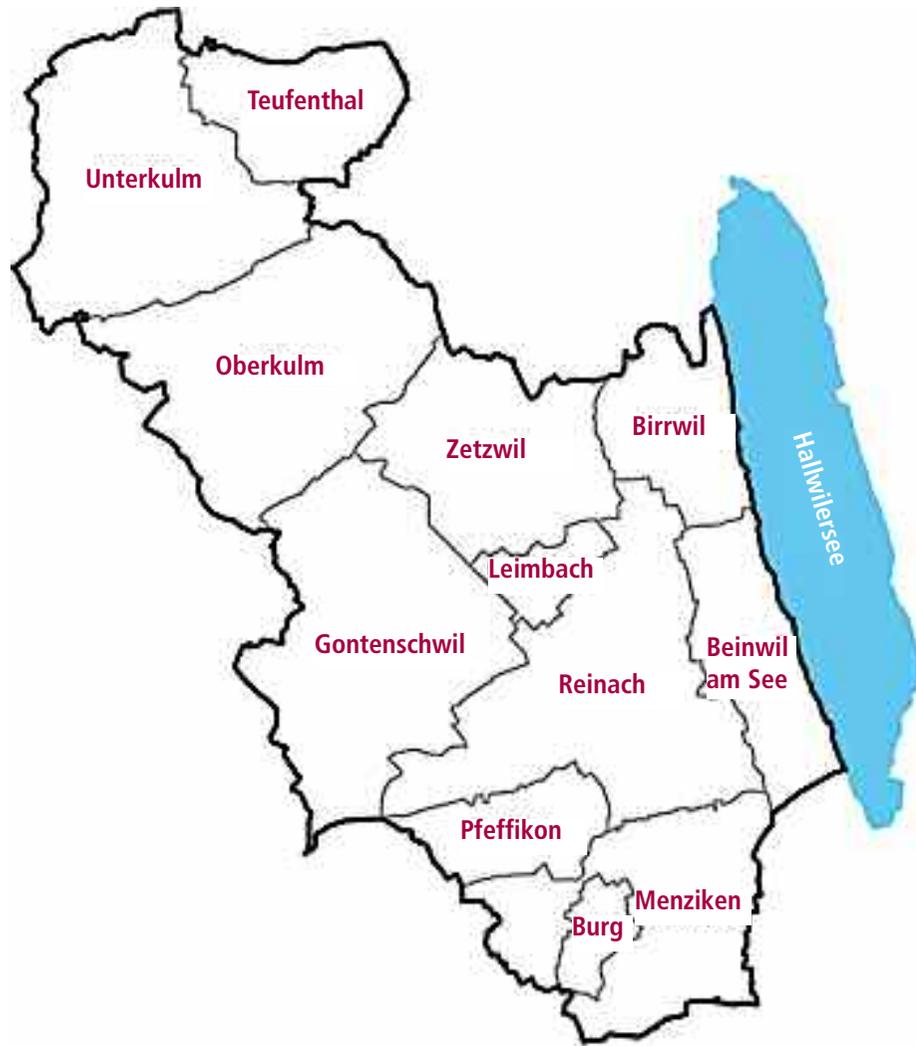


aargauSüd: NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze



Runder Tisch
22. August 2013

Präsentation Auswertung
Befragung und Ansätze
des regionalen Portfolios

Präsentation

Maria Luise Hilber

**intosens ag – urban solutions
Zürich**

Andreas Loepfe

**INREIM AG
Independent Real Estate Investment Managers
Zürich**

Zürich, 22. August 2013

Zahlen und Fakten zur Befragung der Unternehmen

Erhebung:

- Erhebung von rund 160 Unternehmen der 12 Gemeinden in der Region aargauSüd
- Fragebogen am 04. April 2013 als Online-PDF versandt

Versand / Rücklauf:

- Frist der Retoursendung: 27. April 2013
- Nachfassung: Bis 10. Mai 2013
- 83 Fragebogen erhalten, entspricht Rücklaufquote von 52%
- 43 elektronisch, 40 postalisch erhaltene Fragebögen

Inhalt Fragebogen:

- Persönliche Angaben
- Unternehmensinformationen
- Unternehmenszukunft
- Geschäftsgang und Kundschaft
- Generelle Zufriedenheit mit dem Wirtschaftsstandort
- Zufriedenheit und Bedeutung der Standortfaktoren

Heutiger Arbeitsstand und weitere Bearbeitungsphasen

Heutiger Arbeitsstand:

- Auswertungsdokument Befragung
- Thesenpapier
- Gemeindegespräche
- Übersichtskarte von 24 potenzieller Areale
- Musterseite Regionales Arealportfolio

Bearbeitung im Ansatz:

- Katalog Bewertungskriterien
- Aufbau Regionales Arealportfolio aargauSüd

Aktuelle Beispiele Projektentwicklung:

- Nutzungsentwicklung KWC-Areal Unterkulm
- Arealentwicklung «Gautschi-Park» Reinach/AG

Auswertung der Befragung

Interpretation 1: Hohe Standortverbundenheit in der Wirtschaftsregion aargauSüd

Interpretation 2: Die Region aargauSüd überzeugt durch ihre Umfeldfaktoren

Interpretation 3: Die mangelnde Verkehrsanbindung bleibt der Schwachpunkt der Region

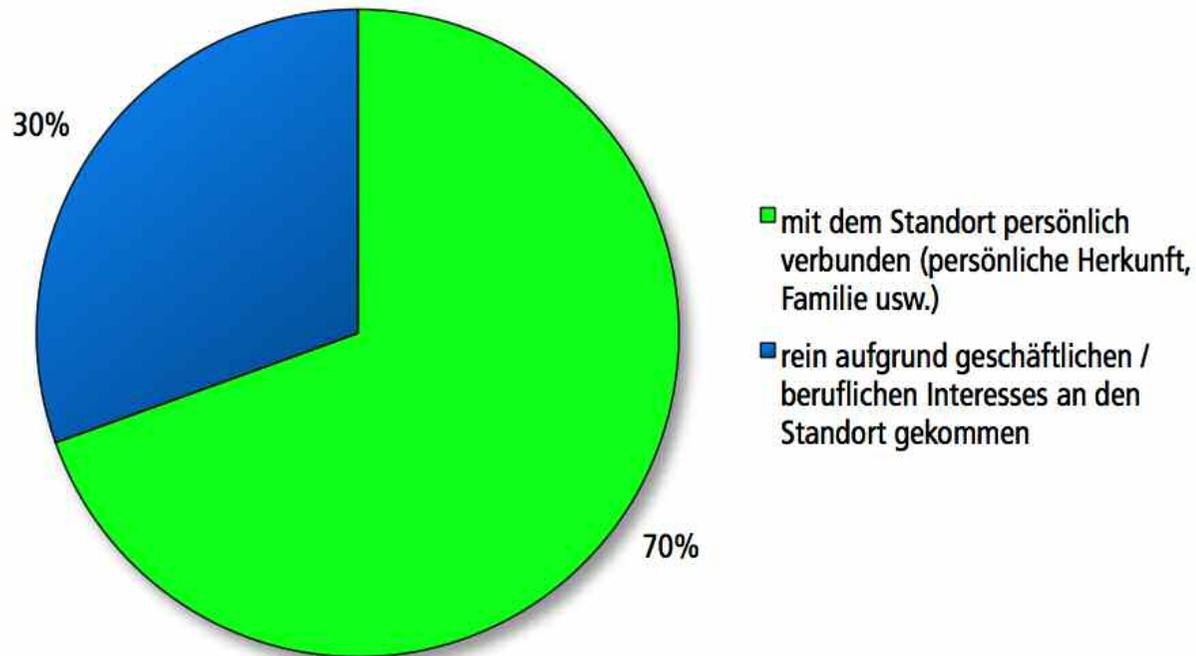
Interpretation 4: Industrialisierung wird es in der Region aargauSüd kaum mehr geben

Interpretation 5: Förderung der vorhandenen und Ansiedlung neuer Kleinunternehmen

1. Interpretation

**Hohe Standortverbundenheit in der
Wirtschaftsregion aargauSüd**

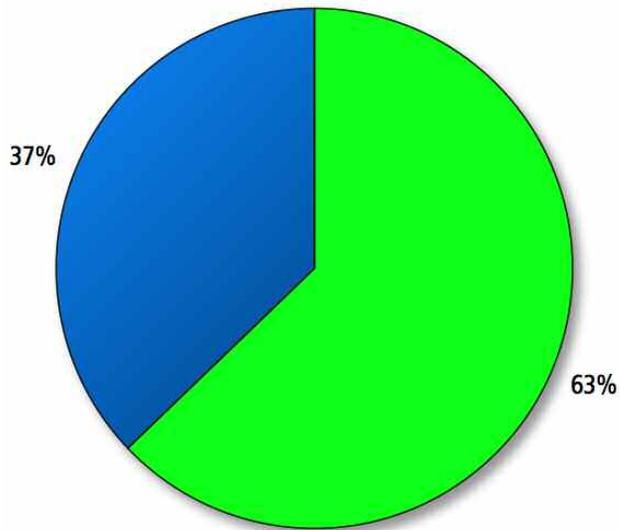
Standortverbundenheit aller Unternehmen



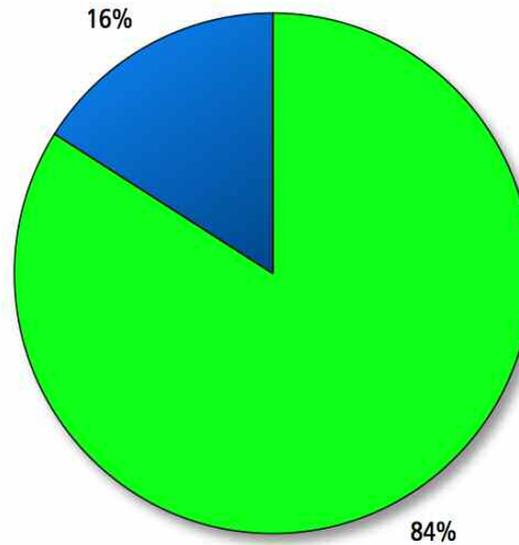
- Hohe Standortverbundenheit in der Region
- Unternehmen sind «verwurzelt»
- stark ausgeprägtes Heimatgefühl

Standortverbundenheit (n=82)

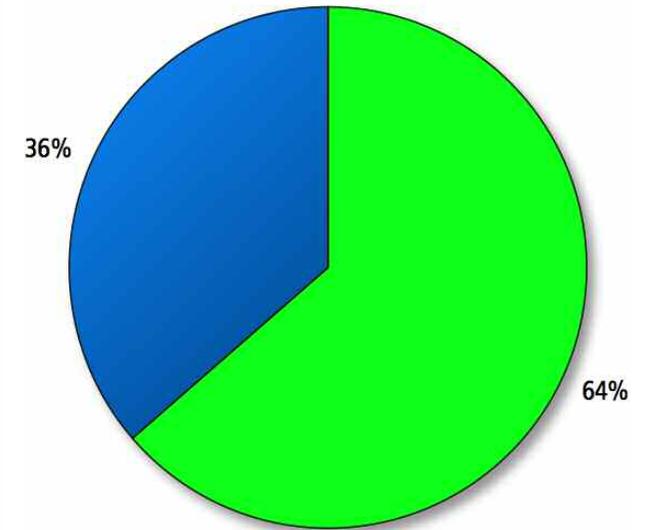
Standortverbundenheit: Gewerbe, Dienstleistung, Detailhandel



