

LAGERHAUS ALTENMARKT I. P.

Handelsstrukturanalyse

LAGERHAUS OBERES ENNSTAL reg Gen.mBH
Ladestraße 10
5541 Altenmarkt

07.07.2025



Projektleitung: Mag. Doris Zauner

Bearbeitung: Mag. Dors Zauner

DI Irina Brunner

Emily Hardt, BSc

Projekt-Nr.: 24 KEP 995/03b

REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH

Siezenheimer Straße 39A

A-5020 Salzburg

Tel. +43/662/45 16 22-0

email office@regioplan.org

Internet <http://www.regioplan.org>

INHALT

1	Aufgabenstellung	6
2	Rechtliche Rahmenbedingungen im Bundesland Salzburg	8
3	Vorhaben und Standortbeschreibung	12
3.1	Standortbeschreibung	15
3.2	Bestehende und geplante Sortimentsstruktur des Planobjektes	21
3.3	Umsatz und Umsatzerwartungen des Planobjektes	26
4	Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich	27
4.1	Einzugsgebiet und Bevölkerung	27
5	Allgemeine Entwicklung der Kaufkraft im Bundesland Salzburg	35
5.1	Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben	35
5.2	Kaufkraftpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet und seinen Teilzonen	35
6	Die einzelhandelsrelevante Wettbewerbssituation und Angebotsstruktur im Einzugsgebiet	37
6.1	Standortstruktur des Einzelhandels im gesamten Einzugsgebiet	38
6.2	Bestehende Einzelhandelsstruktur in den Teileinzugsgebieten (TEZG)	38
6.3	Bestehende Umsätze der projektrelevanten Anbieter in den Gemeinden des Einzugsgebietes	46
7	Umsatzherkunft des geplanten Projektes	47
7.1	Ermittlung der Umsatzherkunft differenziert nach den Teilzonen des abgegrenzten Einzugsgebietes und Veränderung der Kaufkraftströme	49
7.2	Kaufkraftabschöpfungsquoten im abgegrenzten Einzugsgebiet und seinen Teilzonen	49
8	Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet	49
8.1	Abschätzung der Umsatzumverteilung in den (Teil-)Einzugsgebieten	50
8.2	Bewertung der Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet	52
8.3	Bewertung der Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Aussagen vorliegender Planungsinstrumente	53
9	Mögliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt	55
10	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung	56
11	Anlagen	59
12	Quellenverzeichnis	59

TABELLEN:

Tab. 1: Verkaufsflächen nach Warengruppe	22
Tab. 2: Jährliche Umsatzleistung nach Warengruppen	26
Tab. 3: Überörtlicher Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 1971 bis 2024	33
Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Gemeinden des Einzugsgebietes	34
Tab. 5: Das Verbraucherpotential im Einzugsgebiet des Planobjektes, [Quelle: Statistik Austria 2024]	34
Tab. 6: Kaufkraftvolumen in Tsd. € und Verbraucherpotential	37
Tab. 7: Verkaufsfläche nach Branche im TEZ –Gebiet I	38
Tab. 8: Mitbewerber nach Branche im TEZG I	40
Tab. 9: Verkaufsfläche nach Branche im TEZG II, eigene Erhebung	44
Tab. 10: Mitbewerber nach Branche im TEZG II	45
Tab. 11: Verkaufsfläche und Umsatzprognosen im Einzugsgebiet	47
Tab. 12: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung des Lagerhauses Oberes Ennstal	49
Tab. 13: Umsatzumverteilungsquote bezogen auf Teileinzugsgebiete	50
Tab. 14: Arbeitsplätze im Lagerhaus Altenmarkt	55

ABBILDUNGEN:

Abb.1: Schwellenwerte für die Widmung von Handelsgroßbetrieben	10
Abb.2: Situationsplan Erweiterung Lagerhaus Oberes Ennstal, Gelb- Abbruch.	14
Abb.3: Lagerhaus Oberes Ennstal, Blick Richtung Südost, eigene Aufnahme 10.03.2025	15
Abb.4: Zufahrt MIV und Bahnanbindung Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025	15
Abb.5: Zugang Getränkeabholung und Lager, eigene Aufnahme 10.03.2025	16
Abb.6: Lager Baumaterialien, eigene Aufnahme 10.03.2025	16
Abb.7: Lager Baumaterialien, eigene Aufnahme 10.03.2025	17
Abb.8: Freilagerflächen Gartenmaterial und Ein- und Ausgangsbereich, eigene Aufnahme 10.03.2025	17
Abb.9: Freilagerflächen und Turm, Blickrichtung Westen, eigene Aufnahme 10.03.2025	17
Abb.10: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal und Durchgang Gartenmarkt und Getränke, eigene Aufnahme 10.03.2025	18
Abb.11: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025	18

Abb.12: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025	19
Abb.13: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025	19
Abb.14: Baumaßnahmen Altenmarkt, Bereich Lagerhaus Oberes Ennstal	20
Abb.15: Nutzungsplan „Bestand VKF Lagerhaus Oberes Ennstal in Altenmarkt“	23
Abb.16: Nutzungsplan Verkaufsflächen Erweiterung nach Warengruppen, Erdgeschoß	24
Abb.17: Nutzungsplan Verkaufsflächen Erweiterung nach Warengruppen, Obergeschoß	25
Abb.18: Kundenherkunft stärkster Nutzungsintensität gemäß Kundenstromanalyse	28
Abb.19: Kundenherkunft stärkster Nutzungsintensität gemäß Kundenstromanalyse	29
Abb.20: Karte 1- Verbraucherpotential Lagerhaus Oberes Ennstal (siehe auch Anhang)	30
Abb.21: Karte 2- Gesamteinzugsgebiet Mitbewerber mit VFL (siehe auch Anhang)	31
Abb.22: Karte 3- Teileinzugsgebiet I, Mitbewerber mit VFL (siehe auch Anhang)	32
Abb.23: Kaufkraftindex einzelner Gemeinden im Pongau	36
Abb.24: W&H Bauhaus in Eben, Ortszentrum; eigene Aufnahme 10.03.2025	41
Abb.25: Lagerhausfiliale Radstadt, eigene Aufnahme 10.03.2025	41
Abb.26: Fliesen Marmor Kachelöfen Sendlhofer, Altenmarkt, eigene Aufnahme 10.03.2025	41
Abb.27: Sanitär Dolschek, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025	42
Abb.28: Blumen Ganser, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025	42
Abb.29: Blumen Passrucker, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025	42
Abb.30: Blumen Unverblümt, Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025	43
Abb.31: Deko und Blumen Schneider, Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025	43
Abb.32: Kundenstromanalyse bezogen auf das Einzugsgebiet lt. GIS und Bundesland	48
Abb.33: Kundenstromanalyse bezogen auf Gemeindeebene in Salzburg Land	48

1 Aufgabenstellung

Die Lagerhaus Oberes Ennstal Gen.mBH beabsichtigt in der Marktgemeinde Altenmarkt das bestehende Lagerhaus baulich zu erweitern und im Zuge dessen eine neuerliche Standortverordnung („Wiedererlangung“) und in weiterer Folge eine Umwidmung in Handelsgroßbetrieb, Kategorie Bau-, Möbel- und Gartenmärkte zu beantragen.

Im Wesentlichen sollen die Verkaufsflächen des Lagerhauses Oberes Ennstal gemäß den rechtlichen Erfordernissen angepasst und infolge baulicher Maßnahmen erweitert werden. Für die Liegenschaften des Lagerhauses in Altenmarkt liegen Bewilligungen für eine Verkaufsfläche von 800 m² vor. Zukünftig soll der bestehende Verkaufsraum gemäß vorliegender Planunterlagen um ca. 1.050 m² erweitert werden und die Möglichkeit für eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² geschaffen werden.

Aufgrund der angeführten Verkaufsflächenerweiterung, bedurfte es einer Änderung der ursprünglichen Widmung GG – Gewerbegebiet und Teilgebiete als EW/A(L) in HG – Gebiet für Handelsgroßbetriebe, (gemäß ROG 2009 § 32 Abs. 3 Pkt. 4). Die Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Altenmarkt in die Widmungskategorie „Handelsgroßbetrieb der Kategorie Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte“ (HG-B) bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² wurde mit 16.10.2019 bereits umgesetzt. Gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz tritt eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Die Landesregierung kann die Geltungsdauer einer Standortverordnung auf Anregung der Gemeinde durch Verordnung um drei Jahre verlängern.

Für Handelsgroßbetriebe bedarf es gemäß § 14 Sbg. ROG 2009 einer Standortverordnung, welche festlegt, ob die Verwendung dieser Flächen vom Standpunkt der überörtlichen Raumordnung des Landes zulässig ist. Die Unterlagen für eine Standortverordnung haben Aussagen zum Planungsvorhaben und Standortbereich, zu den Zielen der Raumordnung und Umweltziele mit Bedeutung für die Planung, eine Strukturanalyse mit Umwelterheblichkeitsprüfung und ein Verkehrskonzept zu enthalten. Weiters ist als Grundlage für die Entscheidung eine Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens u.a. auf die Wirtschafts- und Handelsstruktur notwendig, welche Inhalt der gegenständlichen handelsstrukturellen Untersuchungen sind. Festgehalten wird, dass ein derartiges Handelsstrukturgutachten seitens der REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH im Jahre 2017 bereits erstellt und es sich im Folgenden daher lediglich um eine Aktualisierung handelt.

Die Gesamtkoordination betreffend Unterlagen zur Standortverordnung erfolgt über den Ortsplaner der Gemeinde, Herrn DI Martin Sigl, Allee42.

Begründung:

Mit der gegenwärtigen Standortverordnung ist eine Verkaufsflächenerweiterung auf max. 2.000 m² geplant. Die Anhebung um 1.150 m² VKF (Verkaufsfläche) ist zum Teil durch die Hinzunahme von bisher saisonal genutzten Freiflächen, die für Pflanzen- und Gartenprodukte dienen, bedingt. Es wird sich vom Produktportfolio nicht viel ändern, die Warenartikel werden übersichtlicher präsentiert und Artikel, welche derzeit im Lager sind, werden zukünftig im Verkaufsraum platziert. Auch bisherige Bestellware von Kunden sollen zukünftig im Verkaufsraum ausgestellt werden. Wesentlich ist jedoch die stetig zunehmende Nachfrage, welche eine Ausdehnung der Verkaufsfläche erforderlich macht.

Es gab in der Vergangenheit einige gebäudeinterne aber auch -externe räumliche Veränderungen, welche nun neu strukturiert und in einer moderneren Form und dem heutigen Standard angepassten Verkaufsräumlichkeiten untergebracht werden sollen.

Gemäß § 30 Abs. 1. lit. 10 bzw. § 32 Abs. 3 lit. 4 des Sbg. ROG 2009 wird nach neuerlicher Erteilung der Standortverordnung für die Gesamtfläche der Liegenschaften des Lagerhauses Oberes Ennstal, KG 55322 Sinnhub, wiederum eine Umwidmung auf „Handelsgroßbetriebe der Kategorie Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte“ bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² angestrebt.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen im Bundesland Salzburg

Im Zuge der gegenständlichen Erweiterung des Lagerhauses wird die Widerspruchsfreiheit des Vorhabens zum REK, zum Regionalprogramm und zum Landesentwicklungsprogramm 2022 seitens des Ortsplaners von Altenmarkt im P. durchgeführt.

Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 idgF

Das Salzburger ROG 2009 bestimmt im § 2 die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, wobei hinsichtlich des ggst. Vorhabens folgende Ziele von Relevanz sind:

5. Gewerbe, Industrie und Handel sind in ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu sichern und zu verbessern, wobei einerseits auf die Standorterfordernisse, die verfügbaren Roh- und Grundstoffe, die Energie und Arbeitsmarktsituation und andererseits auf die Umweltbeeinträchtigung und die benachbarten Siedlungsgebiete Rücksicht zu nehmen ist.

7. Das Siedlungssystem soll derart entwickelt werden, dass

- a) die Bevölkerungsdichte eines Raumes mit seiner ökologischen und wirtschaftlichen Tragfähigkeit im Einklang steht,*
- b) die Versorgung der Bevölkerung in ihren Grundbedürfnissen in ausreichendem Umfang und angemessener Qualität sichergestellt und eine entsprechende Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge vor allem durch Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne in zumutbarer Entfernung gewährleistet ist,*

Nach § 5 Z8 Begriffsbestimmung: Handelsgroßbetriebe mit zentrumsrelevantem Warensortiment: Handelsgroßbetriebe der Kategorien Verbrauchermärkte, Fachmärkte und Einkaufszentren;

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe gem. § 14

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe werden von der Landesregierung erlassen und legen fest, dass die Verwendung von Flächen in einer Gemeinde für Handelsgroßbetriebe vom Standpunkt der überörtlichen Raumplanung des Landes zulässig ist. Solche Standortverordnungen haben sich auf bestimmte Grundflächen zu beziehen und das Höchstausmaß der Gesamtverkaufsflächen und die zulässigen Kategorien der Handelsgroßbetriebe festzulegen. Zur Verwirklichung überörtlicher Entwicklungsziele kann in solchen Standortverordnungen unter Beachtung der für die Raumordnung maßgeblichen Verhältnisse auch ein raumverträgliches Mindestmaß an baulicher Ausnutzbarkeit der Grundflächen festgelegt werden.

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe dürfen nur in Übereinstimmung mit den Raumordnungszielen und -grundsätzen erlassen werden. Darüber

hinaus kommt bei Handelsgroßbetrieben mit zentrumsrelevantem Warensortiment die Erlassung einer Standortverordnung nur in Betracht, wenn

- das Vorhaben mit der überörtlichen Funktion der Gemeinde im Hinblick auf die Versorgung mit Gütern in Einklang steht und
- auf Grund des Vorhabens keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne zu erwarten sind.
- Die Entscheidungen über die Erlassung von Standortverordnungen sind im Hinblick auf die Auswirkungen der angestrebten höchstzulässigen Gesamtverkaufsflächen auf die Verkehrsstrukturen, die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Erwerbsmöglichkeit, den sparsamen Umgang mit Grund und Boden, die weitere Entwicklung der gewachsenen Lebensräume unter besonderer Berücksichtigung des Prinzips der gestreuten Schwerpunktbildung zu treffen. Im Fall von Handelsagglomerationen ist dabei jeweils von den Gesamtauswirkungen auszugehen.
- Für das Verfahren zur Erlassung einer Standortverordnung ist § 8 Abs 4 sinngemäß anzuwenden. Für das Verfahren zur Erlassung einer Standortverordnung ist Paragraph 8, Absatz 4, sinngemäß anzuwenden.
- Eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, tritt außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Die Landesregierung kann die Geltungsdauer einer Standortverordnung auf Anregung der Gemeinde durch Verordnung um drei Jahre verlängern.

Gemäß § 32 Abs. 1 sind Handelsgroßbetriebe Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes, in denen der in der Anlage 1 festgelegte Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche überschritten wird. Die Grenzwerte für die Gesamtverkaufsflächen stehen in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Einstufung der Gemeinden, wobei die jeweilige Versorgungsfunktion der Gemeinde berücksichtigt wird. In der Anlage 1 zu § 32 Abs. 1 sind die jeweiligen Grenzwerte definiert (vgl. nachfolgende Abb.), ab deren Überschreitung eine Standortverordnung notwendig ist:

Anlage 1 zu § 32 Abs 1

Schwellenwerte für Handelsgroßbetriebe

Der Schwellenwert für die Gesamtverkaufsfläche, bis zu dem Bauten oder Teile von Bauten mit Verkaufsräumen von Betrieben des Handels allein oder zusammen mit solchen des Gewerbes nicht als Handelsgroßbetriebe gelten, beträgt je nach Gemeinde:

Gemeinde	Schwellenwert	
	für Verbrauchermärkte (iS des § 32 Abs 3 Z 1)	für andere Märkte (iS des § 32 Abs 3 Z 2 bis 5)
a) Stadt Salzburg, Bischofshofen, Hallein, St Johann im Pongau, Saalfelden am Steinernen Meer, Zell am See, Tamsweg	800 m ²	1.000 m ²
b) Abtenau, Altenmarkt im Pongau, Bad Gastein, Bad Hofgastein, Bürmoos, Golling an der Salzach, Hof bei Salzburg, Kuchl, Lofer, Mattsee, Mauterndorf, Mittersill, Neukirchen am Großvenediger, Neumarkt am Wallersee, Oberndorf bei Salzburg, Radstadt, Schwarzach im Pongau, Seekirchen am Wallersee, St Gilgen, St Michael im Lungau, Strasswalchen, Taxenbach, Thalgau, Wagrain sowie alle Gemeinden mit mehr als 1.500 Einwohnern	500 m ² (600 m ²)*	800 m ²
c) alle anderen Gemeinden	300 m ² (400 m ²)*	500 m ²

Abb.1: Schwellenwerte für die Widmung von Handelsgroßbetrieben

[Quelle: Salzburger Raumordnungsgesetz, ROG 2009]

(2) Zur Verkaufsfläche zählen

1. Flächen:

- a) auf denen Waren ausgestellt oder zum Verkauf angeboten werden;
- b) auf denen im Zusammenhang mit dem Warenverkauf stehende Dienstleistungen erbracht werden;
- c) die der Abwicklung des geschäftlichen Verkehrs mit den Kunden dienen;
- d) die sich mit einer dieser Flächen in einem gemeinsamen Raum befinden;
- e) die innerhalb eines Baues der Erschließung einer dieser Flächen dienen und zur Benützung durch Kunden bestimmt sind.

2. nicht aber Flächen:

- a) von Tiefgaragen, Lagern, Windfängen bis zu 40 m², Stiegenhäusern und Sanitäräumen mit ihren Zugängen;
- b) von Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die sich nicht in einem gemeinsamen Raum mit Verkaufsflächen befinden und in denen eine Abgabe von Waren nur im untergeordneten Ausmaß erfolgt.

Verkaufsflächen in mehreren Bauten sind zusammenzurechnen, wenn sie zueinander in einem räumlichen Naheverhältnis stehen und entweder einen funktionalen Zusammenhang bilden oder die Verkaufsflächen innerhalb eines Zeitabstandes von fünf Jahren ab Aufnahme der Benützung geschaffen werden. Keine Zusammenrechnung erfolgt in gekennzeichneten Orts- oder Stadtkernbereichen sowie in historisch gewachsenen Einkaufs- und Geschäftsstraßen.

(3) Die Handelsgroßbetriebe werden in folgende Kategorien unterteilt:

[...]

4. Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte: Als solche gelten Handelsgroßbetriebe, die Waren für Baumaßnahmen, die Raumausstattung bzw die Raum- oder Gartengestaltung, Waren, die typischerweise mit dem Kraftfahrzeug abtransportiert werden sowie allenfalls in geringfügigem Ausmaß Lebens- und Genussmittel und sonstige Waren anbieten.

[...]

Landesentwicklungsprogramm 2022

3. Strukturmodell des Landes Salzburg

3.2 Inneralpiner Gebirgsraum

Zum Inneralpinen Gebirgsraum gehören folgende Gemeinden: [...] sowie alle Gemeinden der politischen Bezirke St. Johann im Pongau, [...]

Gemeinden mit überörtlichen Funktionen

[...]

Sonstige Gemeinden mit überörtlichen Funktionen: [...] Altenmarkt, [...]

Touristischer Intensivraum

[...]

Altenmarkt im Pongau,

[...]

4.4 Siedlungsentwicklung

4.4.1 Für das gesamte Land Salzburg

Siedlungsentwicklung - Arbeiten

(10) Vorläufige Sicherung von Freihaltezonen Arbeiten (siehe Anhang 2)

Neuansiedelungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sollen bevorzugt in den nachfolgenden Freihaltezonen Arbeiten erfolgen.

[...]

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe und C&C Märkte sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

[...]

Nutzungskonfliktfreies Wohnen und Arbeiten

(12) Schaffung von möglichst nutzungskonfliktfreien Strukturen in Siedlungsgebieten; dafür sind die in den Planungsdeterminanten beinhaltenen Tabellen sowie ergänzend dazu die Richtlinien Immissionsschutz zu berücksichtigen.

[...]

4.5 Stadt- und Ortskernentwicklung

4.5.1 Für das gesamte Land

[...]

