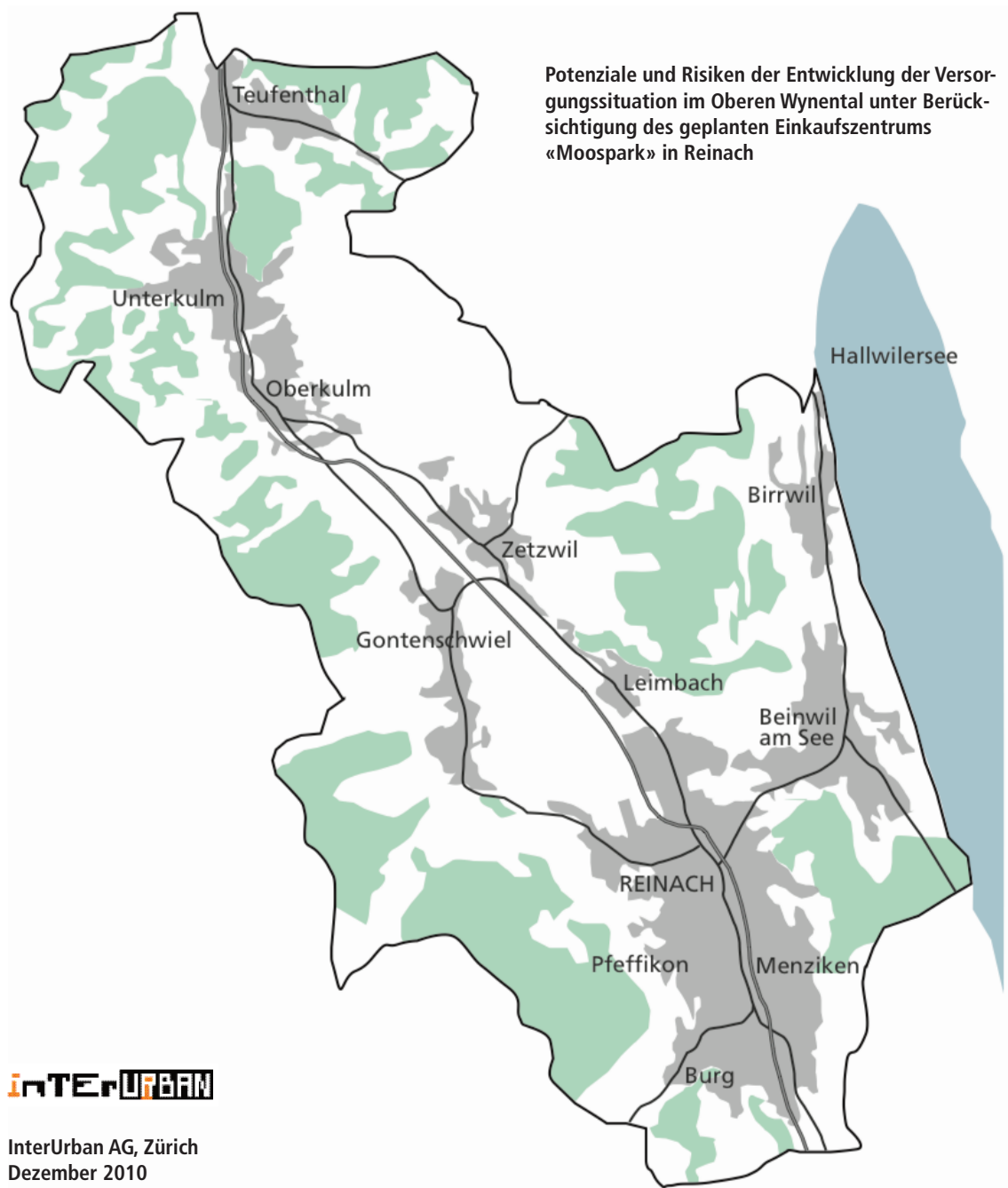


Versorgungssituation im Oberen Wynental

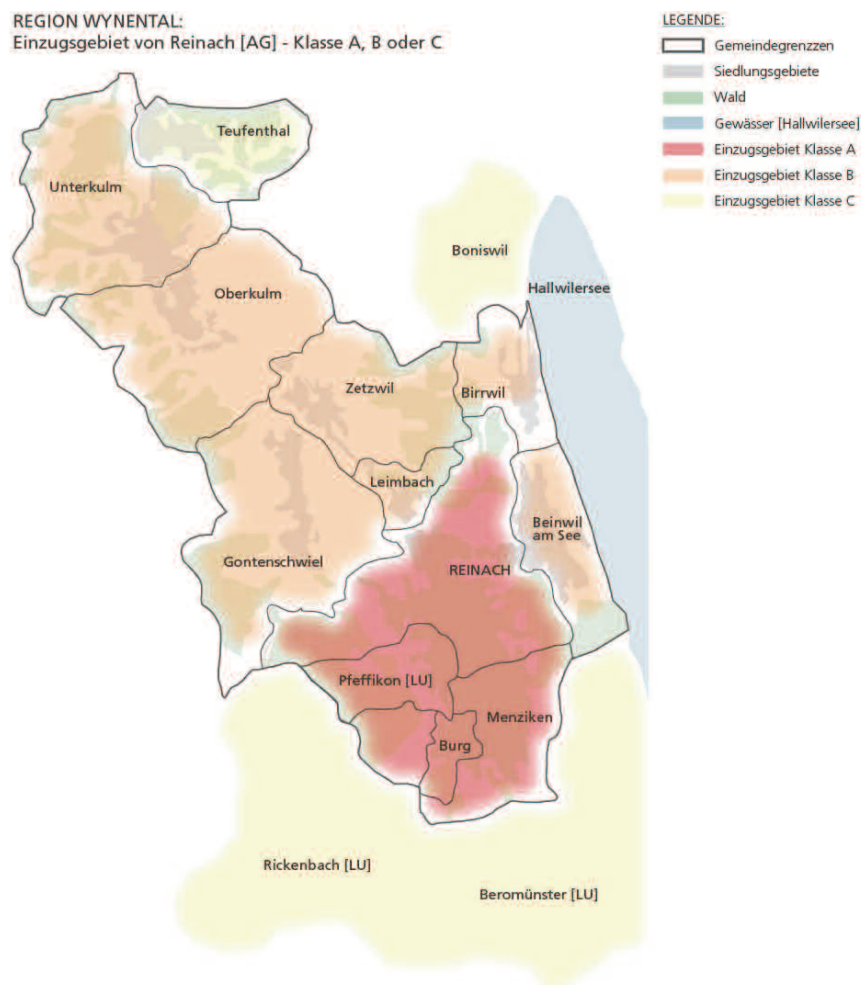


Ausgangslage

Es wurde Bedarf erkannt, die Versorgungssituation des Wynentals detailliert zu analysieren, um darauf aufbauend ihre zukünftige Entwicklung zielgerichtet steuern zu können. Auslöser dafür war das geplante Einkaufszentrum „Moospark“, dessen Auswirkungen auf den Detailhandel, respektive die Versorgungssituation in der Region Wynental prognostiziert werden müssen, um die Auswirkungen der Konkurrenz zu minimieren und stattdessen Synergien zu erzeugen. Mit dieser Arbeit wurde die InterUrban AG, Zürich beauftragt.

Das Wynental definiert sich als ländlicher Raum und besteht aus zwölf Gemeinden, wobei neun Kleingemeinden und drei Grossgemeinden sind. Dabei ist Reinach der unangefochtene Versorgungsschwerpunkt. Für die Versorgungssituation sind weiter die Gemeinden Rickenbach, Baromünster und Boniswil relevant, die aussenhalb des Wynentals liegen.