Gewerbe

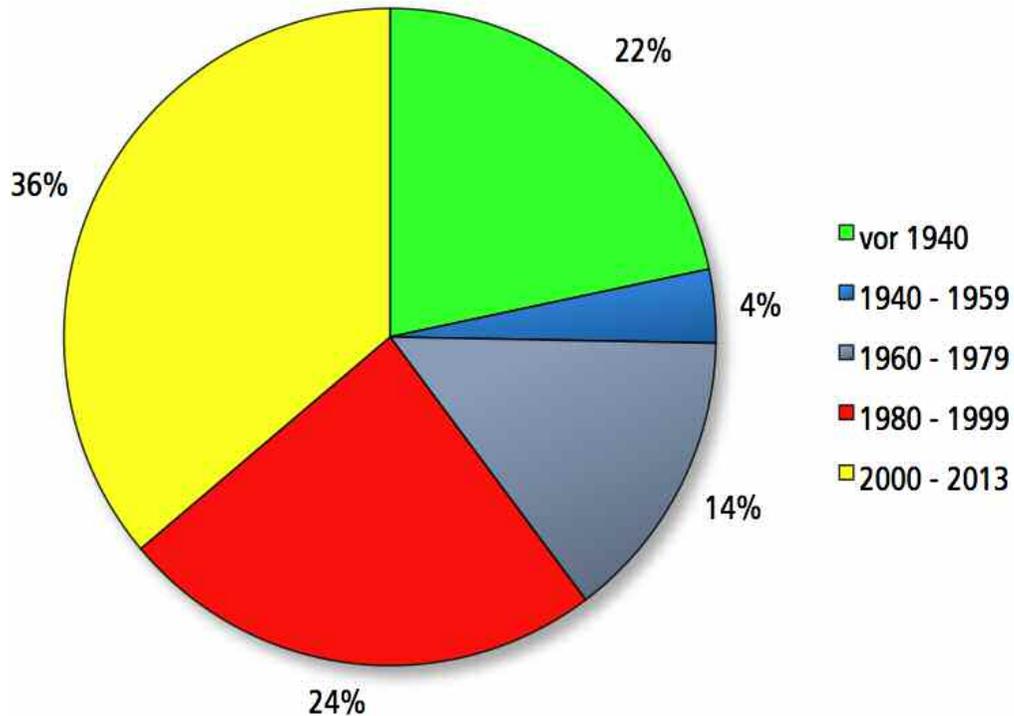


Dienstleistungsunternehmen



Detailhandel

Verweildauer am Standort

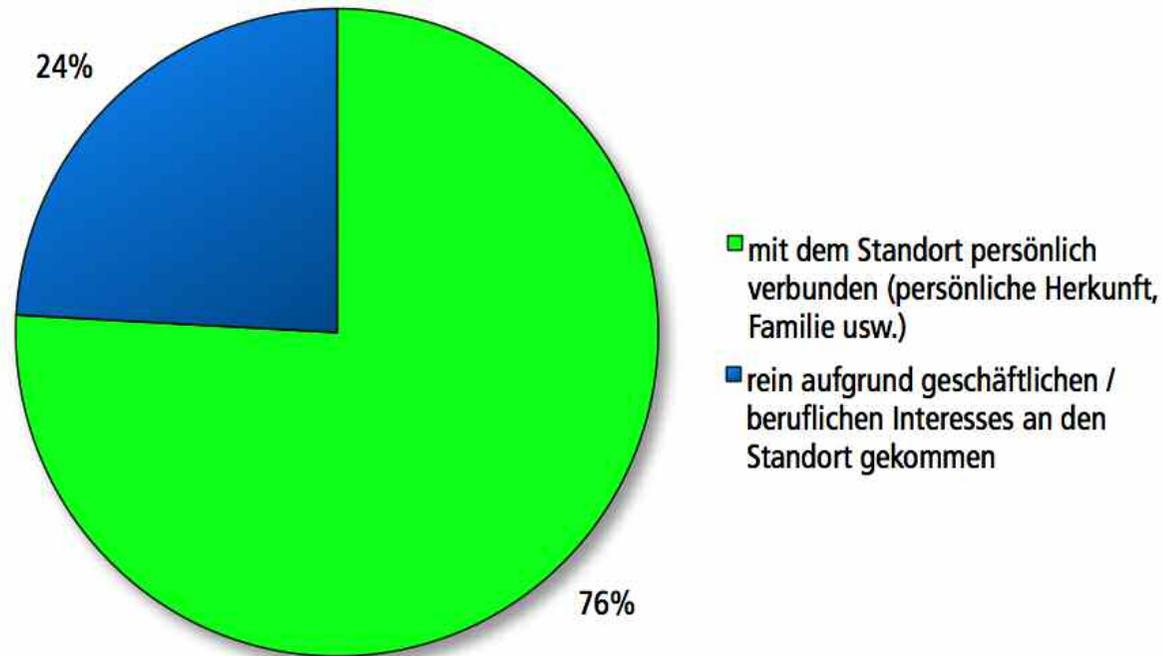


- Hoher Anteil von neuen Unternehmen am Standort (ab 2000)

- Seit 2000:
17 Neugründungen (11 am heutigen Standort)
13 Betriebsverlagerungen

An diesem Standort seit (n=83)

Standortverbundenheit am Standort seit 2000

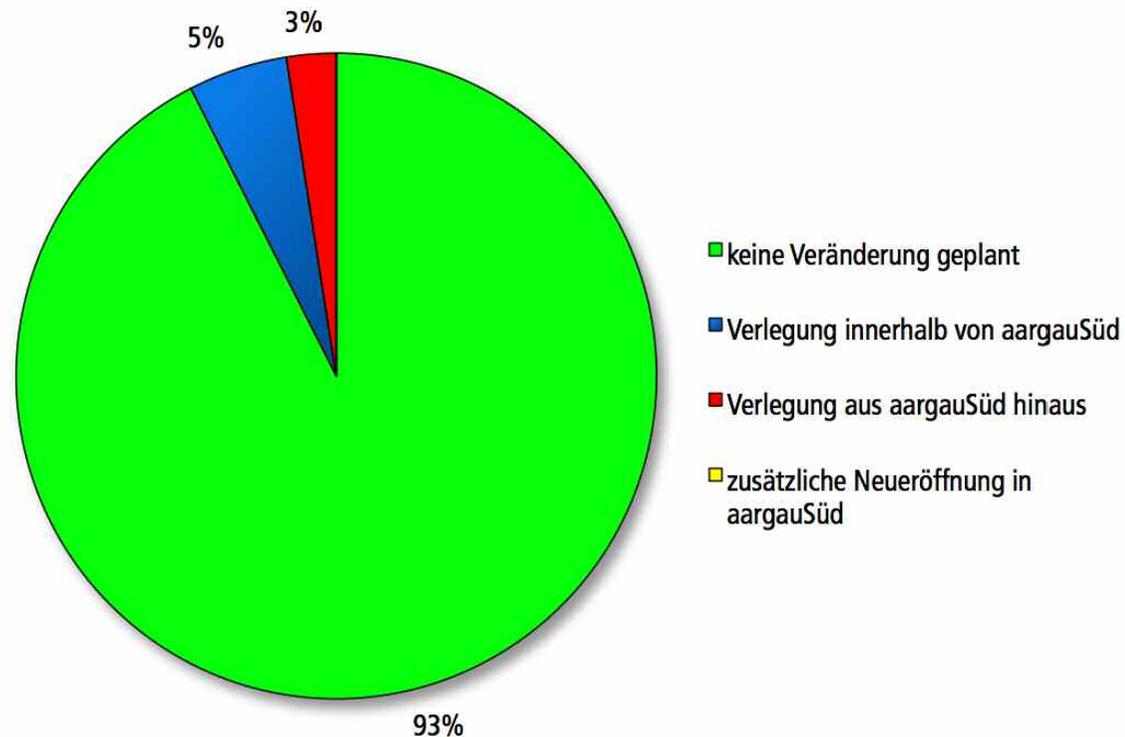


- Sehr hohe Standortverbundenheit der jungen Unternehmen

- Standortwahl stark durch persönliche Lebenspräferenzen geprägt

Standortverbundenheit (am Standort seit: 2000) (n=29)

Standortveränderung in den nächsten 5 Jahren



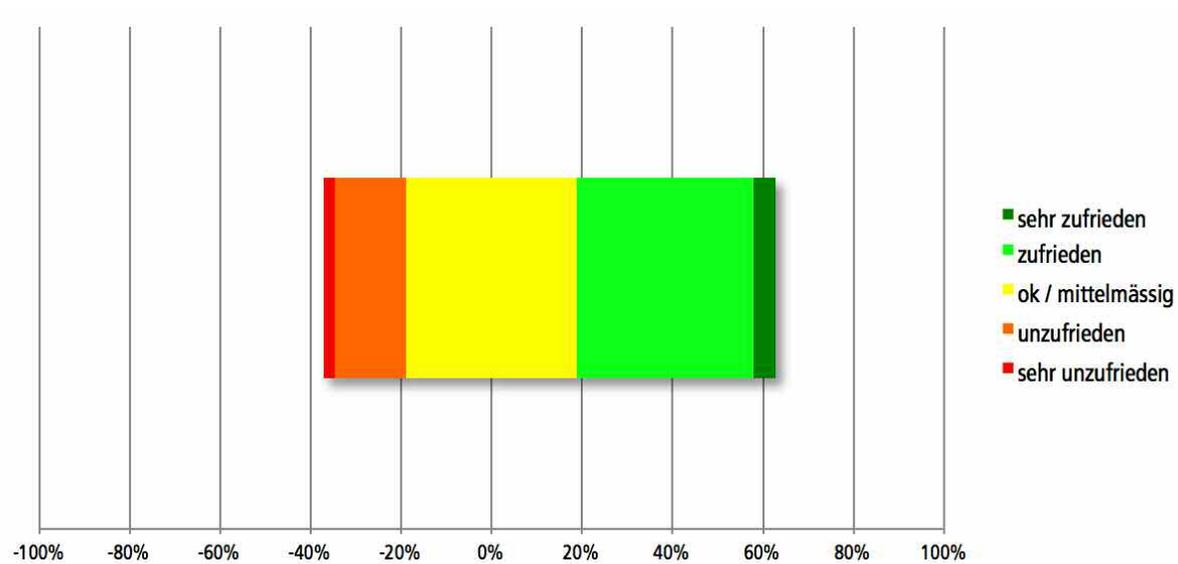
- Grossteil plant keine Standortveränderung

- Hohe Standorttreue

Standortveränderung in den nächsten 5 Jahren (n=80)

Zufriedenheit in den letzten 10 Jahren

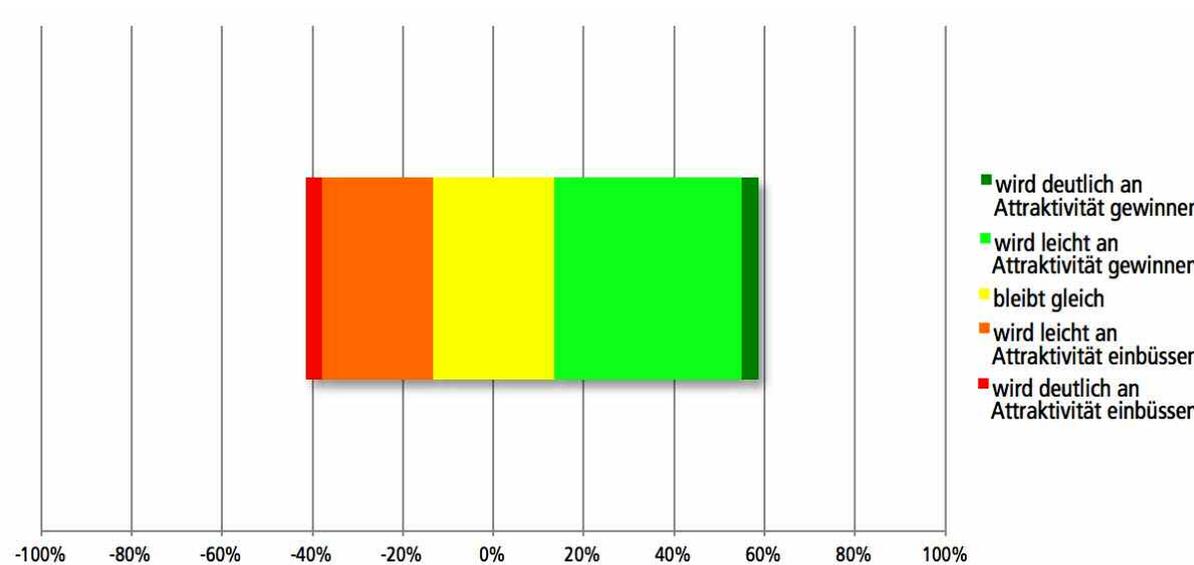
- Durchwachsene Zufriedenheit mit der Entwicklung des Standorts in den letzten 10 Jahren



Zufriedenheit mit Entwicklung des Standortes aargauSüd in den letzten 10 Jahren (n=82)

