **zukünftige Ortskernentwicklung** als **weitgehend unbedenklich** einzustufen. Vielmehr würde ein vergrößertes und attraktiviertes Lagerhaus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in Pettenbach erhalten bleiben.

- **Gesamtplanung „Lagerhaus neu" wirtschaftlich sinnvoll**
  Das Projekt „Lagerhaus neu" mit den zusätzlichen Einzelhandelsflächen stellt ein klassisches **„Verbundfachmarktzentrum"** dar, welches in den letzten Jahren in vielen vergleichbaren kleinregionalen Zentren realisiert wurde. Aus Investorensicht stellt eine derartige Projektierung eine grundsätzlich wirtschaftlich sinnvolle und realisierbare Einheit dar.

- **geplanter Einzelhandels-Branchenmix wirtschaftlich machbar**
  Der geplante handelsspezifische Branchenmix ist in der **Projektstufe I** (Lebensmittel, Drogeriewaren) **wirtschaftlich umsetzbar** und würde, aufgrund der höheren Kaufkrafteigenbindungen und erhöhten „Streuumsatzwerte" auch **keine strukturunverträglichen Umsatzumlenkungen** (mehr als 10 %) von den bestehenden Lebensmittel- und Drogeriewarenanbietern in Pettenbach generieren.
  Etwas differenzierter ist die Projektstufe II zu bewerten. Ein allfälliger Textilanbieter, insbesondere im Discountbereich, würde ebenfalls wirtschaftlich umsetzbar und standort-strukturverträglich sein. Weitere mittelfristige Branchen (z.B.: Schuhe, Sportartikel, Spiel- und Papierwaren) sind kaum realistisch ansiedelbar.

- **keine positiven Koppelungseffekte mit dem Ortskern**
  Aufgrund der Standortlage und verkehrstechnischen Situation sind **keine positiven Koppelungseffekte** mit dem Ortskern gegeben.

- **erheblicher Frequenzverlust im Ortskern durch Spar-Absiedelung**
  Sollte der bestehende Spar-Markt aus dem Almtal-Center an den neuen Lagerhaus-Standort übersiedeln würde, **ohne entsprechend <u>adäquaten</u> Ersatz**, sowohl das Almtal-Center (- 80 %) als auch der gesamte Ortskern (- 29 %) erhebliche Frequenzverluste verzeichnen.
  Die Absiedelung des Spar-Markts würde aller Voraussicht nach die wirtschaftlichen Überlebenschancen des Almtals-Centers auf ein Minimum reduzieren.

Teil E – Ortskernperspektiven und Empfehlungen

1. Ortskern-Perspektiven

Im nachfolgenden Kapitel werden insgesamt 5 Perspektiven für die zukünftige Ortskernentwicklung aufzeigt, welche jeweils mit dem Projekt „Lagerhaus neu" gekoppelt werden.

Ortskern-Perspektive 1

Szenario	Neubau des Lagerhaus Umsiedelung/Vergrößerung des Spar-Markts Neuansiedelung Drogeriefachmarkt
notwendige Schritte im Ortskern	▪ baulich-architektonische Gesamt-attraktivierung des Almtal-Centers ▪ ggf. Erweiterung des Almtalcenters auf das Nachbargrundstück 179/1 ▪ Neuansiedelung eines ADEG oder BILLA-Supermarkts mit rund 850 m2 im Almtal-Center (Ersatz für Spar-Markt) ▪ Ansiedelung zumindest von 2-3 weiteren Anbietern im Almtal-Center ▪ Realisierung weiterer Ortskern-Maß-nahmen (siehe dazu nächstes Kapitel)
strukturverträgliche Ansiedelungspotenziale	ausreichendes, strukturverträgliches Ansied-lungspotenzial im Lebensmittelsektor so-wohl für Spar-Umsiedelung, Drogerie-fachmarkt als auch Spar-Ersatzfläche im Almtalcenter vorhanden
CIMA-Fazit	Die Perspektive 1 ist **stark abhängig** von der Bereitschaft des Almtal-Center-Inhabers Erneuerungsinvestitionen vorzunehmen sowie der Möglichkeit, dass angrenzende Grundstück zu erwerben.