Neben der Betrachtung des Wynentals als Ganzes legt die Studie den Fokus auf Reinach selbst. Relevantes Einzugsgebiet von Reinach sind die zwölf Gemeinden des Wynentals zuzüglich der drei Gemeinden Rickenbach, Baromünster und Boniswil. Diese „Region Oberes Wynental“ (siehe Abbildung) umfasst rund 37'700 Menschen und rund 13'400 Arbeitsplätze. Die Beschäftigtenintensität ist damit sehr tief – auf 100 Einwohner kommen nur 36 Arbeitsplätze (im schweizweiten Durchschnitt sind es 51). Das heisst, dass äusserst viele der 37'700 Bewohner ihren Arbeitsplatz ausserhalb der Region haben. Die Region ist damit deutlich „wohnorientiert“, sprich die Zugehörigkeit der Menschen zu „ihrer“ Region ist nicht über den Arbeitsplatz, sondern vielmehr über die eigenen vier Wände gegeben. Für die Versorgungsfunktion ist das von grosser Bedeutung, da auch für die Zukunft davon ausgegangen werden kann, dass die Region deutlich wohnorientiert ist und die angestrebte Versorgungsleistung primär auf die Bewohner ausgerichtet sein muss.



Versorgungsfunktion im Wynental

Aktuell weisen die meisten Gemeinden im Wynental nur eine minimale Grundversorgung auf. In Korrelation zur Gemeindegrösse sind lediglich Unterkulm und Menziken einigermaßen versorgt und einzig die Gemeinde Reinach hat eine hohe Versorgerleistung.

Die Betrachtung des Detailhandelsumsatzes verdeutlicht die Dominanz von Reinach: Der Detailhandelsumsatz innerhalb des Wynentals liegt bei 269 Millionen Franken (Möbelgeschäfte nicht miteinbezogen), wovon 170 Millionen in Reinach erwirtschaftet werden. Dies entspricht einem Anteil von 63%.

Verwendet man den Schweizer Durchschnitt, dann müssten für die 37'700 Einwohner des Wynentals rund 48'000 Quadratmeter Verkaufsfläche zur Verfügung stehen. Berücksichtigt man, dass die Kaufkraft im Wynental rund 15% unter dem Schweizer Durchschnitt liegt, dann sollten es 41'000 Quadratmeter sein. Tatsächlich aber sind im Wynental nur 34'000 Quadratmeter Verkaufsfläche vorhanden. Die Versorgungsleistung im Wynental ist damit unterdurchschnittlich.

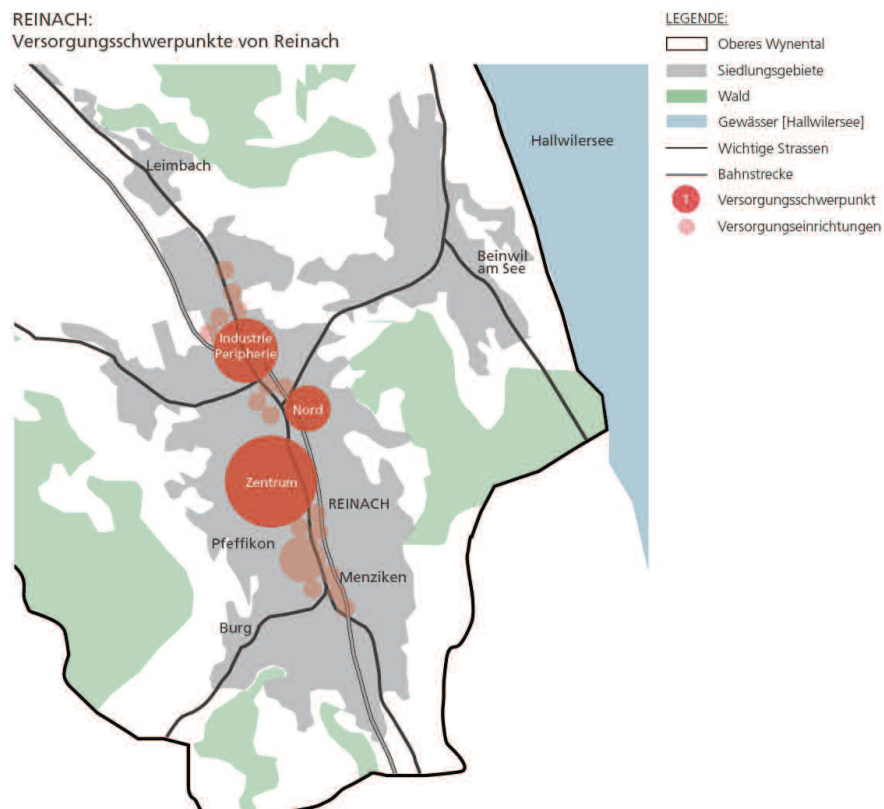
Daraus ist zu schlussfolgern, dass die Region Wynental ihre Versorgungsleistung verstärken soll und auch kann. Dafür empfiehlt sich deutlich die Gemeinde Reinach. Reinach hat die Möglichkeit, ein Ort mit starker Zugehörigkeit und ein Ort mit Entwicklungspotenzial für Dienstleister zu werden.