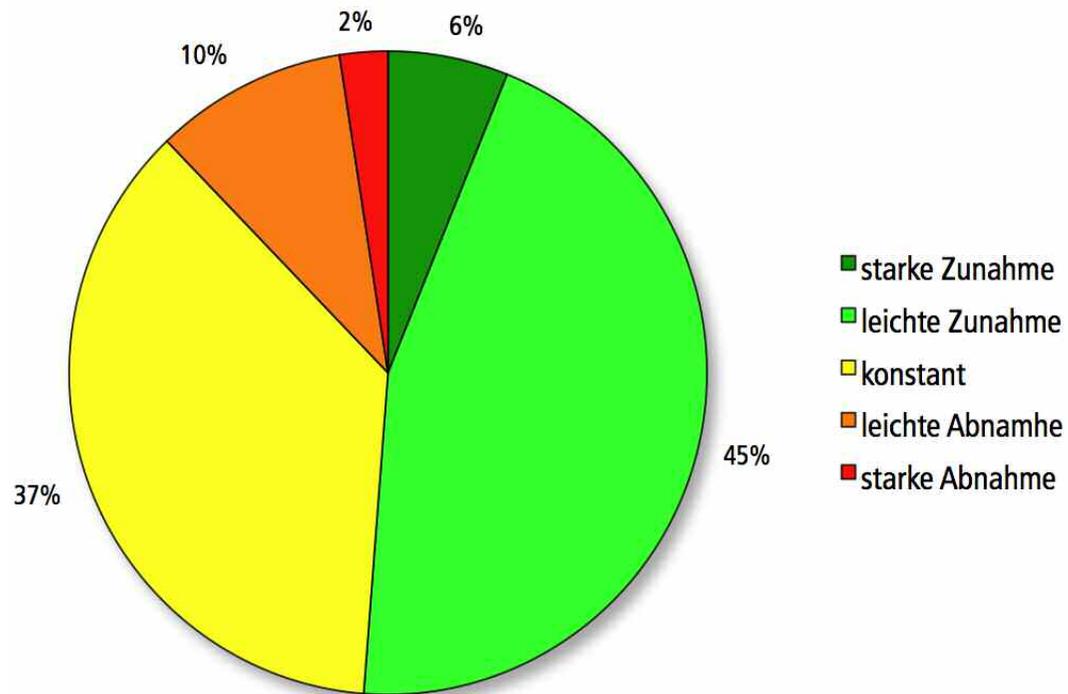
Meinung zur Entwicklung in den nächsten 10 Jahren

- Kritischer Blick in die Zukunft



Meinung zur Entwicklung des Standortes aargauSüd in den nächsten 10 Jahren (n=82)

Zukünftige Entwicklung Geschäftsgang



- Durchwachsenes Bild bei der erwarteten Entwicklung des Geschäftsganges in den nächsten 5 Jahren

Erwartete Entwicklung des Geschäftsganges in den nächsten 5 Jahren (n=82)

Schlussfolgerungen

Interpretation 1:

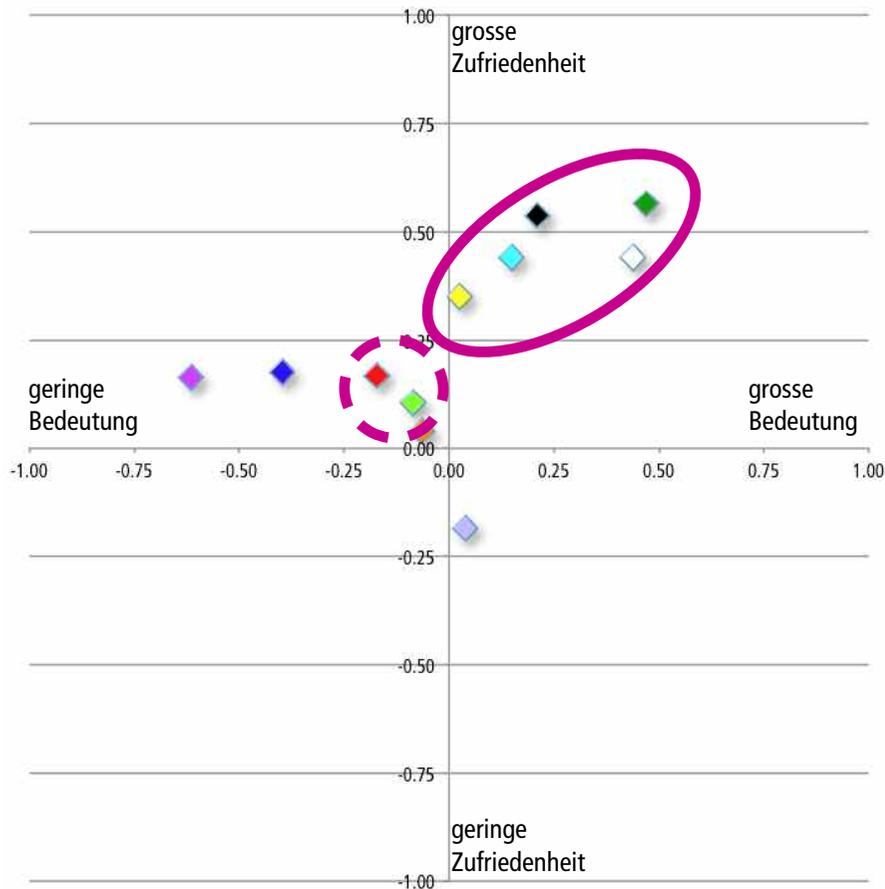
Hohe Standortverbundenheit in der Wirtschaftsregion aargauSüd

- Hohe Standortverbundenheit bringt hohe Standorttreue
- Hohe Standortverbundenheit bringt aber auch gewisse «Blauäugigkeit» bei schwieriger wirtschaftlicher Situation
- Seit 2000 durchaus starkes Wachstum in Betriebsanzahl
- Grossteil der neuen Betriebe entsteht aufgrund persönlicher Verbundenheit zum Standort

2. Interpretation

**Die Region aargauSüd überzeugt
durch ihre Umfeldfaktoren**

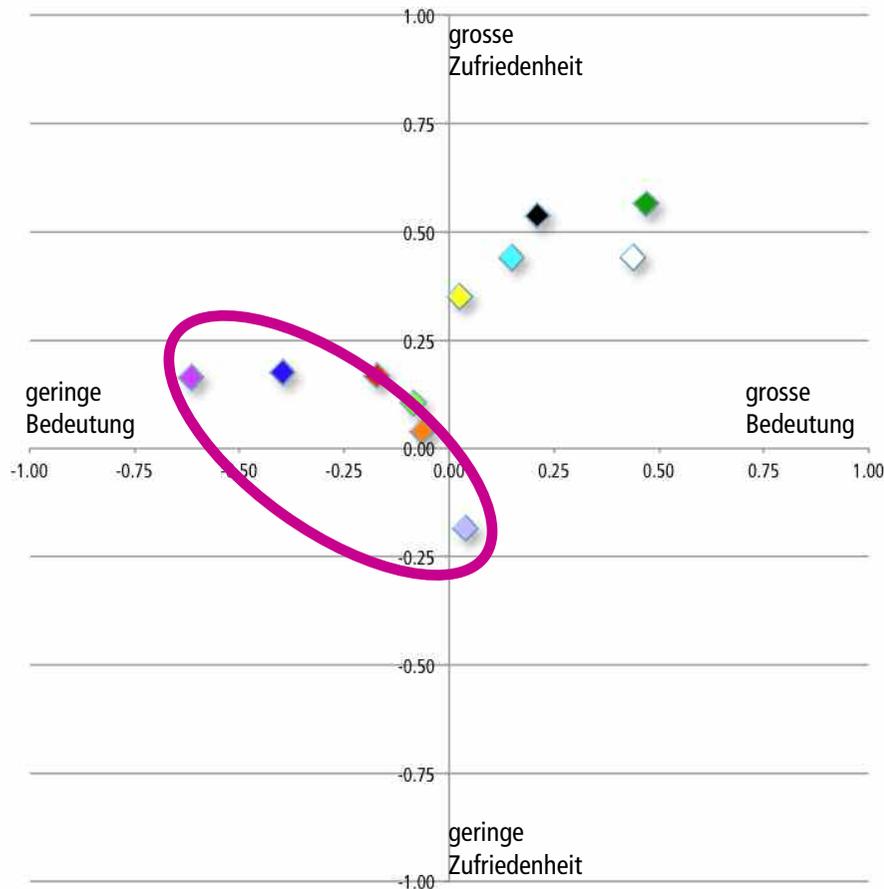
Wohn- und Lebensqualität



- ◆ Angebotsqualität im Ortskern
- ◆ Vielfältiges Einkaufsangebot
- ◆ Image als Wirtschaftsstandort
- ◆ Ausbildungs- und Weiterbildungsangebot
- ◆ Tagungs- und Kongresslokalitäten
- ◆ Hotel-Angebot
- ◆ Wohnungsangebot
- ◆ Lebensqualität
- ◆ Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot
- ◆ Gesundheitswesen
- ◆ Sicherheit

Bedeutung und Zufriedenheit mit den Umfeldfaktoren (n=73-81)

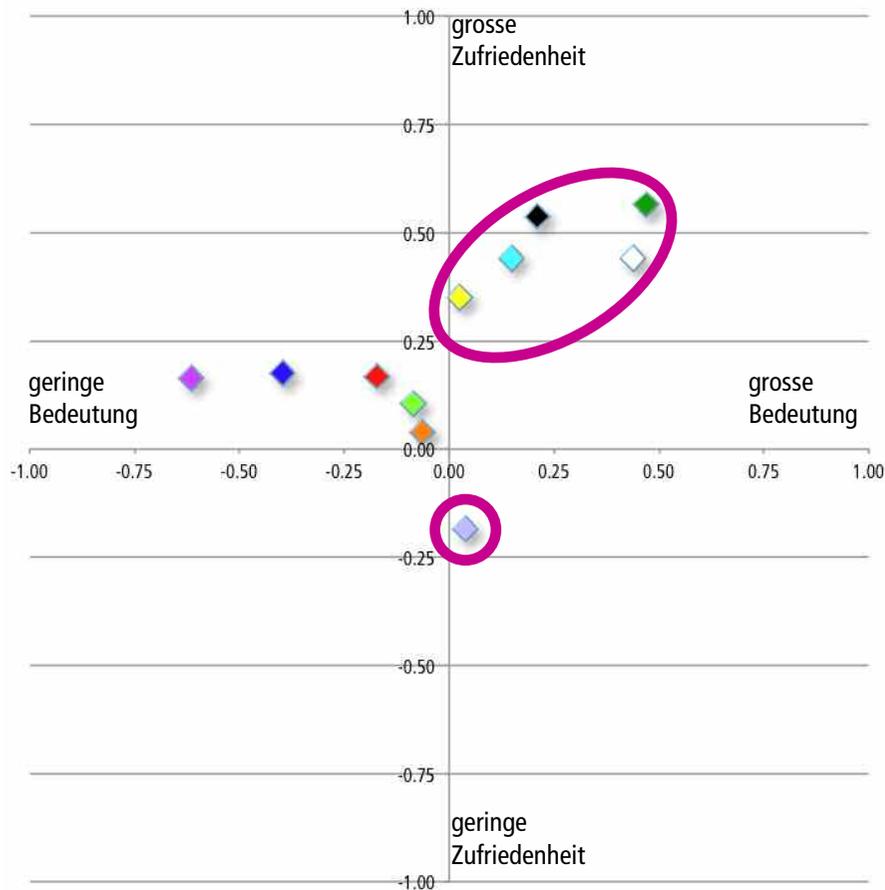
Image als Wirtschaftsstandort



-  Angebotsqualität im Ortskern
-  Vielfältiges Einkaufsangebot
-  Image als Wirtschaftsstandort
-  Ausbildungs- und Weiterbildungsangebot
-  Tagungs- und Kongresslokalitäten
-  Hotel-Angebot
-  Wohnungsangebot
-  Lebensqualität
-  Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot
-  Gesundheitswesen
-  Sicherheit

Bedeutung und Zufriedenheit mit den Umfeldfaktoren (n=73-81)

Vergleich der Umfeldfaktoren



- ◆ Angebotsqualität im Ortskern
- ◆ Vielfältiges Einkaufsangebot
- ◆ Image als Wirtschaftsstandort
- ◆ Ausbildungs- und Weiterbildungsangebot
- ◆ Tagungs- und Kongresslokalitäten
- ◆ Hotel-Angebot
- ◆ Wohnungsangebot
- ◆ Lebensqualität
- ◆ Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot
- ◆ Gesundheitswesen
- ◆ Sicherheit