(5) Standortverordnungen für zentrenrelevante Güter sollen nur innerhalb von Hauptsiedlungsbereichen erteilt werden, ausgenommen in besonders begründeten Fällen.

3 Vorhaben und Standortbeschreibung

Die Lagerhausfiliale befindet sich auf den Grundparzellen Nr. 72/4, 75/3, 75/4, 80/3, 458 (KG 55322 Sinnhub) in der Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau, Planungsregion Enns-Pongau, Bundesland Salzburg.

Das bestehende Lagerhaus Oberes Ennstal soll zukünftig von 800 m² Verkaufsraum um max. 1.200 m² (aktuell geplant ca. 1.850 m²) erweitert werden und damit eine Gesamtverkaufsfläche von max. 2.000 m² umfassen. Die benachbarten, am bestehenden Betriebsareal vorhandenen Lager-/Hallen- und Freilagerflächen werden von den Verkaufsflächen nicht erfasst, sollen jedoch innerhalb der neuen Widmungsfläche eingebunden werden. Davon betroffen ist auch eine Tankstelle des Lagerhauses, welches derzeit bereits auch schon als HG-B gewidmet ist und weitere Lagerflächen für Bau- und Gartenartikel.

Gegenüber der Planung aus dem Jahr 2017 wird beim aktuellen Vorhaben beinahe das gesamte Gelände modernisiert und neugestaltet. Das bauliche Entwicklungskonzept des Architekten Hasenauer sieht folgende Umbaumaßnahmen:

- Abbruch des im Westen liegenden Stroh-, Block- und Palettenlager und Neuerrichtung an selber Stelle.
- Abbruch des derzeitigen Verkaufsbereiches und Errichtung eines Baustoffkranlagers.
- Abbruch der dzt. mittig platzierten Materialienlagerhalle.
- Errichtung von insgesamt 62 PKW Stellplätze davon 43 Stellplätze zwischen der Gleisanlage und dem Verkaufsbereich.
- Die Zufahrt bleibt wie bereits im IST Zustand von Osten kommend entlang der Gleisanlage beibehalten.
- Der Verkaufsbereich umfasst im EG eine Markthalle und im östlichen Anschluss den Gartenbereich Indoor Grünpflanzen und das Außenlager für Gartenbedarf, Grünpflanzen, sowie Lager und Büro und im OG einen Ausstellungsbereich und Büros.
- Im östlichen Anschluss an die Markthalle soll eine Außenausstellung für Pflaster errichtet werden.

Folgender Situationsplan zeigt die Situierung der Verkaufs- und Lagerflächen gemäß dem baulichen Entwicklungskonzept des Betreibers:

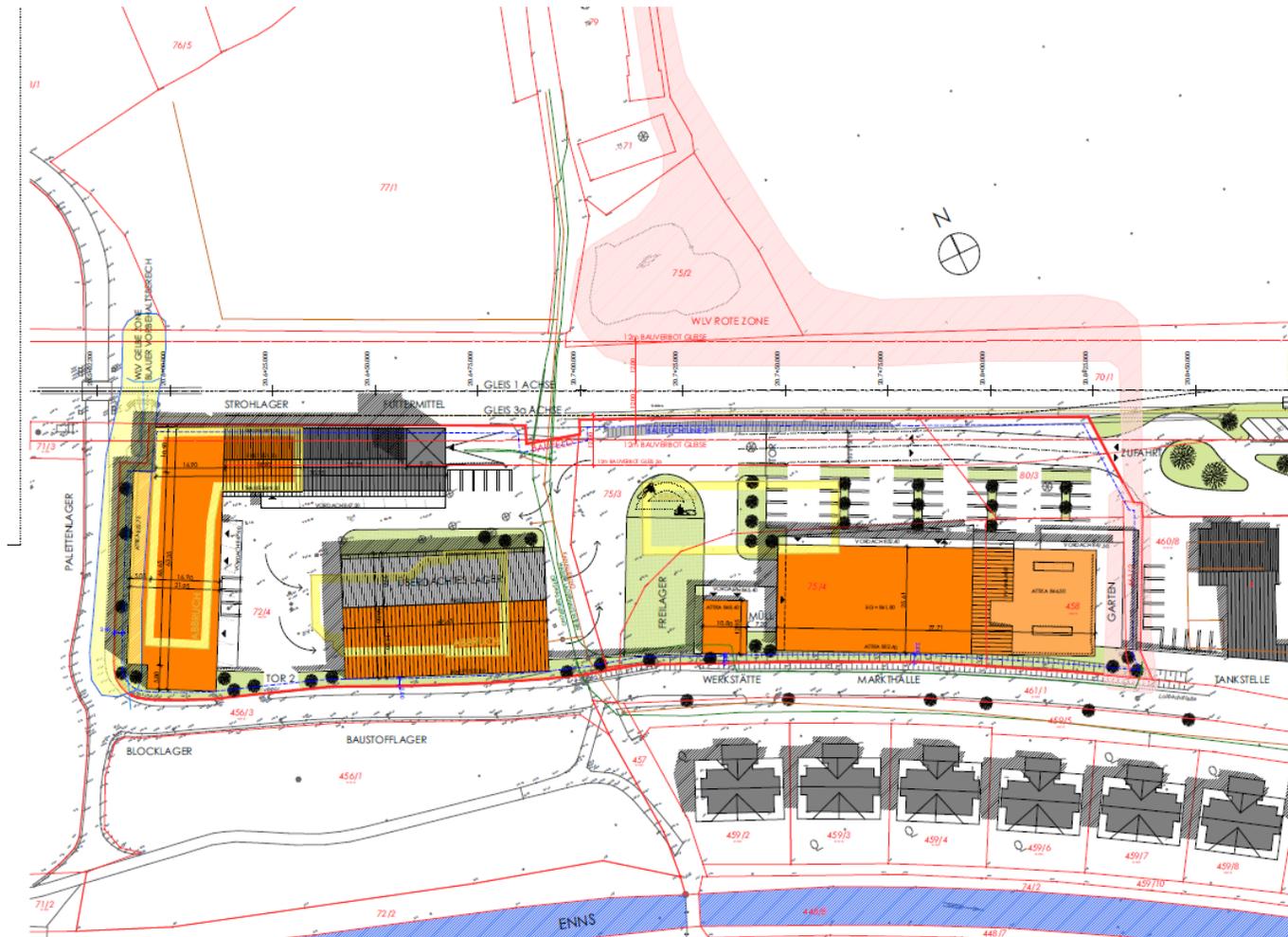


Abb.2: Situationsplan Erweiterung Lagerhaus Oberes Ennstal, Gelb-Abbruch.

[Quelle: Hasenauer Architekten, 18.02.2025]

3.1 Standortbeschreibung

3.1.1 Lage und Nutzungsstrukturen

Das Planungsgebiet befindet sich in der Marktgemeinde Altenmarkt, 55322 Sinnhub, Ladestraße 10 südlich der Ennstal Straße der B 320 unmittelbar benachbart der Bahnverbindung Bischofshofen-Selzthal. Folgende Fotodokumentation zeigt die örtliche Situation:



Abb.3: Lagerhaus Oberes Ennstal, Blick Richtung Südost, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.4: Zufahrt MIV und Bahnanbindung Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.5: Zugang Getränkeabholung und Lager, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.6: Lager Baumaterialien, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.7: Lager Baumaterialien, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.8: Freilagerflächen Gartenmaterial und Ein- und Ausgangsbereich, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.9: Freilagerflächen und Turm, Blickrichtung Westen, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.10: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal und Durchgang Gartenmarkt und Getränke, eigene Aufnahme 10.03.2025

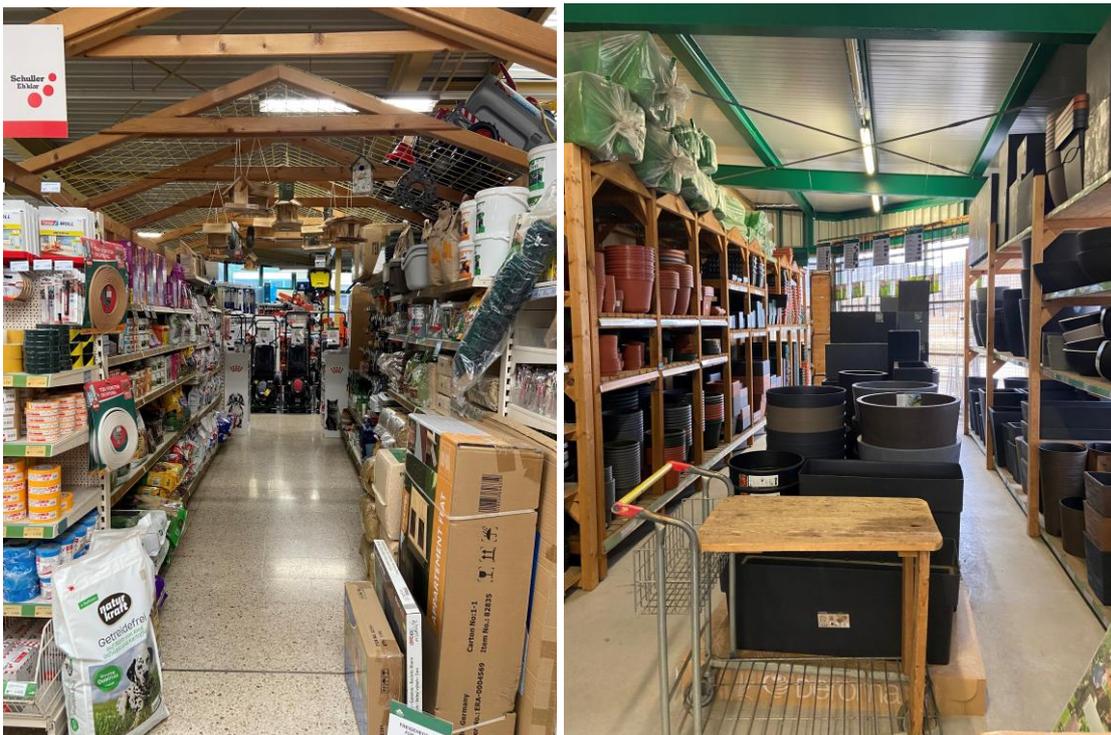


Abb.11: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.12: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025

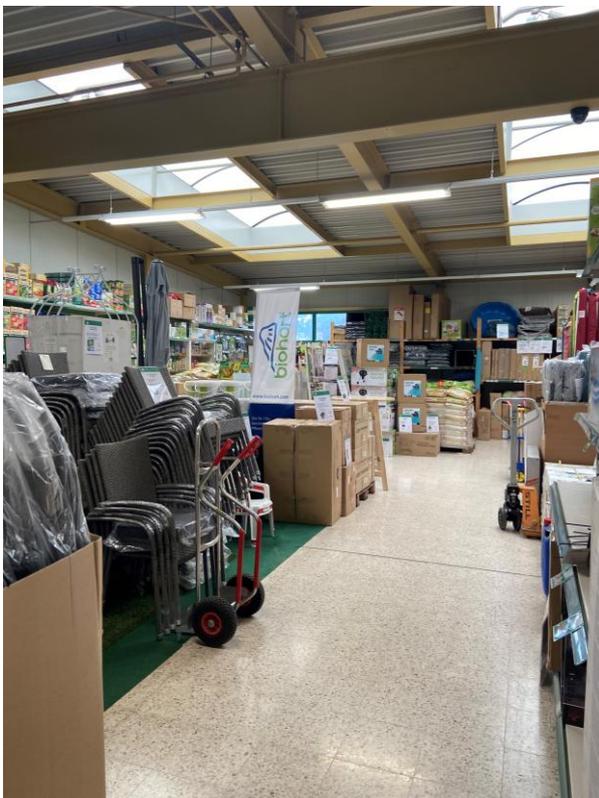


Abb.13: Wareneinrichtung Bestand Lagerhaus Oberes Ennstal, eigene Aufnahme 10.03.2025

3.1.2 Verkehrssituation

Altenmarkt liegt an der Verkehrsachse von Salzburg nach Radstadt bzw. in kurzer Distanz zur A 10 der Südautobahn. Die B 320 Ennstal Straße führt weiter von Radstadt nach Schladming in die angrenzende Steiermark, während von Radstadt abzweigend die B 99 Katschberg Straße Richtung Obertauern und in den Lungau führt. Die B 163 Wagrainer Straße verbindet die Marktgemeinde Altenmarkt Richtung Westen mit den Gemeinden Flachau, Wagrain und in weiterer Folge mit der Bezirkshauptstadt St. Johann im Pongau.

Die gute Erreichbarkeit des Standortes sowohl von der A 10, der B 320 wie auch vom Ortszentrum der Marktgemeinde und die Anbindung an das Schienennetz ist besonders hervorzuheben.

Obwohl das Sortimentsangebot eines Lagerhauses vornehmlich Güter des mittel- und langfristigen Bedarfes umfasst und eher dazu anhält, diese mit dem Fahrzeug abzutransportieren, wird die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz betont. Die Entfernung zum Bahnhof in Altenmarkt beträgt etwa 150 m, die nächst gelegenen Bushaltestellen befinden sich in Nachbarschaft des Bahnhofes. Lt. Information der Marktgemeinde Altenmarkt ist derzeit ein Projekt zum Ausbau des Bahnsteiges samt Einrichtung eines Busbahnhofes (Bushaltestelle) und der Erweiterung der Park&Ride-Anlage der ÖBB geplant und soll bis 2029 ausgeführt werden. Weiters besteht ein Geh- und Radweg, der ins Ortszentrum von Altenmarkt führt. Genauere Ausführungen zum Verkehrskonzeptes sind aus der Standortverordnung zu entnehmen.

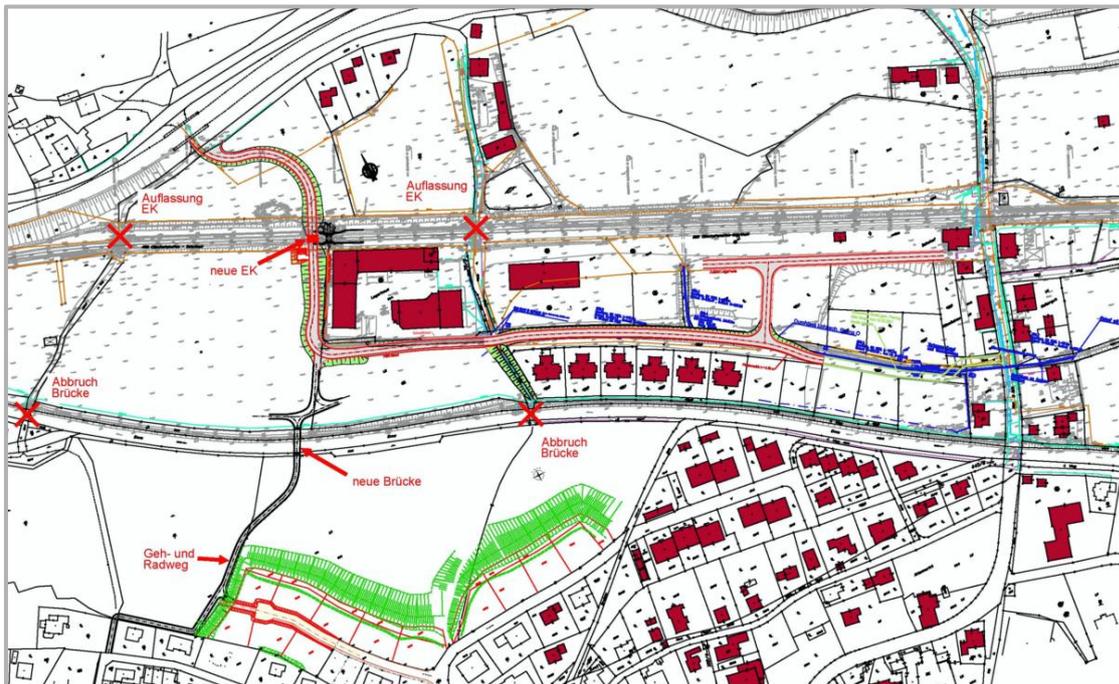


Abb.14: Baumaßnahmen Altenmarkt, Bereich Lagerhaus Oberes Ennstal

[Quelle: Lagerhaus Oberes Ennstal, 2017]

3.1.3 Pendlerverflechtungen mit dem Umland des Einzugsgebietes

Aufgrund der Lage an der stark frequentierten Bundesstraße, der B 320 Ennstal Straße sind Streuumsätze von außerhalb des Gemeindegebietes von Altenmarkt zu erwarten. Auch potentielle Anteile durch Beschäftigte oder Touristen, welche in der touristisch intensivst genutzten

Region eine nicht unerhebliche Rolle spielen, bleiben vor allem wegen des langfristigen Bedarfsgütersegments des projektierten Handelsbetriebes in den weiteren Berechnungen unberücksichtigt. Gemäß der Kundenstromanalyse werden jedoch weit über das Bundesland Salzburg hinaus Handelsaktivitäten verzeichnet, welche bis nach Oberösterreich und in die Steiermark reichen (vgl. auch Kap. 4.1.1.) Der Anteil am gesamten Umsatz gemäß der Kundenstromanalyse beträgt wenigstens 10 %, welcher als Streuumsatzanteil bei der Ermittlung des Verbraucherpotentials Berücksichtigung findet.

3.2 Bestehende und geplante Sortimentsstruktur des Planobjektes

Das Warensortiment des Lagerhauses umfasst laut Angaben des Betreibers aus dem Jahr 2016 Artikel des Haus- und Hofbedarfes, Bau- und Werkzeugsortimente, landwirtschaftliche Produkte und Gartenbedarf sowie im geringen Umfang Lebensmittel und Getränke sowie Randsortimente wie Bekleidung, Schuhe etc. Im Wesentlichen geht es um Aktualisierung und Erweiterung der bestehenden Sortimente. Die letzte räumliche Anpassung fand 1999 statt.

- Landwirtschaft:
 - Fertigtierfutter und Getreide, Tierzucht, Düngung und Saatgut, Herstellung von eigenen Mischungen (Wildfutter), Mischfutter und Getreide - Siloanlage zur Lose-Abholung für die kleinere bäuerliche Struktur (günstigerer Preis, frische Ware), Heu-Lieferung (Großballen), Imkerei-Bedarf
 - Werkzeuge Haus und Hoftechnik, Werkstätten-Bedarf
- Motoristik:
 - Rasenmäh-Technik, Schneefräsen
 - Motorsägen und andere div. Kleingeräte sowie die sich schon über Jahre bewehrte Servicestation für anfallenden Service und Reparaturen.
- Garten:
 - alles für den Garten, für Pflege, Gestaltung und Einsaat
 - Gartenmöbel, Freizeitartikel
 - Arbeitsbekleidung und Sicherheitsbekleidung
 - Farben und Lacke
 - Kleintiernahrung und Bedarf Kurzwaren für den Haushalt
- Lebensmittel
 - Grundsortiment an Lebensmitteln sowie regionale Produkte (Wurst.- und Fleischwaren, Milchprodukte, Honig, Edelbrände)
- Bau:
 - großes Lager an Baustoffen für Hoch.- und Tiefbau sowie kompetente Fachberatung
- Sortiment „lebendes Grün“
 - div. Pflanzen je nach Jahreszeit, derzeitige Vermarktung mittels Verkaufszelt, teils auch im Freien.
 - Verlegung ins neu geplante Verkaufsgeschäft.
- ÖBB: Betrieb mit aktiver Anschlussbahn, ca. 150 Waggonanlieferungen jährlich
 - Treib und Brennstoffe, Verlegung der bestehenden Tankstelle, sowie Anpassung des Tanklagers. Regionale Heizöl und Dieselzustellungen mit eigenem Tankfahrzeug
 - E-Ladestation, Lebendtierversand (Ferkel und Geflügel), Umschlagplatz für Großvieh (Viehhandel).

Um eine Vergleichbarkeit bzw. Gegenüberstellung mit dem Angebot von Mitbewerbern innerhalb des Einzugsgebietes zu ermöglichen, wurde das Warensortiment in dominierende Warengruppen eingeteilt. Dies auch um einen Vergleich mit den Kategorien der Daten des Landes Salzburgs hinsichtlich der Mitbewerber zu ermöglichen (**1= Nahrungs- und Genussmittel, 10= Bau- und Heimwerk, 3 = Blume, Pflanzen und zoologische Artikel, 9 = Haushaltswaren, Glas und Porzellan**). Anmerk. Der Gartenbedarf wird zur Kategorie 3 gezählt.

Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkersortimentes umfasst vorwiegend Produkte des langfristigen Bedarfs (Elektro-/Bau-/Werkzeug/Arbeitskleidung sowie landwirtschaftliche Artikel, Tierzucht etc.) und wird hinsichtlich dieses Verkaufsflächenangebotes um 200 m² auf 570 m² erweitert. Der Verkaufsflächenanteil für Bau- und Heimwerkerartikel beträgt zukünftig etwa 31,6 % der Gesamtfläche, wobei die Lagerflächen für die Bauartikel nicht berücksichtigt werden.

Die Warengruppe der Pflanzen und Gartenartikel beinhalten neben den Grünpflanzen (Gartenbedarf) auch den Haushalt- und Heimtierbedarf, Gartenmöbel und Holz für Garten und Zäune. Ein relativ großer Anteil der Verkaufsflächen dieser Warengruppe waren bislang sog. „Outdoor-Bereiche“ (ca. 385 m²). Zukünftig soll im Bereich des Vordaches und des Zufahrt- und Eingangsbereiches das Verkaufsflächenangebot für dieses Warensortiment der Blumen und Pflanzen erhöht bzw. durch bauliche Maßnahmen konsumentenfreundlicher gestaltet werden. Es ist vorgesehen, die bestehenden Flächen inkl. der im Außenbereich genutzten Bereiche auf 780 m² zu erhöhen, womit zukünftig etwa 43 % der gesamten Verkaufsfläche für das Warensortiment der Pflanzen- und Gartenartikel zur Verfügung steht. Die in der Warengruppe enthaltenen Haushaltswaren und Tierprodukte sollen zukünftig eine Verkaufsfläche von 300 m² (inkl. Kassazone) umfassen, womit in Summe für diese Warengruppe 1080 m² VKF vorgesehen sind. Der Anteil der Verkaufsfläche welcher für die kurzfristigen Bedarfsgüter Getränke und Lebensmittel vorgesehen ist, liegt derzeit bei 95 m² und wird zukünftig mit 150 m² etwa 8,5 % an der gesamten Verkaufsfläche einnehmen (+ von 55 m² VKF).

Warengruppe	Fläche IST	Fläche SOLL	Erweiterung
Pflanzen und Gartenartikel, Haushalt und Heimtier, Kassa	385 m ²	1080 m ²	695 m ²
Bau und Heimwerk	370 m ²	570 m ²	200 m ²
Lebensmittel und Getränke	95 m ²	150 m ²	55 m ²
Summe	850 m²	1800 m²	950 m²

Tab. 1: Verkaufsflächen nach Warengruppe

[Quelle: Raiffeisen Lagerhaus 2025, E-Mail 18.02.2025]

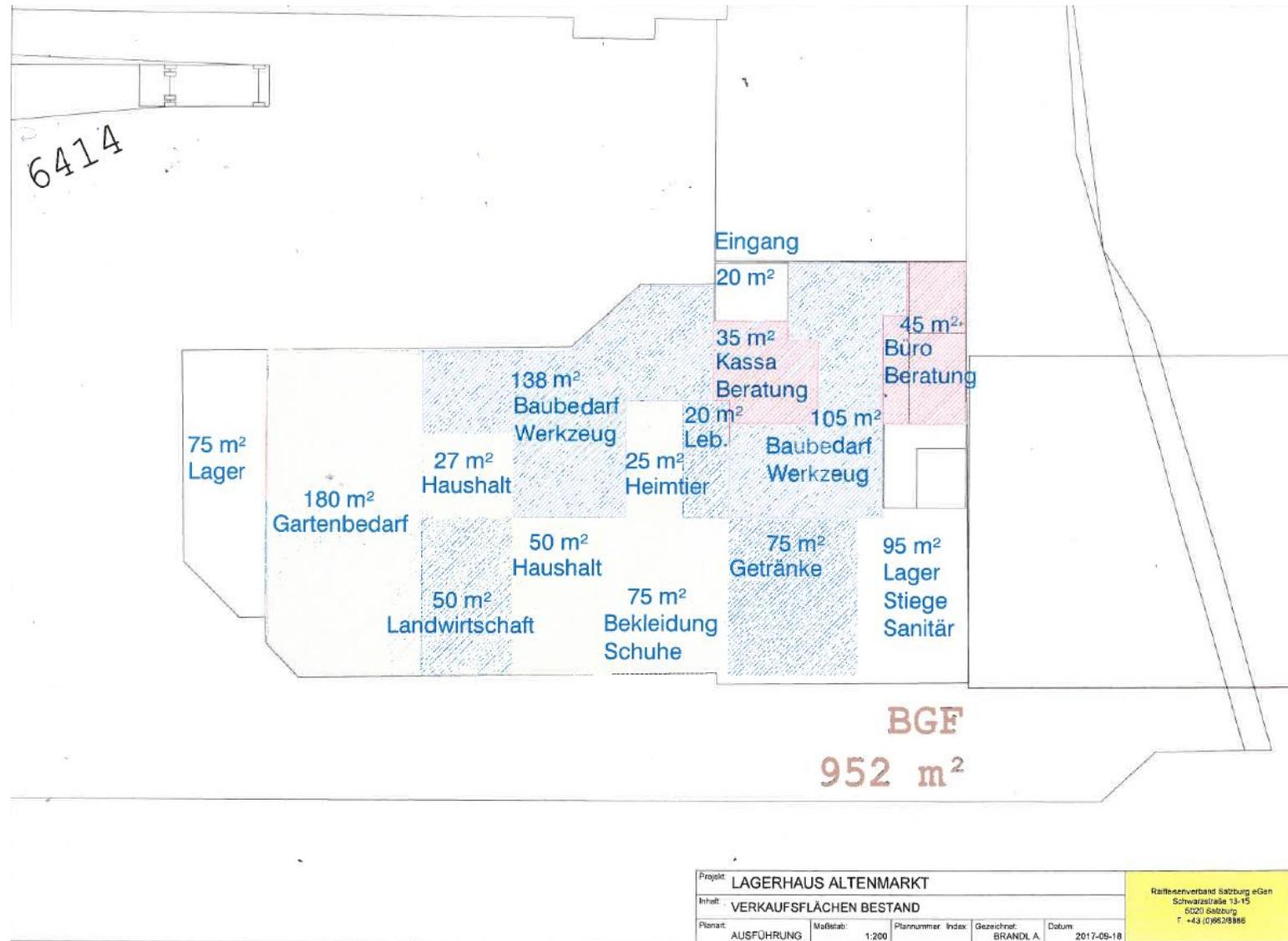
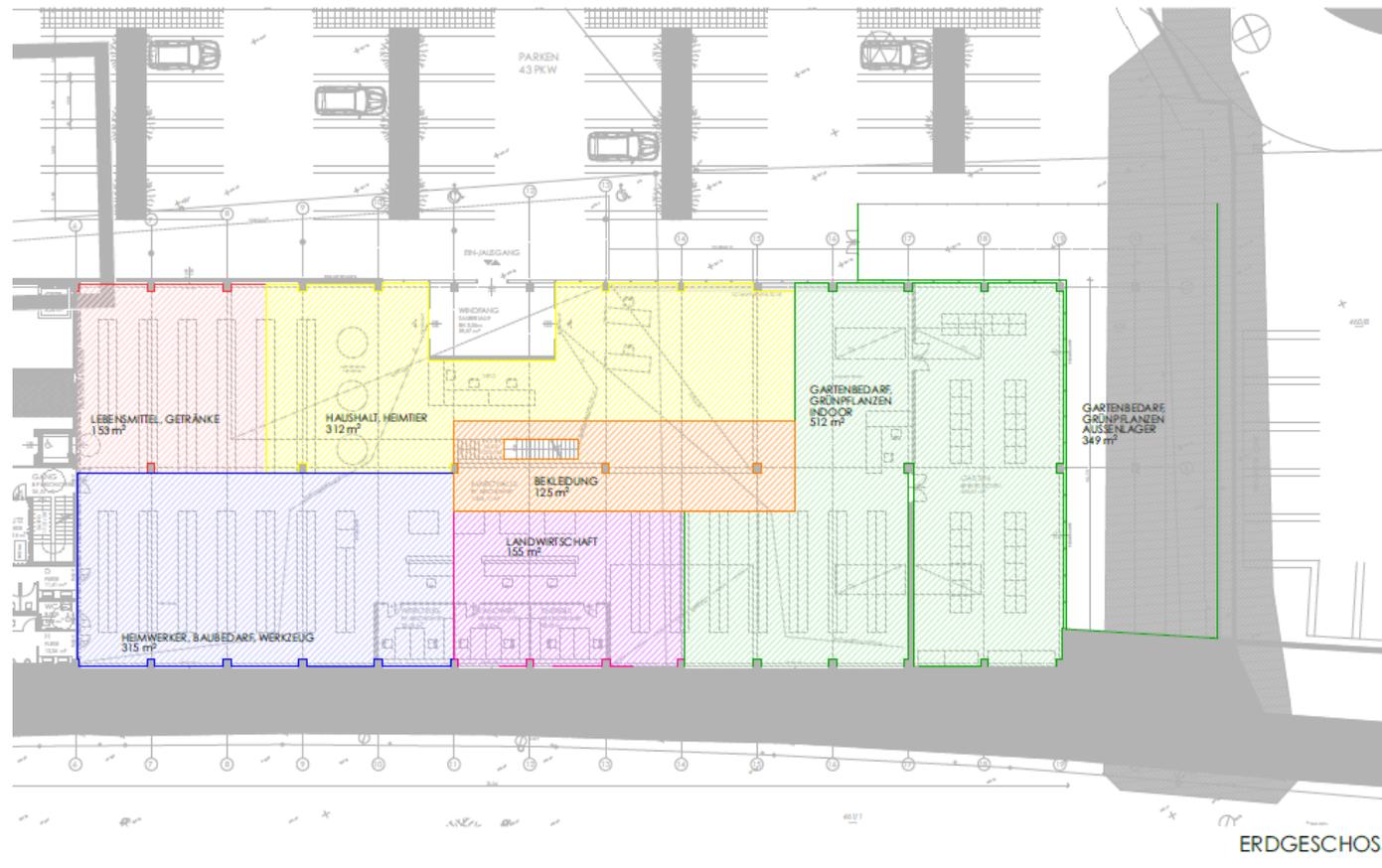


Abb.15: Nutzungsplan „Bestand VKF Lagerhaus Oberes Ennstal in Altenmarkt“

[Quelle: Raiffeisenverband Salzburg eGen, 22.09.2017, E-Mail vom 18.02.2025 Hasenauer Architekten ZT GmbH]



ÄNDERUNGEN
 INDEX DATUM/ZEIT: KORREKTUR
 0.) /-/- ERSTAUSSGABE

HASENAUER ARCHITEKTEN
ARCHITECTS

BAUWERK	LAGERHAUS OBERES ENNSTAL regGENMBH	PROJEKT: 333 PLANN	RB02
PLANNUMMER	LAGERHAUS ALTENMARKT	DATUM	18.02.2025
PROJEKT	RECHENBLÄTTER	GEZEICHNET	se/sk
PLANNUMMER	AUFSTELLUNG VERKAUFSFLÄCHE	MASSSTAB	1:200

VORABZUG

Diese Zeichnung hat Schutzrecht. Louis Geisler ist die Vertriebsleitung oder Abfertigung. Diese unsatzfähig und strafbär.

Abb.16: Nutzungsplan Verkaufsflächen Erweiterung nach Warengruppen, Erdgeschoß

[Quelle: Raiffeisenverband Salzburg eGen; Hasenauer Architekten ZT GmbH 18.02.2025]

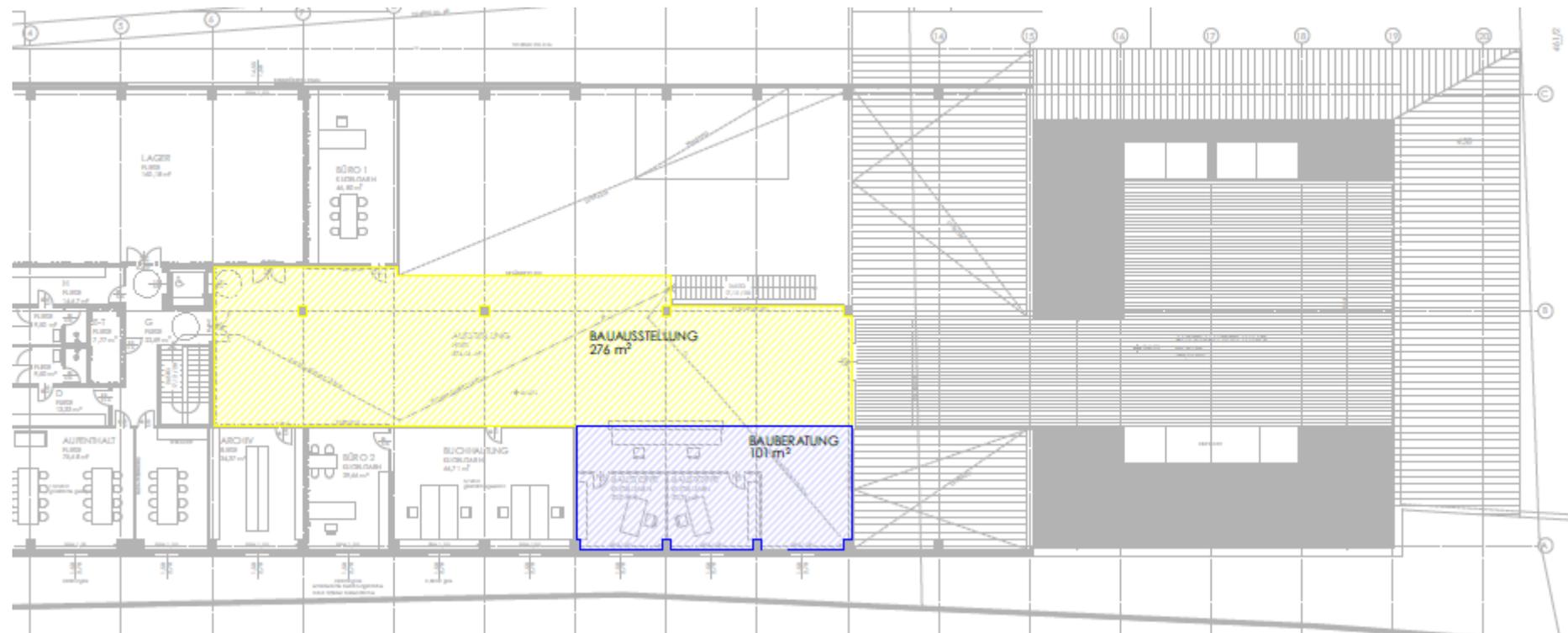


Abb.17: Nutzungsplan Verkaufsflächen Erweiterung nach Warengruppen, Obergeschoß

[Quelle: Raiffeisenverband Salzburg eGen 18.02.2025]

3.3 Umsatz und Umsatzerwartungen des Planobjektes

Den weitaus größten Anteil an der Warenpalette hinsichtlich Verkaufsfläche weisen die beiden Kategorien der Warengruppe „Gartenbedarf und Grünpflanzen“ (780 m²) sowie „Bau- und Heimwerk“ (570 m²) auf, wobei die Verkaufsfläche für die Warengruppe des Pflanzen- und Gartenbedarfs zukünftig mit 43,3 % den weitaus größten Anteil einnehmen soll. Der „Haushalt, Heimtier und Kassenbereich“ umfasst 300 m² (ca. 16,6 %) und wird zum Pflanzen- und Gartenartikelbereich dazugezählt.

Der klassische Lagerhaussektor „Baubedarf, Werkzeug, Landwirtschaft, Tierzucht und Futtermittel“ liegt derzeit mit etwa 42,7 % am Gesamtumsatz etwa gleich wie der Pflanzen-/Haushalt- und Gartenartikel, zukünftig wird der Umsatzanteil für den Baubedarf mit etwa 37,8 % erwartet, währenddessen der Umsatzanteil für die Warengruppe der Pflanzen-, Haushalt- und Gartenartikel von derzeit knapp 42,4% auf 49,3% ansteigen soll.

Etwa 25 % des gesamten Umsatzes der Warengruppe Pflanzen-/Haushalt und Gartenartikel wird durch Gartenbedarf und Grünpflanzen, zusätzliche 18 % durch die Sortimente Haushalt und Heimtier erwirtschaftet. Die Werte sollen nach dem Umbau der Warengruppe Pflanzen-/Haushalt und Gartenartikel auf 33,5 % steigen und das Sortiment Haushalt und Heimtier soll auf 16 % sinken.

Der Umsatzanteil für die Warengruppe der Lebensmittel und Getränke entspricht im Bestand mit rund 14,7 % in etwa dem Anteil der bestehenden Verkaufsfläche (11 %). Zukünftig werden mit 13 % Umsatzanteilen dennoch im Verhältnis höhere Werte geplant, als dies in Bezug zur geplanten Verkaufsfläche (Anteil 8,3% an VKF) zu erwarten wäre.

Durch die Erweiterung und Anpassung der Baustrukturen wird eine Umsatzsteigerung von 874.000 € (+26,3 %) erwartet.

Warengruppe	Umsatz 2024	Umsatz nach Umbau	Wettbewerbswirksamer Umsatz in €
Pflanzen und Gartenartikel	1.410.000	2.068.000	658.000
Bau und Heimwerk	1.418.000	1.585.000	167.000
Lebensmittel und Getränke	491.000	540.000	49.000
Umsatz pro Jahr in €	3.319.000	4.193.000	874.000

Tab. 2: Jährliche Umsatzleistung nach Warengruppen

[Quelle: Raiffeisenverband Salzburg reg.Gen.m.b.H., E-Mail vom 26.03.2025]

4 Einzugsgebiet und Verflechtungsbereich

4.1 Einzugsgebiet und Bevölkerung

Das Einzugsgebiet des stationären Einzelhandels ist in der Regel regional oder lokal beschränkt und lässt sich in überschaubaren Teilmärkten darstellen, über die sich spezielle und weiterführende Informationen gewinnen lassen. Für die vorwiegend langfristigen Bedarfsgüter eines Lagerhauses, welche in der Regel mit dem KFZ (oder z.T. hier mit der Bahn) abtransportiert werden, ist die Ausdehnung des Einzugsgebietes über weitere Strecken üblicher, als es für kurzfristige Bedarfsgüter (z.B. Lebensmittel) der Fall ist. Um weitere Analysen durchführen zu können, werden den festgelegten (Teil-) Einzugsgebieten angebots- und nachfrageseitig Daten zu Grunde gelegt. Die regionale oder lokale Zuordenbarkeit von Daten erfolgt auf Basis von Punkte- oder Rasterdaten, da sich das Einzugsgebiet des Handelsbetriebes nicht mit den Verwaltungsgrenzen deckt. Statistische Daten auf der Basis einer geometrischen Gebietsgliederung und der Zuordnung von Rasterdaten sind von Verwaltungsgrenzen unabhängig und erlauben eine rein sachbezogene Abgrenzung und Information.

4.1.1 Kriterien der Festlegung der (Teil-) Einzugsgebiete

Das Einzugsgebiet für die Erweiterung des bestehenden Lagerhauses in der Marktgemeinde Altenmarkt wurde auf Grundlage folgender Ermittlungsparameter definiert:

- Erreichbarkeit des Untersuchungsstandortes in Abhängigkeit von der räumlichen, zeitlichen und siedlungsstrukturellen Gliederung.
- Verkehrserschließung im Untersuchungsraum.
- Kundenstromanalyse der Lagerhaus Filiale.
- Wettbewerbssituation bzw. Lage der konkurrierenden Handelsstandorte im Bundesland Salzburg.
- Morphologie und naturräumliche Ausstattung.

Einzugsgebiet lt. GIS-Analyse

Die Grundlage bildet zum einen eine GIS-Analyse mittels ArcGIS Online, welche mittels Erreichbarkeitsmodellen zwei Teileinzugsgebiete festlegt.