Ortskern-Perspektive 2

Szenario	Neubau des Lagerhaus Neuansiedelung Lebensmitteldiscounters (z.B.: Hofer, Lidl) Neuansiedelung Drogeriefachmarkt
notwendige Schritte im Ortskern	▪ baulich-architektonische Gesamt-attraktivierung des Almtal-Centers ▪ ggf. Erweiterung des Almtalcenters auf das Nachbargrundstück 179/1 ▪ ggf. Vergrößerung des Spar-Markts auf 1.100 m2 ▪ Ansiedelung zumindest von 2-3 weiteren Anbietern im Almtal-Center ▪ Realisierung weiterer Ortskern-Maß-nahmen (siehe dazu nächstes Kapitel)
strukturverträgliche Ansiedelungspotenziale	Die Struktur- bzw. Standortverträglichkeit einer weiteren Neuansiedelung im Lebens-mittelsektor, insbesondere im Discounter-bereich, hängt stark vom gewählten Betreiber ab.
CIMA-Fazit	Die Ansiedelung eines Lebensmittel-discounters, vor allem eines Hofer-Markts, am Standort „Lagerhaus neu" wird als eher unwahrscheinlich eingestuft. Ansonsten gelten für die Perpektive 2 die bereits in Perspektive 1 genannten Rahmenbe-dingungen bzw. Vorgaben für das Almtal-Center.

Ortskern-Perspektive 3

Szenario	Neubau des Lagerhaus Umsiedelung/Vergrößerung des Spar-Markts Neuansiedelung Drogeriefachmarkt
notwendige Schritte im Ortskern	▪ Alternative Neuausrichtung des Almtal-Centers in Richtung Wohn- und/oder Kleingewerbe- und/oder Freizeitgastronomienutzung ▪ Realisierung weiterer Ortskern-Maßnahmen (siehe dazu nächstes Kapitel)
CIMA-Fazit	Diese Perspektive würde dem Ortskern während der Neuausrichtung des Almtal-Centers und gleichzeitiger Errichtung des „Lagerhaus neu"-Projektes in der oben dargestellten Form **deutliche Frequenzverluste** bringen. Zusätzlich wird auch nach einer möglichen alternativen Neuausrichtung der Almtal-Centers das aktuelle Frequenzniveau kaum mehr erreicht werden können.

Ortskern-Perspektive 4

Szenario	Neubau des Lagerhauses ohne Fachmarktzentrum
notwendige Schritte im Ortskern	▪ baulich-architektonische Gesamtattraktivierung des Almtal-Centers ▪ ggf. Erweiterung des Almtalcenters auf das Nachbargrundstück 179/1 ▪ Ansiedelung zumindest von 2-3 weiteren Anbietern im Almtal-Center ▪ Realisierung weiterer Ortskern-Maßnahmen (siehe dazu nächstes Kapitel)
CIMA-Fazit	Die CIMA ist der Ansicht, dass der Projektwerber ohne weitere Handelsflächen nur **sehr bedingt** sein Investment in einen neuen Lagerhausstandort realisieren wird. Im Hinblick auf eine **nachhaltige** Ortskernentwicklung und weitere Attraktivierung erscheint es jedoch, auch ohne allfällige neue periphere Handelsflächen mehr als notwendig, das Almtal-Center in seiner derzeitigen Form zu revitalisieren.

Ortskern-Perspektive 5

Szenario	kein Neubau des Lagerhauses
notwendige Schritte im Ortskern	▪ baulich-architektonische Gesamt-attraktivierung des Almtal-Centers ▪ ggf. Erweiterung des Almtalcenters auf das Nachbargrundstück 179/1 ▪ Ansiedelung zumindest von 2-3 weiteren Anbietern im Almtal-Center ▪ Realisierung weiterer Ortskern-Maß-nahmen (siehe dazu nächstes Kapitel)
CIMA-Fazit	Sollte kein Neubau des Lagerhauses realisiert werden, müsste, nach Einschätzung der CIMA, mittelfristig mit einer **Schließung** des bestehenden Lagerhausstandortes gerechnet werden. Aber auch bei dieser letzten Alternative hängt die maßgebliche zukünftige Properität des Ortskerns von der Attraktivität des Almtal-Centers ab. Angesichts der starken Konkurrenz, sowohl im eigenen Bezirk, als auch durch die Welser Handelszonen, rät die CIMA unbedingt zu einer Revitalisierung und auch flächen- und Branchen-mäßigen Erweiterung des Almtal-Centers.

2. weitere Empfehlungen

Folgende weitere gutachterliche Empfehlungen für die Ortskernentwicklung werden von Seiten der CIMA gegeben:

- Start eines sogenannten **Ortskern-Immobilien-Impulsprogramms** („ganzheitliche Dynamisierung" und Attraktivierung der Ortskernimmobilienpotenziale in enger Kooperation mit den HausbesitzerInnen)

- **Qualifizierungs-** und **Beratungsoffensive** für die bestehenden Ortskernbetriebe

- Entwicklung **gemeinsamer Kundenbindungsprogramme** der Pettenbacher Wirtschaft

- **„verpflichtende" Kooperation** des neuen Fachmarktzentrum-Standorts mit Ortskernbetrieben bei Marketingmaßnahmen

- Gestaltungs- und Sanierungsprogramm, insbesondere bei den Verkehrsengstellen im Ortskern