Bedeutung und Zufriedenheit mit den Umfeldfaktoren (n=73-81)

Schlussfolgerungen

Interpretation 2:

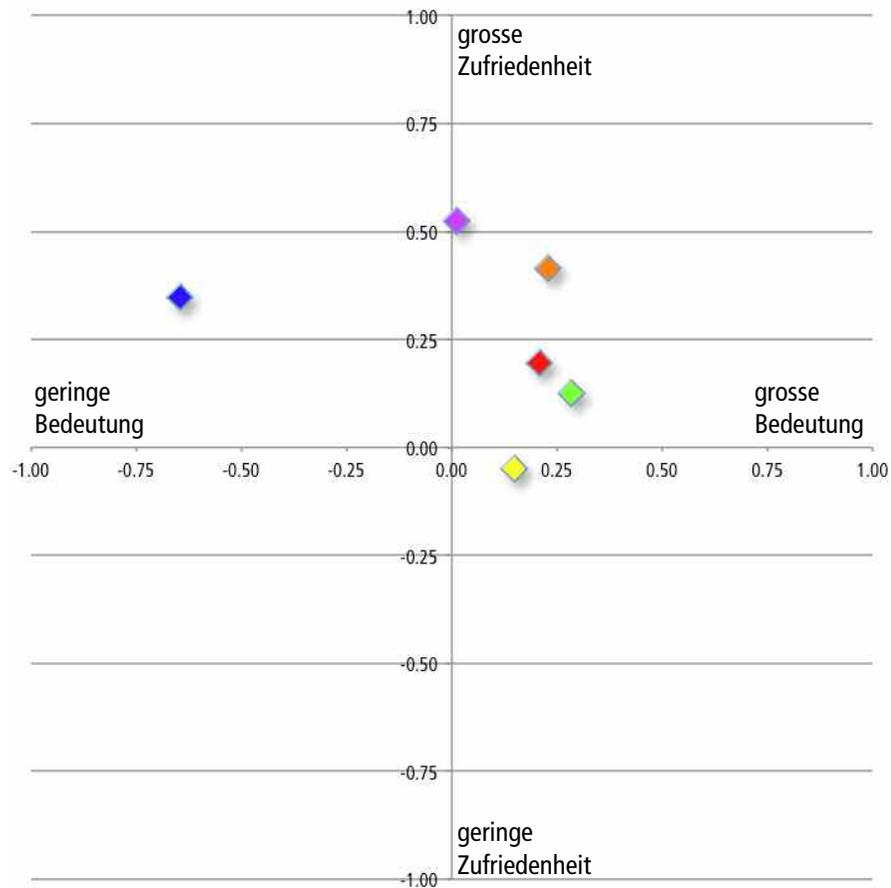
Die Region aargauSüd überzeugt durch ihre Umfeldfaktoren

- Bedeutendstes Faktorenbündel für die Unternehmen von aargauSüd ist die Lebensqualität
- Lebensqualität deutlich wichtiger als das Image der Region als Wirtschaftsstandort
- Es scheint so:
«Den Unternehmen von aargauSüd ist das Leben wichtiger als das Wirtschaften»
- Weiterentwicklung und Kommunikation der Lebens- und Wohnqualität von hoher Relevanz für die Standortförderung von aargauSüd

3. Interpretation

**Die mangelnde Verkehrsanbindung
bleibt Schwachpunkt der Region**

Stellenwert der Verkehrssituation



- Innerörtliche Verkehrsanbindung (Strasse)
- Regionale Verkehrsanbindung (Strasse)
- Nationale Verkehrsanbindung (Strasse)
- Parkiersituation
- Anbindung öffentlicher Verkehr
- Anbindung an Flughafen

Bedeutung und Zufriedenheit mit der Verkehrssituation (n=75-83)

Verkehrsanbindung: Gewerbe, Dienstleistung, Detailhandel

Gewerbe

- Die Bedeutung der Verkehrsanbindungen (Strasse) steigt
- Die Bedeutung der Anbindung an den ÖV sowie Flughafen als auch Bedeutung der Parkiersituation sinken

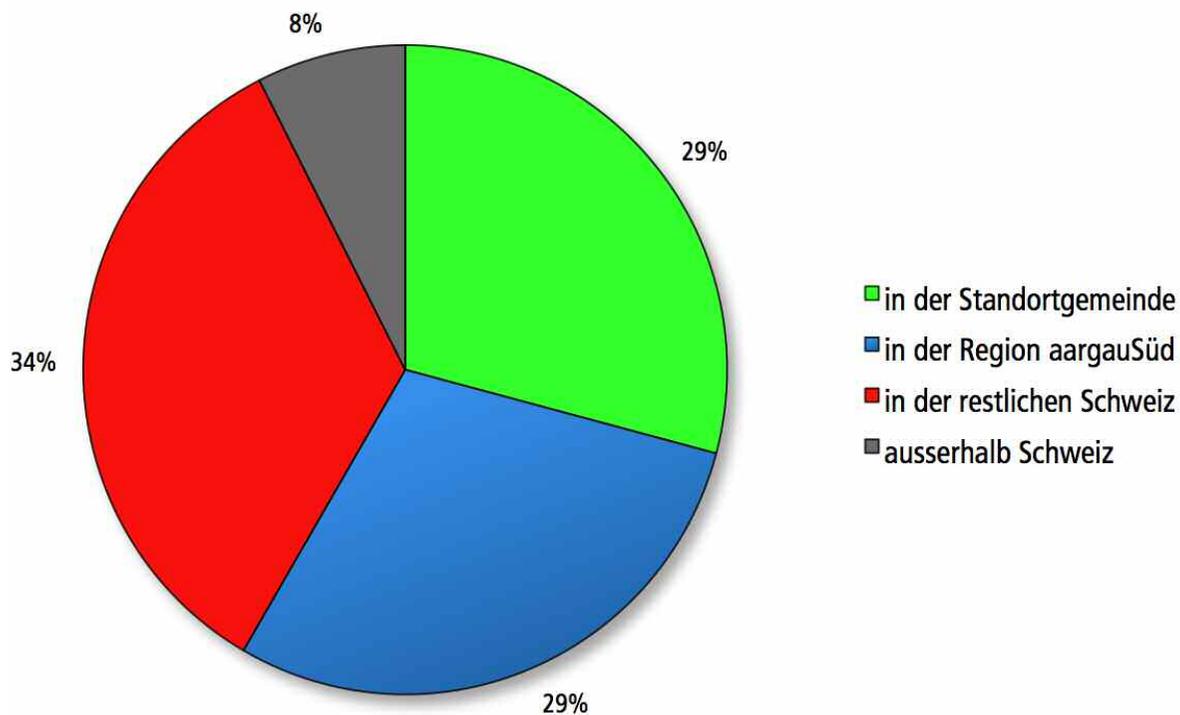
Dienstleistungsunternehmen

- Für Dienstleistungsunternehmen ist die Anbindung durch die Strasse generell weniger bedeutend
- Dafür ist die Anbindung durch den ÖV wichtiger

Detailhandel

- Für Detailhandel ist die Verfügbarkeit von Parkplätzen der wichtigste Faktor
- Weiter ist die regionale und lokale Strassenanbindung bedeutend

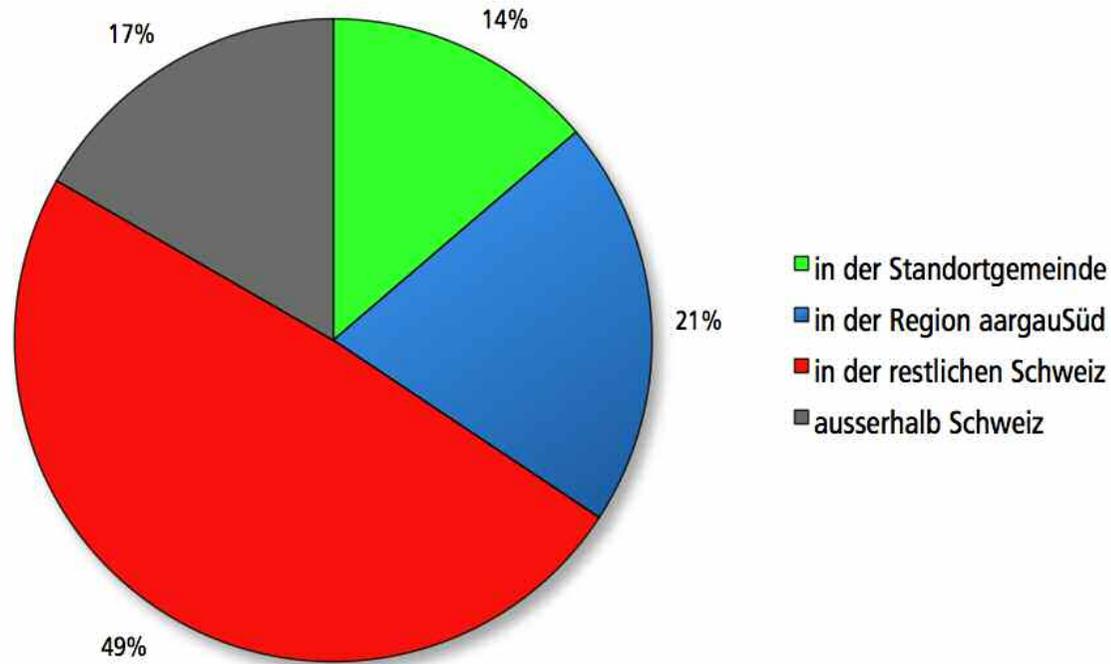
Absatzmarkt aller Unternehmen



- Nahezu 60% der Produkte/ Dienstleistungen werden innerhalb der Region abgesetzt

Absatzmärkte der Unternehmen (n=80)

Absatzmarkt: produzierendes Gewerbe



- Das produzierende Gewerbe setzt 66% der Produkte ausserhalb der Region ab

Absatzmärkte der Unternehmen (produzierendes Gewerbe) (n=27)

Schlussfolgerungen

Interpretation 3:

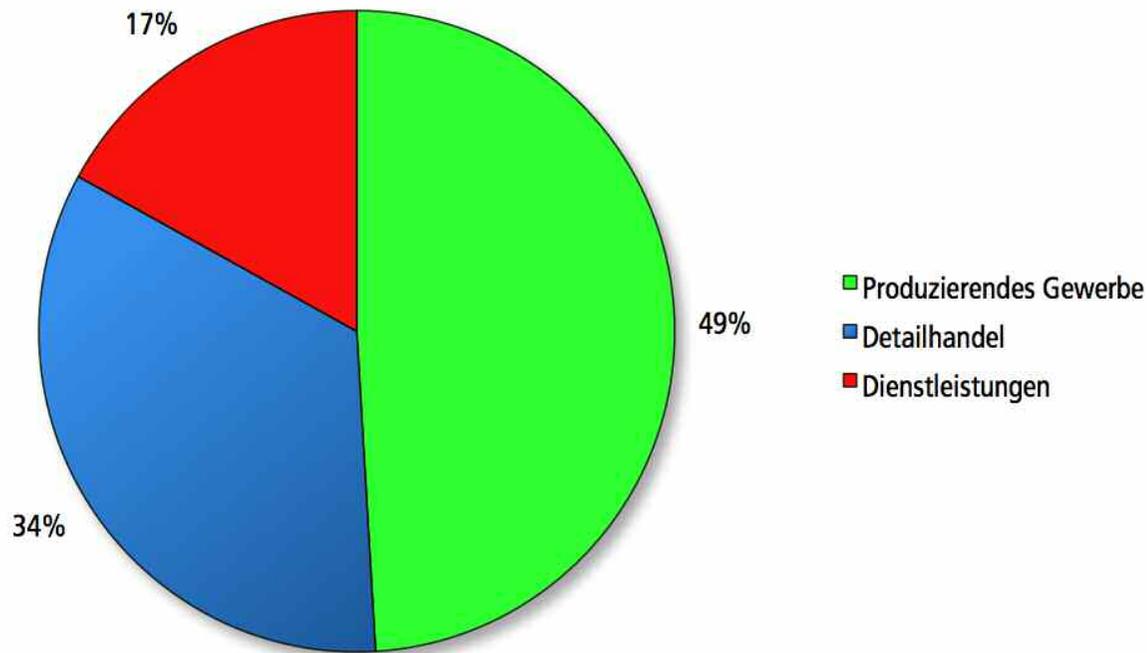
Die mangelnde Verkehrsanbindung bleibt Schwachpunkt der Region

- Produzierendes Gewerbe auf (inter)nationalen Markt ausgerichtet / Verkehrsanbindung «gerade noch erträglich»
- Detailhandel ebenfalls stark auf die Strasse ausgerichtet / Strasse deutlich wichtiger als «Ortskernqualitäten» und Attraktivität für Fussgänger (Unternehmen mit Ortskernqualitäten allgemein unzufrieden)
- Verkehrsanbindung als Schwachstelle («Sollbruchstelle») von aargauSüd
- «Kein neuer LKW mehr in aargauSüd!?!»
- Verträgt es «grosse Würfe»?

