

# Nah versorgt am Land – Utopie, oder retten uns neue Systeme?



Orts-/Stadtentwicklung

Regionalentwicklung

Handelsforschung

Standortgutachten

Citymanagement

Immobilien

Organisationsberatung

Kultur

Tourismus

Stockerau, 15. Mai 2025  
Mag. Stefan Lettner



- Ausgangssituation
  - Definitionen
  - Grundlagen
  - Rahmenbedingungen
- Problemanalyse
  - Konsumverhalten
  - Digitalisierung
  - Regulatorien
- Lösungsansätze
  - Kooperation
  - Multifunktionalität
  - Good practice Beispiele



Beratung + Management GmbH.

Orts-/Stadt-/Regionalentwicklung

Markt-/Standortanalysen

Agenda.Zukunft Prozesse

Immobilien/Leerstand

Tourismusberatung



MAG. STEFAN LETTNER

Geschäftsführender Gesellschafter

CIMA Österreich GmbH.

## CIMA Österreich GmbH:

- seit 1993 Hauptsitz in Ried im Innkreis (OÖ)
- seit 2023 Büro in Wien
- 12 Mitarbeiter:innen

## CIMA Deutschland GmbH:

- Standorte in München, Stuttgart, Forchheim, Köln, Frankfurt a. M., Leipzig, Hannover, Berlin, Lübeck
- 100 Mitarbeiter:innen in der Gruppe

1.

Ausgangssituation



- Problemlagen unterschiedlich, je nach Gemeinde-/Stadtgröße...
  - ✓ Großstädte, Metropolen...
  - ✓ Bezirksstädte, regionale Mittelzentren
  - ✓ Gemeinden, Ortschaften – mit und ohne Tourismus

- Nahversorgung lt. Bundesgesetzblatt...

*Nahversorgung die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und grundlegenden Dienstleistungen. Dabei wird besonderer Wert auf die Erreichbarkeit und Verfügbarkeit dieser Güter und Dienstleistungen gelegt, insbesondere in ländlichen und strukturschwachen Gebieten. Ziel ist es, sicherzustellen, dass alle Bevölkerungsgruppen Zugang zu den notwendigen Ressourcen haben, um ihren Alltag zu bewältigen, unabhängig von ihrem Wohnort.*

- Nahversorgung „im engsten Sinn“...

- ✓ Lebensmittel

- Nahversorgung „im engeren Sinn“...

- ✓ Güter des täglichen Bedarfs... (LM, Bäcker/Metzger, Drogerie, Apotheke, Tabak, ua.)

- Nahversorgung „weiter gefasst“...

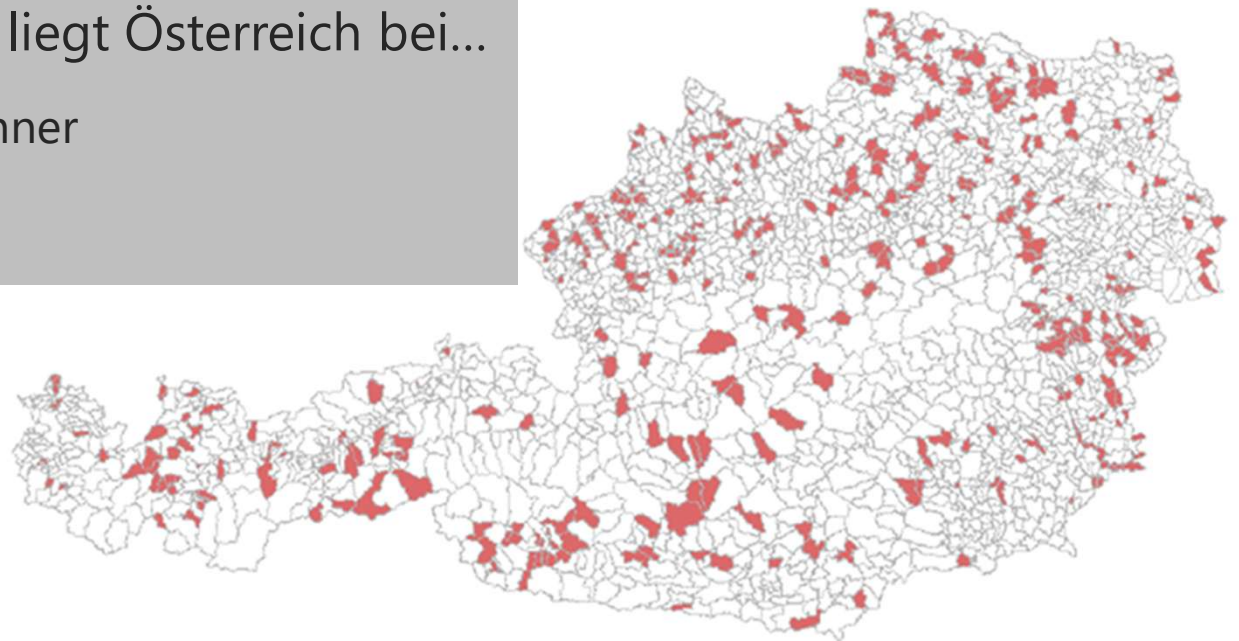
- ✓ Gastronomie, Bildung, Gesundheit, Dienstleistung, ua.