Von einer Abgrenzung eines Naheinzugsgebietes und damit verbundener fußläufigen Erreichbarkeit des Standortes wurde abgesehen, da die angebotenen Warengruppen vordergründig nicht kurzfristigen Bedarfscharakters sind und davon ausgegangen wird, dass ein motorisiertes Verkehrsmittel für den Transport der vordergründig langfristigen Bedarfsgüter eingesetzt wird.

Die Festlegung der Teileinzugsgebiete erfolgte auf Grundlage von Berechnungen mittels eines digitalen Straßengraphen, welche die Erreichbarkeit binnen 10 und 20 PKW-Minuten festlegt. Die räumliche Ausdehnung des primären Marktgebietes (TEZG I) erstreckt sich dem gemäß südlich bis zur Gemeindegrenze zwischen Radstadt und Untertauern, östlich bis zur Gemeinde Forstau und bis in die benachbarte Steiermark, beinhaltet im Westen den Siedlungsraum von Flachau, sowie nördlich den der Gemeinde Eben und Teilbereiche von Hüttau.

Das Teileinzugsgebiet II dehnt sich nördlich bis zum Paß Lueg aus und umfasst die Siedlungsbereiche von St. Martin a.T., südlich reicht es bis in die Tauerntäler von Flachau und Obertauern, westlich bis nach Wagrain, sowie die Siedlungsbereiche von Bischofshofen, Werfen, Pfarrwerfen. Östlich reicht es bis in die Gemeinden Filzmoos, Forstau und bis über die Landesgrenze zwischen Salzburg und der Steiermark (Stadt Schladming).

Die Berechnungsergebnisse der Erreichbarkeitsanalysen wurden auf die Siedlungs- und Nutzungsstruktur in den Randbereichen hin generalisiert und geringfügig angepasst.

Einzugsgebiet It. Kundenstromanalyse

Über die rechnerische Festlegung des sekundären Einzugsbereiches (TEZG II) und damit dem gesamten Einzugsgebiet hinaus, wird eine vorliegende Kundenstromanalyse des Lagerhauses in Altenmarkt bei der Festlegung des Einzugsgebietes berücksichtigt.

Die Auswertung der Kundenstromanalyse weist eine dominierende Kundenherkunft aus dem Bundesland Salzburg mit 97,5% auf. Auch die Umsatzerlöse aus dem Land Salzburg weisen eine vergleichbare Relation von ca. 91,1 % auf. Der Anteil der Umsätze und Kunden aus der Steiermark umfasst etwa 5,2 %, der Anteil oberösterreichischer Kunden liegt unter 1 %.

Gemäß den Aussagen der Kundenstromanalyse dehnt sich das Einzugsgebiet über die Ergebnisse der Berechnungen mittels digitalem Straßengraphen hinaus aus. Der Anteil der Kunden und der Umsätze aus dem darüber hinaus reichenden Bereich liegt bei 11 %.

Die dominierende Verteilung der Kundenherkunft deckt sich weitest gehend mit den Gemeinden, welche in der GIS Analyse als Einzugsgebiet definiert wurden. Die dem Handelsstandort angrenzenden Gemeinden Radstadt, Flachau, Eben und Filzmoos zeigen (neben der Standortgemeinde) lagebedingt die größten Nutzungsfrequenzen des Lagerhauses in Altenmarkt.

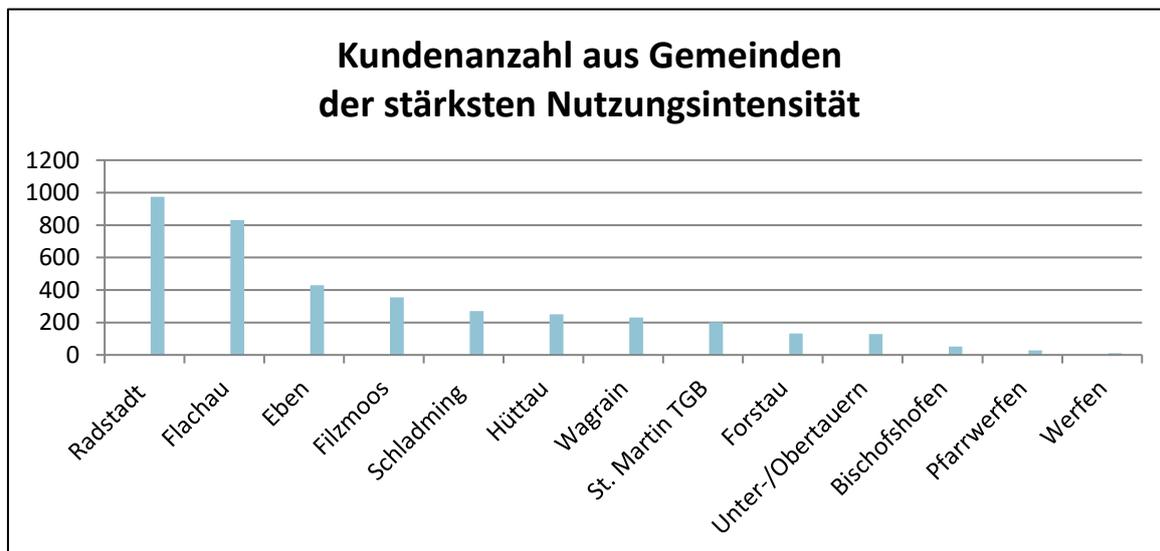


Abb.18: Kundenherkunft stärkster Nutzungsintensität gemäß Kundenstromanalyse

[Quelle: Lagerhaus Oberes Ennstal, E-Mail vom 05.03.2025; eigene Darstellung]

Im Detail stellt sich die Kundenanzahl in diesen Gemeinden folgendermaßen dar:

Gemeinde	Kundenanzahl	in %
Altenmarkt	1204	21,2%
Radstadt	975	17,1%
Flachau	831	14,6%
Eben	430	7,6%
Filzmoos	354	6,2%
Schladming	270	4,7%
Hüttau	250	4,4%
Wagrain	231	4,1%
St. Martin TGB	202	3,5%
Forstau	132	2,3%
Unter-/Obertauern	128	2,2%
Bischofshofen	51	0,9%
Pfarrwerfen	28	0,5%
Werfen	11	0,2%

Abb.19: Kundenherkunft stärkster Nutzungsintensität gemäß Kundenstromanalyse

[Quelle: Lagerhaus Oberes Ennstal, E-Mail vom 05.03.2025; eigene Darstellung]

Kunden aus der Stadt Salzburg, St. Johann im Pongau, Saalfelden sowie aus weiteren Gemeinden in Oberösterreich, in der Steiermark und im Lungau, welche in der Kundenstromanalyse genannt sind, decken sich aus Gründen der Distanz räumlich nicht mit den Ergebnissen der GIS-Analyse. Der Anteil der Kunden aus diesen Gemeinden außerhalb des GIS technisch ermittelten Einzugsgebietes beläuft sich auf rund 11 %. Die Kundenherkunft wird durch angelegte Bestandskunden ermittelt. Daher gibt es sogar geringfügige Kundenströme aus Niederösterreich, Wien, Kärnten und Tirol sowie Kundenströme aus Deutschland, Polen, Ungarn und Tschechien, welche jedoch in den weiteren Untersuchungen berücksichtigt werden. Für die „Laufkundschaft“ gibt es keine Auswertung der Herkunft.

Da die angebotsseitigen Daten zur Lage der Mitbewerber in den benachbarten Bundesländern nur ungenügend vorliegt und der Anteil der Handelstätigkeiten (lt. Kundenstromanalyse) überschaubar ist, wurde auf die Analyse des benachbarten Bundeslandes Oberösterreich verzichtet. Die Berechnung reicht im Osten bis in die Steiermark und daher wurde die Stadtgemeinde Schladming in den abschließenden Analysen berücksichtigt. Vorerst unberücksichtigt blieben die großen überörtlichen Marktanbieter in der Stadt Salzburg, die obwohl Kundenströme gegeben, im Allgemeinen über ein ausreichendes Marktangebot an vergleichbaren Mitbewerbern verfügen.

Die Darstellung des gesamten Einzugsgebietes und der Abgrenzung seiner einzelnen Teileinzugsgebiete gemäß der GIS-Analyse, sowie die Informationen zu Mitbewerbern und Haupt-/Nebenwohnsitzen zeigen folgende Abbildungen.

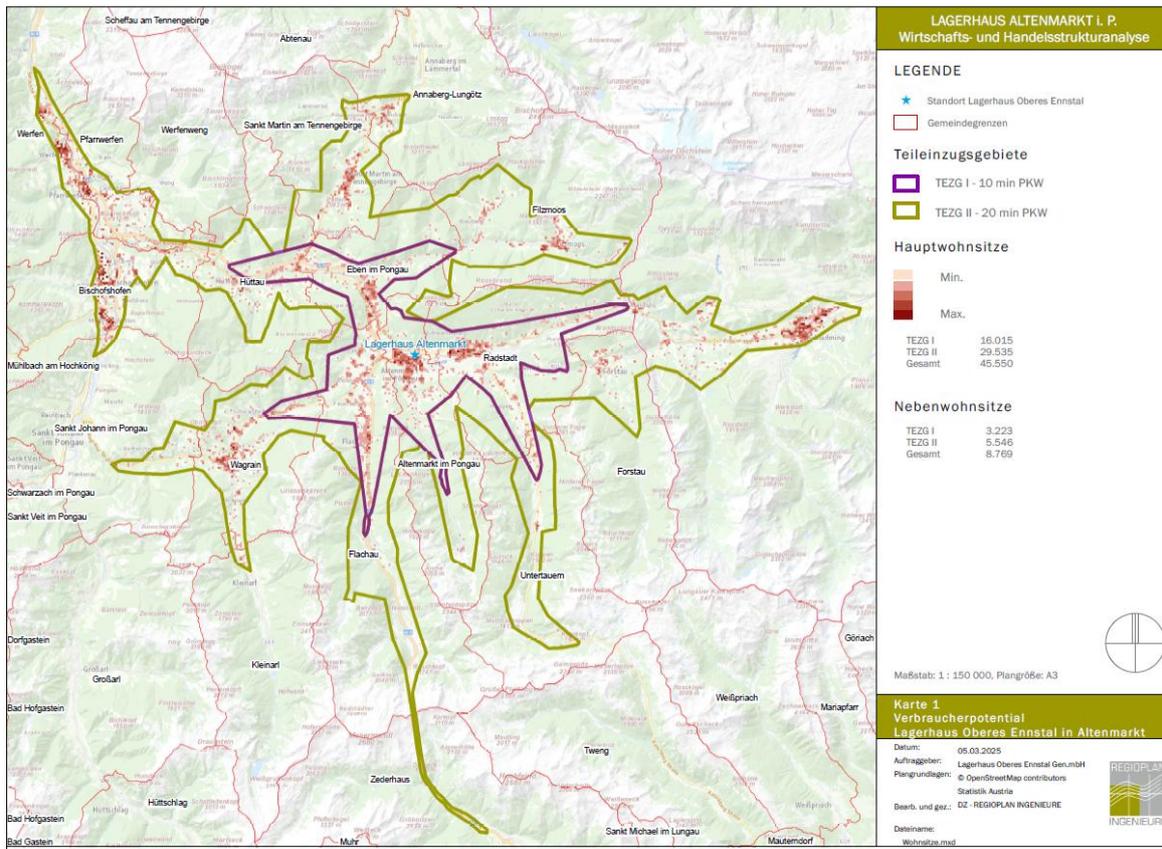


Abb.20: Karte 1- Verbraucherpotential Lagerhaus Oberes Ennstal (siehe auch Anhang)

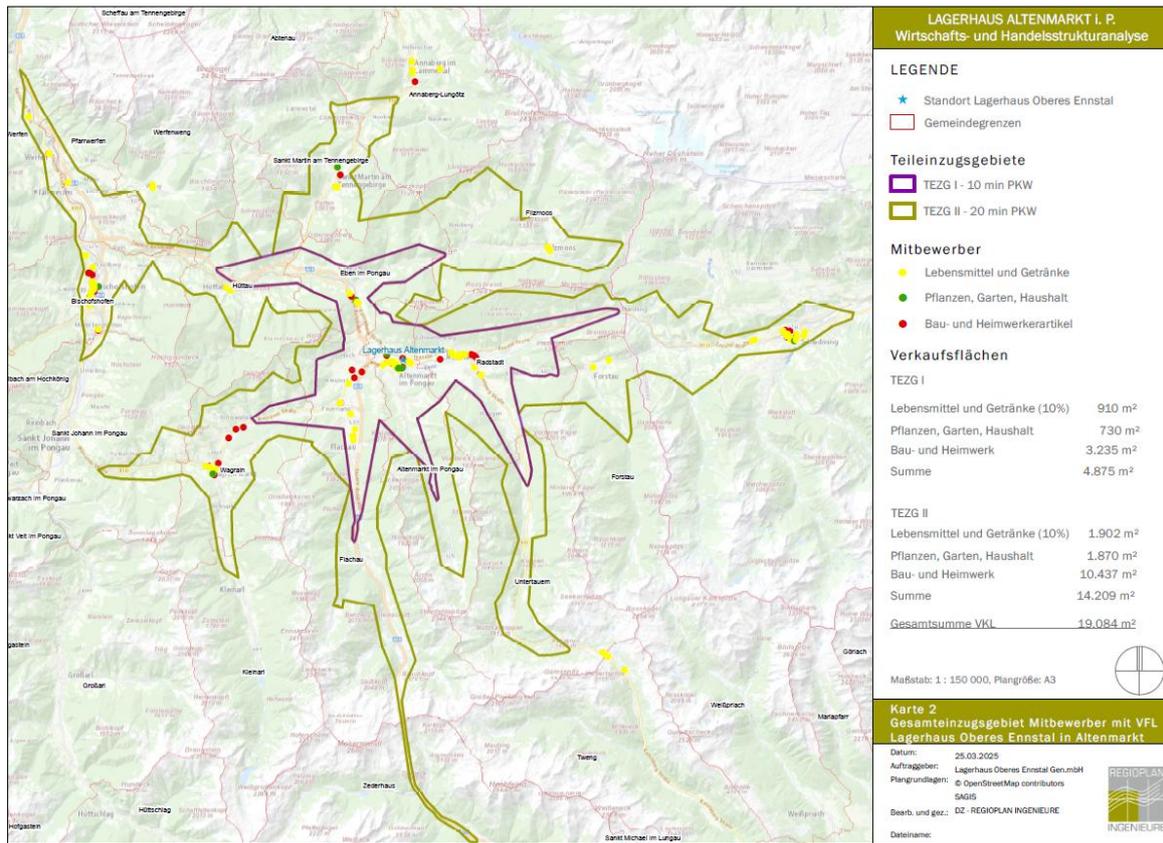


Abb.21: Karte 2- Gesamteinzugsgebiet Mitbewerber mit VFL (siehe auch Anhang)

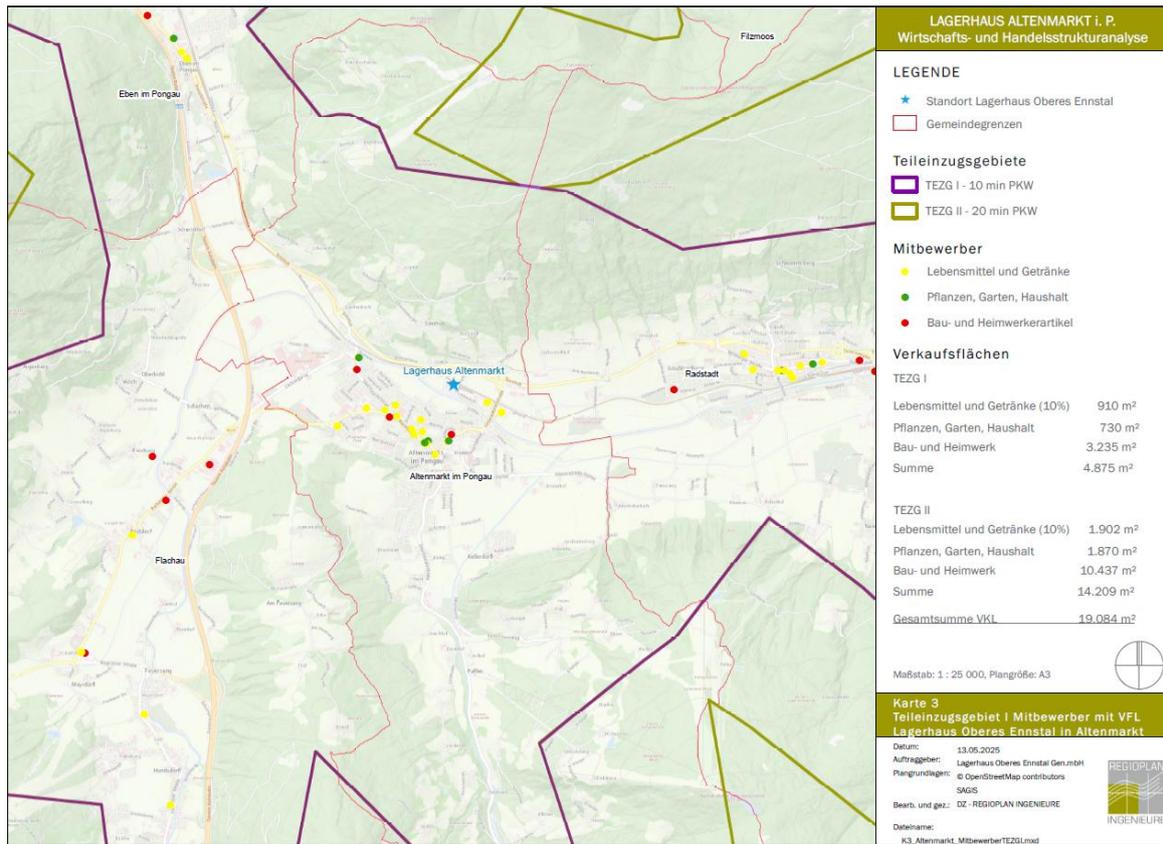


Abb.22: Karte 3- Teileinzugsgebiet I, Mitbewerber mit VFL (siehe auch Anhang)

4.1.2 Bevölkerung der Gemeinden im Einzugsgebiet

Die Bevölkerungsentwicklung in der Standort- und den Nachbargemeinden mit der stärksten Nutzungsfrequenz stellt sich u.a. für die Einschätzung der Kundennachfrage, der Bedarfssituation und der abschätzbaren Entwicklung wie folgt dar.

Der langfristige Bevölkerungstrend (seit 1971) der Standortgemeinde Altenmarkt weist ein stetiges Wachstum auf. Im Vergleich ist das Wachstum seit 2017 enorm gewachsen und verzeichnet 2024, 4.708 Einwohner.

Im überörtlichen Vergleich liegt die Gemeinde über dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum des Bezirkes St. Johann im Pongau und des Landes Salzburg. Sowohl der Bezirk als auch das Bundesland Salzburg können dennoch ebenfalls einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Bevölkerung	Altenmarkt im Pongau		Politischer Bezirk		Bundesland	
	abs.	rel.	abs.	rel.	abs.	rel.
1971	2.382		63.479		405.115	
1981	2.747	15,32%	67.410	6,19%	442.301	9,18%
1991	3.046	10,88%	71.955	6,74%	482.365	9,06%
2001	3.486	14,45%	77.872	8,22%	515.327	6,83%
2011	3.730	7,00%	78.138	0,34%	529.066	2,67%
2017	4.071	9,14%	79.872	2,22%	549.263	3,82%
2021	4.584	12,60%	81.686	2,27%	561.714	2,27%
2024	4.708	2,71%	83.194	1,85%	571.479	1,74%

Tab. 3: Überörtlicher Vergleich der Bevölkerungsentwicklung 1971 bis 2024

[Quelle: (Statistik Austria, 2017, 2024)]

Die Bevölkerungsentwicklung in den nutzungsstärkeren Gemeinden des Einzugsgebietes im Bundesland Salzburg weisen im Zeitraum zwischen 1991 und 2024 großteils positive Wachstumstendenzen auf. Lediglich Hütttau verzeichnet im Vergleichszeitraum leichte Rückgänge, vor allem im Zeitraum von 2017 bis 2024 gab es einen deutlichen Rückgang der Bevölkerung. Die Zuwachsraten unterscheiden sich deutlich, so kann Eben seit 1991 ein Plus von über 40 % verzeichnen, gefolgt von Flachau (26 %) und Radstadt (16 %), wie folgende Tabelle darstellt.