4. Interpretation

**Industrialisierung wird es in der Region
aargauSüd kaum mehr geben**

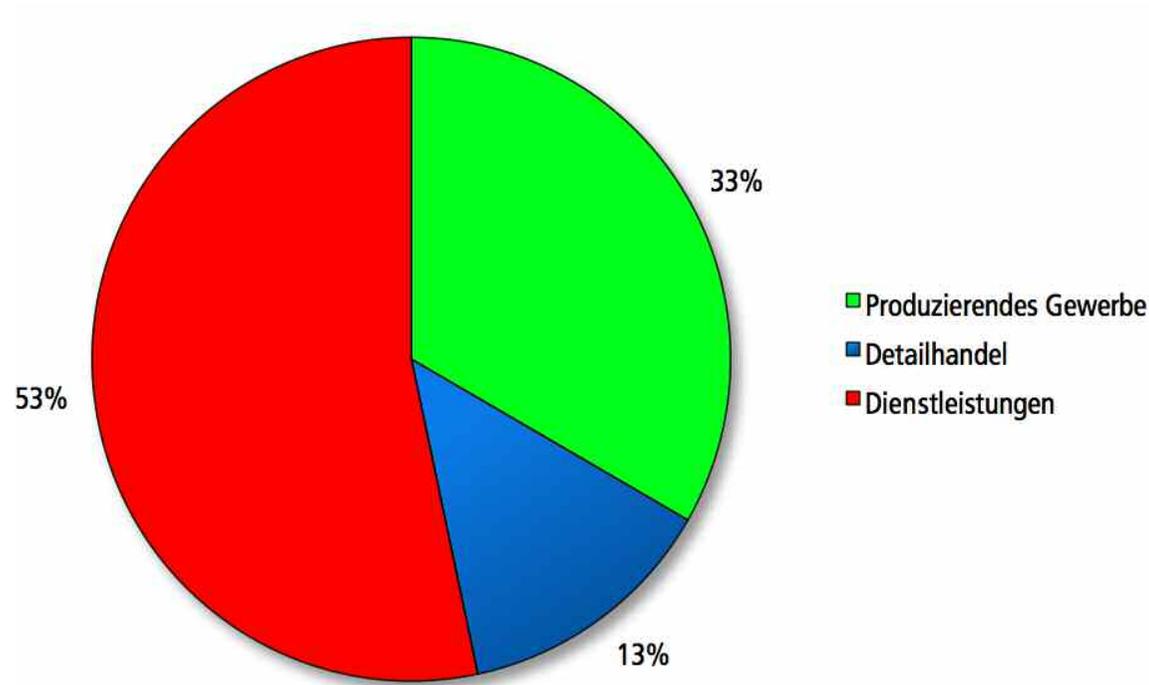
Unternehmensklassifizierung vor 2000



- Vor 2000 waren die Hälfte aller Unternehmen in der Region aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes
- Den kleinsten Anteil hatten Dienstleistungsbetriebe

Einteilung der angesiedelten Unternehmen vor 2000 (n=53)

Unternehmensklassifizierung nach 2000



- Nach 2000 siedelten sich vermehrt Dienstleistungsbetriebe in der Region an
- Nach 2000 neugegründete Unternehmen im Durchschnitt 2,5 Mitarbeiter

Einteilung der angesiedelten Unternehmen nach 2000 (n=30)

Fakten: Entwicklung Arbeitsplätze

- 81 erfasste Betriebe weisen gut **2'300 Arbeitsplätze** auf.
- Seit 2000: 30 neue Betriebe mit 120 Arbeitsplätze (5% der Gesamtarbeitsplätze)
- Top 10 der Betriebe machen **70%** der Arbeitsplätze aus
 - davon 8 im produzierendem Gewerbe
 - 2 Dienstleistungsunternehmen
- Seit 2000: Nur **3 Betriebsansiedlungen** mit über 10 Mitarbeitern
 - Betriebsverlagerungen, keine Neugründungen
- Nur **5 Betriebe** des produzierenden Gewerbes wurden nach 2000 neu gegründet
 - durchschnittliche Mitarbeiterzahl: 3,1

Schlussfolgerungen

Interpretation 4:

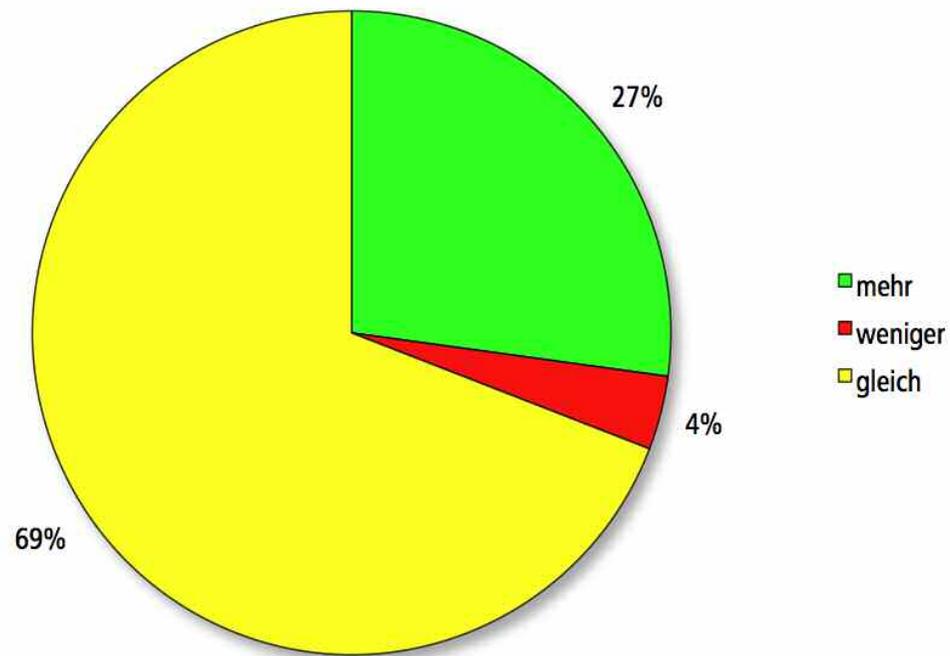
Industrialisierung wird es in der Region aargauSüd kaum mehr geben

- Grossteil der neuen Betriebe entsteht aufgrund persönlicher Verbundenheit zum Standort
- Neue Betriebe starten klein / anfangs nur wenig Mitarbeiter
- Neue Betriebe des produzierenden Gewerbes von untergeordneter Bedeutung («kein neuer LKW mehr in aargauSüd!?!»)
- Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen läuft, dies jedoch «schleppend»

5. Interpretation

**Förderung der vorhandenen und
Ansiedlung neuer Kleinunternehmen**

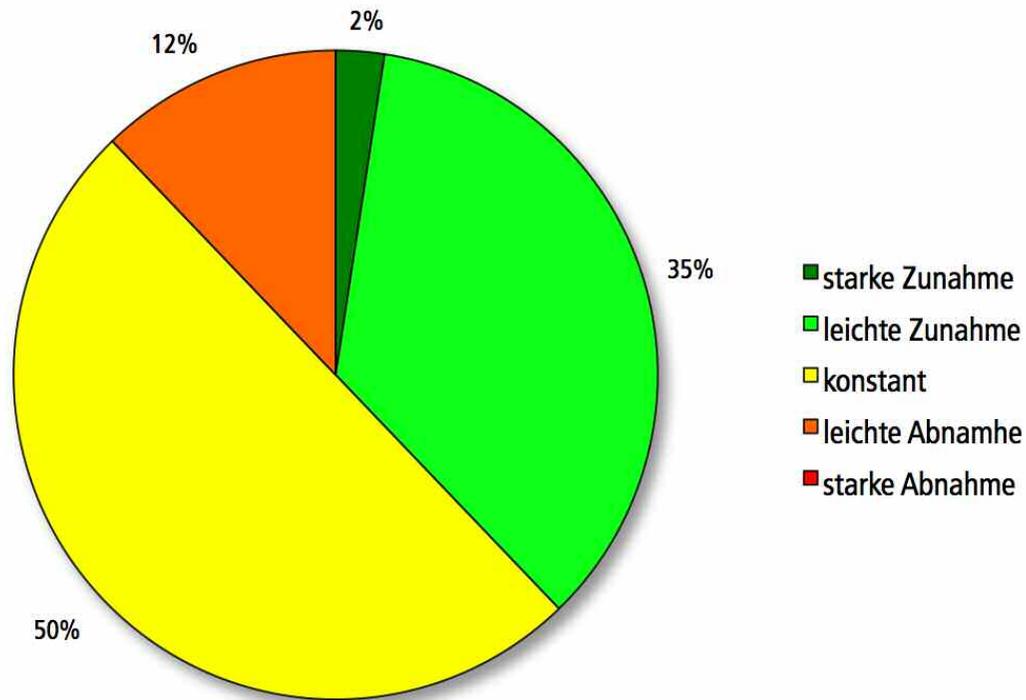
Erweiterungsabsichten der bestehenden Unternehmen



- Knapp ein Drittel der Unternehmen wollen in den nächsten 3 - 5 Jahren expandieren

Veränderung der Betriebsfläche in den nächsten 3 bis 5 Jahren (n=81)

Schaffung neuer Arbeitsplätze

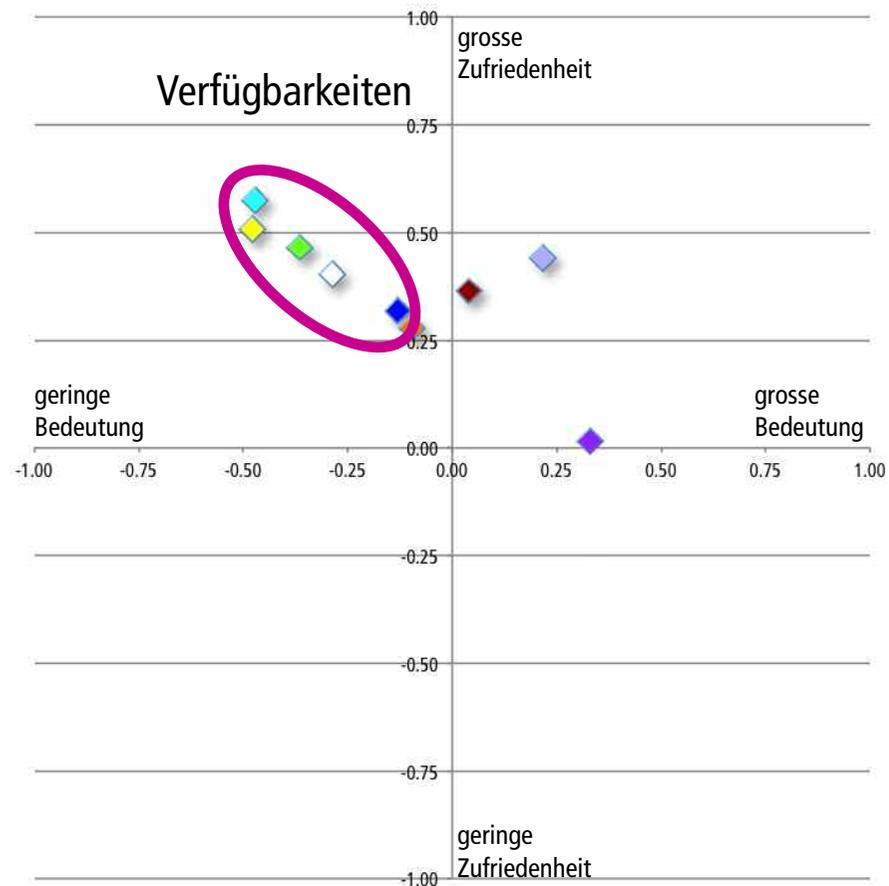


- Positiver Trend auch bei den Mitarbeiterzahlen

- Etwas mehr als ein Drittel der Unternehmen wollen zusätzliche Arbeitsplätze schaffen