Einwohner Größensklasse	Gemeinden ohne LEH Nahversorger 2022	Gemeinden ohne LEH Nahversorger 2021	VÄ 2022/21
≤ 1.000	203	206	-3
zwischen 1.000 und 2.000	152	173	-21
zwischen 2.000 und 4.000	25	25	0
> 4.000	2	1	1
Österreich	382	405	-23

Quelle: Statistik Austria, Leistungs- und Strukturerhebung

- aktuell ca. 600 Gemeinden ohne Nahversorger
- Dynamik steigt – viele Nachfolgeprobleme
- problematisch insbesondere in Gemeinden mit weniger als 1.500 Einwohnern

- je peripherer gelegen, umso gefährdeter – aber auch Umland von Zentren stark betroffen
- Dennoch: Österreich hat im europäischen Vergleich einen mittleren/guten Versorgungsgrad
  - ✓ 0,35 qm VKFL pro EW / 4,6 Betriebe pro 1.000 EW
  - ✓ <10 Minuten Erreichbarkeit Vollversorger
- Im europäischen Spitzenfeld liegt Österreich bei...
  - Verkaufsfläche pro Einwohner
  - Filialisierungsgrad



1960

1980

2000

2020

2040

2060

## Österreich im europäischen Vergleich:

- Hoher Flächenverbrauch
- Starke Bodenversiegelung
- Liberale Raumordnung
- Überdimensionale Verkaufsflächenausstattung (Peripherie)
- Verödungstendenzen in Orts- und Stadtkernen
- Verlust der Nahversorgungsqualität im ländlichen Raum

➡ Gegenbeispiel „Südtirol“

## Neue Werte, neue Prioritäten:

- Grund & Boden ist unwiederbringlich
- Klimadebatte nimmt Fahrt auf
- ÖROK-Vorgaben und Raumordnungsgesetze sollen Bodenverbrauch einbremsen
- Mehr „Innen- vor Außenentwicklung“
- Mehr Revitalisierung und Neunutzung alter Kubaturen vor Neubau

➡ Realistisch erreichbar nur mit professionellen Instrumenten

Wende -  
Umdenken

# 2.

## Problemanalyse

## Der unberechenbare Konsument



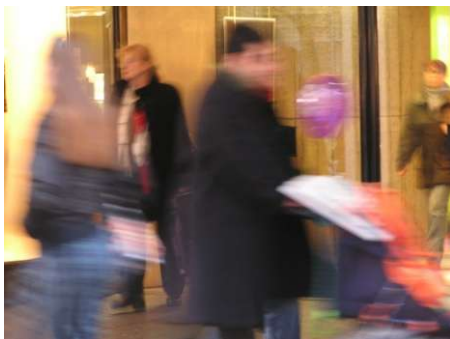
- konsistent**
- Einheitliches Verhalten
  - Stabil über die Zeit
  - eindimensional



