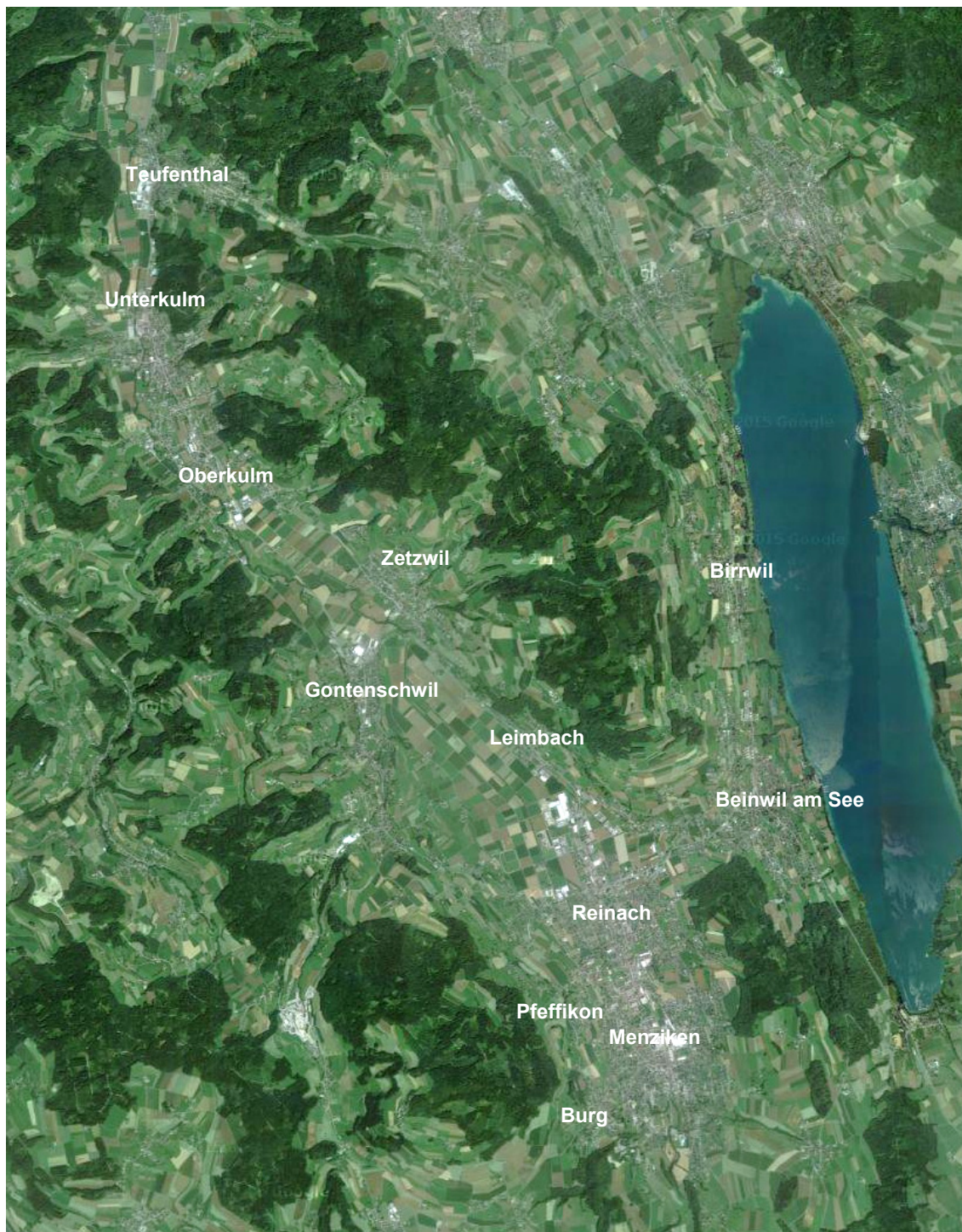


Schlussbericht mit ergänzender Beschreibung zur Arealliste



Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Aufgabenstellung und Zielsetzung	4
3	Planungsablauf und Mitwirkung.....	5
4	Zwischenergebnisse.....	6
5	Übersicht über Entwicklungsareale	11
5.1	Portfolio der Areale mit grossem Entwicklungspotential	11
5.2	Grobkonzept zur Standortentwicklungsstrategie aus Sicht der Region	19
6	Schlussfolgerungen	20
7	Anhang	22
7.1	Legende Bauzonenplan AGIS.....	22

Beilagen

- 1 Fragebogen aargauSüd (intosens 28.03.2013)
- 2 Übersicht Gemeindeggespräche – NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze März – Mai 2013
- 3 Gesamtauswertung (intosens 07.08.2013)
- 4 Thesenpapier NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze (intosens 08.08.2013)
- 5 Investorendokument für die Übernahme des KWC-Areals Unterkulm (intosens August 2012)
- 6 aargau_sued_faktenblatt (intosens September 2013)
- 7 Arealliste aargauSüd - NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze (April 2014)
- 8 Ergänzende Beschreibung der Arealliste (April 2014)
- 9 Positionierungskarte aktuell
- 10 Öffentlichkeitsarbeit
 - Pressekonferenzen 03.04.2012, Pressepräsentationen
 - Vernetzungsanlass NRP auf dem Herzberg (intosens/aargauSüd 10.06.2013)
 - Vorstellung Ergebnisse Gewerbeumfrage (intosens/aargauSüd 22.08.2013)

Impressum

Auftraggeber: aargauSüd impuls, Hauptstrasse 65, 5734 Reinach

Projektteam Matthias Räber, Projektleiter/Vorstand aargauSüd impuls

Schlussbericht: Herbert Huber, Projektadministration/Geschäftsführer aargauSüd impuls
Barbara Gloor, Regionalplanerin aargauSüd impuls, metron

Projektteam intosens ag – urban solutions, Waffenplatzstrasse 54, 8002 Zürich

Grundlagen: Maria Luise Hilber, Geschäftsleitung intosens ag
Dr. Götz Datko, Projektleiter intosens ag

Download: www.aargausued.ch

Reinach, Januar 2016

1 Zusammenfassung

«Standortgunst für Industrie und Gewerbe erhöhen» – dieses Ziel aus der Strategie Lebensraum wurde im Regionalen Entwicklungskonzept aargauSüd (REK 2009) aufgrund einer SWOT-Analyse als prioritär eingestuft. 2012 hat der Regionalplanungsverband aargauSüd impuls dieses Ziel auf der Grundlage der aktuellen BAK-Regionalstudie überprüft und als Legislaturziel bestätigt.

Diese BAK-Regionalstudie weist auf die relativ niedrige Performance des Wirtschaftsstandorts aargauSüd hin und sieht das Fehlen eines eigentlichen wirtschaftlichen Zentrums als zentrale Ursache dafür. Dies hat sich auf die Branchenstruktur ausgewirkt. Wachstums- und wertschöpfungsstarke Dienstleistungsbetriebe sind heute klar untervertreten und die Zahl der Arbeitsplätze war rückläufig.