Erwartete Entwicklung der Mitarbeiterzahl in den nächsten 5 Jahren (n=82)

Zufriedenheit mit Verfügbarkeit von Flächen

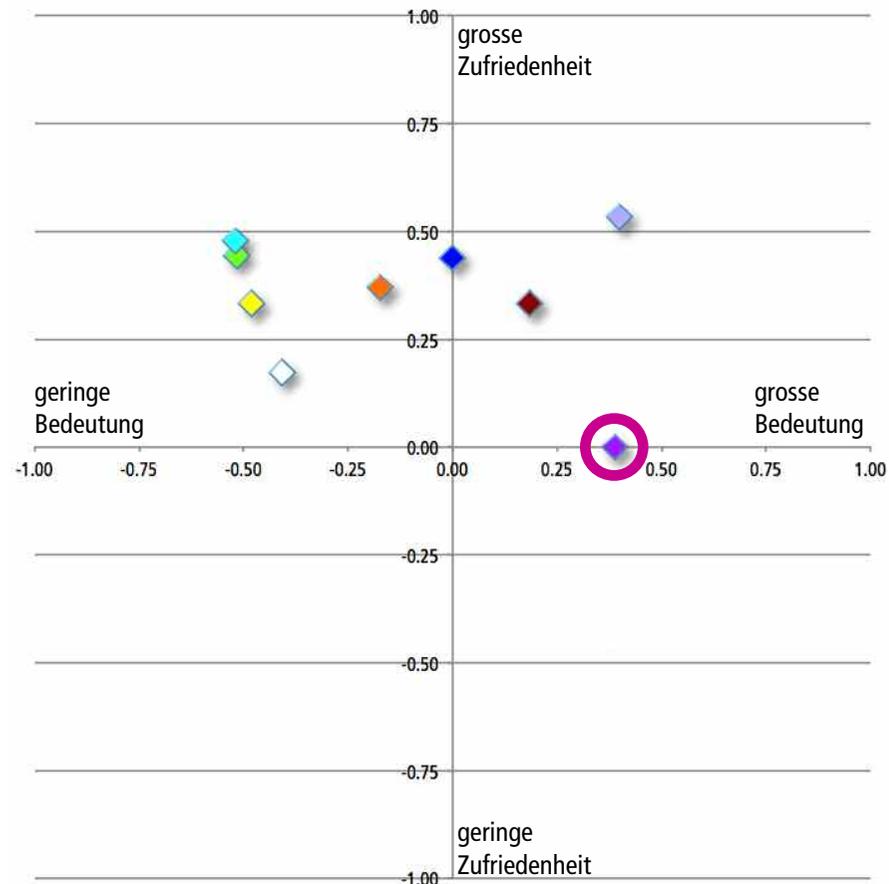


- ◆ Verfügbarkeit qualifizierte Arbeitskräfte
- ◆ Verfügbarkeit ungelernete Arbeitskräfte
- ◆ Lohnniveau
- ◆ Grundstückskosten
- ◆ Mietzinsniveau
- ◆ Verfügbarkeit Büroflächen
- ◆ Verfügbarkeit Produktionsflächen
- ◆ Verfügbarkeit Ladenflächen
- ◆ Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten

- Verfügbarkeit räumlicher Flächen eher unbedeutend
- Auch Verfügbarkeit ungelernerter Arbeitskräfte ist wenig bedeutend

Bedeutung und Zufriedenheit mit den Geschäfts-/Produktionsfaktoren (n=59-80)

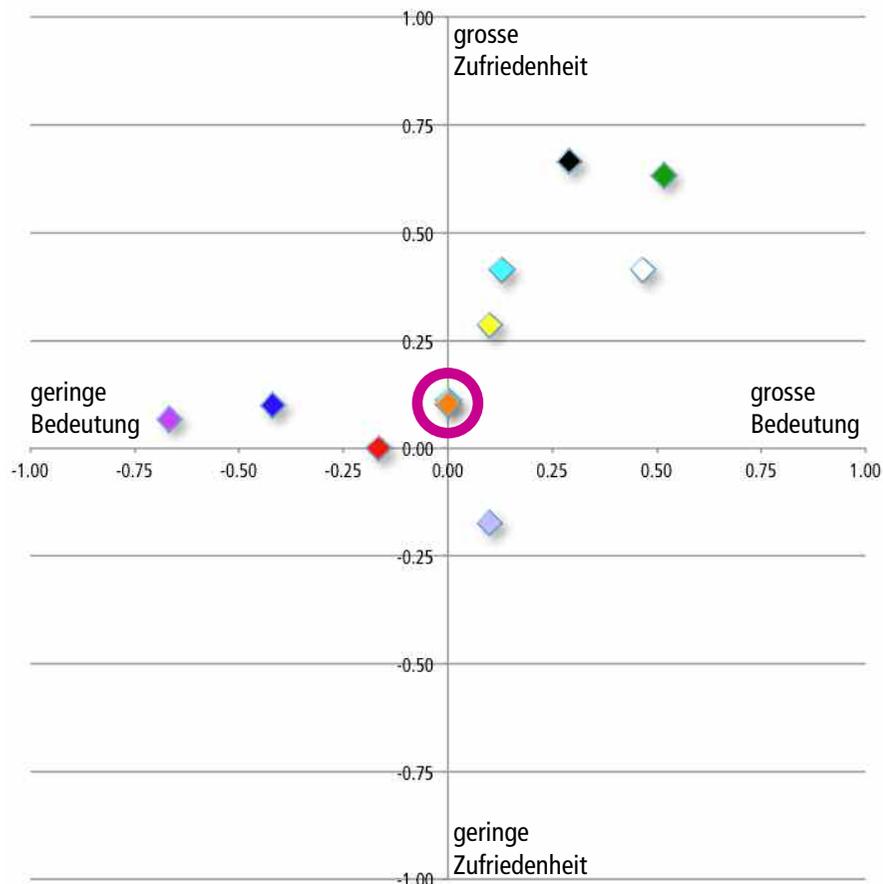
Zufriedenheit mit Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte



- Die Betriebe mit Wachstumsabsichten werten die Geschäfts-/Produktionsfaktoren ähnlich

Bedeutung und Zufriedenheit Geschäfts-/Produktionsfaktoren (Unternehmen mit Steigerung der Mitarbeiterzahl) (n=21-31)

Zufriedenheit der Unternehmen mit Steigerung der Mitarbeiterzahl

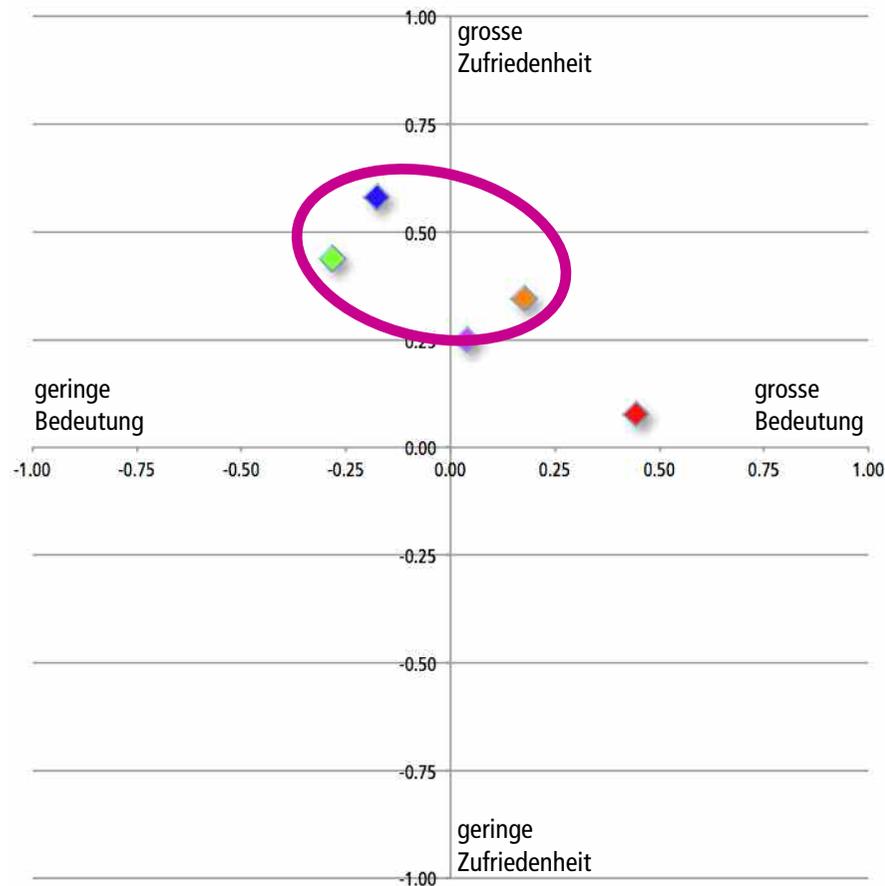


- ◆ Angebotsqualität im Ortskern
- ◆ Vielfältiges Einkaufsangebot
- ◆ Image als Wirtschaftsstandort
- ◆ Ausbildungs- und Weiterbildungsangebot
- ◆ Tagungs- und Kongresslokalitäten
- ◆ Hotel-Angebot
- ◆ Wohnungsangebot
- ◆ Lebensqualität
- ◆ Kultur-, Freizeit- und Naherholungsangebot
- ◆ Gesundheitswesen
- ◆ Sicherheit

- Geringe Bedeutung von Ausbildungs- und Weiterbildungsangebot

Bedeutung und Zufriedenheit Umfeldfaktoren (Unternehmen mit Steigerung der Mitarbeiterzahl) (n=27-31)

Zusammenarbeit der Unternehmen



- ◆ Kundenpotenzial
- ◆ Nähe von Lieferanten
- ◆ Nähe zu anderen Betrieben
- ◆ Zusammenhalt der Unternehmen
- ◆ Geringe lokale/regionale Konkurrenz

- Synergien mit anderen Betrieben kaum gesucht
- Kundenpotenzial als wichtigster Standortfaktor bei den Marktfaktoren
- Zufriedenheit bei Kundenpotenzial eher gering

**Bedeutung und Zufriedenheit mit den Marktfaktoren
(n=63-81)**

Schlussfolgerungen

Interpretation 5:

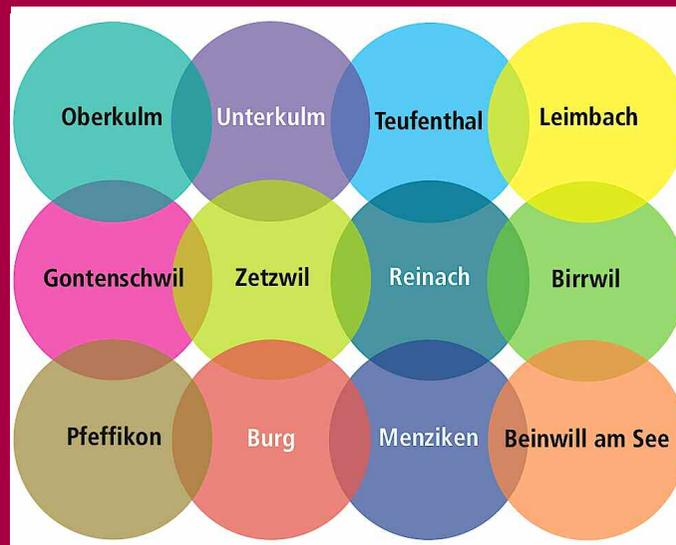
Förderung der vorhandenen und Ansiedlung neuer Kleinunternehmen

- Durchaus gesundes Unternehmenswachstum
- Stärke der Region: Wachstum von Innen
- Ansiedlung mehrerer, neuer Kleinunternehmen als deutliche Entwicklungschance
- Synergien der Unternehmen untereinander kaum vorhanden / «Alleingängertum»
- Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte als Engpass

Wesentliche Schlussfolgerungen im Überblick

- Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung «von Innen»
- Neuansiedlung vieler, kleiner, ortsverbundener Betriebe, ist gefragte Strategie
- Ein grosser Wurf wäre gefragt, zu viel verträgt es aufgrund der Verkehrsengpässe jedoch nicht
- Standortförderung heisst in aargauSüd vor allem auch weitere Verbesserung und Kommunikation der Lebensqualität