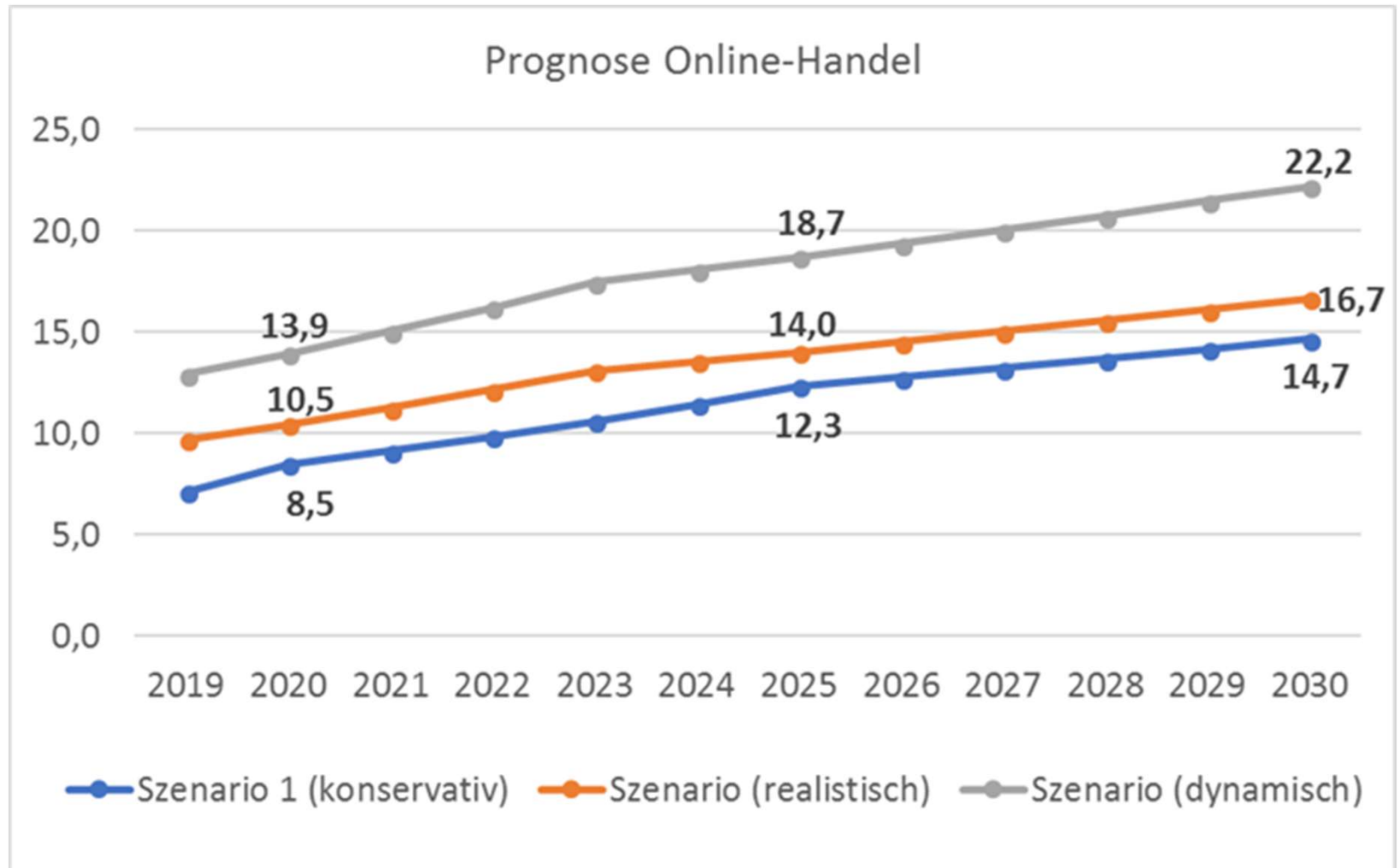
- hybride**
- Differenziertes Verhalten
  - Relativ stabil
  - bipolar