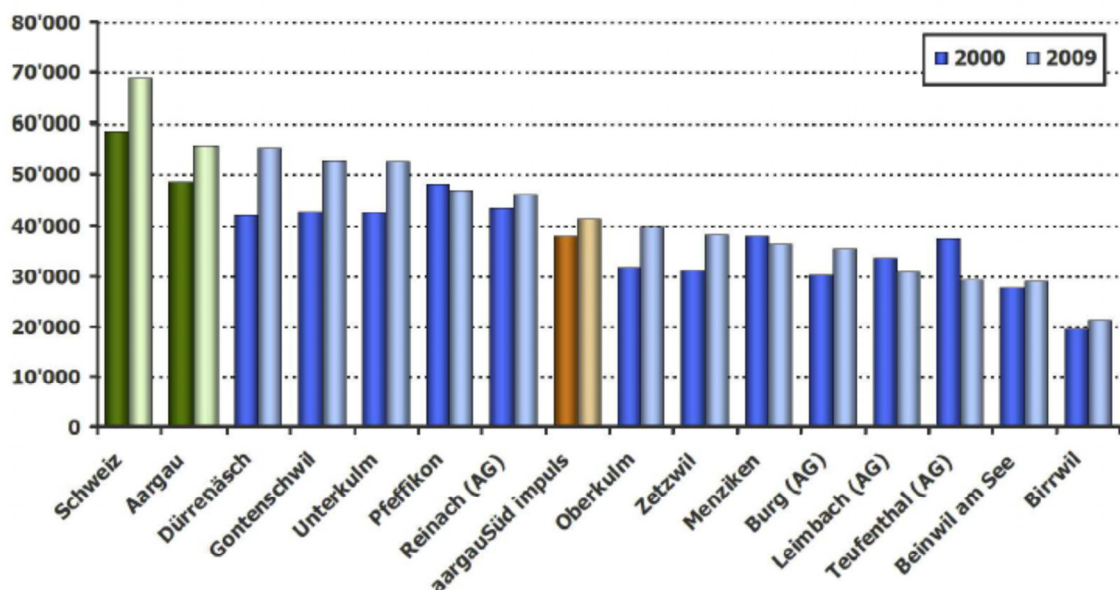


Abbildung 1: Bruttoinlandprodukt pro Kopf in CHF (Quelle: BAKBASEL, BFS)

Den regionalen Unternehmen soll die Region aargauSüd auch in Zukunft gute Voraussetzungen für erfolgreiches Wirken bieten. Eine bisher nicht genutzte Ressource in aargauSüd bilden nicht mehr benötigte Fabrikationshallen und Industrieareale an besten Lagen. Das NRP Projekt «Standortentwicklung Arbeitsplätze» hatte zum Ziel, im Zeitrahmen 2012 – 2015 zusammen mit den Eigentümern und Behörden die Potentiale dieser Areale auszuarbeiten.

Aus einer breit angelegten Unternehmensbefragung und persönlichen Interviews bei den Verbandsgemeinden, ist ein detaillierter Überblick über Branchen, Strukturen und Perspektiven entstanden. Diese Grundlage für eine bedürfnisgerechte, koordinierte regionale Entwicklung wurde am 22. August 2013 öffentlich vorgestellt. Aus der Übersicht der Areale sowie einer Priorisierung von relevanten Standorten, entstand das vorliegende Standortportfolio (Kapitel 5.1).

Parallel dazu wurde ein Pilotprojekt angepackt, das für die konkrete Entwicklung weiterer Areale zielführende Vorgehensweisen aufzeigt.

Für das als Pilotprojekt ausgewählte Areal der KWC AG in Unterkulm wurde von intosens AG ein Investorendokument geschaffen. Auf dieser Grundlage wurde der Kontakt mit potentiellen Investoren aufgenommen und Gespräche geführt.

Inzwischen konnten neue Eigentümer und Investoren gefunden und das Areal weiterentwickelt werden. 2015 konnte mit einer Teiländerung des Bauzonenplans sowie der Bau- und Nutzungsordnung eine weitere Voraussetzung für die Umstrukturierung des KWC-Areals vom Soverän beschlossen werden. Mit dem zurzeit laufenden Gestaltungsplanverfahren erhält das Areal die planungsrechtliche Baureife und Grundlage für Bau- und Umnutzungsprojekte.

Ein weiteres Areal aus dem vorliegenden Standortportfolio, das Injecta-Areal, Industriezone Feldmatte in Teufenthal und Unterkulm wird unter der Federführung von Aargau Services weiterentwickelt. Bis Ende April 2016 sollen erste Nutzungsideen und Arealszenarien vorliegen.

2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Der Region aargauSüd fehlt ein eigentliches wirtschaftliches Zentrum. Das Regionale Entwicklungskonzept beschreibt fünf Entwicklungsschwerpunkte. Die Region aargauSüd zeichnet sich durch qualitativ hochstehende industrielle und handwerkliche Fähigkeiten aus. Einige nischenorientierte Produktionsunternehmen sind wichtige Partner von nationalen und internationalen Unternehmen. Die gestiegene Produktivität und die Verlegung ganzer Produktionszweige ins Ausland führten jedoch dazu, dass in der Region nun überflüssig gewordene Fabrikationshallen und Industrieareale an besten Lagen für neue Nutzungen zur Verfügung stehen würden, diese sich jedoch in keiner Weise übernahmefähig präsentieren.

Diese Ressourcen bieten gute Voraussetzungen für einen oder mehrere regionale Industrie-, Gewerbe- und Businessparks, deren Umfeld dann auch für neue Branchen und Dienstleistungen interessant würde. Diese gilt es zu erfassen und zu koordinieren.

Das Regionalmanagement aargauSüd impuls stellte sich zur Aufgabe, diese Koordination konkret anzugehen. Im Rahmen eines NRP Projektes wurden deshalb mit der Planungsfirma intosens ag in Zürich Fachleuten beauftragt, genutzte und ungenutzte Arbeitszonen in der Region zu inventarisieren und zusammen mit den Behörden und Eigentümern die Potentiale auszuarbeiten und zu bewerten.

Das NRP Projekt soll Voraussetzungen schaffen und Anstösse/Impulse geben für folgende mittel bis langfristigen Zielsetzungen:

Die Region

- Stärkung als Wirtschaftsstandort durch Innovation
- Imageförderung, Aufmerksamkeit wecken, Impulse setzen
- Fokussierung / Positionierung
- Arbeitsplätze schaffen

Die Gemeinden

- Aufzeigen von Synergien, regionale Koordination
- Einbindung, Kooperation

Die Areale

- Mögliche Arealentwicklungen aufzeigen und wenn möglich initiieren
- Flächenaktivierung
- Rasche Umsetzung (Pilotprojekt)

Das Projekt soll folgende konkreten Ergebnisse umfassen:

- Portfolio mit Arealen mit Leuchtkraft der spezifischen Qualitäten und Potentialen der Standortregion und Gemeinden
- Vorbereitung einer raschen Marktreife bei aussichtsreichsten Standorten (Pilotprojekt)
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Verbesserung der Kooperationen mit relevanten Akteuren (Eigentümer, Investoren, Planer und Behörden)

Aufgabenabgrenzung:

- Der regionale ESP Industrie und Gewerbe im Mättenfeld, Gontenschwil ist bereits entwickelt und wird im vorliegenden NRP Projekt nicht aufgeführt und behandelt.