Die Standortgemeinde Altenmarkt selbst befindet sich mit einem Zuwachs seit 1991 von über 54 % im oberen Durchschnittsbereich der Gemeinden des Einzugsbereiches. Eine Auswahl der vom Einzugsgebiet betroffenen Gemeinden werden im Folgenden in ihrer Entwicklung der Hauptwohnsitze dargestellt. (vgl. folgende Tabelle).

Gemeinden im Bundesland Salzburg	WOHNBEVÖLKERUNG - Hauptwohnsitze					Änderung in % zu 1991
	1991	2001	2011	2017	2024	
Altenmarkt	3.046	3.486	3.730	4.071	4.708	54,56%
Radstadt	4.194	4.710	4.845	4.880	5.042	20,22%
Flachau	2.210	2.625	2.680	2.782	3.056	38,28%
Eben	1.709	2.005	2.183	2.409	2.651	55,12%
Filzmoos	1.137	1.352	1.461	1.461	1.507	32,54%
Hüttau	1.498	1.555	1.474	1.542	1.486	-0,80%
Wagrain	2.937	3.127	3.001	3.081	3.175	8,10%

Tab. 4: Bevölkerungsentwicklung in einzelnen Gemeinden des Einzugsgebietes

[Quelle: (Statistik Austria, 2017, 2024)]

Nach Aussagen der Ortsplanung von Altenmarkt wird in der Standortgemeinde, wie auch weiteren Gemeinden des Pongaus in den **nächsten 10 Jahren lt. REK 2024 ein Zuwachs von 10 % prognostiziert**, bzw. soll die Bevölkerung im Jahre 2045 ca. 5.500 Einwohner umfassen (+10 % in 10 Jahren). Die Eigenentwicklung soll dabei gegenüber dem Zuzug zumindest ebenbürtig sein.

4.1.3 Verbraucherpotential im Einzugsgebiet

Die statistischen Daten zur Bevölkerungssituation wurden im Einzugsgebiet durch eine rasterbasierende GIS-Analyse ermittelt. Rastereinheiten ermöglichen gegenüber den Verwaltungsgliederungen eine Anpassung an regionalstatistische Aufgabenstellungen und Raumgrößen und verringern daher die Abhängigkeit von administrativen Grenzen und entsprechendem Datenmaterial.

Für den Stand und die Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinden im Untersuchungsraum sind die aktuell zugänglichen Daten zum 01.01.2024 der Statistik Austria in die Berechnungen eingeflossen. Die Nüchternungszahlen der einzelnen Gemeinden im Einzugsgebiet fanden bei der Ermittlung des Verbraucherpotentials keine Berücksichtigung, da aufgrund der Sortimentsstruktur davon ausgegangen wird, dass das Warenangebot für diese Kundengruppe nicht von Relevanz ist. Die Nebenwohnsitzfälle innerhalb des Einzugsgebietes wurden jedoch mit rund 45 % beim Verbraucherpotential berücksichtigt. Bezogen auf das ausgewiesene Einzugsgebiet (I-II) entfällt auf das Teileinzugsgebiet II der größere Anteil von rund 65 % des Verbraucherpotentials, auf das Teileinzugsgebiet I rund 35 %.

Einzugsgebiet	Hauptwohnsitze 2024	Nebenwohnsitzfälle (2024 anteilig zu 45 % berücksichtigt)	Verbraucherpotential
Teileinzugsgebiet I	16.015	1.450	17.465
Teileinzugsgebiet II	29.535	2495	32.030
Gesamtes EZG (Zone I-II)	45.550	3.945	49.495
Streuumsatzanteil von außerhalb des EZG 11 %	5.445		5.445
Summe Verbraucherpotential			54.941

Tab. 5: Das Verbraucherpotential im Einzugsgebiet des Planobjektes, [Quelle: Statistik Austria 2024]

In Summe ist innerhalb des Einzugsgebietes mit einem Verbraucherpotential von rund 45.550 Personen zu rechnen. Unberücksichtigt bleiben dabei noch Kundenströme außerhalb der Standortgemeinde und dem berechneten Einzugsgebiet gemäß der GIS Analyse. Dieser Kundenanteil in den angrenzenden (Stadt-) gemeinden, z.T. aus angrenzenden Bundesländern umfasst in etwa 11 % der gesamten Kundenanzahl (vgl. 4.1.1). Dieser Kundenanteil wird als Streuumsatzanteil den ermittelten Verbraucherdaten pauschal hinzugefügt.

Damit summiert sich das **Verbraucherpotential auf rund 54.900 Personen**. Dieser beinhaltet noch keine Anteile durch Touristen oder Beschäftigte vor Ort. Auch der prägnante Bevölkerungszuwachs in der Marktgemeinde Altenmarkt und auch der Nachbargemeinden sowie die Entwicklungsprognosen sind in den Zahlen nicht berücksichtigt. Im Sinne einer vorausschauenden Versorgung der Einwohner mit entsprechenden Bedarfsgütern sollten die im REK ermittelten Wachstumsprognosen darüber hinaus berücksichtigt werden. Würde alleine die prognostizierte Wachstumsrate von 10 % in Altenmarkt Berücksichtigung finden, wären **zusätzlich 470 Hauptwohnsitze** bis zum Jahr 2035 zu erwarten, d.h. es ist ein Versorgungsbedarf für **55.370 Personen** einzuschätzen.

Ausgehend von den in den Beurteilungsrichtlinien für Handelsgroßbetriebe festgelegten Richtwerten ist demnach für einen Bau-, Möbel- und Gartenmarkt unter Zugrundelegung eines Wertes von 4,2 m² pro 100 Einwohner bei einem Verbraucherpotential von rund 54.900 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.305 m² VKF, bei einem Verbraucherpotential (inkl. der Bevölkerungsprognose für die Standortgemeinde Altenmarkt) von 55.370 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.325 m² gegeben. Die Prognosewerte zur regionalen Entwicklung der Bevölkerung in den Nachbargemeinden von Altenmarkt sind bei der Ermittlung des Verbraucherpotentials und damit der zulässigen Obergrenze der VKF noch nicht berücksichtigt.

5 Allgemeine Entwicklung der Kaufkraft im Bundesland Salzburg

5.1 Einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Ausgaben

Die durchschnittlichen monatlichen Ausgaben aller privaten Haushalte betragen lt. Konsumerhebung 2019/20 der Statistik Austria € 3.250, für den Bereich Ernährung und alkoholfreier Getränke bei rund 12 %. Standardisiert man die Haushaltsausgaben nach Haushaltsgröße und -zusammensetzung, so ergeben sich durchschnittliche monatliche Äquivalenzausgaben von € 2.160 (gewichtete "Pro-Kopf-Ausgaben") für den Bundesdurchschnitt. (Konsumerhebung 2019/20). Im Bundesländervergleich liegt Salzburg im Mittelfeld und entspricht dem landesweiten Durchschnitt der monatlichen Äquivalenzausgaben in Höhe von € 2.160.

Für das Erweiterungsvorhaben in Altenmarkt im definierten Einzugsgebiet wurde der Teil der Kaufkraft ermittelt, der für das Warenangebot eines Lagerhauses zur Verfügung steht und das Kaufkraftäquivalent pro Person für diese Bedarfsgüter darstellt.

5.2 Kaufkraftpotenziale im abgegrenzten Einzugsgebiet und seinen Teilzonen

Die Angaben zu den Kaufkraftkennziffern der HERVIS Marktdaten 2011 (2013) berücksichtigen die regionalen Unterschiede durch die Umrechnungen des Kaufkraftindex auf Salzburg-Basis. Dabei zeigt sich, dass die Gemeinden des Pongau bzw. des hier betroffenen

Einzugsgebietes im Vergleich zu Gemeinden im Flachgau z.T. einen Kaufkraftindex aufweisen, der deutlich unter dem Bundeslanddurchschnitt von Salzburg liegt.

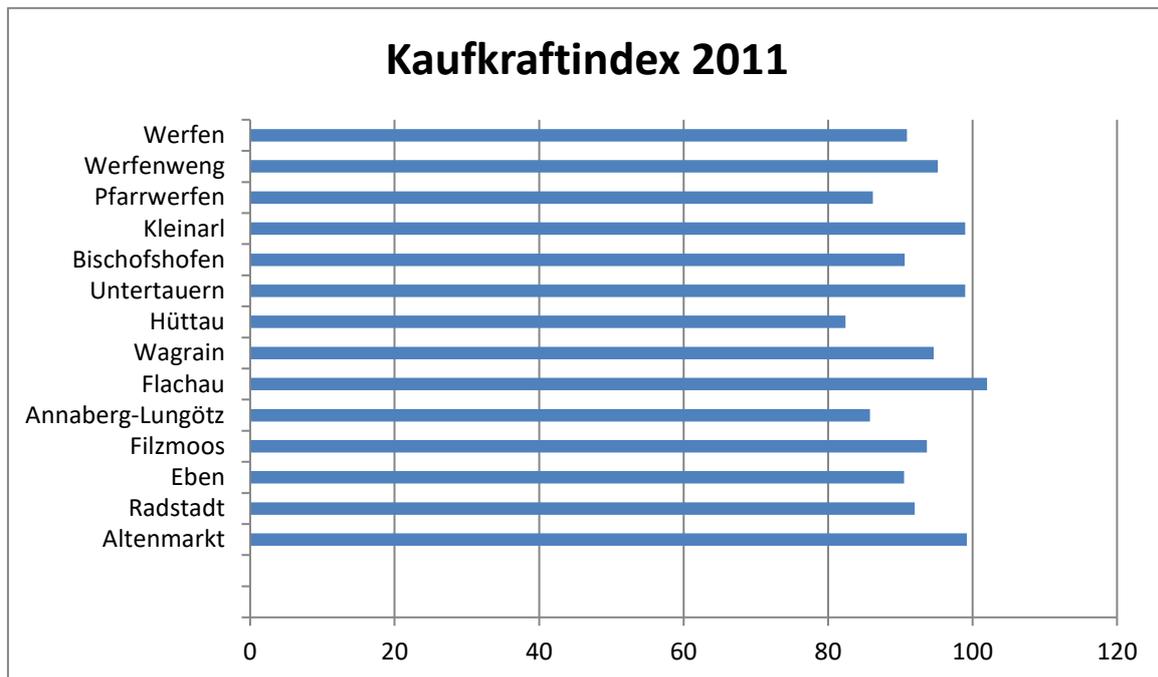


Abb.23: Kaufkraftindex einzelner Gemeinden im Pongau

Die projektrelevante Kaufkraft (Baumarkt, Pflanzen, Garten- und zoologischer Bedarf, Getränke inkl. abgegrenzten Lebensmittelbereich, Randsortimente wie Bekleidung etc.) in Österreich wird allgemein pro Einwohner mit rund € 765 eingeschätzt (Stand 2010). Bei vergleichbaren Anbietern im Flachgau (Salzburg-Umgebung) wurde von einem Kaufkraftäquivalent von 1.070 €/Person ausgegangen.

Um die regional und örtlich stark unterschiedlichen Kaufkraftniveaus zu berücksichtigen, wird für das Vorhaben in der Gemeinde Altenmarkt eine Kaufkraft von € 1.035 pro Verbraucheräquivalent eingeschätzt.

Es wird angenommen, dass davon € 595 auf die Warengruppe Bau- und Heimwerk inkl. der Randsortimente und auf den Getränkebereich inkl. eines abgestimmten Lebensmittelbereichs € 340 entfallen. Für die Warengruppe Pflanzen, Garten- und zoologischer Bedarf wurde ein jährliches Kaufkraftäquivalent von 100 € für die Ermittlung des Kaufkraftvolumens zugrunde gelegt.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential für das gegenständliche Vorhaben im Einzugsgebiet des Projektstandortes in der Marktgemeinde Altenmarkt weist demnach rund € 61 Mio. auf. Zusammen mit dem Streuumsatzanteil von 11 % gemäß der Kundenstromanalyse umfasst das Kaufkraftpotential 67,7 Mio.€.

Das Teileinzugsgebiet I verfügt für die drei relevanten Sortimentsbereiche im vorwiegend langfristigen Bedarfssektor über ein Kaufkraftvolumen von € 26,7 Mio. Das Teileinzugsgebiet II weist ein Kaufkraftvolumen für die genannten Bedarfsgüter in Höhe von € 34,3 Mio. auf.

Hinsichtlich der abgegrenzten Zonen des Einzugsgebietes stellt sich nachfolgend eingeschätztes Verbraucher- und Kaufkraftpotential dar:

	Verbraucher-potential	Warengruppe	Kaufkraft bezogen auf die Teileinzugsgebiete in Tsd. €
Teileinzugsgebiet I	17.465	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	1.746
		Bau- und Handwerk	19.058
		Getränke und Lebensmittel	5.938
Teileinzugsgebiet II	32.031	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	3.331
		Bau- und Handwerk	19.730
		Getränke und Lebensmittel	11.210
Gesamtes EZG	49.496	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	5.077
		Bau- und Handwerk	38.789
		Getränke und Lebensmittel	17.148
Streuumsatzanteil von 11 % außerhalb der GIS Berechnung EZG	5.445		5.635
SUMME	54.941		66.651

Tab. 6: Kaufkraftvolumen in Tsd. € und Verbraucherpotential

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Die Entwicklung des Kaufkraftvolumens generell, sowie im Einzugsgebiet des Handelsstandortes ist sowohl von der konjunkturellen und soziodemographischen Entwicklung als auch von der generell zukünftigen Entwicklung des Verbraucherverhaltens abhängig. Im Hinblick auf eine konjunkturell zurückhaltende Entwicklung wird bei der Prognose davon ausgegangen, dass sich weder das Anspar-, noch das Ausgabeverhalten wesentlich ändern und mit keiner realen Kaufkraftsteigerung zu rechnen ist. Daher sind die vorliegenden Daten als ein sehr vorsichtig eingeschätztes Szenario mit Nullwachstum zu betrachten.

6 Die einzelhandelsrelevante Wettbewerbssituation und Angebotsstruktur im Einzugsgebiet

Die Versorgungsstruktur des Einzugsgebietes für die Erweiterung des Lagerhauses wird im Folgenden anhand des aktuellen Bestandes und seinen wesentlichen Merkmalen wie der Größe der Verkaufsfläche und der Ausrichtung des Warenangebots dargestellt.

Für die Wettbewerbsanalyse konnte im Salzburger Anteil des Einzugsgebietes auf Bestandsdaten des Amtes der Salzburger Landesregierung (Stand 2024) zurückgegriffen werden. Diese Daten wurden mittels Überprüfung der Standorte vor Ort aktualisiert und aufgrund der geringen Distanz, um relevante Anbieter im angrenzenden Schladming, ergänzt. Aufgrund der größten Wettbewerbsintensität das aktuelle Vorhaben betreffend, fließen in die Betrachtungen Anbieter aus den Bereichen des Baugewerbes sowie Blumenfachgeschäfte und der Getränkeanteil der Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteleinzelhändler (Voll- und Teilnahversorger) mit ihren jeweiligen Verkaufsflächenanteilen ein. Auf Basis der Grundlagendaten wurden die relevanten Wettbewerber aus dem Bundesland Salzburg/Steiermark mit ihren Adressen in einem GIS verortet und differenziert nach dem entsprechenden Angebotsschwerpunkt planlich dargestellt (vgl. Abb.21).

6.1 Standortstruktur des Einzelhandels im gesamten Einzugsgebiet

Innerhalb des Einzugsgebietes (Land Salzburg und Land Steiermark) stehen im Bau- und Heimwerkersegment derzeit rund 13.672 m², für Pflanzen, Haushalt und Garten etwa 2 600m² und für den Lebensmittel- und Getränkektor etwa 2.812 m² Verkaufsfläche zur Verfügung. Die Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke wurde aufgrund des geringen (wettbewerbswirksamen) Anteils im Lagerhaus Altenmarkt auf rund 10 % der Gesamtfläche (28.120 m² VKF) reduziert.

Noch innerhalb des Einzugsgebietes im Bundesland Steiermark befindet sich bereits ein großflächiger Baumarkt mit 4.000 m² Verkaufsfläche, der sog. Baufreund in der Stadtgemeinde Schladming. 2016 und 2017 wurde im Zuge großer Umbauarbeiten das Lagerhaus in den Baufreund integriert sowie das Technik Center um eine überdachte Maschinenhalle erweitert. Davon entfallen 3.000 m² auf den Baumarktbereich und 1.000 m² auf das Gartencenter. Die Produktpalette reicht von Bauen, Garten, Haushalt über Landwirtschaft und Werkzeuge bis hin zu Unterhaltungselektronik.

6.2 Bestehende Einzelhandelsstruktur in den Teileinzugsgebieten (TEZG)

6.2.1 Teileinzugsgebiet I

Das Teileinzugsgebiet I (TEZG I) der geplanten Lagerhauserweiterung in Altenmarkt verfügt über 34 Anbietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel, 7 Anbietern aus dem Bereich Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf, sowie 13 Anbietern aus dem Bau- und Heimwerk. In Summe wurden 54 Anbieter der lagerhausrelevanten Branchen in den Untersuchungen zur Handelsstruktur im TEZG I berücksichtigt.

Das Bau- und Heimwerk ist neben dem bereits bestehenden Lagerhaus und weiteren kleineren Fachbetrieben des Baugewerbes durch ein weiteres Lagerhaus in Radstadt mit 190 m² sowie dem Baucenter W&H mit 1.700 m² VKF im TEZG I vertreten. Die Warengruppe der Pflanzen, Garten, und Heimwerk wird von mehreren kleineren Anbietern vertreten, wie nachfolgende Liste aufzeigt. Das Lagerhaus Altenmarkt wurde mit seiner bestehenden Verkaufsfläche bei der Auflistung nicht berücksichtigt.