Teil F - Anhang

1. Begriffsdefinitionen

Da bei handelswissenschaftlichen Untersuchungen bzw. Einzelhandels- und Nahversorgerstudien von verschiedenen Gutachtern zum Teil unterschiedliche Begriffsdefinitionen verwendet werden, sind nachfolgend alle in diesem Bericht von der CIMA verwendeten Fachbegriffe kurz beschrieben:

Fachbegriff	Definition
Kaufkraft	Unter Kaufkraft wird die Fähigkeit einer Person verstanden, mit verfügbarem Geld in einem bestimmten Zeitraum Güter erwerben zu können (= alle Geldmittel, die einer Person zur Verfügung stehen wie Gehalt, Pensionen, Beihilfen, Vermögensverzehr und Kredite).
Kaufkraftindex	Zur Berechnung der örtlichen Kaufkraftvolumina verwendet die CIMA den jährlich erscheinenden Kaufkraftindex der Fa. Regio Plan. Dieser Index erlaubt eine fundierte Beurteilung der regionalen Einkommens- und Wohlstandsunterschiede. Die Berechnung dieses Indizes basiert auf folgenden Datengrundlagen: ○ Volkszählungshauptergebnisse ○ Bevölkerungsprognosen für Österreich bis 2021 ○ Haushaltsentwicklung und Wohnbedarf bis 2021 ○ Primäre Einkommensentwicklung ○ Einkommen der AuslandseinpendlerInnen ○ Annahmen über nicht steuerlich ausgewiesene Einkünfte im Tourismus ○ Transfereinkommen ○ Personenbezogene Steuern ○ Pflichtbeiträge
Kaufkraftvolumen	Gibt die gesamte Kaufkraft aller Haushalte in einer Gemeinde monetär in € an.
Gebundene Kaufkraft bzw. Eigenbindung	Gibt den Anteil jener Kaufkraft monetär in € an, der auch tatsächlich in einer Gemeinde ausgegeben wird.
Kaufkraftabfluss	jene Kaufkraft einer Gemeinde, die nicht vor Ort gebunden ist
Kaufkraftzufluss	jene Kaufkraft, die nicht von Haushalten der jeweiligen Standortgemeinde stammt, jedoch in der Standortgemeinde gebunden wird („Kaufkraft von außen")
Wirksame Kaufkraft (Einzelhandelsumsatz)	Entspricht der tatsächlich in einer Gemeinde gebundenen Kaufkraft und wird sowohl angebotsseitig (Verkaufsflächen x Umsatz pro m²) als auch nachfrageseitig (Kaufkraft der örtlichen Haushalte – Kaufkraftabflüsse + Kaufkraftzuflüsse) berechnet.
Einzelhandelszentralität	Beschreibt das Verhältnis der am Ort gebundenen Kaufkraft (entspricht dem Einzelhandelsumsatz) zu der am Ort vorhandenen Nachfrage. Wenn die Zentralität einen Wert über 100% einnimmt, so fließt mehr Kaufkraft aus dem Umland in den Ort, als Kaufkraft aus dem Ort abfließt. Liegt die Zentralität unter 100%, so existieren Abflüsse von Kaufkraft, die nicht durch Zuflüsse kompensiert werden können. Die Zentralität wird durch die Qualität/Quantität an Verkaufsfläche, den Branchenmix, die Verkehrsanbindung und die Kaufkraft im Einzugsgebiet bestimmt.
Kernmarktgebiet	Bezeichnet das Marktgebiet für den untersuchten Handelsstandort. Bildet zudem den Kern- bzw. Ausgangspunkt der Marktgebietsabgrenzung.
Nahmarktgebiet	Alle Gemeinden im Einzugsgebiet mit durchschnittlichen Kaufkraftzuflüssen aller Haushalte von mehr als 50%.
Fernmarktgebiet	Alle Gemeinden im Einzugsgebiet mit durchschnittlichen Kaufkraftzuflüssen der Haushalte zwischen 10 und 49%.
Marktrandzone oder Marktrandgebiet	Gemeinden, bei welchen zwar noch Kaufkraftverflechtungen erkennbar sind, die Kaufkraftzuflüsse der Haushalte jedoch unter 10% liegen.
Klass. Einzugsgebiet	„Nahmarkt-" und „Fernmarktgebiet"
Streuumsätze	Alle Umsätze, die von KundInnen außerhalb der definierten Einzugsgebiete stammen, insbesondere von TouristInnen und Geschäftsreisenden.
Kaufkraftabschöpfung	Gibt an, wie hoch die Marktpenetration, also die prozentuelle Kaufkraftabschöpfung aus einem definierten Marktgebiet, ist.
Vollversorgungsquote	Sagt aus, wie viele Haushalte im Marktgebiet (inkl. Marktrandzone ohne „Streuumsätze") rein rechnerisch zu 100% vom betrachteten Handelsstandort voll versorgt werden.
Kurzfristige Bedarfsgüter	Nahrungs- und Genussmittel, Apotheker- und Reformwaren, Drogerie- und Parfümeriewaren, Blumen, Pflanzen und zoologische Artikel
Mittelfristige Bedarfsgüter	Bücher, Schreibwaren, Büroartikel, Spielwaren, Geschenkartikel, Schuhe und Lederwaren, Bekleidung und Wäsche, Sportartikel
Langfristige Bedarfsgüter	Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte/Beleuchtung, Foto/Optik, Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Werkzeug, Bau-/ Heimwerkerwaren, Gartenbedarf, Möbel, Wohnungseinrichtung, Uhren/Schmuck