3 Planungsablauf und Mitwirkung

Projektorganisation:	
Einreichen NRP-Projekt	5. Juli 2012
Pflichtenheft erarbeiten und Anforderungsprofil erstellen	August 2015
Projektleitung verpflichtet: intosens ag / urban solutions ag	September – Nov. 2012
Pilotprojekt erarbeiten: Investorendokument Areal KWC AG (Arealentwicklung «Platine» Unterkulm)	Sept. – Dez. 2012 <i>Arealentwicklung ist anschliessend weiter gelaufen bis 2015</i>
Grundlagenbeschaffung	
Erarbeitung Fragebogen / Vorbereitung Gemeindegespräche	1.Quartal 2013
<i>Analyse: Wirtschaftsbefragung mittels Fragebogen bei den Gewerbebetrieben</i>	April / Mai 2013
Parallel dazu Gespräche mit den Gemeinden	April / Mai 2013
Auswertung der Unternehmensbefragung, Thesenpapier NRP-Projekt	Juli – August 2013
Präsentation Resultat Unternehmensbefragung	22. August 2013
Auswertung der Gemeindegespräche, Arealliste und Grobbeschreibung der Gebiete	Juli – Dez. 2013
Beratung und Entwurf Fact Sheet Region / Arealliste	Jan. – März 2013
Sistierung Arbeitsverhältnismit Intosens aufgrund diverser Gegebenheiten	März/April 2014
Kantonale Abstimmung der Gebiete / Aufteilung aufgrund Interessenslage regional bzw. kantonale Interessen und Schwerpunkte, Kooperation mit Kanton	März 2014 – Juli 2015
Pflichtenheft für Schlussarbeiten erstellen. Kantonale Absprache und Informationsaustausch mit Aargau Services, Offertphase und Neuorganisation Arbeitsgruppe	August 15 – Oktober 2015
Aussprachen und Informationsaustausch mit Aargau Services	Oktober – Dezember 2015
Aufgleisen Schlussdokumentation	Dezember 2015
Schlussbericht erstellen	Dezember 15 / Januar 2016
Einreichen Schlussbericht/Abschluss NRP Projekt	Ende Januar 2016

4 Zwischenergebnisse

Folgende Dokumente (Arbeitspapiere) wurden von der intosens ag erarbeitet und als Grundlagen für den Schlussbericht an aargauSüd Impuls abgegeben.

Fragebogen aargauSüd (intosens, 28.03.2013)

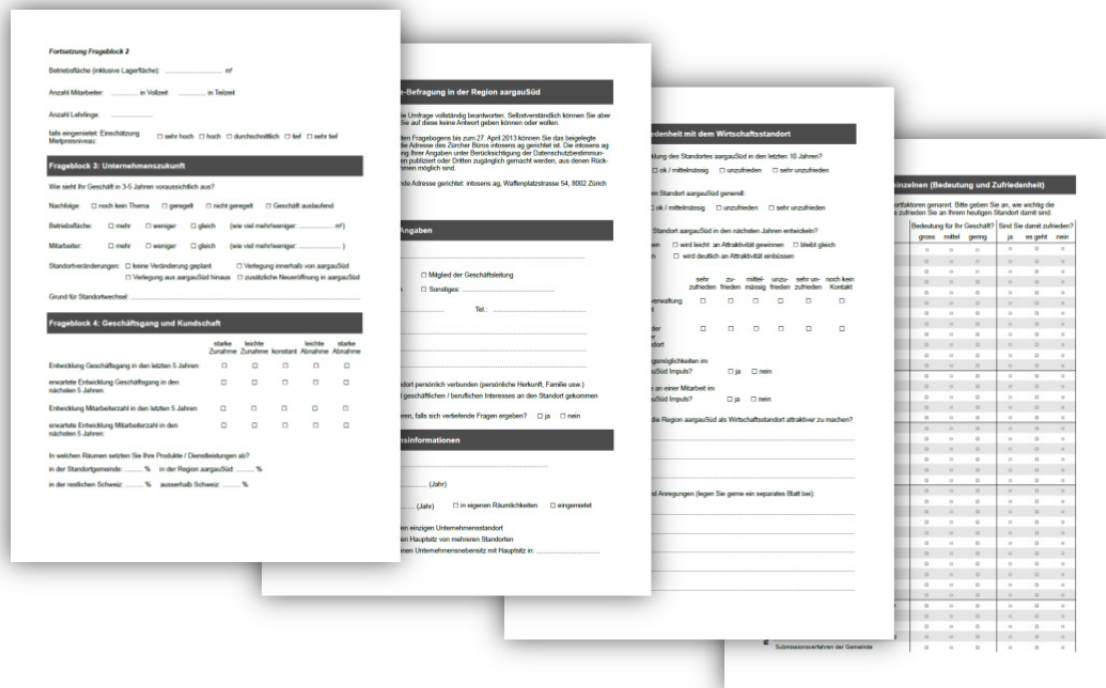


Abbildung 2: Fragebogen Unternehmensbefragung

Für eine gezielte Regionalentwicklung ist es notwendig, die Befindlichkeiten und Perspektiven potenzieller Arbeitgeber (Industrie- und Gewerbebetriebe) zu kennen. Die Region aargauSüd impuls hat dafür die vorliegende Befragung in Auftrag gegeben. Mittels eines vierseitigen Fragebogens wurden 160 Gewerbeunternehmen der zwölf Gemeinden in der Region aargauSüd befragt, davon schickten 83 den Fragebogen zurück. Dies entspricht einem Rücklauf von 52%.

Die Umfrage dient dazu, den Bestand der vielfältigen Unternehmenslandschaft zu erfassen. Zudem sollte die Standortgunst ermittelt werden, wofür die Betriebe um Einschätzungen hinsichtlich unterschiedlicher Standortfaktoren gebeten wurden. Weiter ging es um die konkreten Absichten und die Befindlichkeit der Unternehmen. Die Fragestellungen waren darauf ausgerichtet, zu einem späteren Zeitpunkt Projekte und Massnahmen der Standortförderung einleiten zu können, welche sich gezielt an den Bedürfnissen der Unternehmen orientieren.

Gemeindeggespräche – NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitspltze (Mrz – Mai 2013)

Mit Ausnahme von Birrwil wurde mit allen Gemeinden ein Gespräch zur wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde und der Region aargauSüd geführt. Birrwil verzichtete auf ein

Gespräch, da sie über keine eigentlichen Gewerbeareale mehr verfügen, die hinsichtlich Arbeitsplätze entwickelt werden könnten. Schwerpunktmässig ging es darum, den Blick auf potenzielle Entwicklungsareale zu richten, welche sich für die Zusammenführung zu einem regionalen Arealportfolio eignen. Über die Betrachtung potenzieller Areale hinaus wurde mit den Gemeindevertretern das Standortpotenzial der Gemeinde und der Region erörtert, sowie der Frage nachgegangen, wie eine Stärkung der Wirtschaftsregion gelingen könnte. Die folgenden Punkte dienten als grober Rahmen der Gespräche:

1. Areale für das Standortportfolio: Potenzielle Areale für das regionale Arealportfolio sollen erkannt werden.
2. Analyse / Potenzial / Ausrichtung gewählter Areale: Die identifizierten Areale sollen genauer betrachtet und Entwicklungsideen oder auch bereits konkrete Absichten können erörtert werden.
3. Konkrete Entwicklungsbedürfnisse und -vorhaben auf Gemeindeebene: Es geht um die Betrachtung konkreter Vorhaben in der Gewerbe- und Wohnbauentwicklung, aber auch um wichtige «allgemeine», aktuelle und zukünftige Gemeindebedürfnisse.
4. Standortpotenzial der Gemeinde sowie der Wirtschaftsregion aargauSüd: Stärken, Wettbewerbsvorteile aber auch Schwächen, Wettbewerbsnachteile sowie drohende Gefahren sollen sowohl mit der Gemeinde als auch der Region als Wirtschaftsstandort diskutiert werden.
5. Zukünftige Entwicklung und Anforderungen an die Wirtschaftsregion aargauSüd: Es sollen Ideen gesammelt werden, mit welchen Massnahmen, Projekten, Prozessen, Strategien, Haltungen usw. die Wirtschaftsregion aargauSüd «zukunftsfit» gemacht werden kann und es soll erfasst werden, welche Anforderungen die Gemeinde an die Entwicklung der Region stellt.
6. Die «gemeinsame Sache»: Es soll erörtert werden, welches Interesse an und welche Vorstellungen von einer regionalen Zusammenarbeit vorhanden sind und welche Ideen für eine Weiterentwicklung der Zusammenarbeit bestehen.