Sortiment	Anteil von VFL in m ²
Bau und Heimwerkartikel	3.235
Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	730
Getränke und Lebensmittel	910
Gesamtergebnis	4.875

Tab. 7: Verkaufsfläche nach Branche im TEZ – Gebiet I

[Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung 2024, REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Folgende Tabelle weist die Mitbewerber im Detail je nach Branche und Gemeinde im Teileinzugsgebiet 1 aus, die Lage der Mitbewerber ist in

Mitbewerber Bau- und Heimwerk	Gemeinde	VKF in m ²	Sortiment
W&H Bauhaus, gem. von Schilchegger	Eben im Pongau	1.700	Baucenter, Baumarktartikel
Pichler Matthias	Flachau	40	Farbenfachhandel

Sparber Rudi KEG (Fliesen)	Eben im Pongau	240	Fliesen, Naturstein, Marmor/
Fliesenkultur	Radstadt	80	Fliesen, Natursteine
Dolschek - Heizung, Sanitär	Altenmarkt im Pongau	50	Sanitärwaren
Sieberer Bau- und Möbeltischlerei	Altenmarkt im Pongau	20	Fenster, Türen
Holzcenter Weiss GmbH	Flachau	600	Holzfachmarkt
Headholz	Flachau	65	Holzfachhandel, Wohnaccessoires
Lagerhaus Radstadt	Radstadt	120	Gesamt: 190 m ² , Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel: 120 m ²
Pichler Energietechnik	Radstadt	40	Energietechnik
Lohberger SPG (Sprung KG)	Radstadt	40	Öfen, Pellets
Vorderegger Alfred GesmbH & Co KG	Flachau	80	Sanitärwaren, Bäder
Fliesen Sendlhofer	Altenmarkt im Pongau	160	Fliesen, Öfen
Summe Verkaufsflächen TEZG I, Bau- und Heimwerk)		3.235	

Mitbewerber Pflanzen, Garten, Haushaltswaren	Gemeinde	VKF in m ²	Sortiment
Unverblümt	Altenmarkt im Pongau	50	Blumen, Geschenkartikel, Deko
Dekoria	Radstadt	130	GPK
Glaserei Zand	Eben im Pongau	100	Glaswaren, Rahmen etc.
Blumen Ganser	Altenmarkt im Pongau	110	Blumen, Pflanzen
Deko und Blumen Schneider	Altenmarkt im Pongau	140	Blumen, Deko
Blumen Passrucker	Altenmarkt im Pongau	100	Blumen, Pflanzen
KoKo Anja Kogler	Radstadt	100	Blumen
Summe VKF TEZG I, Pflanzen u Heimwerk		730	

Mitbewerber Lebensmittel und Getränke	Gemeinde	VKF in m ²	Sortiment
Bios Naturkostladen (Warter)	Radstadt	40	Feinkost, Naturkost, biologische Produkte (exkl. Bistro)
Hofer	Radstadt	1400	LM, GW
Lagerhaus Radstadt (LM)	Radstadt	70	Gesamt: 190 m ² , Getränke: 50 m ² , LM (regionale Produkte): 20 m ² - Getränke
Billa	Altenmarkt im Pongau	500	LM, GW
Spar Supermarkt (Gsenger)	Eben im Pongau	560	LM, GW
MPPreis	Flachau	500	LM, GW
PENNY Markt	Flachau	500	LM, GW
Penny	Radstadt	500	LM, GW
Spar Supermarkt	Altenmarkt im Pongau	450	LM, GW
T&G	Altenmarkt im Pongau	600	LM, GW
Spar (Landmarkt)	Altenmarkt im Pongau	450	LM, GW
LIDL	Altenmarkt im Pongau	500	LM, GW

Grübels Naturgartl	Altenmarkt im Pongau	120	LM, GW, Reformware
Helis Getränke & Spezialitäten	Altenmarkt im Pongau	50	Wein, regionale Spezialitäten
Weinboutique	Altenmarkt im Pongau	60	Wein
Billa	Radstadt	450	LM, GW
Bäckerei Steinbauer	Radstadt	20	Backwaren, Konditorwaren
Sendlhofer Vinothek und Konditorei	Radstadt	40	Wein, Konditorwaren
Fleischhauerei Ladinger	Radstadt	60	Fleisch- und Wurstwaren
M-Preis Warenvertriebs GmbH	Altenmarkt im Pongau	778	LM, GW
Spar Supermarkt (Schitter)	Flachau	650	LM, ZS, Tabak, GW, Geschenkartikel etc.
MPreis	Radstadt	480	LM, GW
Fleischwaren Wieser	Eben im Pongau	60	Fleisch- und Wurstwaren
Bäckerei Habersatter	Altenmarkt im Pongau	25	Backwaren
Dorfalmladen	Flachau	45	LM (regionale Produkte, keine GW)
Emastoa Bäckerei und Cafe	Flachau	18	Backwaren, Zeitschriften, Eduschoecke
Bäckerei Haidl	Altenmarkt im Pongau	25	Backwaren, Eduscho
Bäckerei Habersatter	Altenmarkt im Pongau	15	Backwaren
Stadtbäckerei Gerhardt - Habersatter	Radstadt	25	Backwaren
Bäckerei Kirchgasser	Radstadt	25	Backwaren
Eder Bäckerei KG	Eben im Pongau	20	Backwaren, kl. Auswahl Lm, Eduschoecke
Vinothek Steiner	Eben im Pongau	20	Weinhandel
Bochstubn Habersatter	Flachau	20	Backwaren, LM kl. Sortiment, Eduschoecke
Schitter Fleisch- und Wurstwaren	Altenmarkt im Pongau	30	Fleisch- und Wurstwaren
Summe VKF TEZG I, Lebensmittel und Getränke		9.106	
Anteil von 10 %		910	
Gesamtsumme VKF - TEZG I		4.875	

Tab. 8: Mitbewerber nach Branche im TEZG I

[Quelle: Amt der Salzburger Landesregierung 2024, REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH]

Folgende Fotodokumentation (eigene Aufnahme vom 10.03.2025) zeigt eine Auswahl der Mitbewerber aus den relevanten Branchen des Lagerhauses aus dem Teileinzugsgebiet I.



Abb.24: W&H Bauhaus in Eben, Ortszentrum; eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.25: Lagerhausfiliale Radstadt, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.26: Fliesen Marmor Kachelöfen Sendlhofer, Altenmarkt, eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.27: Sanitär Dolschek, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.28: Blumen Ganser, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.29: Blumen Passrucker, Ortszentrum Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.30: Blumen Unverblümt, Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025



Abb.31: Deko und Blumen Schneider, Altenmarkt; eigene Aufnahme 10.03.2025

6.2.2 Teileinzugsgebiet II

Das erweiterte Teileinzugsgebiet II umfasst Bereiche der Salzburger Gemeinden von Forstau, Wagrain, Bischofshofen, Werfen, Pfarrwerfen, Filzmoos und St. Martin a.T und des Bundeslandes Steiermark die Stadtgemeinde Schladming. Dieser funktionale Verflechtungsbereich ist derzeit mit 10.437 m² des Bau- und Heimwerkergewerbes und 1.870 m² der Pflanzen, Haushalt und Gartenwelt ausgestattet. Für den Lebensmittel- und Getränkesektor werden 1.902 m² Verkaufsfläche berücksichtigt, einem Flächenanteil von rund 10 % an der Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelbranche (19.021 m²).

In Summe stehen innerhalb des TEZG II im Bereich des Bundeslandes Salzburg und dem angegebenen Bereich des Bundeslandes Steiermark rund 14.209 m² Verkaufsfläche für eine sortimentstypische Warenpalette eines Lagerhauses zur Verfügung.

Folgende Tabelle stellt die relevanten Warengruppen und die jeweils zur Verfügung stehende Verkaufsfläche zusammenfassend dar.

Sortiment	Anteil von VFL in m ²
Bau und Heimwerk	10.437
Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	1.870
Getränke und Lebensmittel	1.902
Gesamtergebnis	14.209

Tab. 9: Verkaufsfläche nach Branche im TEZG II, eigene Erhebung

Folgende Tabelle weist die Mitbewerber im Detail je nach Branche und Gemeinde im Teileinzugsgebiet 2 aus, die Lage der Mitbewerber ist in

Mitbewerber Bau- und Heimwerk	Gemeinde	VKF	Sortiment
Lagerhaus Bischofshofen	Bischofshofen	1.420	Gesamt: 1550 m ² , Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel: 1420 m ² , Getr.: 80m ² , LM: 50m ²
OBI Bischofshofen	Bischofshofen	3.500	gr. Baumarkt
MP Ofen Pool Sauna	Bischofshofen	300	Öfen, Pools, Sauna
Holzfachmarkt Ulmann	Bischofshofen	90	Holzfachmarkt, Möbel
Walkner Josef (Malerei)	Werfen	60	Farben und Geschenke, Blumen
Sanitär Burger	Bischofshofen	250	Sanitärwaren
PS-Installationen	Bischofshofen	80	Sanitärwaren
Lagerhaus Wagrain	Wagrain	235	Gesamt: 280 m ² , Bau-, Heimwerker- und Gartenartikel: 235 m ²
Fa. Michael Kamel GmbH	St. Martin a. T.	70	Fenster, Türen, Sonnenschutz, Böden
Kramer Franz sanitäre Anlagen - Energiesysteme	Wagrain	32	Sanitärwaren, Energiesysteme
Seer Stefan	Wagrain	30	Farbenfachgeschäft
Steger Haustechnik	Wagrain	120	Sanitärwaren, Haustechnik
HTW Haustechnik Wagrain	Wagrain	40	Sanitärwaren
Hutz	Wagrain	60	Sanitärwaren, Bäder
Lagerhaus (Landmarkt, Baufreund)	Schladming (Stmk.)	3000	Gesamt: 4000 m ² , Bau- und Marktbereich 3000 m ² , Gartencenter 1000m ²
Landmarkt Technik Center	Schladming (Stmk.)	500	Rasenmäher, Maschinen, etc.
Gerhardter Bau GmbH	Schladming (Stmk.)	150	Bau-, Gartenartikel, regionale Produkte
Ringhofer Energiesysteme GmbH	Schladming (Stmk.)	500	Energiesysteme
Summe Verkaufsflächen TEZG II, Bau- und Heimwerk		10.437	

Mitbewerber Pflanzen, Garten, Heimwerk	Gemeinde	VKF	Sortiment
Gärtnerei Tannenberger	Bischofshofen	80	Blumen, Pflanzen
Gartencenter Zachhalmel GmbH	Wagrain	70	Blumen und Geschenke
Blumen Tannenberger	Bischofshofen	100	Blumen, Pflanzen
Fressnapf	Bischofshofen	300	Zoologische Artikel, Tierbedarf
Blumenzauber	Sankt Martin a.T.	70	Blumen, Pflanzen
Lagerhaus (Landmarkt, Baufreund)	Schladming (Stmk.)	1.000	Gesamt: 4000 m ² , Bau- und Marktbereich 3000 m ² , Gartencenter 1000m ²
Prima Flora Monika Gruber	Schladming (Stmk.)	100	Blumen, Pflanzen
Blumenstadl	Schladming (Stmk.)	150	Blumen, Pflanzen, Geschenkkarten
Summe VKF TEZG II, Pflanzen u Heimwerk		1.870	

Mitbewerber Lebensmittel und Getränke	Gemeinde	VKF	Sortiment
BILLA PLUS	Bischofshofen	1.700	Gesamt: 2000 m ² , FOOD: 1700 m ² , NON-FOOD: 300 m ² - umfassendes Sortiment

EUROSPAR	Bischofshofen	750	Gesamt: 900 m ² , FOOD: 750 m ² , NON-FOOD: 150 m ² - umfassendes Sortiment
HOFER	Bischofshofen	1.700	LM, GW
Spar Supermarkt Höller	Wagrain	131	LM, GW, Tabak
Lagerhaus Bischofshofen (LM)	Bischofshofen	130	Gesamt: 1550 m ² , Getränke: 80 m ² , LM (regionale Produkte): 50 m ² - red. LM-
Billa	Bischofshofen	280	LM, GW
NAH&FRISCH Haidenberger	Hüttau	170	LM, GW, Tabak
Bäckerei Holztrattner	Werfen	37	Backwaren, LM kl. Sortiment
Spar Supermarkt	Bischofshofen	800	LM, GW
Lidl	Bischofshofen	800	LM, GW
MPreis	Filzmoos	500	LM, GW
MPREIS Warenvertriebs GmbH	Pfarrwerfen	598	LM, GW, ZS, Tabak
Spar Supermarkt (Landmarkt)	Wagrain	500	LM, GW
Billa AG	Wagrain	500	LM, GW
Penny Markt	Bischofshofen	450	LM, GW
Lagerhaus Wagrain (LM)	Wagrain	45	Gesamt: 280 m ² , Getränke: 20 m ² , LM (regionale Produkte): 25 m ² - sehr eingeschränktes LM-Sortiment (LHV 4)
Laube Markt	Bischofshofen	80	LM, GW
E-Kiosk	Bischofshofen	80	Getränke, Fertigprodukte, Snacks, etc.
MPreis	Werfen	665	LM, GW
Bäckerei Unterkofler	Bischofshofen	20	Backwaren
Der Dorfladen	Forstau	70	LM, GW, Tabak
Untersteinerhof Hofladen	Forstau	18	Fleischwaren, Milchprodukte
Flöckner	Bischofshofen	15	Backwaren
Bäckerei Bauer	Bischofshofen	40	Backwaren
Bäckerei Holztrattner	Werfen	37	Backwaren, Konditorwaren
Bäckerei Konditorei Steinbauer	Wagrain	15	Backwaren, LM kl. Sortiment, Edu-schoecke
echt guat (Bauernladen, Metzgerei, Imbiss)	Sankt Martin am Tennengeb.	25	Fleisch & Wurst, LM kl. Sortiment
MPreis	Sankt Martin a. T.	600	LM, GW
Grübls Naturgartl	Sankt Martin a. T.	20	Gesamt: 100 m ² ; LM: 20 m ² : Reformware, Biokosmetikprodukte
Bäckerei Walkner	Bischofshofen	25	Backwaren
Patisserie & Confiserie Madl	Bischofshofen	25	Konditorwaren
Metzgerstube	Filzmoos	20	Fleisch & Wurst
Mann Max jun (Fleischhauerei)	Hüttau	20	Fleisch & Wurstwaren, LM kl. Sortiment
Bäckerei Kreuzer	Bischofshofen	20	Backwaren
Bäckerei-Konditorei Sieberer KG	Filzmoos	40	Backwaren, Konditorwaren, Edu-schoecke
HOFER	Schladming (Stmk.)	1000	LM, GW
PENNY	Schladming (Stmk.)	500	LM, GW
T&G	Schladming (Stmk.)	500	LM, GW
Eurogast Landmarkt	Schladming (Stmk.)	3000	LM (Großhandel)
Schrottshammer Getränke GmbH	Schladming (Stmk.)	600	Lebensmittel (Getränke)
Billa	Schladming (Stmk.)	200	LM, GW
UNIMARKT	Schladming (Stmk.)	350	LM, GW
Metzgerei Wanke	Schladming (Stmk.)	100	Fleisch & Wurst
Bäckerei Lasser	Schladming (Stmk.)	60	Backwaren
Billa	Schladming (Stmk.)	625	LM, GW
Spar Landmarkt	Schladming (Stmk.)	1000	LM, GW
Bäckerei Steffl	Schladming (Stmk.)	30	Backwaren
Bäckerei Wieser	Schladming (Stmk.)	30	Backwaren
Summe VKF TEZG II, Lebensmittel und Getränke		19.021	
davon 10%, (da Anteil LM im LH sehr gering ist)		1.902	
Gesamtsumme VKF - TEZG II		14.209	

Tab. 10: Mitbewerber nach Branche im TEZG II

6.3 Bestehende Umsätze der projektrelevanten Anbieter in den Gemeinden des Einzugsgebietes

Die für ein Lagerhaus relevanten Mitbewerber im Einzugsgebiet von Salzburg und dem angeführten Bereich der Steiermark verfügen über eine Verkaufsfläche von rund 19.084 m².

Mit dem bestehenden W&H Baumarkt, welcher im Gebäude der Fa. Schilchegger in der Gemeinde Eben angesiedelt ist, befindet sich der größte unmittelbar benachbarte Mitbewerber hinsichtlich seines Verkaufsflächenanteils in Nachbarschaft der Marktgemeinde Altenmarkt. Das Unternehmen ist als typisches Bau- und Lagerhaus mit einem umfangreichen und attraktiven Angebot anzusprechen. Die nächst gelegenen, eher kleinflächigen Lagerhäuser befinden sich in Radstadt und in Wagrain. Wieder etwas größere Baumärkte befinden sich in Bischofshofen, der OBI Markt Bischofshofen und das Lagerhaus Bischofshofen und in Schladming, der Landmarkt Lagerhaus Bau- und Gartenmarkt BAUFREUND.

Der Bau- und Heimwerkssektor erzielte lt. KMU-Forschung für das Jahr 2008 einen Bruttoquadratmeterumsatz von rd. € 890/m² (Netto € 712/m²). Darin sind jedoch die Warengruppen für Blumen, Pflanzen, Haushalt und zoologische Artikel sowie der Getränkeumsatz noch nicht enthalten. Aufgrund der Erfahrungswerte und Umsatzangaben des Projektwerbers werden für die projektrelevanten Unternehmen ein durchschnittlicher Umsatz für das Bau- und Handwerk 750 €/m², für die Warensortimente Pflanzen, Garten, zoologische Artikel 690 €/m², sowie 400 €/m² für das Lebensmittel- und Getränkesortiment angenommen. Da es sich lediglich um eine Aktualisierung des im Jahr 2017 erstellten Gutachten handelt, wurde vereinfacht auf das Wirtschaftswachstum (reale Veränderung des BIP in %), welches im Zeitraum von 2008 bis 2025 ein Wachstum von 18 bis 20 % verzeichnet, zurückgegriffen. Diese prozentuelle Steigerung wurde nun beim durchschnittlichen Bruttoquadratmeterumsatz aufsummiert. Dadurch wird ein durchschnittlicher Umsatz für das Bau- und Handwerk 900 €/m², für die Warensortimente Pflanzen, Garten, zoologische Artikel 828 €/m², sowie 480 €/m² für das Lebensmittel- und Getränkesortiment angenommen.

Unter dieser Annahme der Verkaufsflächenproduktivität über das gesamte Einzugsgebiet hinweg, kann für die genannten Branchen eine Umsatzleistung von etwa 15,80 Mio. € erwartet werden.

Innerhalb der einzelnen Teileinzugsgebiete werden in den relevanten Branchen zusammenfassend folgende Umsätze prognostiziert (vgl. folgende Tabelle)

	Warengruppe	Verkaufsfläche der Mitbewerber in m ²	Prognostizierter Umsatz im Einzugsgebiet in €
Teileinzugsgebiet I	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	730	604.440
	Bau- und Handwerk	3.235	2.911.500
	Getränke und Lebensmittel	910	436.800
Teileinzugsgebiet II	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	1.870	1.548.360
	Bau- und Handwerk	10.437	9.393.300
	Getränke und Lebensmittel	1.902	912.960

Gesamtes EZG	Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf	2.600	2.152.800
	Bau- und Handwerk	13.672	12.304.800
	Getränke und Lebensmittel	2812	1.349.760
Summe		19.084	15.807.360

Tab. 11: Verkaufsfläche und Umsatzprognosen im Einzugsgebiet

7 Umsatzherkunft des geplanten Projektes

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben löst in der Regel Umsatzumverteilungsprozesse im bestehenden Einzelhandel aus. Das Marktanteilskonzept geht von einer Gegenüberstellung der Umsatzerwartung mit der für das Einzugsgebiet ermittelten Kaufkraft (= Nachfragevolumen) für das nach Zonen abgegrenzte Einzugsgebiet aus.

Das Konzept verdeutlicht aus welchen Teilräumen dem Planobjekt die Kaufkraft der Endverbraucher zufließt (Umsatzherkunft) und gibt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung aus dem Einzugsgebiet durch das Vorhaben wieder.

Unsicherheiten zu prognostizierten Umsatzerwartungen können sich u.a. aus den unterschiedlichen Geschäftstypen und Warengruppen ergeben und damit auch in der Festlegung des Einzugsgebietes begründet sein.

Die Umsatzherkünfte dehnen sich bei einem Lagerhaus mit seinen mittel- und langfristigen Bedarfsgütern über wesentlich größere Reichweiten aus, als es beispielsweise für einen Lebensmitteleinzelhandel mit seinem vorwiegend kurzfristigen Bedarfsangebot angenommen wird. Für den Standort Altenmarkt im Pongau konnte den Kundenstromanalysen des Unternehmens entnommen werden, dass sich die relevanten Kaufkraftzuflüsse für das Lagerhaus jedenfalls auf das oberösterreichische und steiermärkische Bundesland und die Stadt Salzburg ausdehnen werden und daher beim Verbraucherpotential als auch in den Umsatzerwartungen zu berücksichtigen sind.

Die Auswertung der Kundenstromdaten zeigt die Verteilung der Kunden auf die vom Einzugsgebiet betroffenen Bundesländer Salzburg, Steiermark und Oberösterreich, wobei der dominierende Anteil der Kunden mit 97,6 % aus dem Bundesland Salzburg inkl. der Stadt Schladming kommt. Davon wurde ein Anteil von etwa 90 % in der Erreichbarkeitsanalyse, darüber hinaus erkennbare Kundenströme wurden in Form eines Streuumsatzanteils in Höhe von 11 % (inkl. der Anteile aus Oberösterreich und weitere Teile der Steiermark) bei der Verbraucheranalyse berücksichtigt.