- multi-optional**
- divergierendes Verhalten
  - Nicht mehr stabil
  - mehrdimensional



- Einflussfaktoren:**
- Mobilität
  - Einkaufszentren
  - Onlinehandel



- Online-Handel entwickelt sich nach wie vor dynamisch! (Prognosemodell CIMA, 2024)
- Lebensmittel-Anteil jedoch sehr gering, insbesondere im ländlichen Bereich (unter 2%)

## Digitalisierung – Fluch oder Segen?



- Zunehmender Onlinehandel, weniger stationärer Einkauf
- Verlagerung der Konsumausgaben in Richtung Freizeit, Mobilität, Wellness, ua.
- Generation Z hat weniger Bedarf an persönlichen Einkaufstreffpunkten

- Enorme Marktchancen für innovative Unternehmen
- Selbstbedienungs- und Hybrid-Konzepte
- Digital organisierter Liefer- und Abholservice (Click & Collect, HUB's)

## Anforderungen

versus

## Gesetzgebung

### Betriebswirtschaftliche Mindestgröße

➔ ab 500 qm rentabel

### Raumordnung/Flächenwidmung

➔ im Ortskern inkl. Parkplätze kaum verfügbar

### Multifunktionalität

➔ Bündelung von Besuchsmotiven steigert Frequenz! z.B.: Gastro, Post, Lotto/Toto, E-Tanken, Reinigung...

### Gewerberecht

➔ Starre Regelungen, viele Konzessionen nötig

### Selbstbedienung

➔ Ohne Personal Kostenersparnis, in Boxen oder Geschäftslokalen situiert, bzw. Hybridmärkte (Kombilösung)

### Öffnungszeitengesetz

➔ Rentiert sich häufig nur bei 24/7 Öffnung! Keine Gleichbehandlung mit Hofläden/Automaten

## **Haben wir wirklich ein (Nah-) Versorgungsproblem?**

**... oder ist es nicht wirklich ein Problem...**

**... fehlender (sozialer) Treffpunkte?**

**... für nicht mobile Minderheiten?**



Wie schätzen Sie Ihr Kaufverhalten  
für Lebensmittel ein?

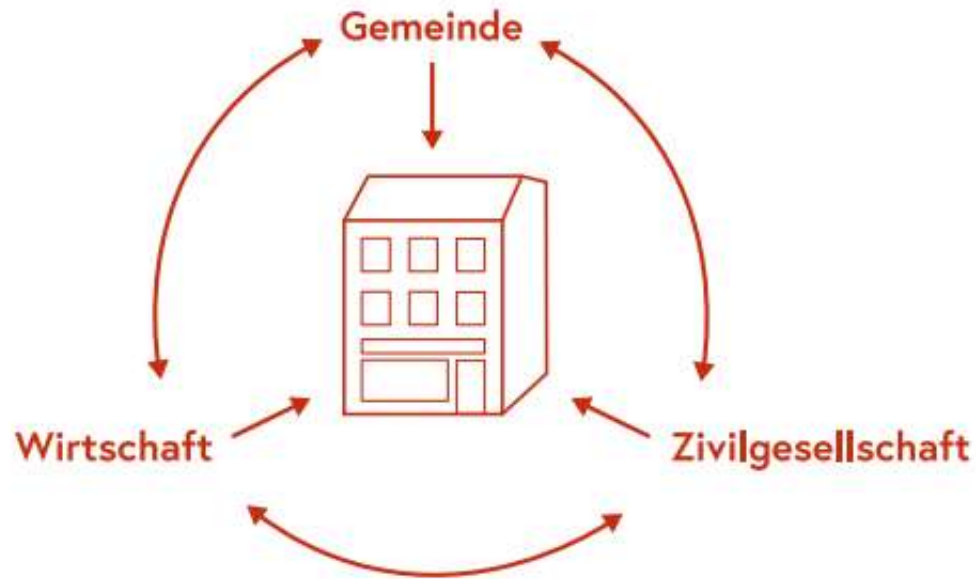
# 3.