Thesenpapier NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze (intosens, 08.08.2013).

Diese Grundlage für eine bedürfnisgerechte, koordinierte regionale Entwicklung wurde am 22. August 2013 öffentlich vorgestellt. Basierend auf dem Ergebnis der Gesamtauswertung wurde ein Thesenpapier erstellt.

**Investorendokument für die Übernahme des KWC-Areals Unterkulm
(intosens, August 2012)**



Abbildung 3: KWC-Areal in Unterkulm

Parallel zu den Umfragen und Gemeindegesprächen wurde ein Pilotprojekt angepackt, das für die konkrete Entwicklung weiterer Areale zielführende Vorgehensweisen aufzeigt.

Für das als Pilotprojekt ausgewählte Areal der KWC AG in Unterkulm wurde von intosens ag ein Investorendokument geschaffen, aufgrund dessen Gespräche mit potentiellen Investoren aufgenommen wurden. Im Laufe des NRP Zeitrahmens 2012 – 2015 konnte ein neuer Grundeigentümer gefunden werden. Die weiteren Planungsverfahren (Teiländerung Nutzungsplanung, Richtprojekte und Gestaltungsplanung) wurden durchgeführt bzw. werden demnächst von den Behörden beschlossen/ genehmigt.

**Faktenblatt aargauSüd
(intosens, September 2013)**

Anlässlich der öffentlichen Präsentation vom August 2013 entstand die Idee ein Faktenblatt, welches die wichtigsten statistischen Aussagen zur Region aargauSüd zusammenfasst, als Werbemappe zu nutzen. Der Grossteil der Statistiken wurde durch die intosens ag respektive über das Bundesamt für Statistik erhoben. Die Idee wurde kurz nach dem ersten Einsatz wieder fallen gelassen. Grund: Die Aktualität ist nicht gegeben, die Daten sind rasch überholt, es war zu zahlenlastig und es fehlte der Bezug zur Arbeitsplatz- und Arealentwicklung.

Arealliste aargauSüd - NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze (April 2014)

Dieses Dokument listet alle Areale auf, welche sich in den Gemeindegesprächen als Entwicklungsareale ergeben haben. In den Gesprächen wurden die Areale auf einem Zonenplan eingezeichnet. Die Arealdaten wurden dem Grundbuch entnommen. Aus der Übersicht der 24 Areale (vgl. Abbildung 4) und der erfolgter Priorisierung von relevanten Standorten, entstand das vorliegende Standortportfolio.

Ergänzende Beschreibung der Arealliste (April 2014)

In diesem Dokument sind zu jedem Areal der Arealliste die Beschriebe entsprechend den Aussagen der Gemeindegespräche enthalten. Grunddaten wurden ergänzt. Es handelt sich bei diesem Dokument um einen Entwurf, der keine konzeptionellen Ergänzungen seitens intosens enthält. Für den vorliegenden Schlussbericht wurden für die aussichtsreichsten Areale entsprechende Analysen und Empfehlungen gemacht.

Arealkarte mit Beschreibung (Positionierung Wohnen)

Dieses Dokument/Arbeitspapier zeigt einen Vorschlag von intosens über die Zielsetzung, wie sich die Region im Bereich Wohnen entwickeln sollte – mit Kartendarstellung und Betextung. Die Positionierung Wohnen wäre später als Bestandteil der Broschüre «Regionales Arealportfolio» vorgesehen gewesen. Da der Schwerpunkt des NRP auf die Standortförderung von Arbeitsplätzen liegt wurde dieser Ansatz im Schlussbericht aber nicht weiterverfolgt.

Positionierungskarte aktuell

Dieses Dokument/Arbeitspapier zeigt einerseits eine Selbsteinschätzung der Gemeinden heute und in Zukunft, sowie einen Vorschlag von intosens über die künftige Positionierung der Region. Es beinhaltet zudem Aussagen darüber, wie sich die Region im Bereich Arbeiten und Wohnen entwickeln sollte – mit Kartendarstellung und Betextung.

Öffentlichkeitsarbeit

- Pressekonferenzen 03.04.2012, Pressepräsentationen
- Vernetzungsanlass NRP auf dem Herzberg (intosens/aargauSüd 10.06.2013)
- Vorstellung Ergebnisse Gewerbeumfrage (intosens/aargauSüd 22.08.2013)