Versorgungssituation in Reinach

Die Versorgungssituation in Reinach ist durch drei unterschiedliche Einkaufsstandorte geprägt. Diese sind das Ortszentrum, das Einkaufsangebot in der Nähe zur Bahn- und Bushaltestelle Reinach Nord und das Industriegebiet Moos (siehe Karte). Aktuell liegt der Schwerpunkt beim Zentrum. Im Jahr 2010 zeigt sich folgende Zusammensetzung:

	Umsatz	Verkaufsfl.	Kundenfreq.
Zentrum	54.8%	47.7%	46.3%
Reinach Nord	26.3%	16.2%	30.8%
Industrie	18.9%	36.1%	22.9%

Von den insgesamt 52 Detailhandelsanbietern im Zentrum von Reinach weisen 25 eine Verkaufsfläche mit weniger als 100 Quadratmeter auf. Demgegenüber verfügen 27



Geschäfte über eine Grösse von mehr als 100 Quadratmetern. Im Vergleich zu anderen Ortszentren verfügen die Anbieter über eine genügende, z.T. komfortable Geschäftsgrösse.

Sofern das neue Einkaufszentrum im Industriegebiet Moos tatsächlich realisiert wird, ist mit einer deutlichen Verschiebung der dargestellten Umsatz-, Verkaufsflächen- und Kundenfrequenzanteile zu rechnen. Diese Verschiebung kann durchaus problematisch sein, sofern damit ein Bedeutungsverlust des Ortszentrums einhergeht. Denn ein intaktes, attraktives Ortszentrum ist nicht nur für die Versorgungssituation bedeutend, sondern auch wichtiger – wenn nicht wichtigster – Identitätsträger für die Bevölkerung. Der Funktion des Ortszentrums als „Bezugsort“ kommt gerade aufgrund der starken Wohnorientierung der Region hohe Bedeutung zu – es geht hier nicht rein um die wirtschaftliche Bedeutung des Ortszentrums, sondern um das Wohlbefinden der Bevölkerung. Ziel muss daher sein, dass das Ortszentrum seine Anziehung erhöht und verstärkt zugehörigkeitsbindend wirkt.

Entwicklungspotenzial und -risiko von Reinach

Reinach hat das Potential und die Wichtigkeit, um Prosperität und Zugehörigkeit im Wynental verstärkt auszulösen. Dafür soll Reinach seine Angebots- und Versorgungskompetenz (Detailhandel, Gesundheit) sowie sein Angebot an Dienstleistungen und Wohnen im Zentrum stärken. Dabei ist das Detailhandelsangebot wichtiger Impulsgeber und durch keine andere Funktion ersetzbar.