Tabelle 8: Fachbegriffsdefinitionen

2. Grafikverzeichnis

Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung in Pettenbach 1971-2012 8
Grafik 2: Bevölkerungsentwicklungen im Vergleich (in % von 1971-2012) 8
Grafik 3: Bevölkerungsprognose 2010-2050 9
Grafik 4: Pendlerstatistik Pettenbach 2001/2010 11
Grafik 5: Ankünfte Entwicklung 2008-2012 12
Grafik 6: Nächtigungen Entwicklung 2008-2012 12
Grafik 7: Kaufkraftindex pro Einwohner 2012 13
Grafik 8: Kaufkraftindex pro Haushalt 2012 13
Grafik 9: Kaufkraftvolumen Pettenbach nach Bedarfsgruppen 2012 15
Grafik 10: Kaufkraftvolumen Pettenbach nach Warengruppen 2012 16
Grafik 11: Gesamte örtliche Kaufkraftbindung Pettenbach 2012 nach Bedarfsgruppen 17
Grafik 12: Gesamte örtliche Kaufkraftbindung Pettenbach nach Warengruppen 18
Grafik 13: Kaufkraftabflüsse monetär aus Pettenbach 19
Grafik 14: Kaufkraftverteilung bei kurzfristigen Bedarfsgütern in Prozent 20
Grafik 15: Kaufkraftverteilung bei mittelfristigen Bedarfsgütern in Prozent 20
Grafik 16: Kaufkraftverteilung bei langfristigen Bedarfsgütern in Prozent 21
Grafik 17: Kaufkraftzuflüsse bei kurzfristigen Bedarfsgütern in Prozent 22
Grafik 18: Kaufkraftzuflüsse bei mittelfristigen Bedarfsgütern in Prozent 23
Grafik 19: Kaufkraftzuflüsse bei langfristigen Bedarfsgütern in Prozent 23
Grafik 20: Anteil Streuumsatz je Warengruppe in Prozent 24
Grafik 21: Wirksame Kaufkraft Pettenbach 2012 25
Grafik 22: Verteilung der wirksamen Kaufkraft Pettenbach 2012 25
Grafik 23: Verkaufsflächenverteilung nach Lagen 2012 26
Grafik 24: Benchmark Verkaufsfläche 27
Grafik 25: Benchmark Verkaufsfläche pro Einwohner 27
Grafik 26: Filialisierungsgrad Pettenbach 2012 28
Grafik 27: Pettenbacher Betriebe nach Betriebsgrößen 29
Grafik 28: Öffnungszeiten Montag-Freitag vormittags 30
Grafik 29: Beschäftigte im Einzelhandel pro 1.000m^2 Verkaufsfläche 31
Grafik 30: Wettbewerbsfähigkeit der Einzelhandelsbetriebe 32
Grafik 31: Wettbewerbscheck in verschiedenen Bereichen 32
Grafik 32: Wettbewerbscheck im Ladenbereich 33
Grafik 33: Betriebsfortführung 33
Grafik 34: Betriebsfortführung im Gastronomiebereich 34
Grafik 35: Darstellung im Flächenwidmungsplan (geplanter Lagerhausstandort rot umrandet) 40
Grafik 36: Lage des Microstandorts 40
Grafik 37: Plan des neuen Lagerhaus-Standorts 42

3. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zeitlicher Ablauf der Untersuchung 5
Tabelle 2: Benchmark Kaufkraft-Eigenbindung in % nach Bedarfsgruppen 17
Tabelle 3: Verkaufsfläche nach Bedarfsbereich 26
Tabelle 4: Verkaufsflächen je Branche 26
Tabelle 5: Beschäftigtenstruktur Pettenbach 2012 31
Tabelle 6: Flächenaufstellung der Gastronomiebetriebe 34
Tabelle 7: tägliche Besucherfrequenzen im Ortskern von Pettenbach 35
Tabelle 8: Fachbegriffsdefinitionen 53