## Lösungsansätze



- Bewusstseinsbildung beim Konsumenten
- Ansatzpunkte Gesetzgebung:
  - Selbstbedienung – Öffnungszeiten
  - Gewerberecht - Konzessionen
  - Raumordnung – Denkmalschutz
  - BIT (Business Improvement District)
- Förderungen:
  - Stärkung der Ortskerne (NAFES, Agenda, DOSTE,...)
  - Aktionsprogramm Leerstand (Beispiel OÖ)
  - „Nahversorgungsradar“ – Aktives Nachfolgescreening



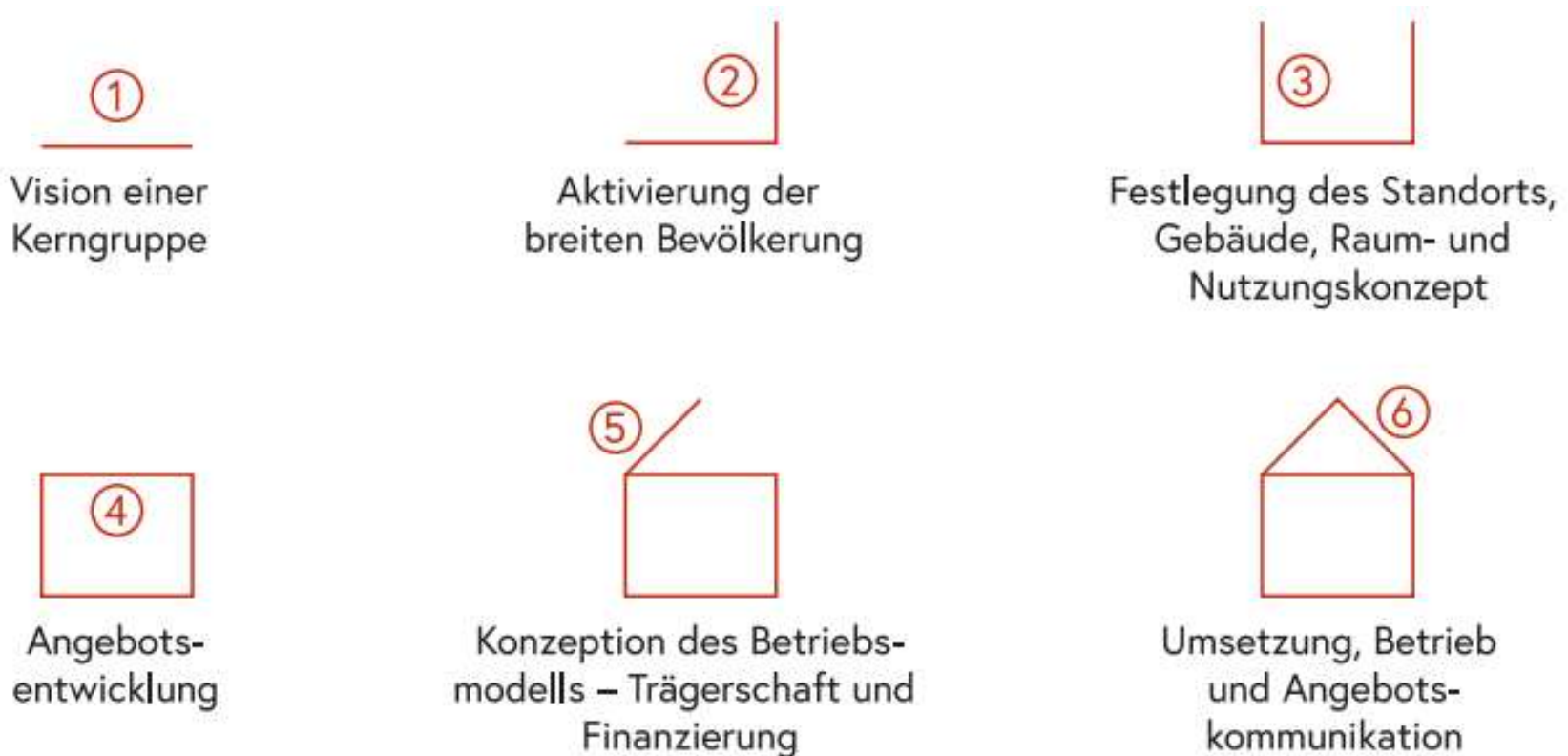


Quelle: [www.meine-regionen.at](http://www.meine-regionen.at)