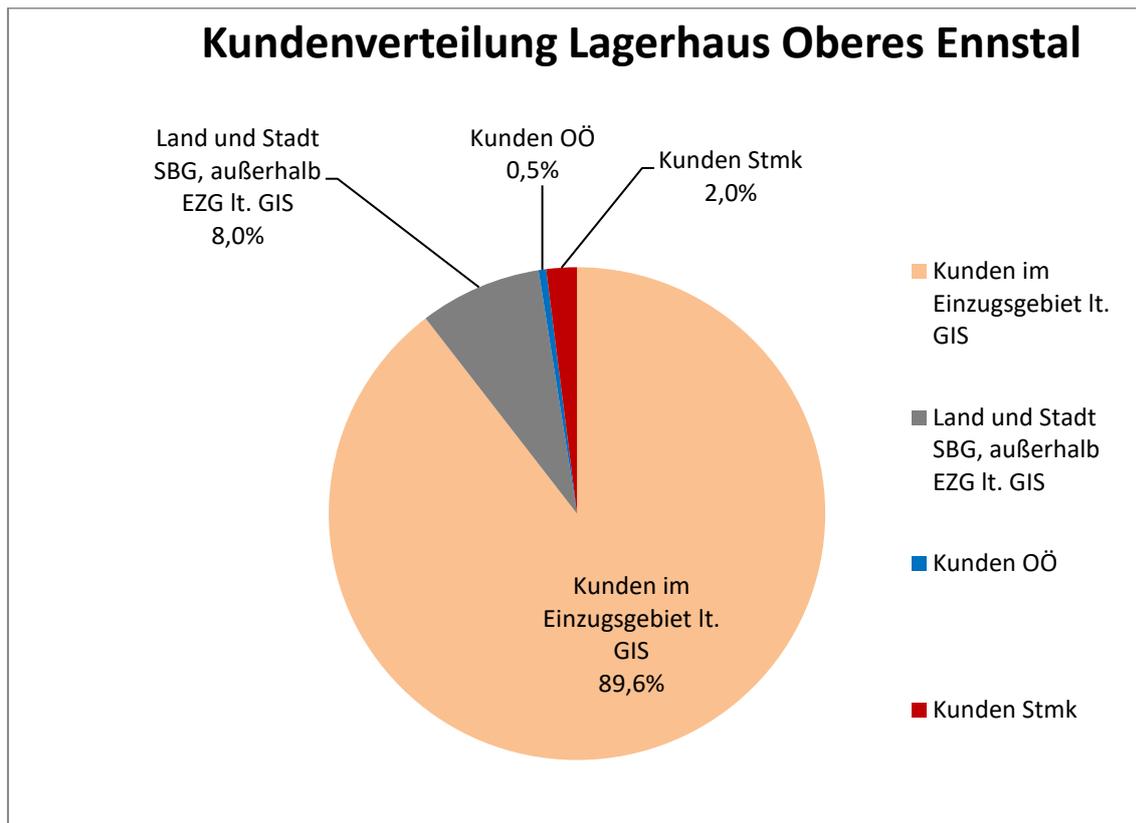


Abb.32: Kundenstromanalyse bezogen auf das Einzugsgebiet lt. GIS und Bundesland

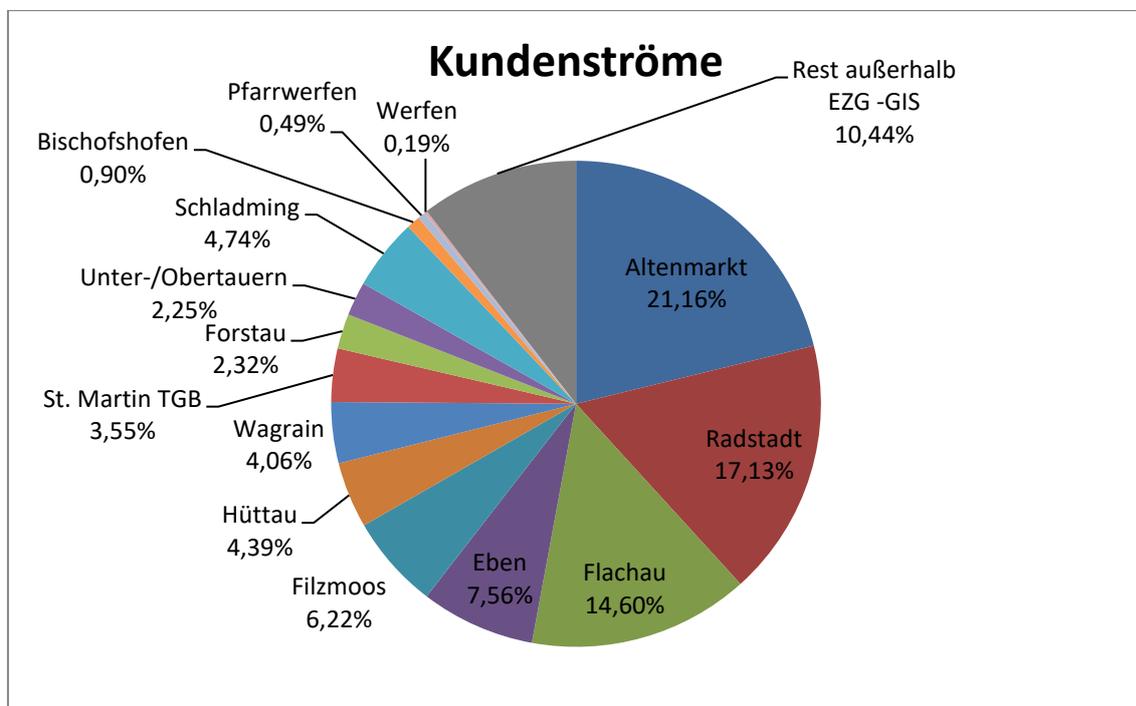


Abb.33: Kundenstromanalyse bezogen auf Gemeindeebene in Salzburg Land

[Quelle: Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.m.b.H, 05.03.2025]

Aus den Angaben der Kundenstromanalyse ergibt sich bezogen auf die Teileinzugsgebiete aus dem Teileinzugsgebiet I, welches die Gemeinden Altenmarkt, Radstadt, Flachau, Eben betrifft, ein Umsatzanteil von über 67 %, die restlichen Anteile verteilen sich auf das Teileinzugsgebiet II mit 18% und den darüber hinaus reichenden Streuumsatzanteilen.

7.1 Ermittlung der Umsatzherkunft differenziert nach den Teilzonen des abgegrenzten Einzugsgebietes und Veränderung der Kaufkraftströme

Die veränderten Umsatzherkünfte des Marktes können durch die Kaufkraftabschöpfungsquote dargestellt werden. Das Marktpotential in den einzelnen Teileinzugsgebieten wird dabei in ein Verhältnis zum Kaufkraftvolumen gesetzt, welches die Eigenbindung und die Kaufkraftzu- und -abflüsse jedoch noch nicht berücksichtigt. Der Anstieg des Kaufkraftvolumens bzw. die Bevölkerungsentwicklung aufgrund „natürlichen“ Wachstums bzw. zu erwarteten Zuzugs ist bei diesen Zahlen gleichfalls nicht berücksichtigt.

In Summe ist im Einzugsgebiet des Planobjektes von einem Kaufkraftvolumen für die relevanten Bedarfsgüter in Höhe von etwa € 61 Mio. auszugehen. Darüber hinaus wird ein Kaufkraftvolumen aus den Streuumsatzanteilen von 5,6 Mio. € erwartet (vgl. Tab. 6).

7.2 Kaufkraftabschöpfungsquoten im abgegrenzten Einzugsgebiet und seinen Teilzonen

Das zukünftige Umsatzpotential des Standortes wird seitens des Raiffeisenverbandes mit € 4,19 Mio. eingeschätzt, welches eine Steigerung von etwa 26 % gegenüber 2024 darstellt.

Durch die Erweiterung des Raiffeisen Lagerhauses wird sich der Marktanteil des Planobjektes voraussichtlich geringfügig um 0,5 bis 2,2 % je nach Teileinzugsgebiet erhöhen.

Die Umsatzherkunft aus den einzelnen Teileinzugsgebieten (TEZG) wird aufgrund der Kundenstromanalyse ermittelt, woraus auch unterschiedliche Marktabschöpfungsquoten erwartet werden (vgl. folgende Tabelle). Im Teileinzugsgebiet I wird demnach ein Anstieg am Marktanteil von max. 2,2 % erwartet, im Teileinzugsgebiet II ein Anstieg von 0,5 %.

	Kaufkraft bezogen auf die Teileinzugsgebiete in Tsd. €	Marktanteil in %		Umsatz in €	Umsatz in €	Prognostizierter Umsatz Planungsobjekt
		Bestand	inkl. Erweiterung	Bestand	Planobjekt	Gesamt
Teileinzugsgebiet I	26.743	8,3	10,5	2.223.730	585.580	2.809.310
Teileinzugsgebiet II	34.272	1,7	2,2	597.420	157.320	754.740
Streuumsatzanteile	5.635			497.850	131.100	628.950
Gesamt	66.651			3.319.000	874.000	4.193.000

Tab. 12: Kaufkraftabschöpfung und Umsatzerwartung des Lagerhauses Oberes Ennstal

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH, 2025]

8 Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Versorgungsstruktur im Einzugsgebiet

Die Planung und Umsetzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bringen erfahrungsgemäß Folgen für den bestehenden Markt mit sich. Die Frage, ab wann der Umsatzabzug, der

durch ein Erweiterungs- oder Standortvorhaben ausgelöst wird, Auswirkungen städtebaulicher oder raumordnerischer Relevanz herbeiführt, steht der Fragestellung der Wettbewerbswirkung eines Einzelhandels gegenüber. Vorausgesetzt, dass das Kaufkraftvolumen des Einzugsgebietes unverändert bleibt, wird sich je nach Angebotsstruktur eine Umverteilung der Umsatzleistungen ergeben. Je nach Größe und Sortimentsausstattung können die Auswirkungen in örtlichen Siedlungslagen wie auch für regionale Betriebe spürbar sein. Es sind sowohl Folgen auf den bestehenden Einzelhandel sowie auf bestimmte Standortlagen bis hin zu Veränderungen des zentralörtlichen Systems möglich. Wesentliche Beeinträchtigungen der Versorgungsstruktur einer Standortgemeinde bestehen dann, wenn aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen.

8.1 Abschätzung der Umsatzumverteilung in den (Teil-) Einzugsgebieten

Entscheidend für die Bewertung möglicher Auswirkungen durch die Realisierung des Erweiterungsvorhabens ist die umsatzbezogene Betrachtung der Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel. Ausgehend von der Umsatzerwartungen nach Realisierung der Erweiterung des Raiffeisen Lagerhauses in Höhe von € 4,19 Mio. und dem wettbewerbswirksamen Umsatzanteil von € 0,87 Mio. lässt sich die Umsatzumverteilung ermitteln und damit die Auswirkung auf die Mitbewerber einschätzen. Die Realisierung des Projektes entspricht keiner Neuansiedlung von Betrieben, welche vorher mit keiner Umsatzleistung am Markt vertreten waren. Für die Ermittlung der durch die Erweiterung auslösenden Kaufkraftbewegung muss daher nur die erwartete Umsatzerhöhung € 0,87 Mio. des Raiffeisen Lagerhauses herangezogen werden (vgl. Kap. 3.3). Bezogen auf die Umsatzerhöhung welche 2016 nach dem Umbau mit € 0,33 Mio geplant war, ist hier eine Steigung um € 0,54 Mio zu verzeichnen.

Werden die jeweilig zu erwartenden Umsätze den Umsatzprognosen der bestehenden Anbieter in den (Teil-) Einzugsgebieten gegenübergestellt, ergeben sich innerhalb des Teileinzugsgebietes I eine Umsatzumverteilung von 14,81 %, innerhalb des Teileinzugsgebietes II eine Umsatzumverteilung von 1,33 %. Ungeachtet einer Differenzierung in Branchen wird über das gesamte Einzugsgebiet hinweg eine Umsatzumverteilung von etwa 5,5 % erwartet.

Einzugsgebiet	Umsatzherkunft Planobjekt in Tsd. €	prognostizierter Umsatz je nach TEZG in Tsd. €	Umsatzumverteilungsquote in %
Teileinzugsgebiet I	586	3.953	14,81
Teileinzugsgebiet II	157	11.855	1,33
Streuumsatzanteile au- ßerhalb des EZG	131	keine Umsatzprognose au- ßerhalb EZG	
Gesamtes EZG inkl. Streuumsatz	874	15.807	5,53

Tab. 13: Umsatzumverteilungsquote bezogen auf Teileinzugsgebiete

[Quelle: REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH 2025]

Die Differenzierung auf die einzelnen Warensortimente, wie der Bau- und Heimwerkerbranche, der Pflanzen-, Haushalt und Gartenartikel, sowie der Getränke und Lebensmittel stellt sich unterschiedlich dar. Für die Warengruppe des Bau- und Heimwerks wurde eine

Umsatzumverteilung je nach Teileinzugsgebiet zwischen 0,6% und 3,8% ermittelt. Über das gesamte Einzugsgebiet wurde eine Umsatzumverteilung von 1,4 % ermittelt.

Innerhalb der Branche der Warengruppe für den Pflanzen-, Haushalt- und Gartenbedarf kann sich (rein numerisch betrachtet) die Erweiterung mit einer Umsatzprognose von € 658.000 im gesamten Einzugsgebiet auf das eingeschätzte Umsatzpotential auswirken. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits im Bestand des Lagerhauses Ennstal im Outdoorbereich Pflanzen- und Gartenartikel (z.T. saisonal) verkauft werden und daher angenommen werden kann, dass real eine geringere Umsatzumverteilung auf Mitbewerber zu erwarten ist.

Mitbewerber der Warengruppe Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf im Teileinzugsgebiet I (Altenmarkt, Radstadt) werden rein rechnerisch betrachtet, von einer sehr hohen Umsatzumverteilung (bis zu 70 %) betroffen, wobei zu berücksichtigen ist, dass die derzeit saisonal genutzten Freiflächen im Lagerhaus Altenmarkt bereits umsatzwirksam sind, jedoch real nicht als Erweiterungsfläche und damit umsatzwirksam werden. Dennoch ist bei einer derart hohen Umsatzumverteilung, das Warenangebot der Mitbewerber der Warengruppe Pflanzen-, Haushalt-, Gartenbedarf im Teileinzugsgebiet I näher zu betrachten. In Tab. 8 sind die relevanten Mitbewerber aufgelistet. Bei einem Lokalaugenschein und der Internetrecherche ergeben sich folgende Mitbewerber welche eine Spezialisierung im Warenssektor Pflanzen und Blumen haben: Unverblümt: Schnittblumen, Gestecke und Blumen für besondere Anlässe; Blumen Ganser: Blumen, Holzwaren wie Vogelhäuser, Krippen, Holzschnitzereien, Deko und Blumen Schneider: Dekoration und Eventgestaltung, Gestecke, Dekoration für besondere Anlässe; Blumen Passrucker: Schnittblumen, Topfpflanzen, Floristik für besondere Anlässe; Koko Anja Kogler (Radstadt): Blumen, Pflanzen, Sämereien, Düngemittel, Blumenbinderei; Dekoria (Radstadt): Haushalts- und Glaswaren, Dekoration.

Floristen wie sie im Ortszentrum von Altenmarkt und Radstadt positioniert sind, sind als Nahversorger einzustufen, jeder Anbieter hat für sich, aufgrund des Angebotes eine Sonderstellung im Ort, während typische Vertreter des Gartencentersortiments Betriebsformen betrifft, die aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs gewöhnlich nicht in gewachsenen Ortskernlagen, sondern eher in peripheren Lagen vorzufinden sind, weshalb negative städtebauliche und raumordnerische Folgen durch die Erweiterung auf die zentralen Lagen und Orte im Einzugsgebiet ausgeschlossen werden können. Eine Schädigung gewachsener Einzelhandelsstrukturen in der Marktgemeinde Altenmarkt wird dann nicht erwartet, wenn das spezifische Angebot der Floristik nicht in das Warenangebot des Lagerhauses übernommen wird. Es wird empfohlen, dass die Kategorie „Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf“ so gestaltet wird (vorrangig auto-kundenorientiertes Warenangebot), dass sich dieses vom Angebot der im Ortszentrum liegenden Mitbewerber von Altenmarkt und Radstadt unterscheidet.

Die weiteren Mitbewerber befinden sich in den Gemeinden Wagrain, Werfen, Bischofshofen und Schladming im Teileinzugsgebiet II und werden aufgrund der vergleichbar großen Distanz mit geringen Auswirkungen zu rechnen haben.

Die Realisierung der Erweiterung des Geschäftsbetriebes des Lagerhauses Oberes Ennstal in der Marktgemeinde Altenmarkt lässt daher im gesamten betrachtet, mäßige Wettbewerbswirkungen erwarten. Der gegenüber dem Bestand hinaus erwartete Umsatzanstieg liegt bei

ca. 25 %. Der größte Anteil des Umsatzes wird sich nach Realisierung des Vorhabens auf die Warengruppe der Pflanzen, Haushaltswaren und das Gartensegment beziehen, welches derzeit zum Teil und auch saisonal differenziert in Freilagerflächen angeboten wird. Obwohl durch die Erweiterung der Verkaufsfläche die Konkurrenzsituation für die Warensortimente der Pflanzen, Garten und zoolog. Artikel stärker als in den anderen Branchen des Lagerhauses ausgeprägt ist, wird die Mitbewerbersituation in Altenmarkt (Blumen- und Pflanzengeschäfte) auch positiv im Sinne einer starken Kundenbindung und eines spezifischen Angebotes (Floristik, Schnittblumen) eingeschätzt, so dass die Anpassung der Verkaufsfläche an das bestehende Warenangebot des Lagerhauses und eine Erweiterung für z.T. nur saisonal bedingtes Warenangebot keine erheblichen Auswirkungen verursachen wird. Beim Lagerhaus wird sich vom Produktportfolio nicht viel ändern, die Warenartikel werden übersichtlicher präsentiert und Artikel, welche derzeit im Lager sind, werden zukünftig im Verkaufsraum platziert.

Durch die Attraktivierung des Standortes ist möglicherweise mit weiteren Kaufkraftzuflüssen aus den umliegenden Gemeinden zu rechnen. Eine zusätzliche Magnetwirkung im großen Ausmaß kann nicht erwartet werden, dies auch, da vergleichbare Anbieter im näheren Umkreis über vergleichbare Verkaufsflächen und eine gute Ausstattung verfügen, wie z.B. der W&H Baumarkt in Eben. Vergleichbare Anbieter dieses Warenssegmentes mit nur kleinflächigen Verkaufsräumen wie das Lagerhaus Radstadt mit 190 m² VKF werden eher als Nahversorger die Bedarfsdeckung mit einem Teil des Warenangebotes eines Lagerhauses erfüllen.

Die Betriebe im Bereich des Bau- und Heimwerkes in den zentralen Lagen von Altenmarkt, Radstadt, Flachau und Eben verfügen über ein spezifisches Fachangebot (Sanitär, Fliesen, Holzbau, Ofenbau etc.), für welche aufgrund der i.d.R. hohen Kundenbindung und der fachlichen Kompetenz keine Ausdünnung durch die Erweiterung bzw. Anpassung der Verkaufsfläche des Lagerhauses zu erwarten hat.

Innerhalb des Teileinzugsgebietes II ist als vergleichbarer Anbieter das Lagerhaus in Bischofs-hofen mit etwa 1.550 m² VKF zu nennen oder Baufreund in Schladming mit 4.000 m². Das Lagerhaus in Wagrain mit 280 m² VKF kann hinsichtlich Bedarfsdeckung wie das Lagerhaus in Radstadt eingestuft werden. Die weiteren Mitbewerber in diesem erweiterten Einzugsgebiet verfügen über ein sehr spezifisches Warenangebot, welches vermutlich nur im geringen Ausmaß Umsatzeinbußen durch die Erweiterung des Lagerhauses in Altenmarkt hinnehmen muss. Strukturell werden daher kaum Änderungen erwartet.

Der ermittelte Abschöpfungsgrad mit den damit einhergehenden Umsatzumverteilungsprozessen welcher durch die Erweiterung in den Teileinzugsgebieten verursacht werden könnte, liegen insgesamt unter den 10 %, welche gem. der Richtlinie für Handelsgroßbetriebe (zit. GMA-Langzeitstudie) den tolerierbaren Bereich für nicht innenstadtrelevante Sortimentsbereiche darstellt, innerhalb derer städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen aufgrund der Angebotssituation durch die Realisierung des Projektes als verträglich prognostiziert werden.

8.2 Bewertung der Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet

Die Überprüfung möglicher Auswirkungen von Einzelhandelsobjekten auf die verbrauchernahe Versorgung erfordert vordergründig die Betrachtung der Bedarfsdeckung mit Gütern des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs, der sog. nahversorgungsrelevanten Waren. Die

Sortimentsstruktur des Lagerhauses Oberes Ennstal umfasst nur zu einem geringen Teil den kurzfristigen Bedarfsbereich, worunter vordergründig das Angebot an Getränken und Lebensmittel zu verstehen ist.