Aktuell verfügt das Ortszentrum von Reinach noch über ein vielfältiges Angebot und die meisten Anbieter verfügen über eine ausreichende Ladengrösse, um zukunftsfähig zu sein. Nachteilig ist dagegen, dass die Standorte der einzelnen Anbieter zerstreut sind und sich daraus eine un-

wirtliche Gesamterscheinung ergibt. Hinzu kommt, dass die Sitzmöglichkeiten der Gastronomie im Freien spärlich sind.

Für diejenigen Anbieter, die stark auf eine hohe Passanten- bzw. Besucherfrequenz angewiesen sind, ergibt sich ein weiteres Manko daraus, dass preisorientierte Anbieter wie Migros und Denner an anderen Standorten angesiedelt sind und damit im Zentrum als Frequenzbringer fehlen. Als Frequenzbringer vorhanden sind Coop und ferner Bäckereien, Metzgerei, ein Biolebensmittelladen sowie eine Apotheke und eine Papeterie. Wenn von diesen Frequenzbringern nur wenige ihren Standort wechseln oder das Geschäft aufgeben, wird sich dies gravierend auf das Zentrumsgebiet auswirken.

Es ist festzuhalten, dass Reinach seine Versorgungszentralität aktuell noch in genügendem Masse erfüllt, diese jedoch keinesfalls als dauerhaft gegeben angenommen werden darf. Im Gegenteil: Es muss „am Ortszentrum“ gearbeitet werden, damit es seine Potenziale auch zukünftig ausschöpfen kann. Besonders sind dabei die Wechselwirkungen zum geplanten Einkaufszentrum im Industriegebiet Moos zu berücksichtigen.

Wechselwirkungen Ortszentrum / Einkaufszentrum

Aktuell verfügt das Ortszentrum von Reinach mit rund 11'000 Quadratmetern ungefähr über die gleiche Verkaufsfläche wie die beiden anderen Einkaufsschwerpunkte (Reinach Nord und Industriegebiet Moos) zusammen. Jedoch sind für das neue Einkaufszentrum im Industriegebiet Moos 10'000 Quadratmeter Einkaufsfläche vorgesehen, womit sich das Kräfteverhältnis drastisch ändern würde. Es wäre dann nur noch rund ein Drittel aller Verkaufsflächen im Ortszentrum (siehe Abbildung).

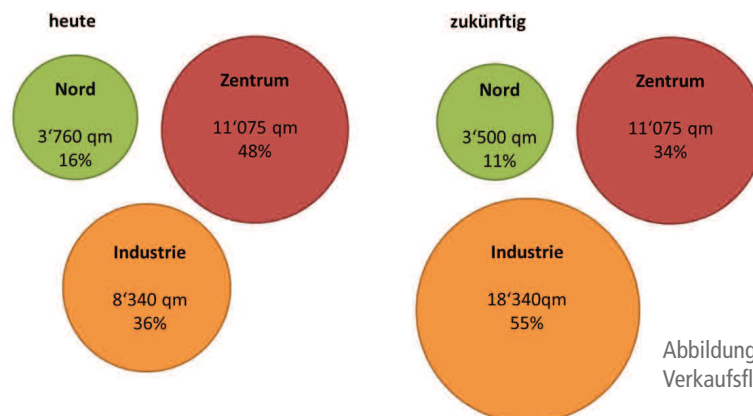


Abbildung: Entwicklung Verkaufsflächen in Reinach

Ähnliche Rechnungen lassen sich mit dem Umsatz und der Kundenfrequenz machen, wobei hier die Veränderungen etwas weniger drastisch ausfallen. Die folgende Tabelle gibt die Veränderungen wieder. Den Schätzungen liegen folgende Annahmen zu Grunde:

- Im Industriegebiet Moos wird das neue Einkaufszentrum realisiert.
- Migros zieht vom Gebiet Reinach Nord in das neue Einkaufszentrum.
- Die Angebotssituation im Ortszentrum bleibt relativ konstant.