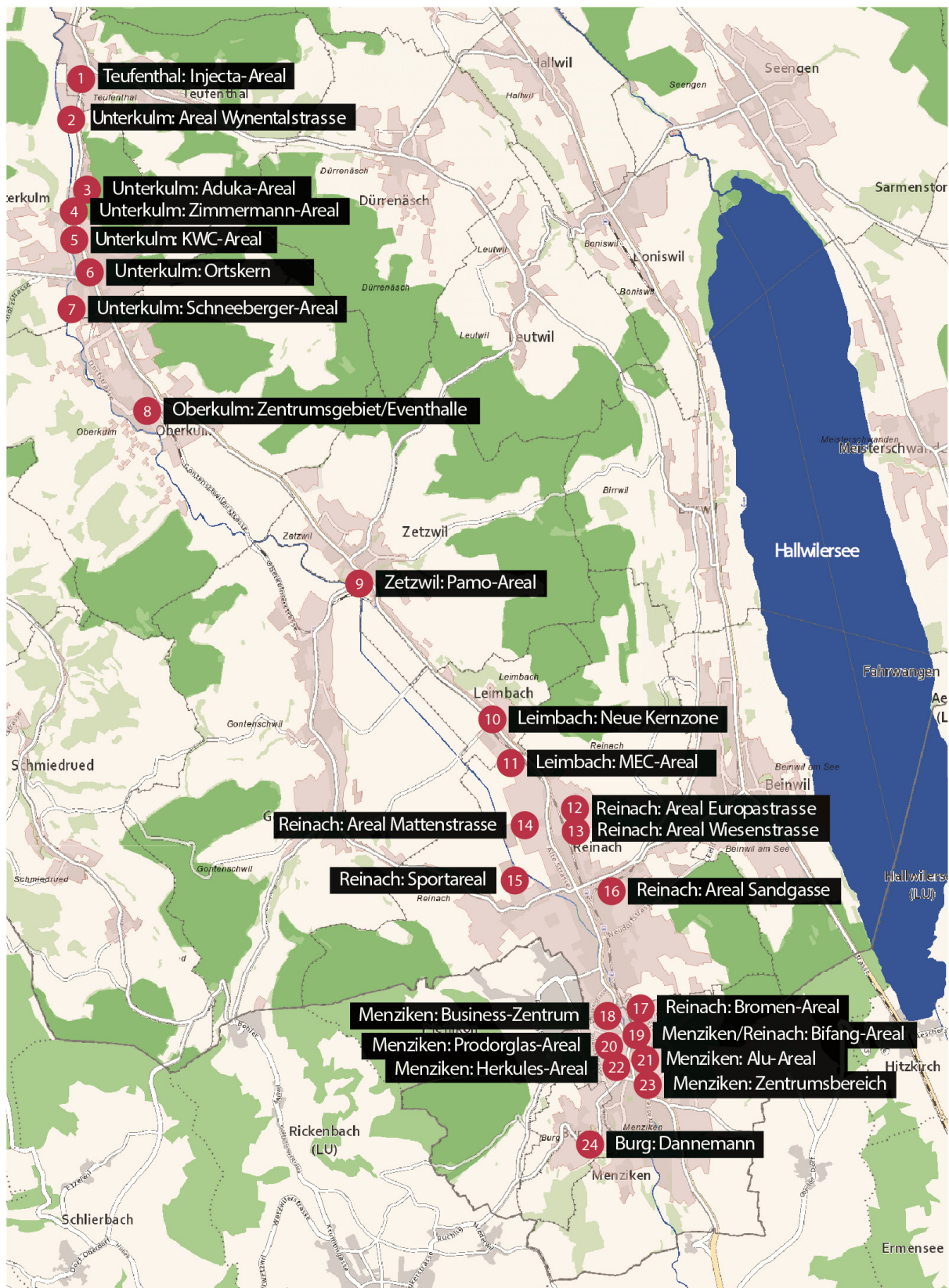


Abbildung 4: Arealkarte der Region

5 Übersicht über Entwicklungsareale

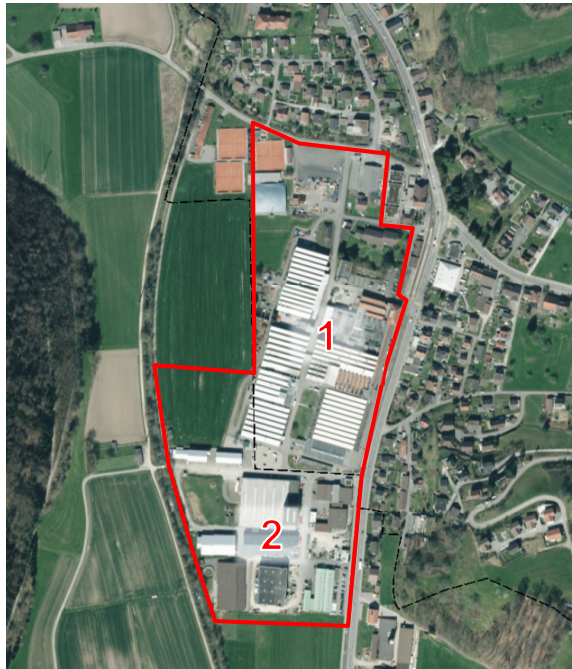
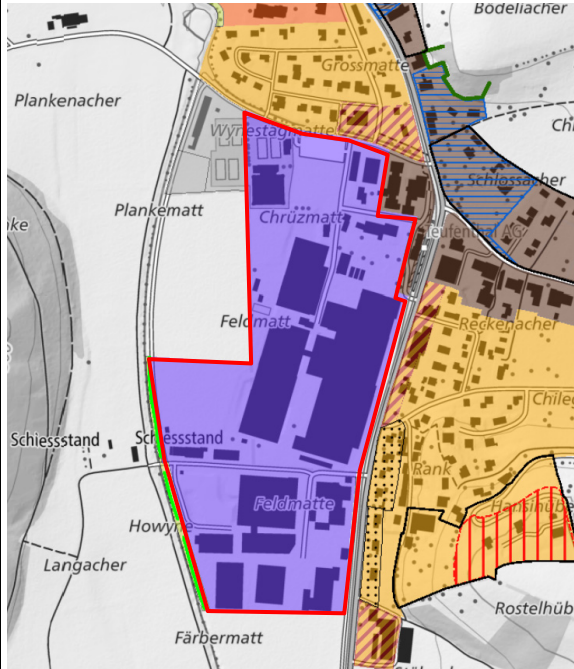
5.1 Portfolio der Areale mit grossem Entwicklungspotential

Aufgrund der Gemeindegespräche und dem Informationsaustausch mit der kantonalen Fachstelle Aargau Services wurden für die Areale mit grossem Entwicklungspotential Inventarblätter zusammengestellt, die Konsequenzen / Möglichkeiten analysiert und eine Empfehlung für das weitere Vorgehen abgegeben.



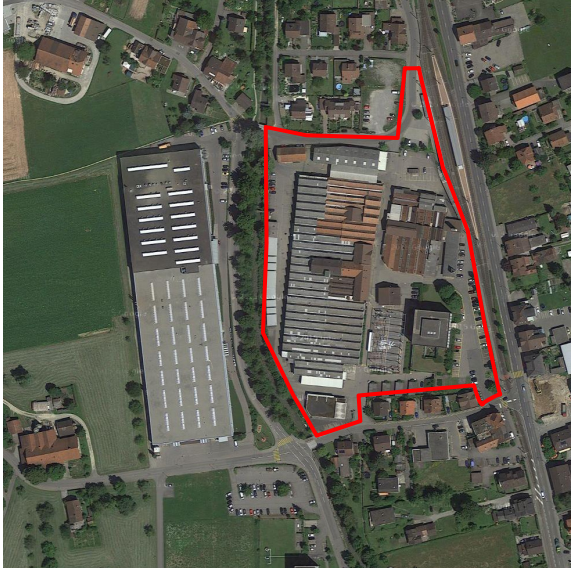
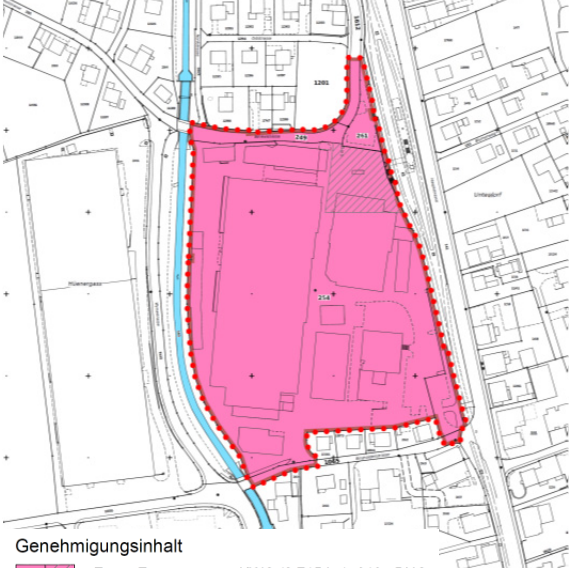
Abbildung 5: Übersicht Entwicklungsareale der Region

5.1.1 Areal 1 und 2

Gemeinde - Teufenthal / Unterkulm		
Bezeichnung - Injecta Areal (1) / Areal Wynentalstrasse (2)		
Arealgrösse - 11.1 ha		
Zone - Industriezone		
Orthophoto		
		
Zonenplan (Quelle: AGIS, Legende im Anhang)		
		