Gemeindegespräche

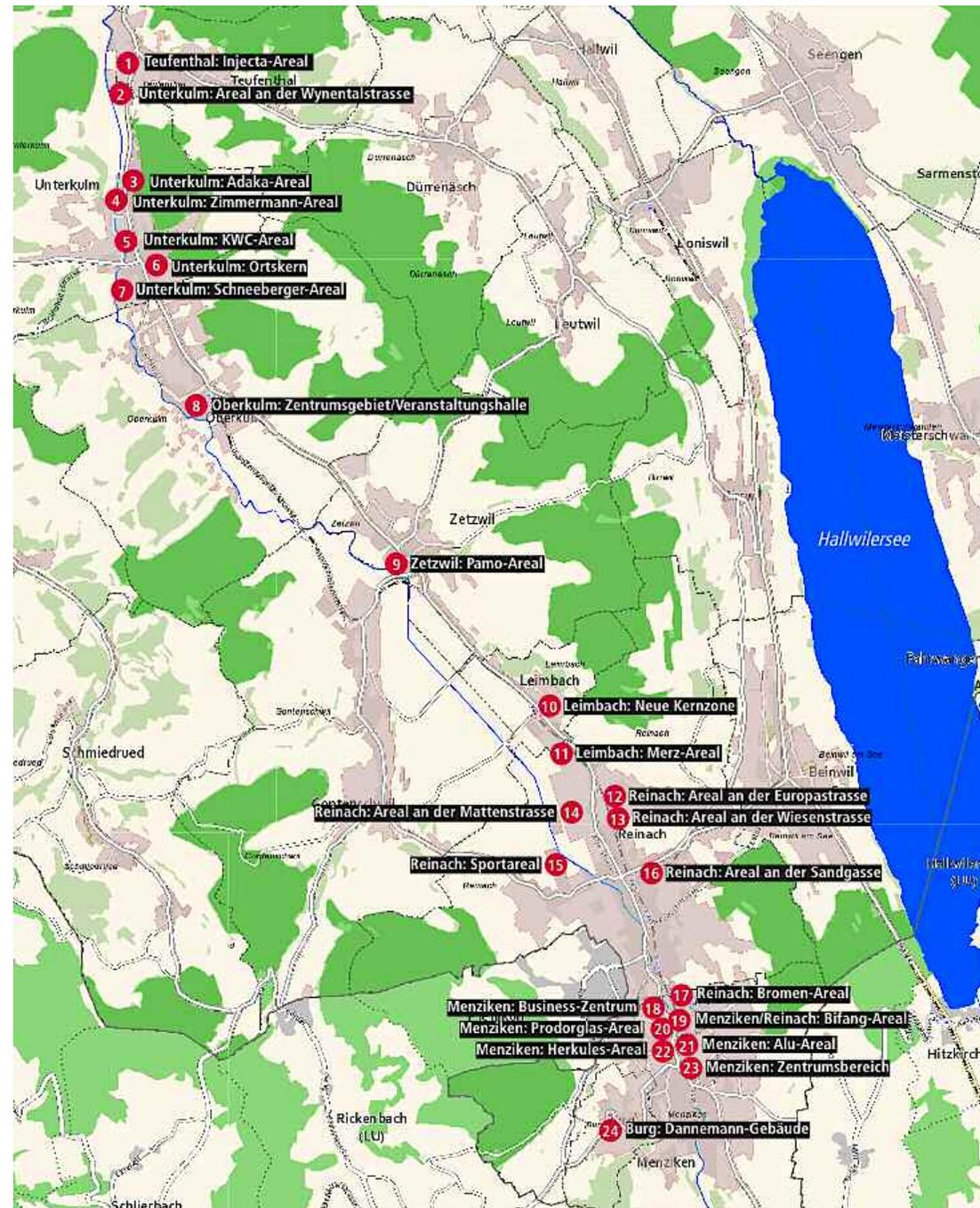


Übersichtskarte:

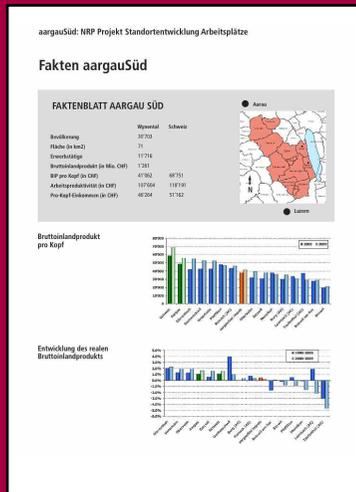
24 Areale zur Förderung von neuen Arbeitsplätzen in aargauSüd

Beschrieb der einzelnen Areale:

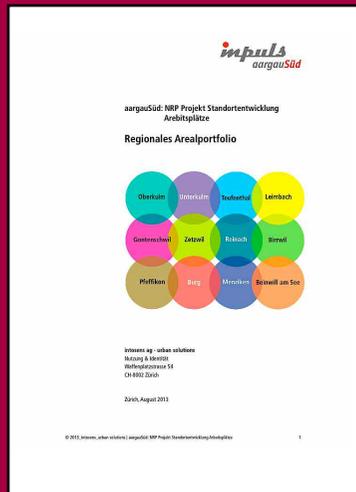
- *Grunddaten*
- *Entwicklung*
- *Besonderheiten*
- *Schlussfolgerung*



Instrumente Standortförderung aargauSüd



Faktendokument aargauSüd



Regionales Arealportfolio

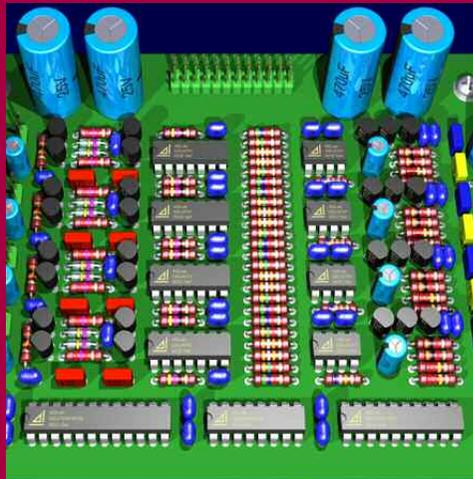


Factsheet zu ausgewählten Arealen



Projektentwicklung

Projektziele KWC-Areal Unterkulm «Platine»



Geschlossene Örtlichkeit sucht Öffentlichkeit

- Arealgrösse 25'214 m²
- KWC-Areal der Bevölkerung nicht zugänglich
- Umstrukturierung durch Nutzungsentwicklung
- Teile der Gebäude und die Wahrzeichen sollen erhalten bleiben
- Altlasten!



Qualitäten des KWC-Areals

- Gute Erreichbarkeit
- Gute Autobahnanbindung
- Gute Anbindung an den Schienenverkehr
- Lagequalität direkt am Wasser (Wyna)
- Flusslauf durch das Areal (Lebensqualität: Wasser, Stadt, Natur)



Projektentwicklungsziele «Platine»

In Zusammenarbeit mit dem Management der KWC (Eigentümerin), Kanton und Gemeinde wurden die Projektentwicklungsziele definiert.

- Investorendokument mit Umnutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Verträge für Arealverkauf und Miete Zwischennutzung
- Sämtliche Dokumente über Areal wie Altlasten, Baurecht, Technik, Marktanalysen etc.



«Platine» ursprünglich Spieldosenherstellung auf dem KWC-Areal

Projektentwicklungsziele «Platine» der Gemeinde

- **Vielfalt** (Versorgen, Arbeiten, Freizeit, Wohnen)
- **Öffentlichkeit** (Platz, Zentrum schaffen)
- **Identität** (soziale Bevölkerungsdurchmischung, Familienfreundlichkeit, Areal als regionaler Bedeutungsträger)

- **Nutzungsvielfalt von Versorgen, Arbeiten, Wohnen, öffentlicher Raum**
(Schlüssel 40% bebaut, 60% Freifläche)
- **Wyna wird einbezogen und bekommt Bedeutung**
- **Sozialdurchmischtes Wohnen**
1/3 Wohnbaugenossenschaft
1/3 Mietwohnungen
1/3 Eigentumswohnungen
- **Ausflugsdestination von regionaler Bedeutung**
(Sondernutzung)
- **Bedeutende Architektur von Bestand und Neubau**
- **Gute Erschliessung für moderne Mobilität**

Arealkonzept

Gebäude Grossverteiler

4-6 geschossig:

Grossverteiler ca. 1'000 m²

Ergänzungsanbieter ca. 400 m²

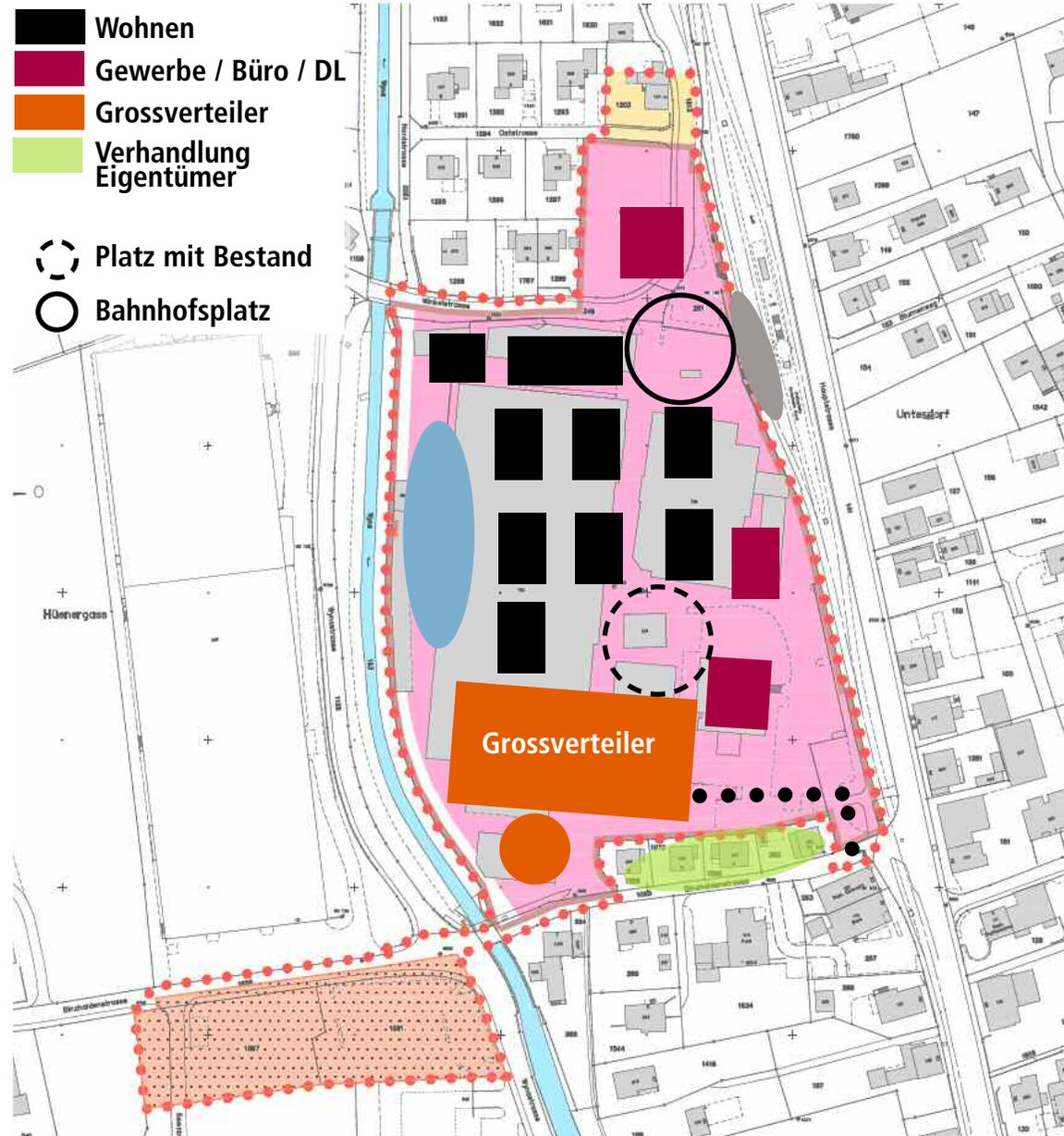
Parkplätze ca. 200

Gebäude Gewerbe/DL

Wahrzeichen für das Wynental:

1-2 Hochhäuser zugunsten von
mehr Grün- und Freifläche

«Platine» bekommt einen eigenen
Strand...