Umsatz (in Mio. CHF)

	heute	zukünftig
Zentrum	92.5 (55%)	91.9 (40%)
Reinach Nord	44.2 (26%)	22 (9%)
Industrie	32 (19%)	117.8 (51%)

Kundenfrequenz (in Mio. Pers.)

	heute	zukünftig
Zentrum	1.58 (47%)	1.57 (42%)
Reinach Nord	1.04 (31%)	0.51 (14%)
Industrie	0.76 (22%)	1.66 (44%)

Das Zahlenspiel verdeutlicht, dass grösste Sorge auf die Wechselwirkungen zwischen dem Ortszentrum und dem neuen Einkaufszentrum gelegt werden muss. Ohne eine sorgfältige Planung sind schädigende Konkurrenzsituationen vorprogrammiert. Mit entsprechender Konzeptionierung dagegen ist durchaus denkbar, dass Ortszentrum und Einkaufszentrum ein Nebeneinander finden, in dem sie einander ergänzen und voneinander profitieren.

Dazu zählt einerseits, dass im neuen Einkaufszentrum ein möglichst hoher Anteil an Angeboten vorgesehen ist, die nicht zentrumsrelevant sind und damit die im Ortszentrum vorhandenen Unternehmen möglichst geringfügig konkurrenzieren. Andererseits aber muss klar sein, dass auch am Ortszentrum „gearbeitet“ werden muss, sprich eine Neupositionierung anzustreben ist. Für die Neupositionierung des Ortszentrums von Reinach wird wichtig sein, dass neben dem Fokus der Versorgungsfunktion noch weitere Funktionen berücksichtigt werden, die ein attraktives und lebendiges Zentrum ausmachen. Dazu zählen beispielsweise Gesundheitsangebote, die Bildungsfunktion und Aufenthalts- und Begegnungsräume. Allgemein kann gesagt werden, dass Ortszentren dann besonders attraktiv

sind, wenn sie ein vielfältiges Angebot aufweisen und der Öffentlichkeit nicht nur zum Einkaufen, sondern zum Aufhalten, Verweilen, Begegnen und Austauschen viele Möglichkeiten bieten und auch über ein breites Dienstleistungs- und Wohnangebot verfügen.

Fazit

Reinach steht heute vor der Herausforderung, ein Zentrumssystem zu entwickeln, innerhalb dessen gute bis beste Geschäftslagen in räumlicher Konzentration zueinander entstehen, gesundheits- und zentrumsrelevante Dienstleister ein Entwicklungspotenzial erhalten und Zentrumswohnen in hohem Masse realisiert wird. Das Zentrum Reinach soll der unangefochtene Ort der Zugehörigkeit werden und prosperitätswirksam sein für das gesamte Wynental.

Die anderen Gemeinden des Wynentals können vom „Schwerpunkt Reinach“ in unterschiedlicher Hinsicht profitieren. Etwa steigt in der Region die Wohnattraktivität, da die Wohnbevölkerung von einer Verbesserung des Versorgungsgrades und von zusätzlichen Dienstleistungsangeboten profitiert. Weiter kann die emotionale Bindung der Bevölkerung gestärkt werden, indem sie einen prosperierenden Bezugsort erhält. Durchaus kann Reinach so zum Motor der umliegenden Gemeinden werden und die Region als Ganzes fördern.

Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine genaue Abstimmung mit dem neuen Einkaufszentrum im Industriegebiet notwendig. Unterstützend kann wirken, dass Reinach über ein grosses, zentrumsnahes Flächenpotenzial verfügt, das aktiviert werden kann. In jedem Fall sollte der günstige Moment nicht verpasst werden, mit der Entwicklung des neuen Einkaufszentrums auch eine Neupositionierung des Ortszentrums zu erarbeiten.