Ausgangslage und aktuelle Planungen	1	- Firma Injecta war hier ansässig, zur stärksten Zeit mit 1'200 Arbeitnehmern - Betriebsrückgang wirkte sich stark auf das Versorgungsangebot aus - Manche aktuelle Nutzung wird von der Gemeinde beklagt (Abstellplatz für alte Autos), andere werden gern gesehene (Wärmetechnik Backer) - Eigentümerschaft ist heute eine ausländische Investorengruppe (Litten Properties, Gibraltar) mit beauftragter Verwaltung (Euro Estates GmbH) aus Zürich mit sehr kleinteiliger Vermietung - Aktuell wird vom Eigentümer ein rascher Verkauf des ganzen Areals angestrebt / dies würde von der Gemeinde sehr begrüsst - Für Gemeinde selbst ist Kauf des Areals keine Option / dafür fehlt das Geld - Nach REK hat das Areal das grösste Entwicklungspotenzial der Region - Inzwischen hat Aargau Services Standortförderung den Lead für die weitere Arealentwicklung übernommen und der Halter AG aus Zürich den Auftrag zur Beurteilung der Arealentwicklung erteilt. Resultate werden im April 2016 vorliegen.
	2	- Zwei grössere, freie Flächen / Gemeinde erhofft sich, dass hier ein neues Standbein für die Wirtschaftsregion entsteht - Bislang keine konkreten Entwicklungsideen
Herausforderungen, Chancen und Risiken, Besonderheiten	1	- Für die Gemeinde ist nicht vollständig klar, welche Betriebe aktuell auf dem Areal tätig sind - Erschliessung des Areals ist nicht gewährleistet / Bahnübergang muss in naher Zukunft geschlossen werden / neue Baugesuche auf dem Areal können daher nicht genehmigt werden / mögliche Erschliessung über den Kreisverkehr in Teufenthal / ablehnende Haltung der Bevölkerung, dass man hier Geld ausbebe, um die Areale der Nachbargemeinde Unterkulm mitzuerschliessen - leichtes Gefälle nach Nord-Westen

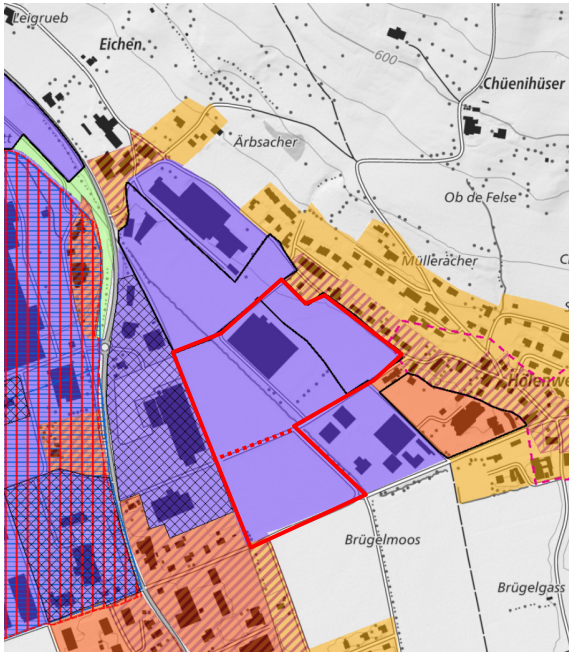
		– zum Grossteil versiegelte Flächen
	2	– Areal nicht erschlossen / einzige Erschliessungsmöglichkeit über Teufenthal – Erschliessungsplanung sehr «hartnäckig» / eventuell Forcierung im Rahmen eines NRP Projektes möglich – Durch die geplante Zonenplan-Änderung der Gemeinde Unterkulm wird eine Fläche nach Norden umverteilt und auf der anderen Fläche will sich das ansässige Unternehmen Poesia AG in naher Zukunft weiterentwickeln – Eine Erschliessung des Areals von Norden, anstelle des verkehrstechnisch problematischen Bahnüberganges, ist zusammen mit der Gemeinde Unterkulm erarbeitet worden. Ein Erschliessungsprojekt liegt vor, muss aber nach einem beabsichtigten Verkauf mit einem neuen Investor kritisch überprüft werden.
Analyse Entwicklungspotenzial Arbeitsplätze	1	– Kein Entwicklungspotenzial für Einkauf und Detailhandel mit Gütern des Alltagsbedarfs – Im Norden eine gemischte Gewerbe-/Wohnnutzung erwünscht als optimaler Übergang zur angrenzenden Wohnzone. Industriezone weiterentwickeln
	2	– Bestehende Industriezone weiter stärken zur Förderung von Arbeitsplätzen in der Region
Konsequenzen, Empfehlungen für das weitere Vorgehen		– Trotz der schwierigen Situation ist das Areal in jedem Fall für die Betrachtung im regionalen Portfolio geeignet und von grosser Bedeutung. Sofern ein neuer interessierter Investor gefunden werden kann, ist auch ein Pilotprojekt denkbar. – Die beiden Areale sollten gemeinsam entwickelt werden. Wichtige Themen sind die gemeinsame Erschliessung, sowie die Erzeugung gemeindeübergreifender Synergien – Im Süden Industrie stärken, in der Mitte reine Gewerbenutzung und im Norden gemischte Gewerbe-/Wohnnutzung anstreben – Denkmalgeschützte Bauten (Restaurant) und potenzielle kommunale Schutzobjekte (Kosthaus) in Arealentwicklung einbeziehen – Projekt Recyclingplatz in der Nähe der Wohnzone ist sehr problematisch – Eine neue Erschliessungsplanung bietet eine neue Chancen für das ganze Areal

5.1.2 Areal 5

Gemeinde - Unterkulm Bezeichnung - KWC Areal Arealgrösse - 2.7 ha Zone - Zentrumszone KWC (Gestaltungsplanpflicht)	
Orthophoto 	Zonenplan (Teilzonenplanänderung Stand 11.8.2015)  Genehmigungsinhalt - Z Zentrumszone KWC (2.715 ha), §13a BNO - Gestaltungsplanpflicht
Ausgangslage und aktuelle Planungen	- Unternehmensgründung der KWC Armaturen AG in Unterkulm (1874) - Produktionsverlagerung in neue Fabrikationshalle auf angrenzendem Grundstück - Durchführung von Analysen und Nutzungsstudien durch die intosens ag (2012-2013) - Übernahme der KWC AG durch die Franke Holding AG (2013) - Auf ungenutztem Areal Versorgungs-/Zentrumsfunktionen vorgesehen - Teiländerung Bauzonenplan (vom Regierungsrat am 4. November 2015 beschlossen (RRB Nr. 2015-001271)) - Im Rahmen der Arealentwicklung wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Als Grundlage für den Gestaltungsplan besteht ein Richtprojekt. - Es ist eine Überbauung in Etappen vorgesehen - Im Richtplan ist zwar eine Eigentrassierung der WSB (Zwischenergebnis) gekennzeichnet, die diesbezüglichen Vorhaben haben jedoch keinen Einfluss auf das KWC-Areal und die dort laufenden Planungen.
Herausforderungen, Chancen und Risiken, Besonderheiten	- Drei unterschiedliche Grundeigentümer teilen sich das Areal (Gestaltungsplanperimeter). Die Franke Immobilien AG (Parzelle Nr. 254), die Aarbus+bahn (Parzelle Nr. 261) sowie die Einwohnergemeinde Unterkulm (Parzellen Nrn. 249, 1612 und 1065). - Das Areal respektive die Parzelle Nr. 254 befindet sich im Kataster der belasteten Standorte (KbS), es muss mit allfälligen Aufwänden (Kosten, Zeit) gerechnet werden - Alte Produktionsgebäude stehen weitgehend leer, drei Gebäude bzw. Gebäudeteile sollen nach Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege und dem Ortsbildschutz erhalten werden. • Grundstruktur des ehem. Mühlegebäudes (ohne Erweiterungsflügel) • Grundstruktur der Giesserei (heutiges KWC-Museum) • Typologie des südlichen Sheddaches - Integration geschichtlich wertvoller und ortsbildprägender Bauten (Identität) - Nähe zum Gewässer birgt Chancen aber auch Risiken für eine Überbauung (Wohn- und Lebensqualität / Gewässerraumausscheidung / Hochwasserschutz -