## Voraussetzungen für „Eigenlösungen“:

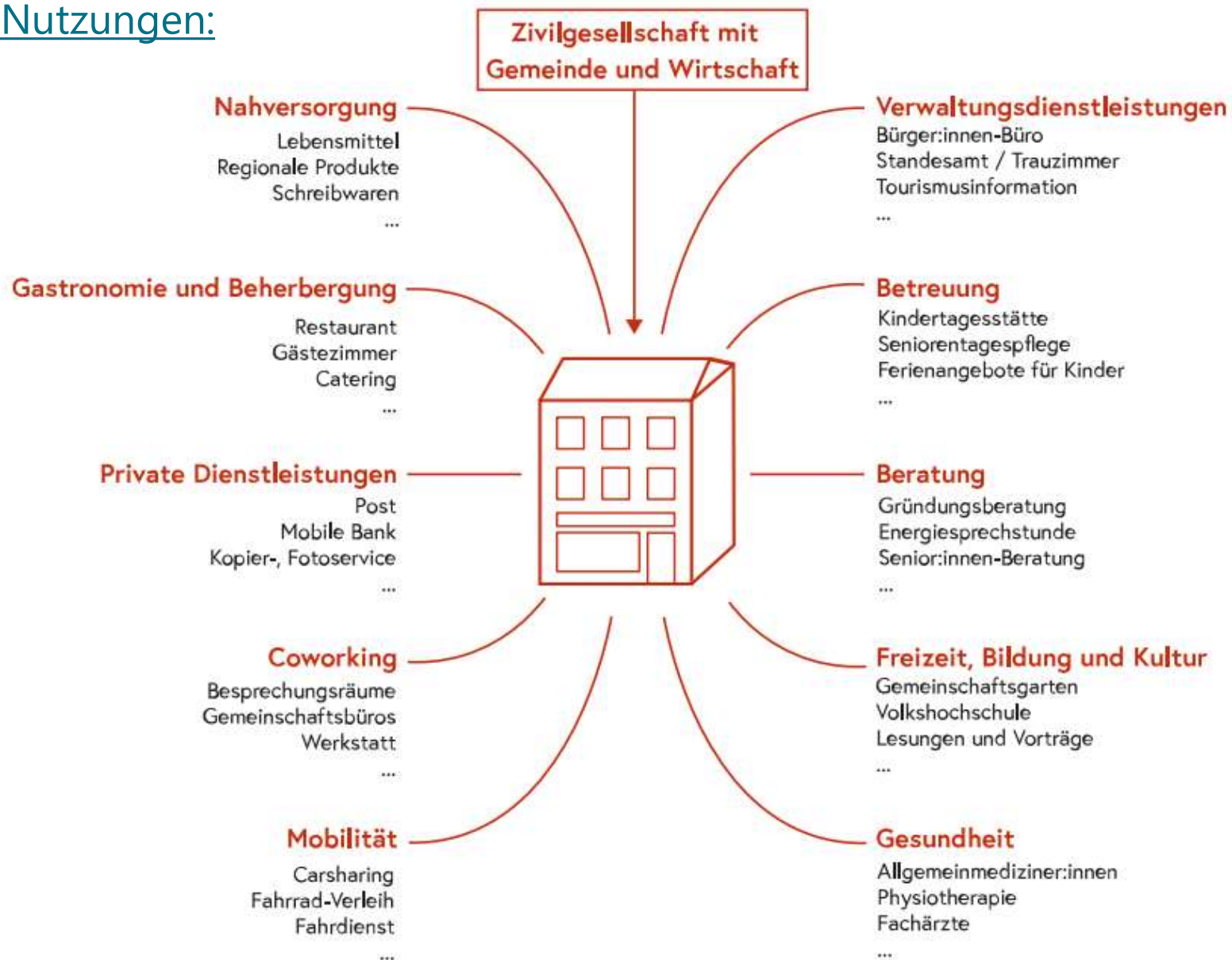
- Hoher Leidensdruck
- „marktwirtschaftliche“ Lösungen scheitern – keine Betreiber
- Es gibt engagierte Bürger:innen, die als „Leithammel“ vorgehen...