Impressionen

- Mehrere Generationen in einem grossflächigen Zentrum vereinen
- Wohnüberbauung mit Alterswohnen sowie ergänzende Dienstleister (Apotheke, Arztpraxis, Fitness etc.)
- Wohnen am Fluss



- Individuelles Loft-Wohnen und Arbeiten
- Ansiedlung von eher kleineren Firmen im industriellen Bestand
- Ansiedlung neuer, zukunftsgerichtete Unternehmen
- Integration des Besucherzentrums KWC
- Spezielles Wohnangebot an der Wyna



Wohnatelier in bestehender Bausubstanz



Verbund von Kleinunternehmen



Miteinbezug der Wyna – individuelles Wohnen

KWC-Areal – Stand heute

Der Einsatz hat sich gelohnt:

Investor konnte gefunden werden, Vorvertrag wurde ausgehandelt und ausgearbeitet, dann...

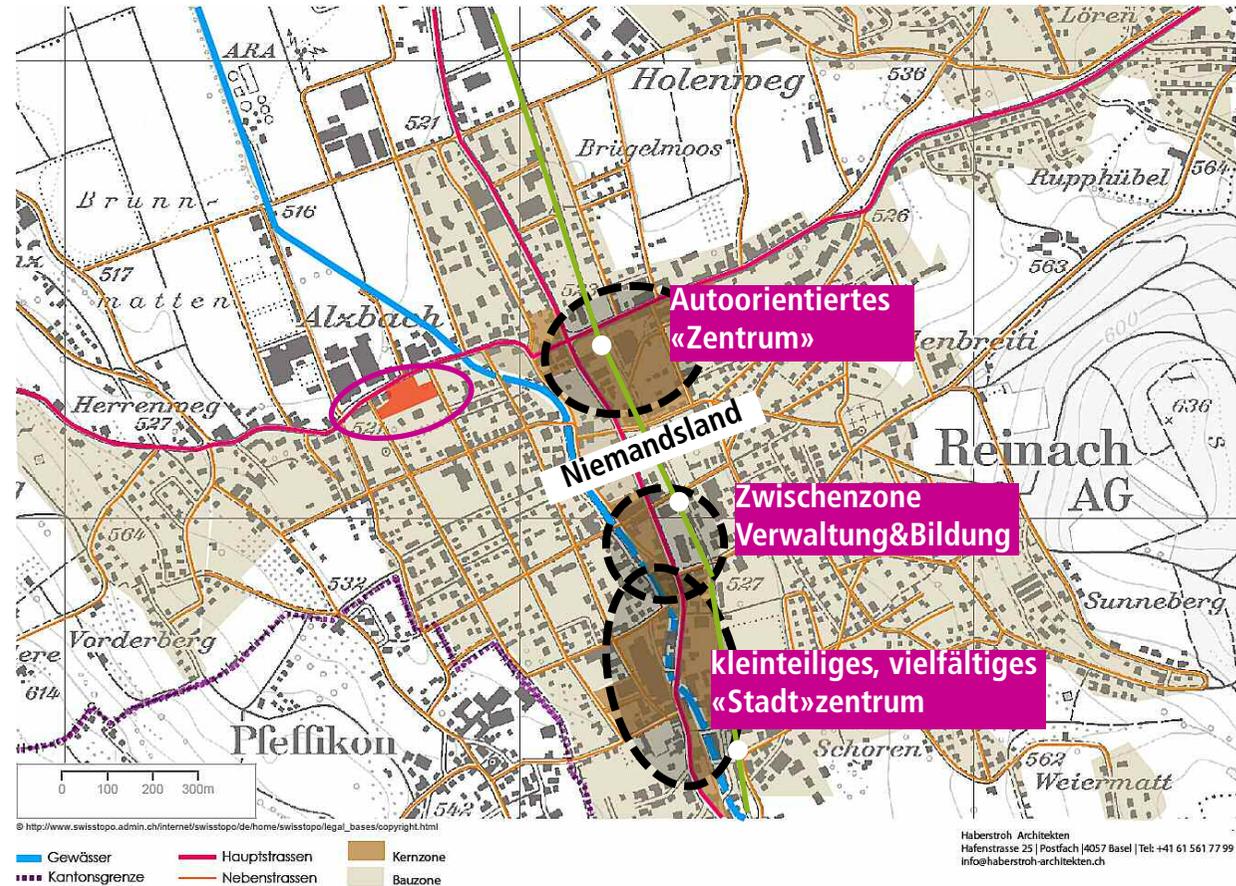
- **überraschender Verkauf der KWC-Gruppe samt Areal an Franke am 2. April 2013**
- **Zurück auf Feld 1, aber mit gefülltem Rucksack und topfit**
- **Es folgt die weitere Arealentwicklung mit dem neuen Eigentümer, mit der Gemeinde und dem Kanton**
- **Konzepttreue mit dem neuen Eigentümer wird angestrebt**

Arealentwicklung
«Gautschi-Park» Reinach/AG
VAREM AG, Basel



Lagebetrachtung

- Drei Kernzonen mit drei unterschiedlichen «Zentren»
- «echtes» Zentrum (Laufkundschaft)
- Zwischenzone (ergänzende Zentrumsfunktionen)
- Autoorientiertes Zentrum (Grossverteiler, Autokundschaft)



Kartengrundlage: Haberstroh Architekten

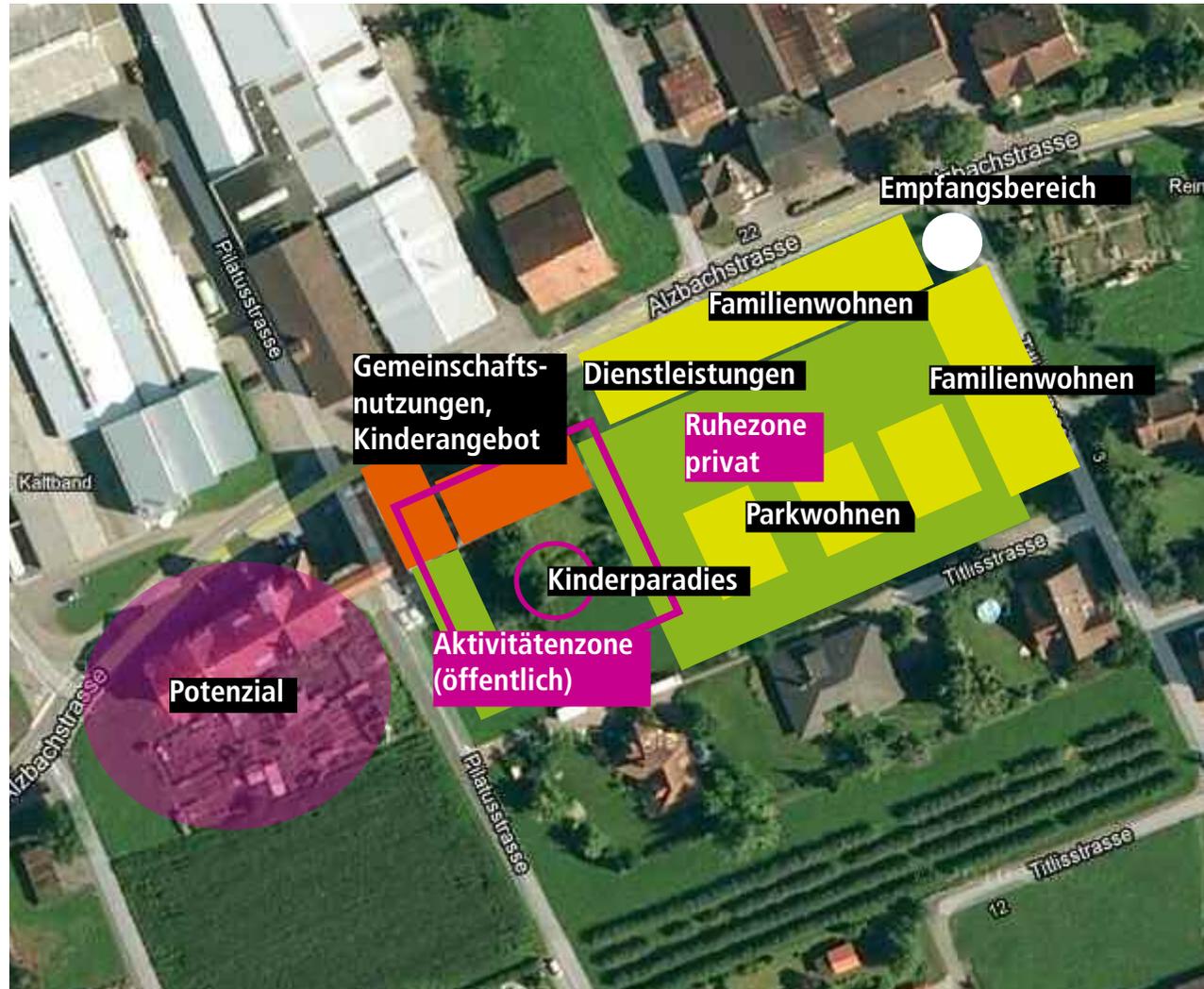
Arealentwicklung «Gautschi-Park» Reinach AG

- Privater Eigentümer mit Verantwortungskompetenz
- ca. 8'800 m² grosses Areal
- Dienstleistungsnutzung, die der Gemeinde Mehrwert bringt
- Wohnüberbauung mit Eigentums- und Mietwohnungen
- Zielgruppe: Vor allem Familien mit Kindern



Arealidee «Gautschi-Park»

- Grosszügige, moderne Wohnungen in guter Lage
- Familienfreundliche und ruhig Lage
- Zahlreiche Dienstleistungen und Gesundheitsinstitutionen in Fussdistanz erreichbar
- Grosse Nachfrage an bezahlbaren Wohnungen für Familien mit Kindern







Familienwohnen im «Gautschi-Park»



Architektur: Haberstroh Architekten, Basel

Juwel im Wynental



Projektstand «Gautschi-Park»

- Baueingabe: September 2013
- Baubewilligung: Januar 2014
- Baustart: Frühjahr 2014
- Einzug ab: 2015
- Gemeinde Reinach nutzt Synergien (Prüfung: Integration Kinderhort)
- Weitere Dienstleistungsnutzungen passend zu «Familienfreundlich»

Erfolgsfaktoren:

- sorgfältige Standortanalyse
- Schwergewicht auf Planung – Suche nach bester Lösung für individuelle Lage
- klare Nutzungsvorstellung
- Integration eines Projektmerkmals für Anwohner und Öffentlichkeit
- angepasstes Projekt auf Nutzungsmix
- Kooperation mit Gemeinde
- frühzeitige marktorientierte Vermarktung mit direkter Zielgruppenansprache

VAREM zum Standort aargauSüd

O-Ton VAREM:

«Standort mit viel Potential im Wohnungsbau da viele „Altbestände“.

Es ist allerdings schwer sich zu behaupten, der Wohnungsmarkt gibt klare Marktpreise mit wenig „Spielraum“ vor.

Innovative Lösungsansätze mit einem gewissen „Etwas“ sind unserer Meinung nach der Schlüssel zum Erfolg.»



Gemeinsam zum Erfolg

Projektverlauf

Januar - Juli 2013

Befragung / Auswertung
(von etwa 160 Unternehmen, ab sofort auf Internet)

Thesenpapier
(Interpretation der Auswertungsergebnisse, ab sofort auf der Homepage von aargauSüd impuls)

Gemeindegespräche*
(Positionierung und Entwicklung der Gemeinden)

**bleiben bei den Beauftragten verwahrt*

August 2013 - 2014

Regionales Arealportfolio
(24 potenzielle Areale)

Factsheet
(Priorisierung von ca. 10 Arealen durch Kanton, aargauSüd impuls, intosens ag, INREIM AG)

Projektentwicklung
(3-4 Areale in Kooperation mit Gemeinden und Eigentümer)

2015

Visualisierung des Regionalen Arealportfolios

Gesamtdokumentation

Impressum

aargauSüd

NRP-Projekt Standortentwicklung
Arbeitsplätze

Bearbeitung Netzwerk:

intosens – urban solutions

CH-8002 Zürich

mail@intosens.ch

www.intosens.ch

INREIM AG

CH-8002 Zürich

mail@inreim.com

Zürich, August 2013