Die Analyse der Auswirkungen des Vorhabens im Einzugsgebiet hat gezeigt, dass in Summe etwa 3,6 % Umsatzumverteilungseffekte für die Getränke- und Lebensmittelanbieter festzustellen sind. Innerhalb des Teileinzugsgebietes I wird die Umsatzumverteilung mit etwa 7,5 %, innerhalb des Teileinzugsgebietes II mit 1,8 % eingeschätzt.

Diese niedrigen Umsatzumverteilungseffekte gegenüber dem bestehenden Einzelhandel sowohl in der Marktgemeinde Altenmarkt wie auch über die Ortsgrenzen hinaus, lässt nur marginale Wettbewerbswirkungen erwarten. Ein Ausscheiden von konkurrierenden Betrieben der Lebensmittelbranche kann daraus nicht abgeleitet werden.

8.3 Bewertung der Vereinbarkeit mit einzelhandelsbezogenen Aussagen vorliegender Planungsinstrumente

Die Marktgemeinde Altenmarkt ist zusammen mit der benachbarten Stadtgemeinde Radstadt als Gemeinde mit überörtlichen Funktionen ausgewiesen und dem Inneralpinen Gebirgsraum zugeordnet. In einer Gemeinde mit überörtlichen Funktionen sollte das Ziel gemäß dem Leitbild „Nutzung des polyzentrischen Strukturmodells zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und –achsen (dezentrale Konzentration)“ verfolgt werden, gut ausgestattete und gut erreichbare Zentren zu entwickeln. Die Übereinstimmung und Vereinbarkeit der Ziele mit dem Vorhaben sind damit gegeben.

Die Zielerreichung des Landesentwicklungsprogramms – Gesamtüberarbeitung 2022 (LEP) stützt das Vorhaben insofern, als es zur überregionalen Versorgungsfunktion für gehobene Bedarfsartikel beiträgt und der Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit von Gewerbe- und Industriebetrieben durch Sicherung ihrer Entwicklungsmöglichkeit dient.

Auch lässt das Vorhabens aufgrund der Beschränkungen innerhalb der Widmungskategorie, der begrenzenden Gesamtverkaufsfläche und des hohen Anteils an autokundenorientierten Warenangeboten keine maßgeblich nachteiligen Auswirkungen auf die Verwirklichung des Raumordnungsziels der Revitalisierung und Stärkung der Orts- und Stadtkerne erwarten.

Eine Magnet- oder Sogwirkung auf die Handelsagglomeration durch Kunden in der Umgebung, wird durch die Umsetzung des Vorhabens ebenso nicht erwartet.

Die Lage des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Betriebs- und Gewerbegebietes mit einer sehr guten Anbindung mittels ÖV und MIV wird als verträglich und standortgerecht eingestuft. Die Bedarfsdeckung für Güter des höheren Grundbedarfes ist auch an ein erweitertes Einzugsgebiet gebunden. Der Anteil der nahversorgungsrelevanten Güter des täglichen Bedarfes dürfte als Versorgungsstandort eine unbedeutende Rolle spielen.

Strukturverändernde Wirkungen des Planungsvorhabens auf benachbarte Einkaufsorte hinsichtlich ihrer Zentralitätsfunktion, sind aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungen im Einzugsgebiet des Standortes nicht zu erwarten.

Durch die Anbindung an den ÖPNV ist der Standort geeignet, die Abhängigkeit vom motorisierten Individualverkehr zu verringern und die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ohne KFZ - Nutzung zu ermöglichen, soweit es ein Einkauf von langfristigen Bedarfsgütern erlaubt. Darüber hinaus ist eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung durch den öffentlichen Verkehr geplant bzw. in Durchführung. Für den motorisierten Individualverkehr verfügt der Standort an einer Hauptverkehrsstraße über geeignete Rahmenbedingungen im Sinne der Erreichbarkeit und der störungsfreien Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehrs. Darüber hinaus ist eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung des Standortes an die Hauptverkehrslinie der L 320 der Ennstalstraße durchgeführt worden.

9 Mögliche Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Die zukünftig geplante Arbeitsplatzstruktur des Lagerhauses in Altenmarkt wird sich voraussichtlich um 2 Vollzeit- und einen Teilzeitarbeitsplatz erhöhen. Derzeit sind 32 Mitarbeiter und in folgenden Arbeitsbereichen beschäftigt.

Personal	Aktuelle MA	Geplante MA
Lagerhaus/Leitung/Stellvertretung	2	2
Marktleiter/Marktleiterstellvertreter	2	2
Fachverkäufer Baustoff	1	2
Marktverkäufer	6	6
Fachverkäufer Gartencenter	1	3
Kassiere	2	2
Lehrling Einzelhandel	1	1
Lagerarbeiter	5	4
Lagerleiter/Disponent	1	1
Buchhaltung	5	5
Service-Station	1	1
Kraftfahrer	3	3
Fachverkäufer Landwirtschaft	2	2
Personal GESAMT	32	34

Tab. 14: Arbeitsplätze im Lagerhaus Altenmarkt

[Quelle: Raiffeisen Lagerhaus, E-Mail vom 18.02.2025]

Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche des Lagerhauses in Altenmarkt ist eine Steigerung der Anzahl der Arbeitsplätze verbunden. Eine negative Auswirkung auf die Arbeitsmarktsituation wird durch die Veränderung der Verkaufsfläche daher nicht erwartet. Die Attraktivierung des Vorhabens trägt voraussichtlich zur Bestandserhaltung und Stabilisierung des Handels an diesem Standort bei und dient damit auch der Sicherstellung der Arbeitsplatzsituation in Altenmarkt im Pongau.

10 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlung

Die Lagerhaus Oberes Ennstal reg. Gen.mBH beabsichtigt in der Marktgemeinde Altenmarkt für das bestehende Lagerhaus neuerlich eine Standortverordnung zu beantragen, um für die gesamte Liegenschaft die Widmung „Handelsgroßbetriebe der Kategorie Bau-, Möbel- oder Gartenmärkte“ gem. § 17 Abs. 9 und 10 lit. d ROG 2009 bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 2.000 m² zu erwirken. Somit handelt es sich im betreffenden Fall um eine Standortverordnung für einen Handelsgroßbetrieb in der Kategorie „Bau-/Möbel und Gartenmarkt“ und ist nicht gemäß §5 Z8 ROG 2009 als Handelsgroßbetrieb mit zentrumsrelevantem Warensortiment einzustufen. Die Anhebung der Verkaufsfläche um bis zu 1.150 m² ist zum Teil durch die Hinzunahme von bisher saisonal genutzten Freiflächen, die für Pflanzen- und Gartenprodukte dienen, bedingt. Wesentlich ist jedoch die stetig zunehmende Nachfrage, welche eine Ausdehnung der Verkaufsfläche erforderlich macht. Es gab in der Vergangenheit einige gebäudeinterne aber auch -externe räumliche Veränderungen, welche nun neu strukturiert und in einer moderneren Form und dem heutigen Standard angepassten Verkaufsräumlichkeiten untergebracht werden sollen. Gemäß den Zielsetzungen des Lagerhauses wird sich beim Produktportfolio nicht viel ändern, die Warenartikel werden übersichtlicher präsentiert und Artikel, welche derzeit im Lager sind, werden zukünftig im Verkaufsraum platziert.

Der Standort des Lagerhauses mit einer derzeitigen Verkaufsfläche von 850 m² befindet sich außerhalb des traditionellen Ortszentrums im Norden des Gemeindegebietes auf einer im Jahre 2019 bereits von Gewerbegebiet (GG) in Gebiet für Handelsgroßbetriebe –Bau-, Möbel und Gartenmärkte (HG-B) mit max. 2000 m² umgewidmeten Fläche. Gemäß dem Salzburger Raumordnungsgesetz tritt eine Standortverordnung, die nach Inkrafttreten dieses Gesetzes (§ 81 Abs 1) erlassen wird, außer Kraft, wenn innerhalb von fünf Jahren ab ihrem Inkrafttreten keine ihr entsprechende Bebauung begonnen wird. Dies ist hier der Fall.

Die gute Erreichbarkeit des Standortes sowohl von der A 10, der L 320, wie auch vom Ortszentrum der Marktgemeinde Altenmarkt und die Anbindung an das Schienennetz ist besonders hervorzuheben. Durch bereits durchgeführte Baumaßnahmen wurde die Anbindung des Standortes weiter verbessert.

Die Festlegung der (Teil-) Einzugsgebiete erfolgte auf Grundlage von Berechnungen mittels eines digitalen Straßengraphen, welche die Erreichbarkeit binnen 10 und 20 PKW-Minuten ermittelt. Über die rechnerische Festlegung des sekundären Einzugsbereiches (TEZG II) und damit dem gesamten Einzugsgebiet hinaus, werden die Auswertungen der Kundenstromanalyse des Lagerhauses betrachtet. Die Kundenstromanalyse zeigt jedoch, dass Kundenströme bis nach Oberösterreich und in das angrenzende Bundesland Steiermark gegeben sind.

Innerhalb des mittels GIS definiertem Einzugsgebiet im Bundesland Salzburg (inkl. Anteil Steiermark) stehen im Bau- und Heimwerkersegment derzeit rund 13.672 m² Verkaufsfläche, für Pflanzen, Haushalt und Garten etwa 2.600 m² Verkaufsfläche der Mitbewerber zur Verfügung. Das Verkaufsflächenangebot der Mitbewerber im Einzugsgebiet für Lebensmittel und Getränke wurde aufgrund des geringen (wettbewerbswirksamen) Anteils im Lagerhaus Altenmarkt mit rund 10 % der Gesamtfläche (2.812 m² VKF) berücksichtigt.

Im angrenzenden Bundesland Steiermark besteht ein großflächiger Mitbewerber, die Fa. Baufreund in der Gemeinde Schladming mit in Summe 4.000 m² VKF (3.000 m² für Bau- und Heimwerk und 1.000m² für Pflanzen und Gartenartikel, keine Lebensmittel und Getränke). Der nächst gelegene für das Lagerhaus Altenmarkt vergleichbare Mitbewerber im Bundesland Salzburg befindet sich in der Nachbargemeinde Eben und verfügt über eine Verkaufsfläche von 1.700 m² und das Lagerhaus in Bischofshofen mit einer Verkaufsfläche von 1.550 m². Die nächst gelegenen, eher kleinflächigen Lagerhäuser befinden sich in Radstadt (TEZG I) und in Wagrain (TEZG II). Sonstige Gewerbestandorte, welche dem Warenangebot eines Lagerhauses entsprechen, sind im Gemeindegebiet von Altenmarkt und seinen Nachbargemeinden in großer Vielfalt vorhanden bzw. verfügen über ein sehr spezialisiertes Angebot (Farben, Fliesen, Sanitär, Holz). Das Angebot an Pflanzen- und Gartenartikel im Teileinzugsgebiet I umfasst vier Fachgeschäfte in Altenmarkt und einen Blumenmarkt in Radstadt.

Das ermittelte Verbraucherpotential (Wohnbevölkerung, Nebenwohnsitzfälle anteilig für das Jahr 2024) im Einzugsgebiet des Planobjektes umfasst etwa 49.496 Personen. Gegenüber dem Jahr 2016 wurden 41.270 Personen (ohne Anteil der Steiermark) gezählt. Darüber hinaus gehende Umsätze und Kundenzahlen werden gemäß der Kundenstromanalyse mit 11 % als Streuumsatzanteil berücksichtigt, weshalb mit einem Verbraucherpotential von rund 54.900 Personen zu rechnen ist. Die Prognosewerte zur regionalen Entwicklung der Bevölkerung rund um Altenmarkt sind bei der Ermittlung des Verbraucherpotentials und damit der zulässigen Obergrenze der VKF noch nicht berücksichtigt.

Ausgehend von den in den Beurteilungsrichtlinien für Handelsgroßbetriebe festgelegten Richtwerten ist demnach für einen Bau-, Möbel- und Gartenmarkt unter Zugrundelegung eines Wertes von 4,2 m² pro 100 Einwohner bei einem Verbraucherpotential von rund 54.900 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.305 m² VKF, bei einem Verbraucherpotential (inkl. der Bevölkerungsprognose für die Standortgemeinde Altenmarkt) von 55.370 Personen eine zulässige Obergrenze von 2.325 m² gegeben.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential für das gegenständliche Vorhaben im Einzugsgebiet des Projektstandortes in der Gemeinde Altenmarkt weist rund € 61 Mio. auf, zusammen mit dem Streuumsatzanteilen wird das Kaufkraftpotential mit € 66,6 Mio. eingeschätzt. Durch die Realisierung des Objektes ist mit einem zu erwartenden wettbewerbswirksamen Umsatzplus von € 0,87 Mio., gegenüber dem Jahr 2016, mit € 0,33 Mio., zu rechnen.

Die Umsatzumverteilungseffekte auf Anbieter der Waresegmente eines Lagerhauses belaufen sich im gesamten Einzugsgebiet auf 5,5 %. Bei Betrachtung der einzelnen Teileinzugsgebiete ist im TEZG II mit einer Umsatzverteilung von 1,3 % und im TEZG I mit 14,8 % zu rechnen.

Aufgrund des bereits bestehenden Warenangebotes am Standort des Lagerhauses Oberes Ennstal und der ermittelten Umsatzumverteilungswerte ist insbesondere im Warenangebot des Bau- und Handwerks kaum mit umfangreichen Wettbewerbswirkungen zu rechnen.

Bezüglich der Nahversorgung und des Getränkeangebotes des Raiffeisen Lagerhauses werden sich die zu erwartenden Umsatzeffekte auf die umgebenden Mitbewerber im Einzugsgebiet verteilen, sodass ein Ausscheiden von Betrieben aus dem Markt aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Planobjektes ausgeschlossen werden kann.

Die Erhöhung der Umsatzverteilung im TEZG I von 14,8 % ist auf die erhöhte Umsatzverteilung der Warengruppe Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf zurück zu führen. Eine Schädigung gewachsener Einzelhandelsstrukturen in der Marktgemeinde Altenmarkt wird dann nicht erwartet, wenn das spezifische Angebot der Floristik nicht in das Warenangebot des Lagerhauses übernommen wird. Es wird empfohlen, dass die Kategorie „Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf“ so gestaltet wird (vorrangig autokundenorientiertes Warenangebot), dass sich dieses vom Angebot der im Ortszentrum liegenden Mitbewerber von Altenmarkt und Radstadt (v.a. in Form von Frisch- bzw. Schnittblumen, Blumen- und Kranzgestaltung, udgl.) unterscheidet.

Die zukünftig geplante Arbeitsplatzstruktur des Raiffeisen Lagerhauses wird sich voraussichtlich um zwei Vollzeitarbeitsplätze auf 34 Vollzeitarbeitsplätze erhöhen. Das Vorhaben trägt damit zur Arbeitsplatzsicherung bei.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Raumplanung und das zentralörtliche System ist festzustellen, dass durch die Erweiterung des Lagerhauses dieses nicht in der Lage sein wird, Veränderungen der hierarchischen Einstufung der Marktgemeinde zu bewirken. Eine Beeinträchtigung der Zentralität benachbarter zentraler Orte bzw. Ortsteile ist aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilungswerte nicht erkennbar.

Der geplante Handelsgroßbetrieb wird aufgrund der ermittelten Werte nicht in der Lage sein, eine Sog- oder Magnetwirkung auf die Kunden in der Umgebung zu entfalten und damit die Bedeutung eines Einkaufszentrums mit all den verbundenen Auswirkungen zu erlangen. Die Attraktivität der Handelsagglomeration vor Ort kann sich durch das beschränkte Branchenangebot des Lagerhauses nur gering erhöhen und werden aufgrund der Dimension des Vorhabens kaum zentrumsrelevanten Auswirkungen erwartet.

Städtebauliche Folgen, wie z.B. durch einen Umsatzrückgang in zentralen innerstädtischen Lagen, Investitionsrückgang von Betrieben in zentraler Lage, Veränderungen des Stadtbildes, Auslastung des ÖPNV bzw. sonstiger negativer Auswirkungen auf die Infrastruktur des Zentrums, die Gefährdung wohnortnaher Versorgung bzw. planerischer Konzepte und Entwicklungsspielräume sind in der Marktgemeinde Altenmarkt bei Berücksichtigung der im Ort ansässigen Floristen nicht zu erwarten.

Abschließend ist aus gutachterlicher Sicht festzustellen, dass die geplante Erweiterung des Lagerhauses Oberes Ennstal aufgrund seiner Attraktivitätssteigerung und durch die Erhöhung des Kundenkomforts die Sicherung des Standortes im derzeitigen Gebiet für Handelsgroßbetriebe von Altenmarkt unterstützt, die Erweiterung und Anpassung der Verkaufsfläche in ihrer Planungsdimension keine wirtschaftsstrukturelle Gefährdung der Mitbewerber verursachen kann, wenn der Sortimentsbereich „Pflanzen, Haushalt und Gartenbedarf“ sich vom Angebot der Mitbewerber (insb. Floristik) im Ortszentrum von Altenmarkt unterscheidet. Unter dieser Voraussetzung kann das Vorhaben im Sinne der Raumordnung und handelsstrukturell als verträglich eingestuft werden.

11 Anlagen

Karte 1 „Verbraucherpotential“ vom 05.03.2025; REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH

Karte 2 „Gesamteinzugsgebiet Mitbewerber mit VFL“ vom 25.03.2025; REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH

Karte 3 „Teileinzugsgebiet I Mitbewerber mit VFL“ vom 05.03.2025; REGIOPLAN INGENIEURE Salzburg GmbH.

12 Quellenverzeichnis

ALLEE 42 LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GMBH & CO KG: Räumliches Entwicklungskonzept. Marktgemeinde Altenmarkt im Pongau. 2024.

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, 2002, Richtlinie für Handelsgroßbetriebe, Endbericht der Arbeitsgruppe November 2002, Salzburg.

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG, 2024, Einzelhandelsdaten, Salzburg.

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG 2022: Salzburger Landesentwicklungsprogramm. Gesamtüberarbeitung 2022.

BAUMARKT MANAGER, LAGERHAUS: Neues Flaggschiff in Österreich; URL: [Lagerhaus: Neues Flaggschiff in Österreich](#), [abgerufen am 05.03.2025].

BUNDESMINISTERIUM FÜR WISSENSCHAFT, FORSCHUNG UND WIRTSCHAFT (2016): Nahversorgung im österreichischen Einzelhandel, Wien.

CIMA (2025) SABE-V 3.0. Wesentliche Ergebnisse der aktuellen Kaufkraftstrom- und Einzelhandelsstrukturuntersuchung im Bundesland Salzburg: <https://www.wko.at/sbg/news/sabe-v-3.0-pk-praesentation-16.4.2025.pdf> [abgerufen am 29.04.2025].

HASENAUER ARCHITEKTEN ZT GMBH: Lagerhaus Altenmarkt. Lageplan, Schnitte und Ansichten; 20.01.2025.

HASENAUER ARCHITEKTEN ZT GMBH: Lagerhaus Altenmarkt. Aufstellung Verkaufsflächen; 18.02.2025.

KMU FORSCHUNG AUSTRIA (2009): Struktur im stationären Einzelhandel in Österreich, Wien.

LAGERHAUS OBERES ENNSTAL GEN.MBH, 2017, Planunterlagen erstellt von Arch. Ager, Altenmarkt.

LAGERHAUS OBERES ENNSTAL (2025): Planunterlagen, Umsatzleistung, Arbeitsplätze, Verkaufsflächen nach Nutzungsgruppen, VKF Bestand.

STATISTIK AUSTRIA (2024): Volkszählungsergebnisse, Statistik der Bevölkerungsentwicklung, <http://www.statistik.at/>

STATISTIK AUSTRIA (2025): Konsumerhebung 2019/2020, Wien [abgerufen am 05.03.2025].

STATISTIK AUSTRIA (2025): Wirtschaftslage und Prognose: <https://www.wko.at/statistik/prognose/bip.pdf> [abgerufen am 29.04.2025].