	geringe bis mittlere Gefährdung) - Bereitschaft zur Umnutzung / zum Ersatzneubau beim Eigentümer Franke Immobilien AG vorhanden - Kooperation zwischen Eigentümer und Gemeinde bereits aufgeleitet - Stärkung des Zentrums und der Gemeinde als Regionalzentrum (regionale Bedeutung) - Neue Nutzungen mit hohem Personenverkehr (> 500 m² pro Geschäft) brauchen gemäss Richtplan (Kapitel S 3.1) eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung - gute ÖV-Erschliessung, gleichzeitig Bahnlärm als Risiko - gute Autobahnanbindung
Analyse Entwicklungspotenzial Arbeitsplätze	- Es sind grundsätzlich Gewerbe- und Verkaufsnutzungen, aber tendenziell keine industrielle Produktion vorgesehen. - Um eine Richtplananpassung zu vermeiden, sind nur Ladengeschäfte mit einer maximalen Grösse / Fläche von 500 m² vorgesehen. Grossverteiler sind somit ausgeschlossen. Studien (Intosens / InterUrban AG) haben zudem gezeigt, dass die Versorgung mit Gütern des Alltagsbedarfs genügend ist und die Nachfrage für einen Grossverteiler zu wenig hoch ist. Erwünscht sind insbesondere Firmen aus dem Hightech-Bereich. - Neben der gewerblichen Nutzung ist auf dem Areal auch ein hoher Anteil an Wohnungen (ca. 250) geplant.
Konsequenzen, Empfehlungen für das weitere Vorgehen	- Von den erfassten Arealen wurden für das KWC-Areal bisweilen die meisten Vorarbeiten getätigt. Es wird in das regionale Arealportfolio aufgenommen und ist zudem als Pilotprojekt vorgesehen.

5.1.3 Areal 12 und 13

Gemeinde - Reinach		
Bezeichnung - Areal Europastrasse (12) / Areal Wiesenstrasse (13)		
Arealgrösse - 4.7 ha / 2.2 ha		
Zone - Industriezone		
Orthophoto		
		
Zonenplan (Quelle: AGIS, Legende im Anhang)		
		
Ausgangslage und aktuelle Planungen	12	- Firma Frutarom AG ging in israelische Hand über, welche viel Land ringsum aufgekauft hat
	13	- Kaufverträge für ein Pharmaunternehmen lagen bereits vor, scheiterte aber in den letzten Schritten, dies infolge der fehlenden guten Anbindung an das übergeordnete (nationale) Strassennetz
Herausforderungen, Chancen und Risiken, Besonderheiten	12	- Frutarom AG ist nicht an einem Verkauf der freien Flächen interessiert, da die Landreserve für eine allfällige Erweiterung vorgesehen bzw. reserviert sind
	13	- Areal bereits vollständig erschlossen und komplett eben. Land ist grundsätzlich bauordnungs- und zonenkonform überbaubar.
Analyse Entwicklungspotenzial Arbeitsplätze	12	- Keine weiteren Aktivitäten sinnvoll, da es sich um strategische Reserven der Firma Frutarom AG handelt
	13	- Investoren wird eine weitere Konkretisierung der Entwicklungsstrategie empfohlen: - Entwicklung einer Marketing-Strategie und Kontaktaufnahme mit potenziellen Interessenten - Projektentwicklung auf Basis von konkreten Interessensbekundungen entsprechend dem spezifischen Flächenbedarf - Im Grundsatz ist von Seiten der Eigentümer sowohl ein Verkauf von Teilgrundstücken als auch eine langfristige Vermietung denkbar.
Konsequenzen, Empfehlungen für das weitere Vorgehen		
- Das voll erschlossene Areal ist eine der wenigen vollständig unüberbauten und grossen Industrieflächen in der Region aargauSüd. - Durch die gute Erschliessung und die grosse unbebaute Fläche bietet das Areal zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde.		

5.1.4 Areal 21

Gemeinde Lage Arealgrösse Zone - - - - Menziken Alu Areal 1.8 ha Industriezone		
Orthophoto		Zonenplan (Quelle: AGIS, Legende im Anhang)
Ausgangslage und aktuelle Planungen	- - - - - - Die Alu-Menziken AG hat Standort nahezu vollständig verlassen / nur geringe Teile der Fabrikationshallen noch für kurze Zeit genutzt Von der Kurt Weber AG war ein «Data Center» für Teile der Hallen angedacht. Diese hätten den Glasfasernetzknotten in Menziken genutzt. Das Projekt «Data Center» konnte aber nicht umgesetzt werden und ist gescheitert. Weitere angedachte Nutzungen: Verkaufsstandort von Lidl, Restaurant im obersten Stock des Hochhauses, Event-Nutzungen in einer Fabrikationshalle, Büronutzungen im Hochhaus Renovation / Sanierung Hochhaus ist abgeschlossen Die Kurt Weber AG hat das Hochhaus zwischenzeitlich an einen ausländischen Investor verkauft.	
Herausforderungen, Chancen und Risiken, Besonderheiten	- - - - - - - «Alu-Hochhaus» prägt das Gemeindebild und wirkt stark identitätsstiftend grösstenteils versiegelte Flächen Areal bereits stark genutzt und grösstenteils überbaut zentral gelegenes und sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenes Areal (ÖV-Güteklasse B) Standort befindet sich im Kataster für belastete Standorte Kein Entwicklungspotential für Einkauf und Detailhandel mit Gütern des Alltagsbedarfs Eine gemischte Gewerbe-/Wohnnutzung als logische Verbindung der angrenzenden Wohn-/Gewerbezone (Nord) und Dorfzone (Süd) ist zu prüfen und anzustreben	
Analyse Entwicklungspotenzial Arbeitsplätze	- Bestehende Industriezone weiter stärken zur Förderung von Arbeitsplätzen in der Region	
Konsequenzen, Empfehlungen für das weitere Vorgehen	- Die Arealentwicklung kann entscheidend für die Neupositionierung von Menziken im wirtschaftlichen Bereich sein. Was die mögliche Anzahl neuer Arbeitsplätze (welche für die Region gewonnen werden können) betrifft, wird die Art der Nut-	

	zung entscheidend sein. Die Zusammenarbeit mit der Kurt Weber AG ist dafür von hoher Bedeutung. - Grundsätzlich bietet das Areal Möglichkeiten für ein grösseres Unternehmen oder auch für mehrere kleinere Unternehmungen, welche sich auf ergänzen können. - Ähnlich wie beim Lindenplatz Gränichen könnte eine Art Arbeitszentrum entstehen.
--	---

5.2 Grobkonzept zur Standortentwicklungsstrategie aus Sicht der Region

Bereits im Rahmen des regionalen Entwicklungskonzepts aargauSüd 2009 wurde festgestellt, dass es in der Region aargauSüd darum geht, die Standortgunst für die Industrie und das Gewerbe zu erhöhen. Das 2012 lancierte NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze hat diese Zielsetzung sowie die Erkenntnisse aus dem Entwicklungskonzept aufgegriffen und mit einer Konkretisierung respektive weiteren Umsetzung des regionalen Konzeptes begonnen. Basierend auf den, durch die intosens ag im 2013 geführten Gemeindeggesprächen konnten bis Mitte 2014 eine Liste mit 24 ungenutzten und genutzten Arbeitszonen (i.d.R. Industrie- und Gewerbeareale, wenige Mischzonen) erstellt werden. Dies zeigt, dass grundsätzlich Arealflächen vorhanden sind, welche allenfalls für eine Arealentwicklung in Frage kämen.