## Idealtypische Vorgehensweise:



Quelle: [www.meine-regionen.at](http://www.meine-regionen.at)

## Mögliche Nutzungen:



## Mögliche Trägerformen“:

- Verein
- Genossenschaft
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ARGE)
- GmbH., OG, KG, etc

## Auf einen Blick

**Projektname:** Lenz – Gaflenz  
**Standort:** Traunviertel  
**Gemeindegröße:** 1.958 EW  
**Eröffnungsjahr:** 2022  
**Organisationsform:** Bürgergenossenschaft  
**Finanzierung:** Kauf und Umbau durch Genossenschaftsanteile,  
Prozessbegleitung durch die Agenda.Zukunft  
**Nutzungen:** Nah & Frisch, Freibad, Bistro  
**Besonderheiten:** Erster Hybridmarkt Österreichs

Oberösterreich

Neuling

382 m<sup>2</sup>



Quelle: [www.meine-regionen.at](http://www.meine-regionen.at)

## Auf einen Blick

<b>Projektname:</b>	Unser G'schäft
<b>Standort:</b>	Reinsberg, Mostviertel
<b>Gemeindegröße:</b>	1.052 EW
<b>Eröffnungsjahr:</b>	2012
<b>Organisationsform:</b>	Verein
<b>Finanzierung:</b>	Bausteinaktion für Bürger:innen, NAFES-Förderung, Gemeinde Reinsberg
<b>Nutzungen:</b>	Lebensmittelgeschäft, Café
<b>Besonderheiten:</b>	Hybridmarkt mit Selbstbedienungssystem; Kombination aus herkömmlichem Lebensmittelgeschäft mit großem Anteil an regionalen Bio-Produkten und Café; intensive ehrenamtliche Beteiligung an Bau und Betrieb



Niederösterreich

Urgestein

250 m<sup>2</sup>



Quelle: [www.meine-regionen.at](http://www.meine-regionen.at)

## Auf einen Blick

<b>Projektname:</b>	Begegnungszentrum St. Stefan-Afiesl, „Stefansplatzlerl“
<b>Standort:</b>	Mühlviertel
<b>Gemeindegröße:</b>	1.120 EW
<b>Eröffnungsjahr:</b>	2020
<b>Organisationsform:</b>	Bürgergenossenschaft
<b>Finanzierung:</b>	Genossenschaftsanteile, LEADER, Land mit Co-Finanzierung durch die Gemeinde, Nahversorgerförderung
<b>Nutzungen:</b>	Gasthaus/Restaurant, Café, Nahversorger, Kulturbühne
<b>Besonderheiten:</b>	Beschäftigung von Menschen mit Beeinträchtigung, Auszeichnung durch zahlreiche Preise

Oberösterreich

etabliert

700 m<sup>2</sup>



Quelle: [www.meine-regionen.at](http://www.meine-regionen.at)



## Handlungsfelder



## Handlungsmöglichkeiten



## Auf einen Blick

**Projektname:** GIESSEREI – Ried im Innkreis  
**Standort:** Innviertel  
**Gemeindegröße:** 12.239 EW  
**Eröffnungsjahr:** 2021  
**Organisationsform:** Verein & Bürgergenossenschaft  
**Finanzierung:** aws Förderung für ökologische Haussanierung, LEADER-Förderung, Genossenschaftsanteile, nachrangige Genossenschaftler:innendarlehen  
**Nutzungen:** Modegeschäft, Ausstellungsraum, Gastronomie, Marktplatz mit nachhaltigen und regionalen Produkten, Co-Working, Veranstaltungsraum, Café, Friseur  
**Besonderheiten:** ökologische Sanierung, starker Nachhaltigkeitsgedanke