Die Entwicklungsareale, die sich im Rahmen des NRP-Projektes herauskristallisiert haben, sind praktisch über die gesamte Region verteilt und decken sich entsprechend mit den im Entwicklungskonzept 2009 definierten Entwicklungsschwerpunkten. Es sind dies Gewerbe- respektive Industriestandorte in den Gemeinden Teufenthal, Unterkulm, Reinach und Menziken.

Dass Arealentwicklungen realisiert werden können, kann an folgenden Beispielen aufgezeigt werden: KWC Areal in Unterkulm, Injecta-Areal Teufenthal.

Wird das Ergebnis der Umfrage bei den Gewerbebetrieben bzw. die daraus aufgestellten Thesen beigezogen, wird folgendes festgestellt: Aufgrund der mangelnden (nationalen) Verkehrsanbindung wird die Ansiedlung neuer Unternehmen aus dem zweiten Sektor im Gesamten kaum noch eine Rolle spielen. Die standortverbundenen, wachsenden Kleinunternehmen sind aber das grosse Potential der Wirtschaftsregion.

Daraus ergeben sich aus Sicht der Region folgende strategischen Richtungen:

1. Fokus auf die bestehenden Unternehmungen im aargauSüd richten. Für die standortverbundenen und wachsenden Gross- und Kleinunternehmungen sind möglichst gute Voraussetzungen zu schaffen, um das vorhanden Entwicklungspotential zu unterstützen und zu fördern.
2. Für Neuansiedlungen von Kleinunternehmungen sind die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Z.B. Clusterbildung bzw. Arealgemeinschaften von verschiedenen Büros der gleichen Branche (Bauunternehmungen, Architektur,- Planer- und Ingenieurbüros, Gartenbauer udgl.). Von den verschiedenen Arealen haben aus Sicht der Region folgende Areale diesbezüglich das grösste Entwicklungspotential: **Unterkulm: KWC-Areal** und **Menziken: Alu-Areal**.
3. Für Neuansiedlungen von grösseren Unternehmungen (grosser Wurf) ist man zusätzlich offen. Mit dem rund 11 Hektaren grossen **Injecta- / Wynentalstrasse-Areal in Teufenthal respektive Unterkulm** sowie den rund 7 Hektar grossen Flächen in **Reinach: Areal Wiesenstrasse**, verfügt die Region über ein Gebiet welches auch grösseren Unternehmungen Platz bieten kann. Grundsätzlich stünde auch in **Menziken mit dem Alu-Areal** eine grosse Fläche für grössere Unternehmungen zur Verfügung, die Entwicklungsmöglichkeiten sind aber aufgrund der bestehenden Bebauung relativ stark eingeschränkt.

6 Schlussfolgerungen

Mit einem, im kantonalen Richtplan eingetragenen Entwicklungsschwerpunkt Wirtschaft von regionaler Bedeutung in der Gemeinde Reinach (als ländliches Zentrum) sowie mit dem Regionalen Entwicklungskonzept aargauSüd 2009 (separater Bericht) – werden die grundsätzlichen Entwicklungsschwerpunkte aus regionaler Sicht beschrieben.

Das NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze (2012 – 2015) hat diese Zielsetzung konkretisiert und eine weitere Umsetzung des regionalen Konzeptes vorgenommen. Als Grundlage für eine bedürfnisgerechte, koordinierte regionale Entwicklung, wurden basierend auf dem Ergebnis der Gesamtauswertung der Umfrage bei den Gewerbebetrieben folgende Thesen aufgestellt:

- These 1: Ein Grossteil der Unternehmen ist aufgrund der persönlichen Verbundenheit der Unternehmensleiter mit der Region am jeweiligen Standort.
- These 2: Die Region aargauSüd überzeugt durch ihre Umfeld-Faktoren und dabei insbesondere durch die Lebensqualität.
- These 3: Die mangelnde Verkehrsanbindung ist der Schwachpunkt der Wirtschaftsregion.
- These 4: Die Ansiedlung neuer Unternehmen aus dem zweiten Sektor wird im Gesamten kaum noch eine Rolle spielen, weswegen auf neue Wirtschaftszweige gesetzt werden muss.
- These 5: Standortverbundene, wachsende Kleinunternehmen sind das grosse Potenzial der Wirtschaftsregion und entsprechend sollen diese gefördert werden - für einen grossen Wurf bleibt man zusätzlich offen.

Die 24 Entwicklungsareale, die sich im Rahmen des NRP-Projektes herauskristallisiert haben, sind praktisch über die gesamte Region verteilt und decken sich entsprechend mit den im Entwicklungskonzept 2009 definierten Entwicklungsschwerpunkten. Das Mättendorf wurde dabei nicht miteinbezogen, da diese Arealentwicklung bereits vor 2012 erfolgreich vorangetrieben wurde.

Folgende Areal-Entwicklungen konnten durch das NRP-Projekt lanciert werden:

- Unterkulm: die Entwicklung des KWC-Areals ist am Laufen.
- Injecta- / Wynentalstrasse-Areal in Teufenthal bzw. Unterkulm wurde von Seiten Region und Kanton aufgegriffen und mit Unterstützung des Kantons initiiert.

Für folgende weitere Areale wurden die Grundlagen vertieft, da diese aus regionaler Sicht die grössten regionalen Entwicklungspotentiale haben bzw. Weiterentwicklungsmöglichkeiten vorhanden sind.

- Reinach: Areal Wiesenstrasse
- Menziken: Alu-Areal

Zusammen mit kleineren Arealen, die Grössen von 1.4 ha bis 7 ha aufweisen, kann die Region auf einen attraktiven Mix unterschiedlicher Areale zurückgreifen. Durch die Zusammenarbeit und die Verteilung potenzieller Standorte über die gesamte Region, können Region und Gemeinden den grössten Nutzen ziehen. Dies wird positive Auswirkung auf Arbeitsplätze haben: Erhalt der Arbeitsplätze plus Ergänzung dank diverser Areale und zur Wertschöpfung der Region beitragen.

Reinach, im Januar 2016

aargauSüd Impuls



M. Widmer



H. Huber



B. Gloor



M. Räber

7 Anhang

7.1 Legende Bauzonenplan AGIS

-  Dorf-, Altstadtzone
-  Kernzone
-  Wohnzone, 1 Geschoss
-  Wohnzone, 2 Geschosse
-  Wohnzone, 3 und mehr Geschosse
-  Wohn-/Gewerbezone bis 2 Geschosse
-  Wohn-/Gewerbezone 3 und mehr Geschosse
-  Gewerbezone
-  Industriezone
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Freihaltezone
-  Pflanzgartenzone
-  Uferschutzzone
-  Bäderzone
-  Spezialzone