Oberösterreich

etabliert

800 m<sup>2</sup>





## Miete deinen eigenen kleinen Laden

's Fachl soll ein besonderer Ort sein, mit besonderen Dingen für besondere Menschen ... deswegen bieten wir im **Kreativ- Design- Schmankerlbereich** Designern und Herstellern besonderer Schmankerl die Möglichkeit, sich mit einer eigenen Fläche zu präsentieren und **in bester Lage in Wien, Salzburg, Villach, Graz, Linz und Klagenfurt** ihre Produkte anzubieten.



## jedes Fachl ein eigenes Geschäft

's Fachl ist ein **besonderes Konzept**, das wir entwickelt haben. Gerade am Beginn der unternehmerischen Tätigkeit ist es kaum möglich ein eigenes Geschäft in bester Lage zu eröffnen, hohe Investitionskosten und das damit verbundene Risiko ist in der heutigen Zeit nicht zu unterschätzen. Deswegen bieten wir dir eine Fläche **in bester Lage, verkaufen für dich und bewerben** so gut als möglich deine Produkte. Durch die **große Produktvielfalt im Kreativ-, Design- und Schmankerlbereich** erreichst du eine viel **größere Anzahl an potentiellen Kunden**, die sich von deinen Kreationen begeistern lassen können. Wir unterstützen dich dabei so gut als möglich und bieten auch z.B. einen **Nachfüllservice** an, damit du hier Zeit sparen und dich um die Herstellung deiner Produkte kümmern kannst.

## in bester Lage, an 7 Standorten in Österreich

Besondere Produkte brauchen auch einen besonderen Standort. 's Fachl **ist mittlerweile in 7 Standorten** in Österreich vertreten. In **über 280 Fachl** je Standort finden eine Vielzahl an unterschiedlichsten Produkten und Schnäppchen Platz, ein **Paradies für Gourmets, Kunstliebhaber und Designverliebte** zugleich. So kannst du dir für deine Kreationen und Schmankerl eine **günstige Bezugsquelle** an Top-Standorten sichern, aber natürlich ist es auch eine **besondere Werbung**, seine Produkte in dieser besonderen Lage zu verkaufen.

## faire und flexible Mietmöglichkeiten

Wir haben uns das Konzept sehr lange überlegt, da wir der Meinung sind, dass wir alle nur dann **erfolgreich** sind, wenn es **fair, leistbar** und vor allem sich für dich als Fachmieter **auch auszahlt**. Deswegen haben wir ein **besonderes Ambiente** geschaffen, **unterstützen dich** bei deinem Verkauf soweit es geht, und haben für Vorschläge immer ein **offenes Ohr**. Mehr zu den Möglichkeiten und Preisen



Quelle: [www.fachl.at](http://www.fachl.at)





## „Trofaiach Tandler“

- Gemeinschaftsprojekt Stadtgemeinde & Lebenshilfe
- „Altes, Gutes, Neues“ – „Re-Use-Shop“
- Weiterverwendung & Nachhaltigkeit stehen im Vordergrund
- Regelmäßige Aktionen und Veranstaltungen

Quelle: [www.trofaiach.gv.at](http://www.trofaiach.gv.at)



## Digitaler Marktplatz Freistadt (OÖ):



Quelle: <https://freistadt.city/standort>

## Gründer:innen-Wettbewerb StadtUp:

### Erfolgsgeschichte:

- 16 Standorte
- 55 Geschäftsgründungen
- Leerstandsreduktion
- Innovative Geschäfts- und Gastrokonzepte
- Nachhaltigkeit und Regionalität der Gründer



Quelle: [www.cima.co.at](http://www.cima.co.at)



Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit !