

# Reinach / Oberes Wynental [AG]

Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums «Moospark» in Reinach  
auf den Detailhandel in der Region Wynental



Nutzungsmanagement

Dufourstrasse 42

CH - 8032 Zürich

Tel.: +41 (0)43 244 87 50

Fax: +41 (0)43 244 87 59

Mail: [mail@interurban.ch](mailto:mail@interurban.ch)

[www.interurban.ch](http://www.interurban.ch)

Peter Kotz:

Geschäftsleiter

Tobias Widmer:

Sachbearbeiter

Zürich, Juni 2010



## Inhaltsverzeichnis

### 0 Zusammenfassung

### 1 Das Wynental

- 1.1 Erschliessungsstruktur
- 1.2 Gemeinden
- 1.3 Einwohner, Beschäftigte und Beschäftigtenintensität
- 1.4 Versorgungssituation
- 1.5 Versorgungsgrad
- 1.6 Fazit Oberes Wynental

### 2 Reinach - Einzugsgebiet

- 2.1 Die Einzugsgebiete A, B, C
- 2.2 Detailhandelsrelevante Einzugsgebiete A, B, C
- 2.3 Zentralitätsfunktion
- 2.4 Beschäftigtenintensität
- 2.5 Beschäftigte in den einzelnen Einzugsgebieten
- 2.6 Fazit Reinach - Einzugsgebiet

### 3 Reinach - Versorgungsfunktion

- 3.1 Räumliche Konstellation der Versorgungsschwerpunkte
- 3.2 Umsatz und Verkaufsflächen Versorgungsschwerpunkte
- 3.3 Zentralitätsgrad
- 3.4 Zusätzliche Verkaufsflächen
- 3.5 Versorgungsschwerpunkte im Vergleich
- 3.6 Verkaufsflächen nach Versorgungsschwerpunkten [ohne Möbel]
- 3.7 Umsatz nach Versorgungsschwerpunkten [ohne Möbel]
- 3.8 Kundenkontakte der Versorgungsschwerpunkte
- 3.9 Zentrumsbedeutung
- 3.10 Anbieterstruktur im Zentrum von Reinach
- 3.11 Umsatzherkunft nach Einzugsgebieten
- 3.12 Fazit Reinach - Versorgungsfunktion

### 4 Reinach - Das Gebiet Moos

- 4.1 Moospark
- 4.2 Umsatzzahlen
- 4.3 Kundenfrequenz
- 4.4 Kennwerte

### 5 Auswirkungen Gebiet Moos

- 5.1 Auswirkungen Moos-Park auf Reinach
- 5.2 Verschiebung Schwerpunkte in Reinach
- 5.3 Auswirkungen Moos-Park auf die Region
- 5.4 Versorgungssituation
- 5.5 Marktentwicklung
- 5.6 Fazit für Reinach



## 0 Zusammenfassung

Gefragt sind die Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums „Moospark“ in Reinach auf den Detailhandel; resp. die Versorgungssituation in der Region Wynental.

Die Talebene Wynental steht im Einzugsbereich der Städte Aarau und Luzern. Das Wynental wird als ländlicher Raum definiert und besteht aus 12 Gemeinden. Die Zentrumsgemeinde ist Reinach. Räumlich relevant sind zusätzlich die Gemeinden Rickenbach, Baromünster und Boniswil.

Die Region Wynental weist rund 37'700 Einwohner und rund 13'400 Arbeitsplätze auf. Die Beschäftigtenintensität ist damit sehr tief. Das gesamte Einzugsgebiet weist einen bedeutenden Teil Erwerbstätige auf, die ihren Arbeitsplatz ausserhalb der Region Oberes Wynental haben. Somit ist die Zugehörigkeit nicht über den Arbeitsplatz gegeben, vielmehr besteht eine starke Wohnorientiertheit. Diese ist versorgungsrelevant; d.h. der Wohnungsstandort ist wichtigste Grösse der Nachfrage, wohingegen die vorhandenen Arbeitsplätze für die Versorgerleistung verhältnismässig unbedeutend sind. Es ist wichtig, dass die Ortszentren und dabei insbesondere das Ortszentrum von Reinach eine starke Anziehung aufweisen und zugehörigkeitsbindens wirken. Dafür ist ein gutes Versorgungsangebot die bedeutende Voraussetzung.

Aktuell jedoch weisen die meisten Gemeinden nur eine minimale Grundversorgung auf. Gut versorgt ist einzig Reinach. In Bezug auf seine Versorgerleistung hat die Gemeinde Reinach relativ wenig Einwohner. Das Einzugsgebiet ist um den Faktor 2.5 grösser, als die Einwohnerzahl von Reinach selbst. Nimmt man die gesamte Region, ist diese durch den Versorgungsschwerpunkt Reinach relativ gut versorgt. Die Verkaufsfläche in der Region beträgt rund 34'000m<sup>2</sup>, ohne Möbel gerechnet.

Innerhalb des engeren Einzugsgebietes verfügen rund 28'000 Einwohner über eine Kaufkraft von rund 261 Mio. Franken. Demgegenüber steht ein jährlicher Detailhandelsumsatz von 234 Mio. Franken. Das entspricht einem unterdurchschnittlichen Wert.

Aus bestehender Sicht kann gefolgert werden, dass die Region Wynental seine Versorgungsleistung verstärken soll. Dafür eignet sich ausschliesslich die Gemeinde Reinach. Diese hat das Potenzial, ein Ort mit starker Zugehörigkeit und ein Ort mit Entwicklungspotenzial für Dienstleister zu werden. Dabei ist das Detailhandelsangebot wichtiger Impulsgeber und durch keine andere Funktion zu ersetzen.

Die Situation von Reinach basiert auf drei unterschiedlichen räumlichen Einkaufsgebieten. Anteilsmässig dominiert aktuell noch das Zentrum von Reinach. Jedoch ist eine starke Verschiebung im Gange, die nicht unproblematisch ist.



Das Zentrum hat bereits bezüglich Anbieter mit Zwangsfrequenz ein grosses Manko. Die preisorientierten Anbieter Migros / Denner sind nicht im Zentrum, Coop ist der einzige und damit dominante Grossladen im Bereich Alltagsbedarf. Ziehen von den weiteren Anbietern, die Frequenz generieren (Bäckerei, Metzgerei, Biolebensmittel, Apotheke usw.) zwei bis drei in den Moospark, ist mit drastischen Auswirkungen für das Zentrumsgebiet zu rechnen.

Das heisst, Reinach erfüllt seine Versorgungszentralität bereits in abnehmendem Masse und tritt sie zunehmend an den Standort Industriegebiet ab. Andere Zentrumsfunktionen wie Gesundheit, Bildung, Stadtleben sind kaum wahrnehmbar.

Reinach steht heute vor der Herausforderung, ein Zentrumssystem zu entwickeln, innerhalb diesem gute bis beste Geschäftslagen in räumlicher Konzentration zueinander entstehen, sich gesundheits- und zentrumsrelevante Dienstleister ein Entwicklungspotenzial erhalten und Zentrumswohnen in hohem Masse realisiert wird.

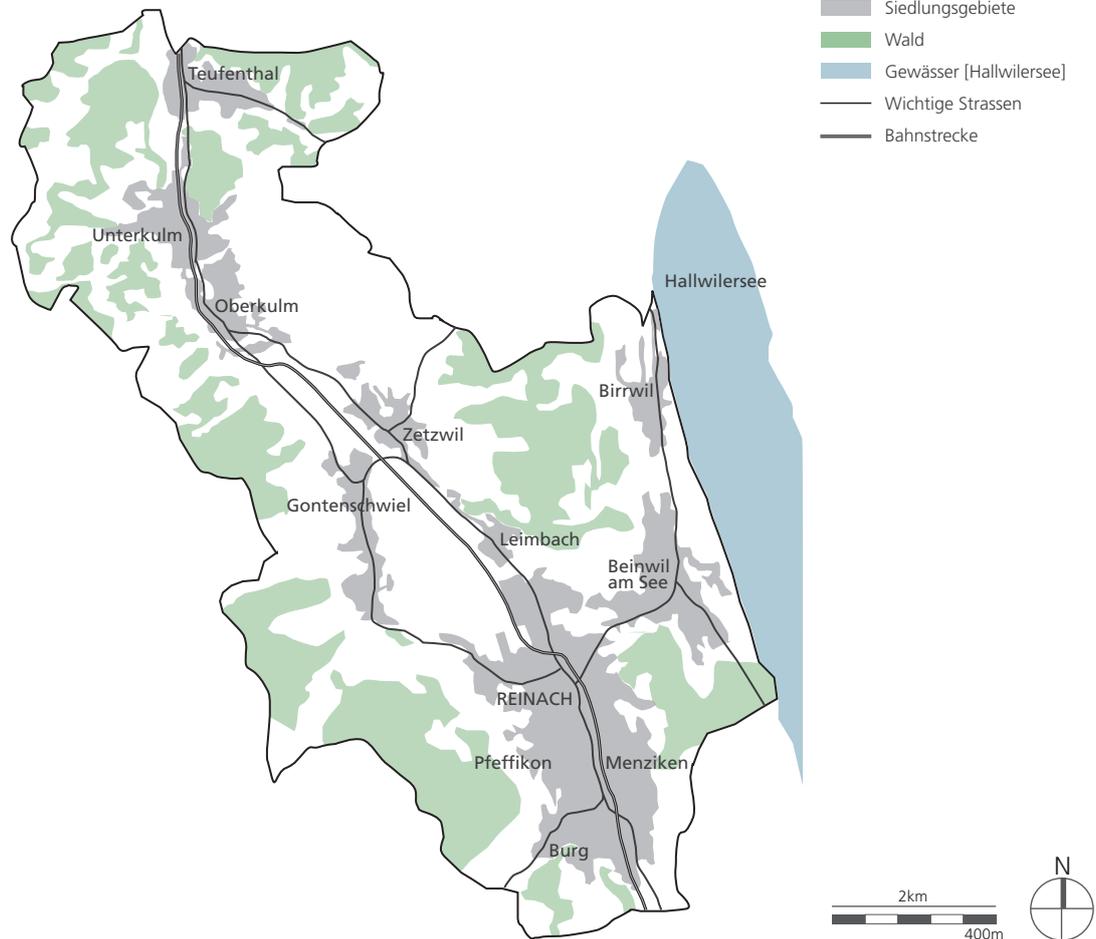
Das Zentrum Reinach soll der unangefochtene Ort der Zugehörigkeit werden und prosperitätswirksam sein für das gesamte Wynental.



## 1 Oberes Wynental

### 1.1 Erschliessungsstruktur

REGION OBERES WYNTENTAL:  
Regionplanungsverband Wynental



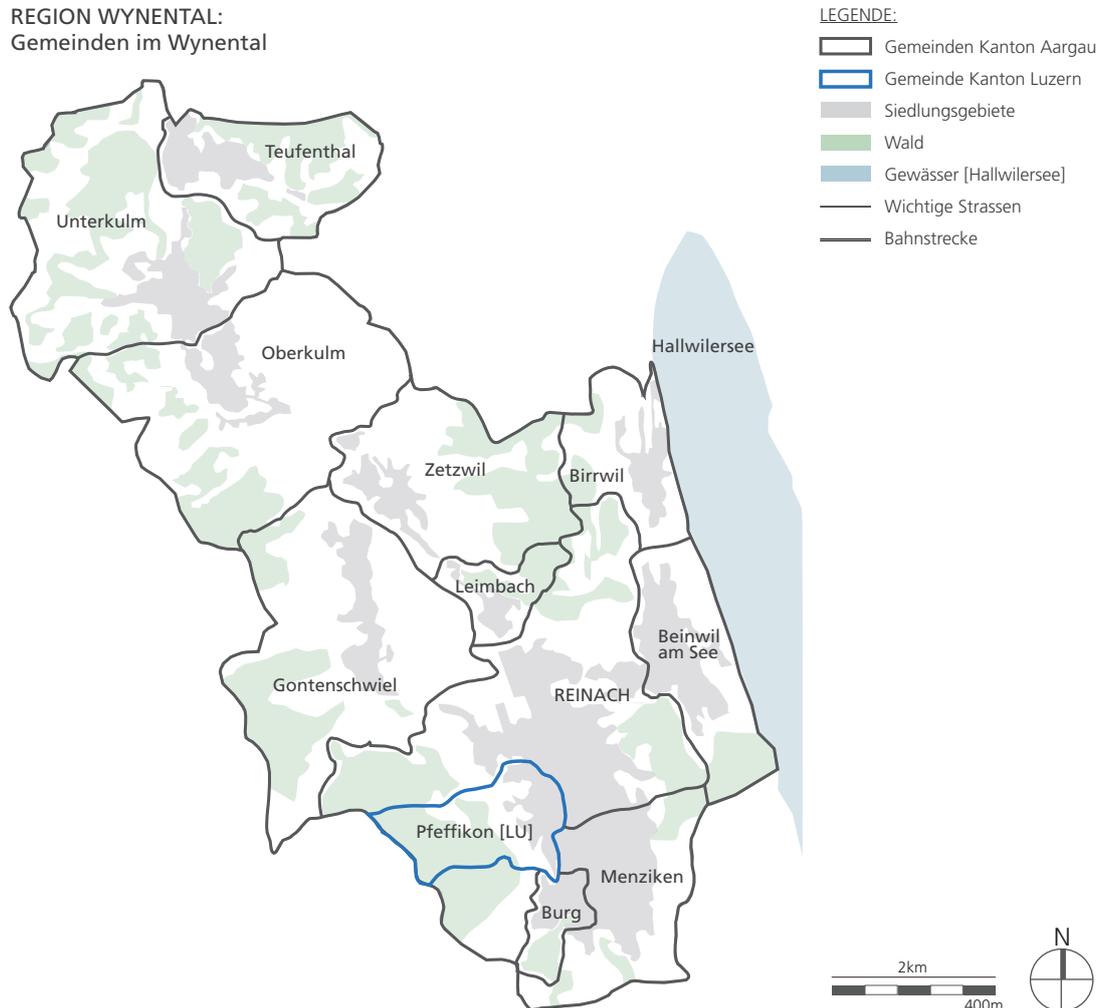
Im Wynental verläuft die Talebene in Nord-Süd-Richtung. Das Tal wird beidseitig von mehreren markanten Hügelzügen begrenzt. Die östlichste Abgrenzung bildet der Hallwilersee, im Norden endet das Obere Wynental kurz vor Suhr und im Süden vor Beromünster.

Das Wynental bildet geografisch die kürzeste Verbindung zwischen Aarau und Luzern. Ausserdem wird die Region von Aarau her bis nach Menziken von der schmalspurigen Wynentalbahn bedient.



## 1.2 Gemeinden

### REGION WYNTENTAL: Gemeinden im Wynental



Das Obere Wynental besteht aus 12 Gemeinden. In diesem Bericht wurden aus räumlich funktionaler Sicht in die Betrachtungsweise zusätzlich die Gemeinden Rickenbach, Beromünster im Süden und Boniswil im Norden mit einbezogen. Insgesamt werden also 15 Gemeinden betrachtet, 12 aus dem Kanton Aargau und drei aus dem Kanton Luzern.

Die fünf Gemeinden Reinach, Menziken, Burg, Pfeffikon und Beinwil am See bilden vom Siedlungsbild her gesehen eine zusammenhängende funktionale Einheit. Die ursprünglichen, historischen Grenzen sind in diesem Gebiet kaum noch wahrnehmbar.

Gemäss dem Instrument raumentwicklungAARGAU ist das Obere Wynental als ländlicher Raum ausserhalb der urbanen Entwicklungsräume definiert. Somit ist das Obere Wynental ländliche Entwicklungsachse. In diesen Gebieten geniesst vorwiegend die Natur in ihrer Entwicklung grosse Aufmerksamkeit.

Reinach ist ländliches Zentrum der Region Oberes Wynental und dient als Stützpunkt der regionalen Wirtschaft. Reinach ist auch regionales Versorgungszentrum. Das Arbeitsplatzgebiet Moos in Reinach ist als wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung definiert, an dem wettbewerbsfähige Arbeitsplätze zu fördern sind.



## 1.3 Einwohner, Beschäftigte und Beschäftigtenintensität

Einwohner, Beschäftigte und Beschäftigtenintensität					
		Kanton	Einwohner	Beschäftigte	Beschäftigtenintensität
<b>Oberes Wynental</b>					
Kolonnen-Nr.	1.0	3.0	4.0	5.0	6.0
Jahr			2009	2009	2009
Masseinheit			[absolut]	[absolut]	[absolut]
Reinach		AG	7'967	3'205	0.40
Menziken		AG	5'566	1'904	0.34
Burg		AG	985	242	0.25
Pfeffikon		LU	720	248	0.34
<b>Total</b>			<b>15'238</b>	<b>5'599</b>	<b>0.37</b>
Beinwil am See		AG	2'810	779	0.28
Birrwil		AG	954	195	0.20
Leimbach		AG	437	118	0.27
Gontenschwil		AG	2'096	990	0.47
Unterkulm		AG	2'897	1'207	0.42
Oberkulm		AG	2'386	854	0.36
Zetzwil		AG	1'250	285	0.23
<b>Total</b>			<b>12'830</b>	<b>4'428</b>	<b>0.35</b>
Beromünster		LU	4'436	1'896	0.43
Rickenbach		LU	2'218	683	0.31
Teufenthal		AG	1'592	512	0.32
Boniswil		AG	1'405	299	0.21
<b>Total</b>			<b>9'651</b>	<b>3'390</b>	<b>0.35</b>
<b>Gesamttotal</b>			<b>37'719</b>	<b>13'417</b>	<b>0.36</b>

Die Gemeinden Beromünster, Rickenbach und Boniswil zählen geografisch nicht zum Wynental, sind hier aus strategischer Sicht jedoch beigezogen.

Das Obere Wynental zählt rund 37'700 Einwohner und 13'400 Arbeitsplätze. Die Einwohnerzahl verteilt sich mehrheitlich auf drei Gemeinden mit grosser Bewohnerzahl und 12 Gemeinden mit einer tiefen Bewohnerzahl. Die „Grossgemeinden“ Reinach und Menziken bilden aufgrund der Siedlungsstruktur eine funktionale Einheit, zusammen mit Pfeffikon, Burg und Beinwil am See. Beromünster dagegen ist klar eigenständig.

Alle Gemeinden weisen eine tiefe Beschäftigtenintensität auf, d.h. diese positionieren sich als ländliche Wohngemeinden.

Die Arbeitsmarktsituation resp. die geringe Anzahl Arbeitsplätze bewirkt eine hohe Anzahl an Wegpendlern.

Die Branchenzusammensetzung (nicht dargestellt) zeigt, dass vergleichsweise wenig Berufsangebote für Frauen vorhanden sind. Es kann vermutet werden, dass es damit kaum Haushalte mit zwei verdienenden Personen gibt, was wiederum der Grund für das vergleichsweise tiefe durchschnittliche Haushaltseinkommen sein kann.



### *Zugehörigkeit*

Die Zugehörigkeit der Bewohner zu ihrer Wohngemeinde resp. zum Oberen Wynental ist für viele nicht über den Arbeitsplatz gegeben.

Somit ist es wichtig, dass der Zugehörigkeitsgrad z.B. mittels funktionierenden Ortszentren mit regionaler Anziehung erhöht wird.

### 1.4 Versorgungssituation

Stellt man den Detailhandelsumsatz (einer jeden Gemeinde) den detailhandelsrelevanten Haushaltsausgaben gegenüber, erhält man folgende Versorgungsgrad:

Reinach	2.2
Unterkulm	0.6
Menziken	0.5
Beromünster	0.3
Zetzwil	0.3
Beinwil am See	0.2
Gontenschwil	0.2
Oberkulm	0.2
Rickenbach	0.2
Boniswil	0.2
Burg	0.1
Pfeffikon	0.1
Birrwil	0.1
Leimbach	0.1
Teufenthal	0.1

#### *Lesebeispiel:*

*Nimmt man die detailhandelsrelevanten Konsumausgaben der Bewohner von Gontenschwil, beträgt der örtliche Detailhandelsumsatz 20% davon. (Faktor 0.2 von 1)*

Alle Gemeinden ausser Reinach weisen einen eher bescheidenen Versorgungsgrad auf, der maximal 60% der verfügbaren Konsumausgaben abschöpft.

Von den drei „Grossgemeinden“ weist lediglich Reinach ein Versorgungsgrad mit hoher Anziehung auf.

Reinach hat detailhandelsrelevante Haushaltsausgaben von rund 76 Mio. Franken und ein detailhandelsrelevanten Umsatz von knapp 169 Mio. Franken pro Jahr. Der Umsatz liegt also 2.2 mal höher als die verfügbaren Konsumausgaben.

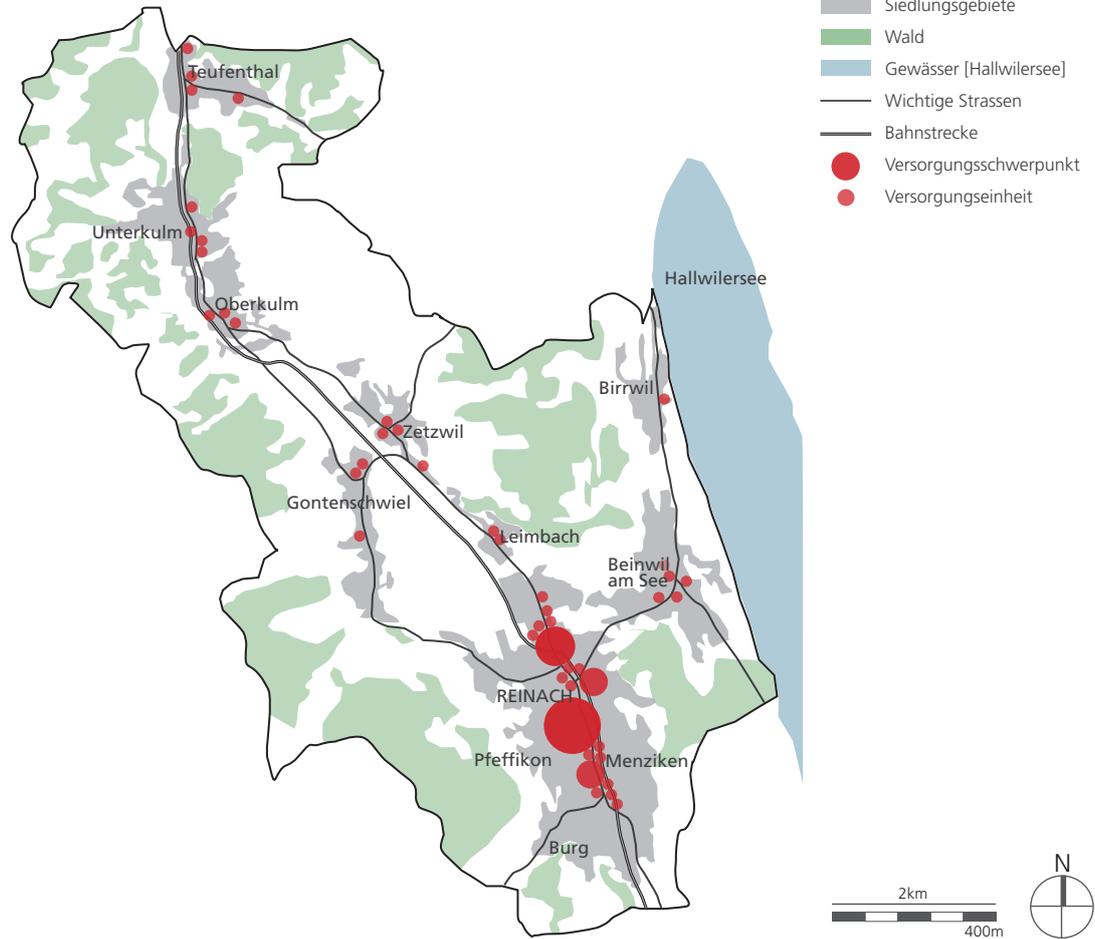
Bereits für Menziken und für das eigenständige Beromünster ist dieser Faktor nur 0.5 bzw. 0.3.

Reinach ist unangefochten der Versorgungsmittelpunkt des Oberen Wynentals. Dessen Entwicklungsqualität beeinflusst stark die Standortattraktivität dieses Tals.



REGION WYNTENTAL:

Versorgungsschwerpunkte / Versorgungseinheiten



Reinach ist der dominante Einkaufsschwerpunkt im Wynental. Innerhalb von Reinach sind die Einkaufsschwerpunkte allerdings zersiedelt ausgelegt. Von weit geringer Bedeutung als Einkaufsschwerpunkt ist Menziken. Die restlichen Gemeinden sind nur minimal versorgt.



### 1.5 Versorgungsgrad

Die Gesamtzahl an Einwohnern im Wynental inkl. der Gemeinden Beromünster, Rickenbach und Boniswil beträgt rund 37'700.

Die Gesamtzahl der Verkaufsfläche in dieser Region beträgt rund 34'000m<sup>2</sup> und mit Möbel rund 42'000m<sup>2</sup>.

Die detailhandelsrelevanten Haushaltsausgaben betragen rund 347 Mio. Franken im Jahr, der Detailhandelsumsatz liegt bei ca. 269 Mio. Franken im Jahr.

Gemessen am Schweizer Durchschnitt benötigen die 37'000 Einwohner eine Verkaufsfläche von rund 48'000m<sup>2</sup> anstelle der heute 34'000m<sup>2</sup>. Entsprechend der Kaufkraft von 0.85 sind dies 41000m<sup>2</sup>.

Die Differenz erklärt sich zudem dadurch, dass die tatsächlich vorhandenen Verkaufsflächen etwas höher sein mögen, als die Bestandsaufnahme ergeben hat (geschätzt werden können tatsächliche Verkaufsflächen von 37'000m<sup>2</sup>). Hinzu kommt, dass es sich um eine ländliche Gegend handelt, in der auch der Kauf von Lebensmitteln ab Bauernhof eine Rolle spielt und wo es an hochwertigen Produkten eher mangelt. Damit sind die 10% Differenz (zwischen 37'000m<sup>2</sup> und 41'000m<sup>2</sup>) durchaus gerechtfertigt.

Aus dieser Sicht kann man festhalten, dass das Wynental durchschnittlich bis eher gut versorgt ist.

### 1.6 Fazit Oberes Wynental

Das Wynental umfasst 12 Gemeinden. In diesem Bericht miteinbezogen sind aus räumlich funktionaler Sicht auch die ausserhalb der Region Oberes Wynental liegenden Gemeinden Boniswil, Rickenbach und Beromünster. In diesem Raum leben gut 37'700 Personen. Die Zahl der Beschäftigten liegt bei rund 13'400. Von den 12 im Oberen Wynental liegenden Gemeinden sind 9 Kleingemeinden und 3 Grossgemeinden. Ausser Reinach weist keine Gemeinde eine gewichtige Versorgeleistung auf. Die Verkaufsfläche in der Region beträgt rund 34'000m<sup>2</sup>, ohne Möbel gerechnet.

Durch die eher tiefe Beschäftigtenintensität und einen eher knappen Versorgungsgrad in der Region definieren sich die meisten Gemeinden als Wohngemeinden. Dies führt u.a. dazu, dass die Zahl der Arbeitswegpendler aus der Region hoch ist. Somit ist die Zugehörigkeit nicht über den Arbeitsplatz gegeben, sondern ist anderweitig zu definieren. Dabei gilt es die Anziehung des Ortszentrums von Reinach zu verbessern.

Sofern das Obere Wynental eine starke Verwurzelung seiner Bewohner und ein gutes Wohlstandsniveau anstrebt, kann gesagt werden, dass ein starkes Versorgungszentrum, ein Ort mit starker Zugehörigkeitsbindung und ein Ort mit Entwicklungspotenzial für Dienstleister benötigt werden. Dafür hat ausschliesslich Reinach das Potenzial und innerhalb diesem kommt dem Ortszentrum eine hohe Bedeutung zu.

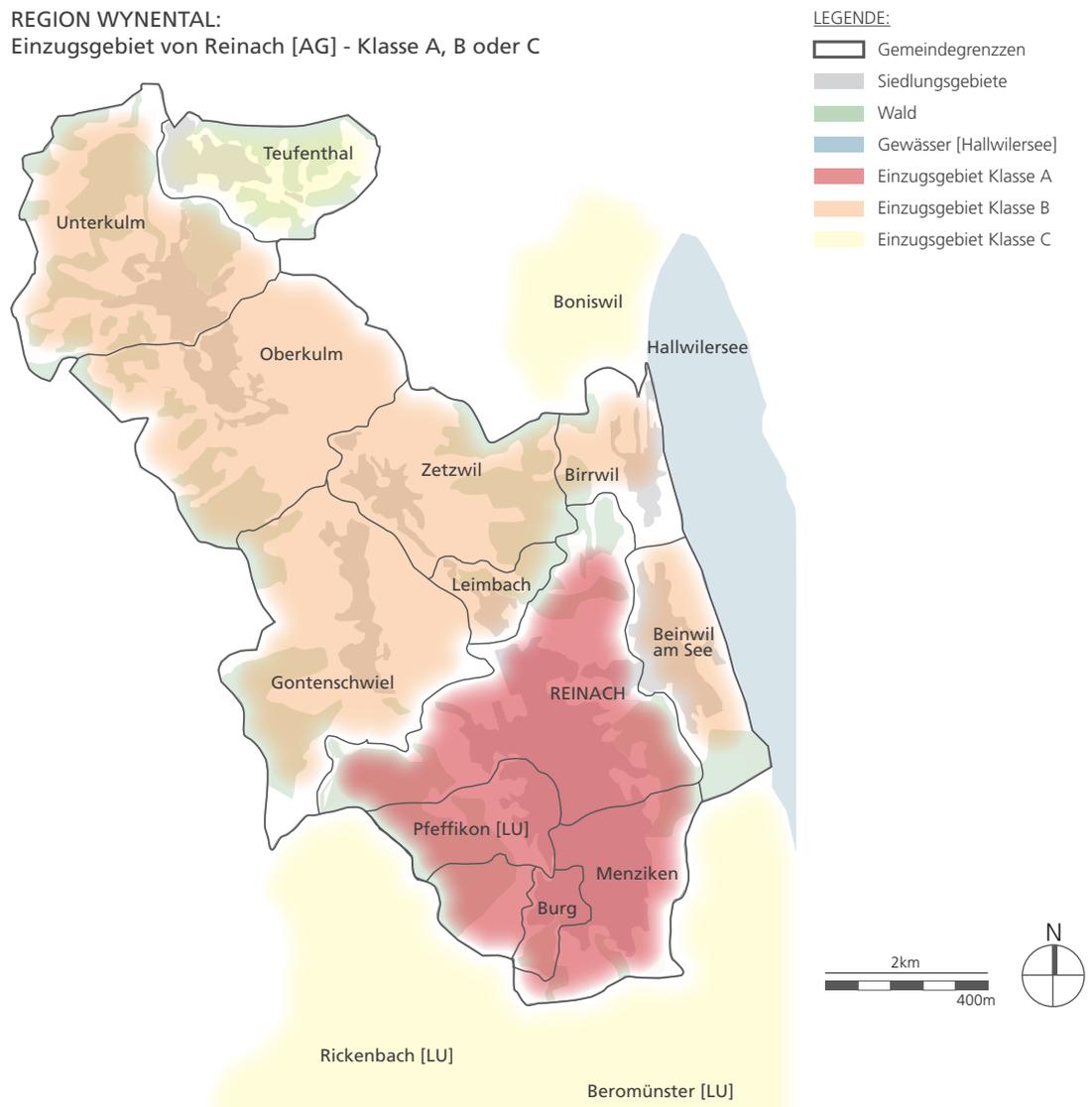


## 2 Reinach - Einzugsgebiet

### 2.1 Die Einzugsgebiete A, B, C

REGION WYNENTAL:

Einzugsgebiet von Reinach [AG] - Klasse A, B oder C



Reinach und seine Einzugsgebiete - unterteilt wird, aufgrund der Erreichbarkeit und der Topografie, in die drei Gebiete A, B und C. Es werden wieder die 15 Gemeinden betrachtet welche bereits im Kapitel 1.2 angesprochen sind. Dabei liegen die drei Gemeinden Rickenbach, Beromünster und Boniswil ausserhalb des Oberen Wynentals und spielen für das detailhandelsrelevante Einzugsgebiet von Reinach eine geringere Rolle wie die restlichen 12 Gemeinden des Oberen Wynentals.



## 2.2 Detailhandelsrelevante Einzugsgebiete A, B, C

Detailhandelsrelevantes Einzugsgebiet				
Oberes Wynental	Raum [Gemeinde]	Kanton	Einwohnerzahl	Zuteilung Einzugsgebiet
Kolonnen-Nr.	1.0	2.0	3.0	4.0
Jahr			2009	
Masseinheit			[absolut]	
Einzugsgebiet A	Reinach	AG	7'967	<b>A</b>
	Menziken	AG	5'566	<b>A</b>
	Burg	AG	985	<b>A</b>
	Pfeffikon	LU	720	<b>A</b>
	<b>Total</b>		<b>15'238</b>	
Einzugsgebiet B	Beinwil am See	AG	2'810	<b>B</b>
	Birrwil	AG	954	<b>B</b>
	Leimbach	AG	437	<b>B</b>
	Gontenschwil	AG	2'096	<b>B</b>
	Unterkulm	AG	2'897	<b>B</b>
	Oberkulm	AG	2'386	<b>B</b>
	Zetzwil	AG	1'250	<b>B</b>
<b>Total</b>		<b>12'830</b>		
Einzugsgebiet C	Beromünster	LU	4'436	<b>C</b>
	Rickenbach	LU	2'218	<b>C</b>
	Teufenthal	AG	1'592	<b>C</b>
	Boniswil	AG	1'405	<b>C</b>
	<b>Total</b>		<b>9'651</b>	
<b>Total Einzugsgebiete A,B,C</b>			<b>37'719</b>	

Die Gemeinden Beromünster, Rickenbach und Boniswil zählen geografisch nicht zum Oberen Wynental, sind hier aus strategischer Sicht jedoch beigezogen.

Das detailhandelsrelevante Einzugsgebiet von Reinach aufgrund der Erreichbarkeit und der Topografie umfasst:

Einzugsgebiet A: 15'238 Einwohner

[Reinach, Menziken, Burg, Pfeffikon]

Einzugsgebiet B: 12'850 Einwohner

[Beinwil am See, Birrwil, Leimbach, Gontenschwil, Unterkulm, Oberkulm, Zetzwil]

Einzugsgebiet C: 9'651 Einwohner

[Beromünster, Rickenbach, Teufenthal, Boniswil]

Total A+B: 28'088 Einwohner

Total A+B+C: 37'739 Einwohner

Die Einzugsgebiete A und B umfassen die Gemeinden mit hoher Versorgungszugehörigkeit, die Gemeinden des Einzugsgebiets C mit tiefer Versorgungszugehörigkeit.



Das Einzugsgebiet B umfasst sieben Gemeinden:

*[Beinwil am See, Birrwil, Leimbach, Gontenschwil, Unterkulm, Oberkulm, Zetzwil]*

- Davon weisen zwei weniger als 1'000 Einwohner auf
- Davon weist keine mehr als 3'000 Einwohner auf

Innerhalb des Einzugsgebiets C sind es vier Gemeinden:

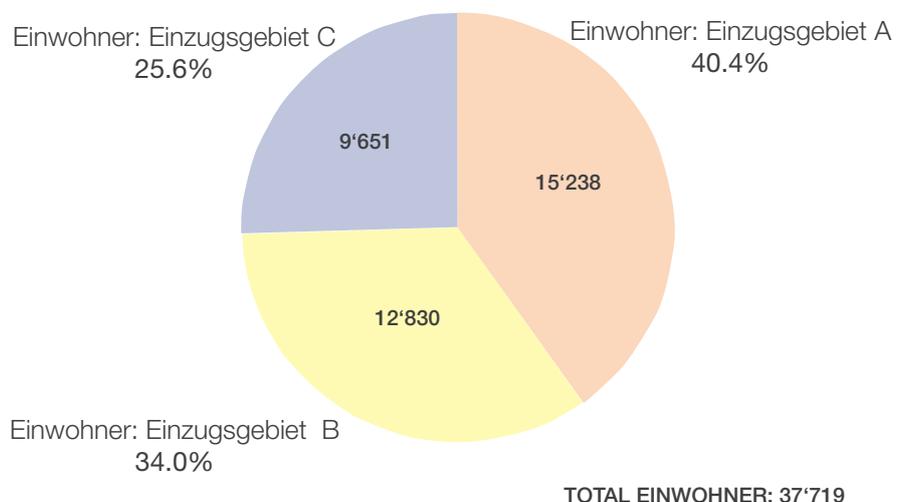
*[Beromünster, Rickenbach, Teufenthal, Boniswil]*

- Davon weist keine unter 1'000 Einwohner auf
- Davon weisen drei zwischen 1'000 und 3'000 Einwohner auf
- Davon hat eine Gemeinde mehr als 4'000 Einwohner

Genügend ist die Alltagsversorgung lediglich in Unterkulm und Oberkulm.

Aufgrund der Gemeindegrössen erklärt sich der tiefe Versorgungsgrad. Die Gemeinden im detailhandelsrelevanten Einzugsgebiet von Reinach sind ländlich geprägte Kleingemeinden mit hoher Wohnorientierung und auf den Einkaufsschwerpunkt Reinach angewiesen.

### 2.3 Zentralitätsfunktion



*Primäreinzugsgebiet:*

Heute beschränkte sich das primäre Einzugsgebiet von Reinach auf die Einzugsgebiete A und B. Somit versorgt Reinach mit rund 8'000 Einwohnern ein Einzugsgebiet von rund 20'000 Einwohnern, was einem hohen Faktor von 2.5 entspricht.

Würde Reinach seinen Versorgungsanspruch auch auf das Einzugsgebiet C ausweiten, entspricht dies einem Einzugsgebiet von rund 30'000 Einwohnern, was einem Faktor von 3.75 entspricht.

Somit ist zu sagen, dass Reinach eine hohe Anziehungsattraktivität benötigt.



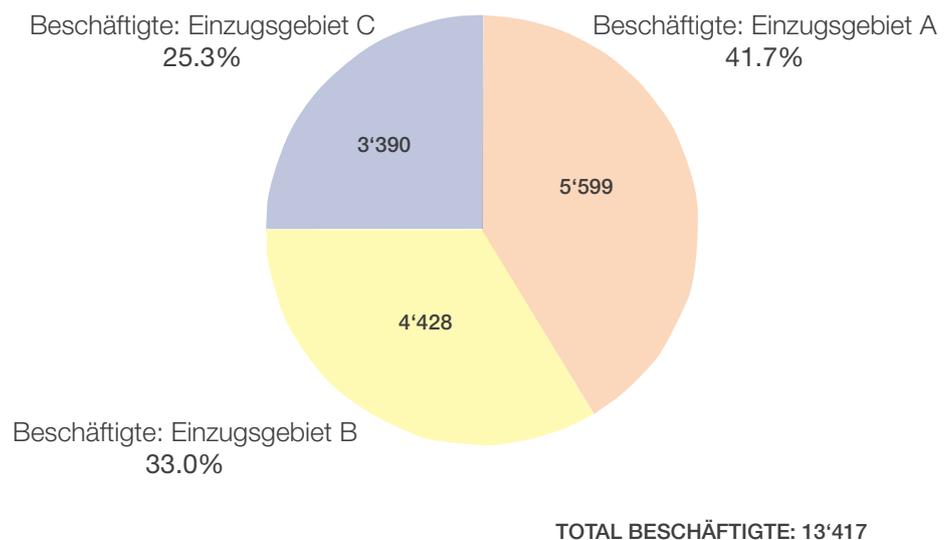
## 2.4 Beschäftigtenintensität

Potenzial Konsum				
		Einwohner	Beschäftigte	Beschäftigtenintensität
<b>Oberes Wynental</b>				
Kolonnen-Nr.	1.0	4.0	5.0	6.0
Jahr		2009	2009	2009
Masseinheit		[absolut]	[absolut]	[absolut]
Reinach		7'967	3'205	0.40
Einzugsgebiet A		15'238	5'599	0.37
Einzugsgebiet B		12'830	4'428	0.35
Einzugsgebiet C		9'651	3'390	0.35
<b>Gesamttotal A, B, C</b>		<b>37'719</b>	<b>13'417</b>	<b>0.36</b>

Zum Einzugsgebiet C werden zusätzlich zur Gemeinde Teufenthal die Gemeinden Beromünster, Rickenbach und Boniswil gerechnet.

Die Beschäftigtenintensität gesamtschweizerisch beträgt bei 7'782'900 Einwohner und 3'960'900 Beschäftigten (Stand 2010, BFS) 0.51. Im Oberen Wynental (inkl. der Gemeinden Rickenbach, Beromünster und Boniswil) liegt dieser Wert bei 0.36.

## 2.5 Beschäftigte in den einzelnen Einzugsgebieten



Knapp 42% aller Beschäftigten im betrachteten Gebiet arbeiten im Einzugsgebiet A, sprich in Reinach, Menziken, Burg oder Pfeffikon. 33% arbeiten im Einzugsgebiet B, sprich in Beinwil am See, Birrwil, Leimbach, Gontenschwil, Unterkulm, Oberkulm oder Zetzwil und 25% arbeiten im Einzugsgebiet C, sprich in Beromünster, Rickenbach, Teufenthal oder Boniswil. Die prozentualen Anteile decken sich praktisch mit denjenigen der Einwohnerzahlen.



Auf die Versorgungssituation von Reinach steht die Arbeitssituation im folgenden Zusammenhang:

Zunehmend ist der Arbeitsort auch Einkaufsort. In Reinach wird dies kaum der Fall sein. Die Wirtschaft weist wenig Arbeitsplätze auf, ein grosser Teil dieser sind zudem industriell geprägt und deren Beschäftigte sind nicht im direkten Austausch mit den Versorgungsgebieten zu sehen.

## 2.6 Fazit Reinach - Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet von Reinach umfasst rund 37'700 Einwohner und 13'400 Beschäftigte.

Insgesamt ergibt sich somit:

Im Einzugsgebiet A leben gut 15'200 Einwohner, im Einzugsgebiet B 12'800 und im Einzugsgebiet C 9'600 Einwohner. Die Einzugsgebiete A und B haben eine hohe Versorgungszugehörigkeit zu Reinach, das Einzugsgebiet C eine tiefe.

In Bezug auf seine Versorgerleistung hat die Gemeinde Reinach relativ wenig Einwohner. Viele Personen, welche von der Versorgerleistung von Reinach profitieren wohnen somit nicht in Reinach selber, sondern stammen aus der Region. Das Einzugsgebiet ist damit um den Faktor 2.5 grösser, als die Einwohnerzahl von Reinach. Die vorhandenen Arbeitsplätze sind für die Versorgerleistung verhältnismässig unbedeutend.

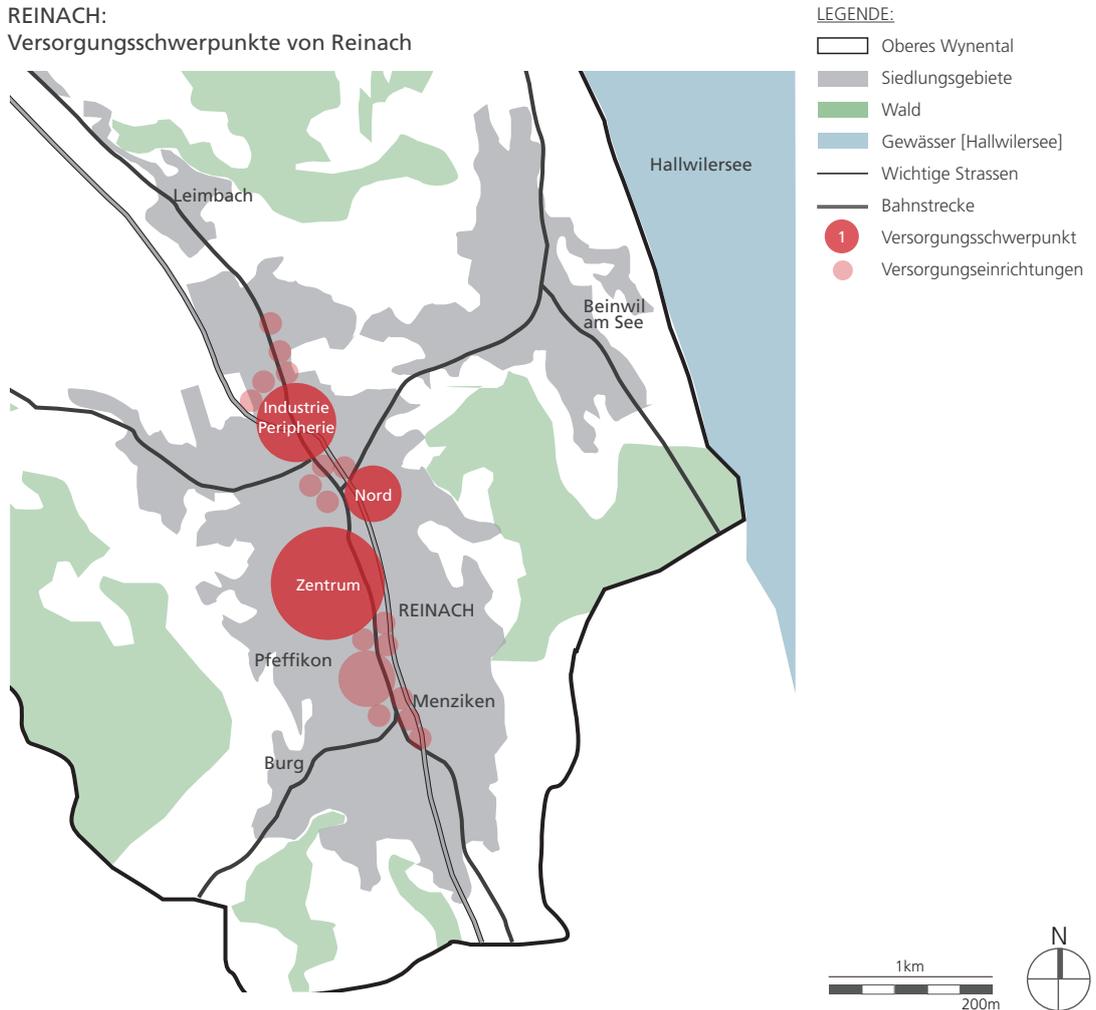
Das gesamte Einzugsgebiet weist einen bedeutenden Teil Erwerbstätige auf, die ihren Arbeitsplatz ausserhalb der Region Obres Wynental haben.

Aus dieser Sicht ist es wichtig, dass die Ortszentren, insbesondere das Ortszentrum von Reinach, eine starke Anziehung aufweisen und zugehörigkeitsbindend wirken. Dafür ist ein gutes Versorgungsangebot die bedeutende Voraussetzung.

### 3 Reinach - Versorgungssituation

#### 3.1 Räumliche Konstellation der Versorgungsschwerpunkte

REINACH:  
Versorgungsschwerpunkte von Reinach



Reinach weist drei, untereinander räumlich nicht vernetzte Einkaufsgebiete auf. Es handelt sich hierbei um folgende Gebiete:

- Reinach Nord
- Zentrumsgebiet
- Industriegebiet (Peripherie)

Klar wahrnehmbar sind vorwiegend das Zentrumsgebiet, mit strassendorfählichem Charakter und Detailhandelsgeschäften, welche sich unter anderem in gebaute Strukturen eingemietet haben sowie das Industriegebiet an der nördlichen Peripherie gelegen.



### 3.2 Zentralitätsgrad

Nimmt man den schweizerischen Durchschnitt, hätte Reinach aufgrund der Bevölkerungszahl rund 10'400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ohne Möbel gerechnet), zusammen mit Menziken rund 17'600m<sup>2</sup>. Aufgrund der tieferen Kaufkraft liegt der Wert bei rund 16'000m<sup>2</sup>.

Demgegenüber weist Reinach eine Verkaufsfläche von rund 23'100m<sup>2</sup> auf (ohne Möbel). Nimmt man Menziken dazu, liegt der Wert bei gut 28'000m<sup>2</sup>. Das Verhältnis ist somit 60% über dem schweizerischen Durchschnitt.

Nimmt man die detailhandelsrelevanten Konsumausgaben, steht der Kaufkraft von Reinach mit rund 76 Mio. Franken ein Detailhandelsumsatz von rund 170 Mio. Franken gegenüber.

Schliesst man Menziken mit ein, steht der Kaufkraft von 130 Mio. Franken ein Detailhandelsumsatz von rund 200 Mio. Franken gegenüber. Ein Wert von 1.54.

Zieht man jedoch in Betracht, dass sich im Wynental fast ausschliesslich alle Verkaufsflächen in Reinach konzentrieren, ist die Versorgungssituation gesamthaft gesehen unterdurchschnittlich.

### 3.3 Zusätzliche Verkaufsflächen

Zusätzliche Verkaufsflächen rechtfertigen sich infolge einer Bevölkerungszunahme und einer etwas höheren Kaufkraftabschöpfung. Dies verdrängt oder ersetzt jedoch bestehende Anbieter.



### 3.4 Versorgungsschwerpunkt Reinach

Versorgungsgrad, Umsatz, Kaufkraft							
	Einwohner	Verkaufsfläche [ohne Möbel]	Verkaufsfläche [mit Möbel]	Detailhandelsrelevante Kaufkraft [ohne Möbel]	Umsatz [ohne Möbel]	Umsatz [mit Möbel]	Versorgungsgrad
<b>Reinach [AG]</b>							
Kolonnen-Nr.	1.0	2.0	3.0		5.0	6.0	7.0
Jahr	2009	2010	2010	2010	2010	2010	2010
Masseinheit	[absolut]	[m2]	[m2]	[in Mio. sFr.]	[in Mio. sFr.]	[in Mio. sFr.]	[Faktor]
Reinach	7'967	23'075	29'475	76.1	168.7	186.6	2.2

Reinach bildet den Versorgungsschwerpunkt im Wynental. Die detailhandelsrelevante Kaufkraft in Reinach beträgt gute 76 Mio. Franken. Dem gegenüber steht ein detailhandelsrelevanter Umsatz von knapp 170 Mio. Franken, beides ohne Möbel gerechnet. Der Versorgungsgrad liegt somit in Reinach bei 2.2, was einem hohen Wert entspricht.



### 3.5 Versorgungsschwerpunkte im Vergleich

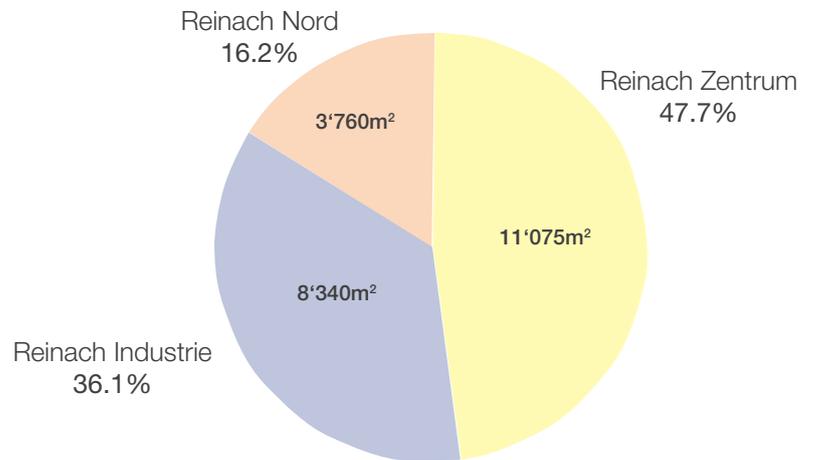
Versorgungssituation Reinach				
	Raum	Umsatz Total	Fläche Total	Frequenzierung
<b>Reinach [AG]</b>	[innerhalb von Reinach selber]			[Kunden pro Jahr]
Kolonnen-Nr.	1,0	2,0	3,0	4,0
Masseinheit		[in Mio. sFr.]	[m2]	[Mio.]
<b>Reinach Nord</b>	<b>Total MM-Zentrum</b>	<b>44,2</b>	<b>3.760</b>	<b>1,04</b>
	Food	28,3	2.105	
	Non-Food	16,0	1.655	
<b>Reinach Zentrum</b>	<b>Zentrumsgebiet</b>	<b>92,5</b>	<b>11.075</b>	<b>1,55</b>
	Food Total	33,3	2.705	
	Non-Food Total	55,4	8.370	
	<b>Bärenmarkt</b>	<b>52,9</b>	<b>5.150</b>	0,8
	Food	25,0	1.800	
	Non-Food	27,9	3.350	
	<b>restl. Zentrumsgebiet</b>	<b>39,6</b>	<b>5.925</b>	0,78
	Food	8,3	905	
	Non-Food	31,3	5.020	
<b>Reinach Industrie [Peripherie]</b>	<b>Total Industrie</b>	<b>49,9</b>	<b>14.640</b>	<b>0,78</b>
	Food Total	10,3	1.590	
	Non-Food Total	6,7	1.350	
	do it yourself	15,0	5.400	0,35
	Möbel	17,9	6.300	0,06
<b>Total Reinach</b>		<b>186,6</b>	<b>29.475</b>	<b>3,4</b>

Anteilmässig dominiert bei den Flächen das Zentrumsgebiet, zieht man die Flächen „Möbel“ im Gebiet Industrie ab. Das Gleiche gilt beim Umsatz. Die Flächen und der Umsatz im Bereich Möbel belaufen sich in Reinach insgesamt auf:

- Umsatz Total Möbel: 17.9 Mio. Franken / Jahr
- Flächen Total Möbel: 6'300m<sup>2</sup>
- Umsatz Total inkl. Möbel: 186.6 Mio. Franken / Jahr
- Flächen Total inkl. Möbel: 29'475m<sup>2</sup>



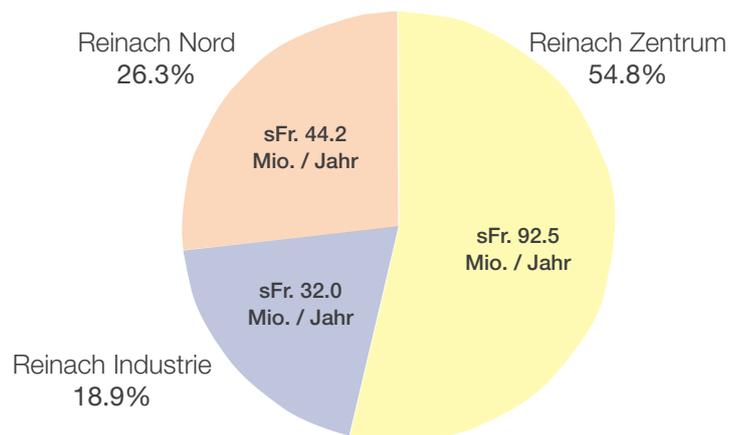
### 3.6 Verkaufsflächen nach Versorgungsschwerpunkten [ohne Möbel]



Total Verkaufsfläche (ohne Möbel): 23'175m²

Knapp 50% aller Verkaufsflächen in Reinach befinden sich im Zentrumsgebiet. Etwas mehr als ein Drittel aller Verkaufsflächen befinden sich im Industriegebiet von Reinach und rund ein Sechstel befinden sich in Reinach Nord. Nimmt man jedoch die Flächen „Möbel“ dazu, ist das Verhältnis Zentrum : Industrie fast ausgeglichen. Dabei macht Reinach Nord dann nur noch ein Achtel aus.

### 3.7 Umsatz nach Versorgungsschwerpunkten [ohne Möbel]



Total Umsatz (ohne Möbel): sFr. 168.7 Mio. / Jahr

Anders sieht das Bild beim Umsatz aus. Hier stammen fast 55% aus dem Zentrumsgebiet und nur knapp 20% aus dem Industriegebiet an der Peripherie. Sogar Reinach Nord, mit dem MM-Zentrum als Schwerpunkt, weist einen höheren Umsatz auf als das Industriegebiet.

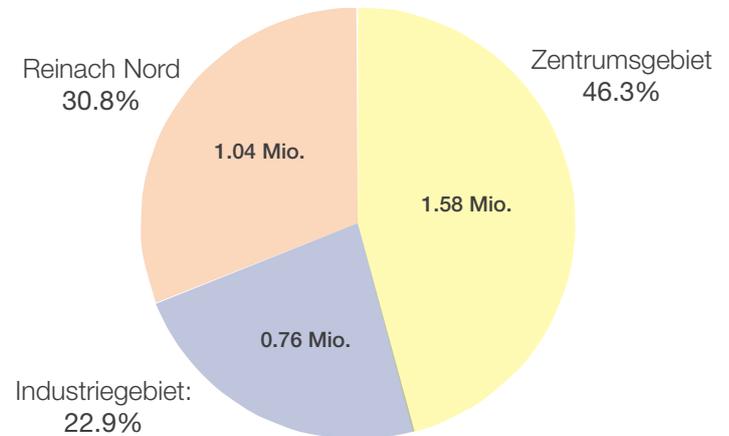


### 3.8 Kundenkontakte der Versorgungsschwerpunkte

Kundenkontakte [Ist-Zustand]		
<b>Reinach [AG]</b>	Raum	Kundenkontakte [in Personen pro Jahr]
Kolonnen-Nr.	1.0	2.0
Jahr		[2010]
Masseinheit		[absolut]
<b>Reinach</b>	Reinach Nord [Gebiet MM-Zentrum]	1'040'000
	Zentrumsgebiet [inkl. Bärenmarkt]	1'582'000
	Industriegebiet [Peripherie]	775'000
<b>Total [im Jahr]</b>		<b>3'397'000</b>

Die Anzahl der Kundenkontakte (Zahlkontakte) von rund 3.4 Mio. Personen pro Jahr ergibt eine Kundenfrequenz von ca. 2.4 Mio. Personen pro Jahr. Somit rund 8'000 Personen pro Tag.

Es muss angenommen werden, dass das Zentrumsgebiet einen Anteil von knapp unter 50%, gemessen an der Gesamtfrequenz, aufweist.



TOTAL KUNDENKONTAKTE: 3.38 Mio. / Jahr

### 3.9 Zentrumsbedeutung

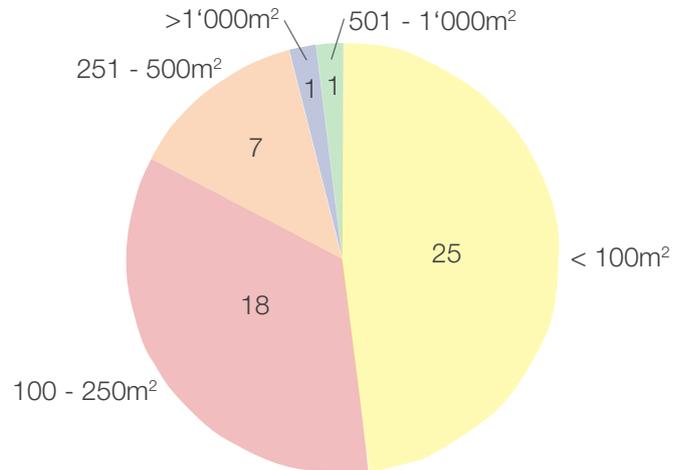
Im 2010 weist das Zentrumsgebiet, gemessen am restlichen Gemeindegebiet folgende Anteile auf:

	Zentrum	Reinach Nord	Industrie
Umsatz:	54.8%	26.3%	18.9%
Verkaufsflächen:	47.7%	16.2%	36.1%
Frequenz:	46.3%	30.8%	22.9%

Das Zentrum hat bei Weitem nicht die Dominanz, welche ausreicht, ein Ort von regionaler Bedeutung in Bezug auf die Versorgung und die Zugehörigkeit zu sein.



### 3.10 Anbieterstruktur im Zentrum von Reinach

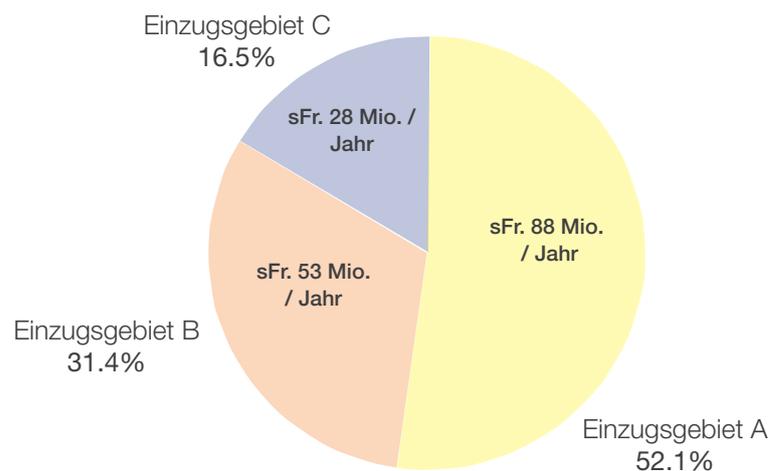


TOTAL ANZAHL DER ANBIETER IN REINACH: 52

Von den 52 Detailhandelsanbietern weisen 25 eine Verkaufsfläche mit weniger als 100m<sup>2</sup> auf. Demgegenüber verfügen 27 Geschäfte über eine Grösse von mehr als 100m<sup>2</sup>.

Im Vergleich zu anderen Ortszentren weisen die Geschäftsgrössen in Reinach eine genügende, z.T. komfortable Geschäftsgrösse auf.

### 3.11 Umsatzherkunft nach Einzugsgebieten (Schätzung)



TOTAL UMSATZ: 169 Mio. / Jahr

Vom Gesamtumsatz im betrachteten Gebiet stammt mehr als die Hälfte aus dem Einzugsgebiet A, ein Drittel aus dem Einzugsgebiet B und ein Sechstel aus dem Einzugsgebiet C.



### 3.12 Fazit Reinach - Versorgungsfunktion

Beurteilt man nur die Gemeinde Reinach, weist diese eine aussergewöhnlich hohe Versorgungszentralität auf, wie dies nur mit einem grossen Einzugsgebiet zu rechtfertigen ist. Nimmt man Reinach und Menziken als funktionale Einheit zusammen, ist der heutige Versorgungsgrad für das relevante Einzugsgebiet gut.

Anders zeigt sich die Versorgungssituation, wenn man nur die Einzugsgebiete A und B berücksichtigt.

Innerhalb dieser verfügt eine Einwohnerschaft von rund 28'000 Personen über eine Kaufkraft von rund 261 Mio. Franken. Demgegenüber steht ein Detailhandelsumsatz von 234 Mio. Franken, immer pro Jahr gerechnet. Das entspricht einem unterdurchschnittlichem Wert.

Auf die Verkaufsflächen (ohne Möbel) bezogen von rund 32'000m<sup>2</sup> wäre, gemessen am schweizerischen Durchschnitt, der Wert bei rund 36'500m<sup>2</sup>. Dieses Gebiet ist somit aufgrund der verfügbaren Detailhandelsausgaben der Verkaufsfläche und der heutigen Bevölkerungszahl gut versorgt.

Die Situation von Reinach basiert auf drei unterschiedlichen räumlichen Einkaufsgebieten. Diese sind, bezogen auf ihre einzelnen Stärken, jeweils separat zu betrachten. Anteilmässig dominiert jedoch das Zentrum von Reinach.



## 4 Das Gebiet Moos in Reinach

### 4.1 Moospark

Moospark Reinach [geplant]								
Reinach [AG]		Fläche Total	Fläche "Food"	Fläche "Non-Food"	Umsatz Total	Umsatz "Food"	Umsatz "Non-Food"	Kundenfrequenzen pro Jahr
Kolonnen-Nr.	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0	7.0	8.0
Masseinheit		[m2]	[m2]	[m2]	Mio sFr.	Mio sFr.	Mio sFr.	Mio Pers.
Einkaufszentrum "Moospark" (geplant)								
	<b>Grossverteiler UG</b>	4'200	2'000	2'200	45.0	30.0	15.0	0.8
	<b>Diverses Total</b>	4'800	400	4'400	40.8	4.0	36.8	0.3
	davon Food	400	400		4.0	4.0		0.16
	davon Non-Food	4'400		4'400	36.8		36.8	0.73
	davon Outfit / Freizeit	3'000		3'000	22.8		22.8	0.3
	davon Near-Food	600		600	6.0		6.0	0.3
	davon pers. Pflege	800		800	8.0		8.0	0.13
	<b>Total Flächen Moospark [ohne Landi]</b>	<b>9'000</b>	<b>2'400</b>	<b>6'600</b>	<b>85.8</b>	<b>34.0</b>	<b>51.8</b>	<b>0.9</b>
	<b>Landi</b>	1'000	200	800	7.2	2.4	4.8	0.10
	davon Food	200	200		2.4	2.4		0.05
	davon Non-Food	800		800	4.8		4.8	0.08
	<b>Flächen "Moospark" und Landi</b>	<b>10'000</b>	<b>2'600</b>	<b>7'400</b>	<b>93.0</b>	<b>36.4</b>	<b>56.6</b>	<b>1.00</b>

Die folgenden Angaben sind anhand von vorliegenden Planungsunterlagen bzw. Planungseckwerten interpretiert.

Das Gebiet Moos ist im Kantonalen Richtplan des Kantons Aargau als Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung definiert. Die Fläche des geplanten Einkaufszentrums Moospark darf nur eine Grösse aufweisen, welche die bestehende Grundversorgung im Ortskern von Reinach nicht allzu stark konkurrenziert.

Geplant ist der Moospark mit einer totalen Fläche von 10'000m<sup>2</sup>. Davon können ca. 9'000m<sup>2</sup> zur Aktivverkaufsfläche des Einkaufszentrums Moospark gezählt werden. Zählt man die ca. 1'000m<sup>2</sup> Aktivverkaufsfläche des geplanten Landi dazu, stehen geplante Flächen von 10'000m<sup>2</sup> zur Diskussion. Heute bestehen in Reinach Verkaufsflächen von insgesamt 23'175m<sup>2</sup>.

Die Anlage ist zweigeschossig geplant. Im Untergeschoss sind Flächen von rund 4'200m<sup>2</sup> verkaufsaktiv. Diese Fläche ist für einen Grossverteiler vorgesehen. Im Erdgeschoss sind Flächen von rund 4'800m<sup>2</sup> verkaufsaktiv. Davon sind zwei grössere Einheiten von ca. 1'000 und 1'500m<sup>2</sup> geplant. Die weiteren Verkaufseinheiten weisen Flächen zwischen 135 und 490m<sup>2</sup> auf.



#### 4.2 Umsatzzahlen

Das geschätzte Umsatztotal, welches der Moospark generiert, beläuft sich auf 93 Mio. Franken pro Jahr. Davon werden 39% aus dem Foodbereich stammen und 61% aus dem Bereich Non-Food.

#### 4.3 Kundenfrequenz

Geschätzte 800'000 Kunden werden das Einkaufszentrum Moospark pro Jahr frequentieren. Knapp 45'000 stammen aus dem Neubau des Landis. Insgesamt also fast 850'000 Personen pro Jahr, die dieses Gebiet frequentieren. Dies entspricht einem Anteil von 25.0%, gemessen an der heutigen Frequentierung in ganz Reinach.

#### 4.4 Kennwerte

Der Moospark soll in Zukunft die Einkaufsbedürfnisse, welche die Kunden momentan noch in Spreitenbach, Sursee, Emmen, Aarau oder dem Sihlcity befriedigen, abholen. Er soll vorwiegend die Bevölkerung vor Ort ansprechen und somit die Anzahl der Fahrten und vorallem die Fahrdistanz in Zukunft im Wynental senken. Der Anbietermix ist nach den Bedürfnissen der Region zu gestalten und das örtliche Gewerbe ist mit einzubinden. Die geplanten Investitionskosten belaufen sich auf geschätzte 65 Mio. Franken. Gerechnet wird mit ca. 200 neuen Arbeitsplätzen.



## 5 Auswirkungen Gebiet Moos

Auf Grundlage der vorangegangenen Kapitel ist hier ausgearbeitet, welche Auswirkungen des Moosparks auf die Region Wynental und deren Versorgungsfunktion zu erwarten sind.

Es wird von der effektiven Verkaufsfläche von 10'000m<sup>2</sup> ausgegangen. Davon sind 9'000m<sup>2</sup> Aktivverkaufsfläche und die Aktivverkaufsfläche des Landizentrums wird jeweils separat aufgelistet, jedoch in allen Szenarien mit 1'000m<sup>2</sup> angenommen.

Die Auswirkungen des Szenarios auf die drei Räume Reinach Nord, Reinach Zentrumsgebiet und Reinach Industriegebiet sind nachfolgend tabellarisch dargestellt. Dabei wird von der Annahme ausgegangen, dass die Verkaufsfläche im Zentrumsgebiet relativ konstant bei 11'000m<sup>2</sup> bleibt.

### 5.1 Auswirkungen Moos-Park auf Reinach

Aktivverkaufsfläche: 10'000m<sup>2</sup>

Örtlichkeit	Moospark
Thema	
Kolonnen-Nr.	1.0
Masseinheit:	[m <sup>2</sup> ]
Verkaufsfläche aktiv Moospark und Landi	10'000
davon Food	2'600
davon Non-Food	7'400
<b>Total:</b>	<b>10'000</b>

Örtlichkeit	Moospark
Thema	
Kolonnen-Nr.	1.0
Masseinheit:	[in Mio sFr. / Jahr]
Umsatz Moospark und Landi	93.0
davon Umsatz Food	36.4
davon Umsatz Non-Food	56.6
<b>Total:</b>	<b>93.0</b>

Hier wird mit einer totalen Aktivverkaufsfläche von 10'000m<sup>2</sup> gerechnet. Dabei liegt der Gesamtumsatz im Jahr bei 93.0 Mio. Franken. Diese Verkaufsflächen mit diesem Umsatz erzeugen eine **Frequenz [Kundenkontakte]** pro Jahr von: **1 Mio. Personen / Jahr** bzw. **3'333 Personen / Tag**.

Davon kommen geschätzte 95% mit dem Auto [0.95 Mio.] bzw. 5% mit dem öffentlichen Verkehrsmitteln [50'000]. Somit kann bei einem Parkplatzumschlag von 4 mit **792 Parkplätzen** gerechnet werden und bei einem Parkplatzumschlag von 5 mit **633 Parkplätzen**.



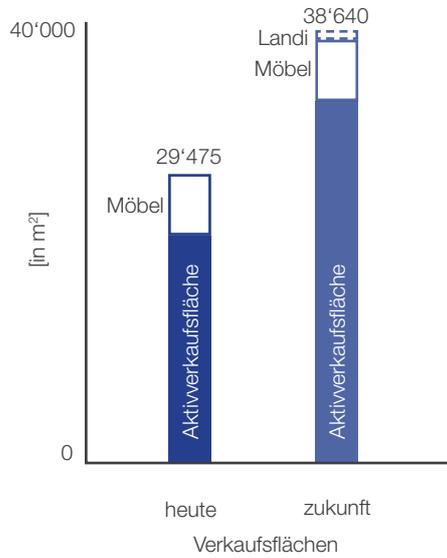
Moospark: 10'000m<sup>2</sup> und Zentrumsgebiet 11'000m<sup>2</sup>

Örtlichkeit	Heute			2020		
	Verkaufsfläche	Umsatz	Frequenzen	Verkaufsfläche	Umsatz	Frequenzen
Kolonnen-Nr.	1.0	2.0	3.0	4.0	5.0	6.0
Masseinheit:	[m <sup>2</sup> ]	[in Mio. sFr./ Jahr]	[in Mio. Pers./Jahr]	[m <sup>2</sup> ]	[in Mio. sFr./ Jahr]	[in Mio. Pers./Jahr]
Reinach Nord	3'760	44.2	1.04	3'500	22.0	0.51
Reinach Zentrumsgebiet	11'075	92.5	1.58	11'000	91.9	1.57
Reinach Industrie (Peripherie)	8'340	32.0	0.76	8'340	32.0	0.76
Moospark	-	-	-	9'000	85.8	0.9
<b>Total: [ohne Möbel]</b>	<b>23'175</b>	<b>168.7</b>	<b>3.38</b>	<b>31'340</b>	<b>231.7</b>	<b>3.74</b>

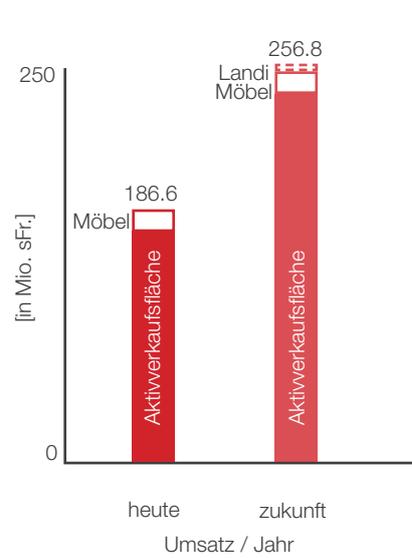
Reinach Industrie (Peripherie):						
	Verkaufsfläche	Umsatz	Frequenzen	Verkaufsfläche	Umsatz	Frequenzen
Möbel	6'300	17.9	0.42	6'300	17.9	0.42
Landi	-	-	-	1'000	7.2	0.1
<b>Total: [mit Möbel / Landi]</b>	<b>29'475</b>	<b>186.6</b>	<b>3.80</b>	<b>38'640</b>	<b>256.8</b>	<b>4.26</b>



Verkaufsflächen im Vergleich [Reinach]

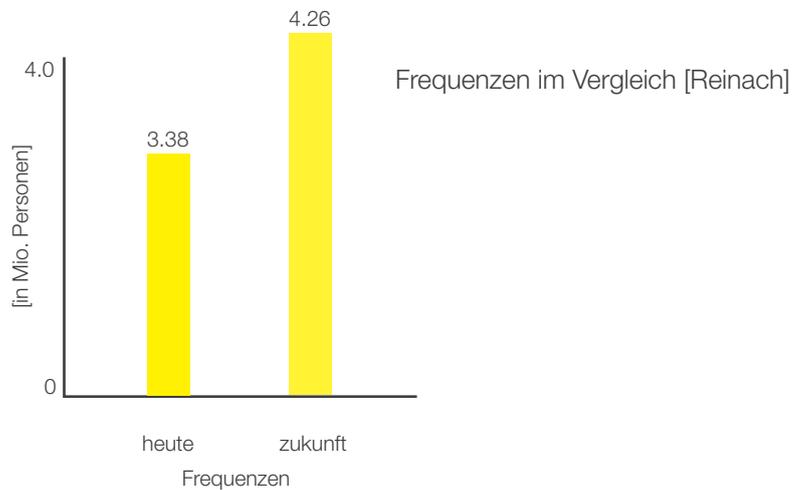


Umsatz im Vergleich [Reinach]



Die Zunahme der Verkaufsfläche beträgt 31%, ohne Möbel und Landi gerechnet.

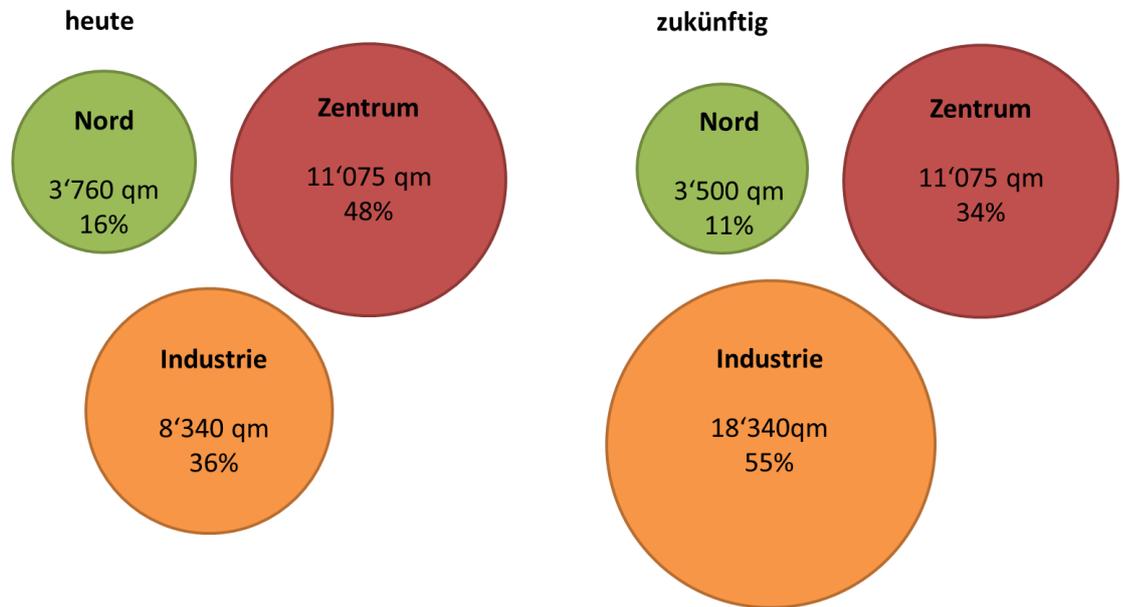
Die Zunahme des Umsatzes beträgt 36%, ohne Möbel und Landi gerechnet.



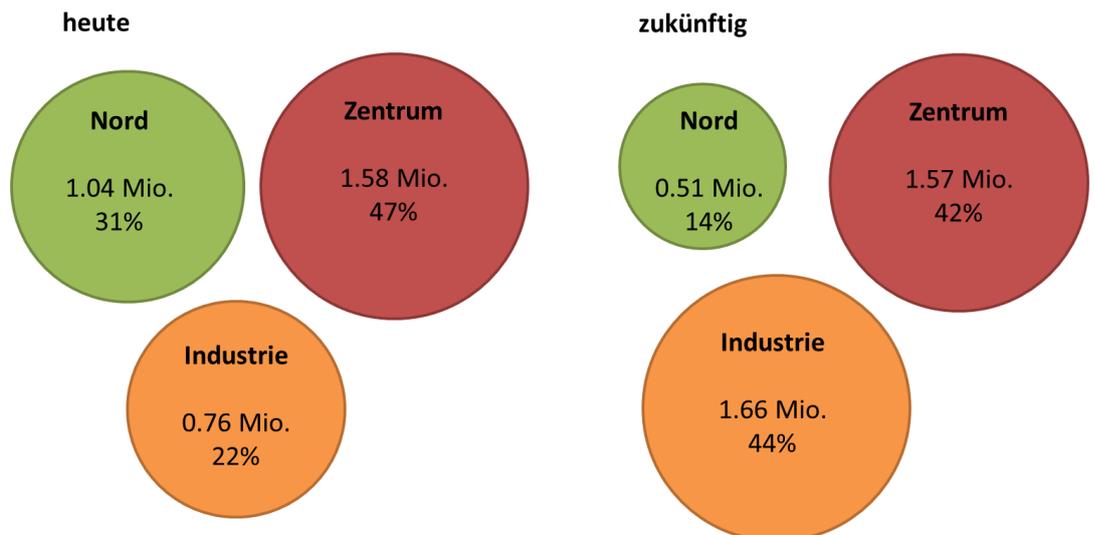
Die Zunahme der Kundenfrequenz beträgt 0.92 Mio., ohne Möbel und Landi gerechnet.



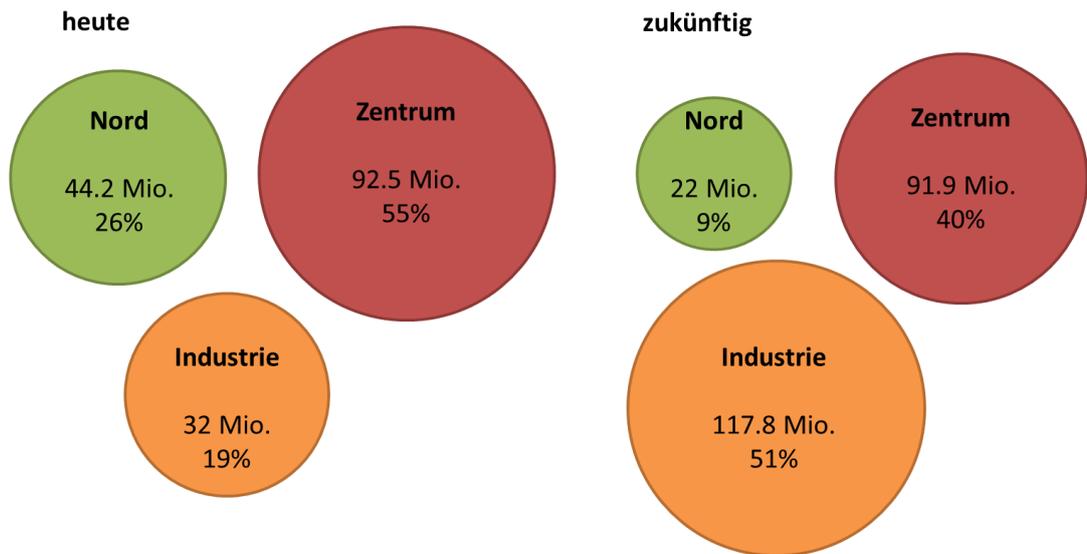
## 5.2 Verschiebung Schwerpunkte in Reinach



Flächenverschiebung (ohne Möbel): Das Zentrum von Reinach verfügt aktuell ungefähr über die gleichen Verkaufsflächen wie Reinach Nord und Reinach Industrie gemeinsam. Nach Eröffnung des Moos-Park werden die Verkaufsflächen von Reinach Nord und Reinach Industrie ungefähr das Doppelte vom Zentrum betragen.

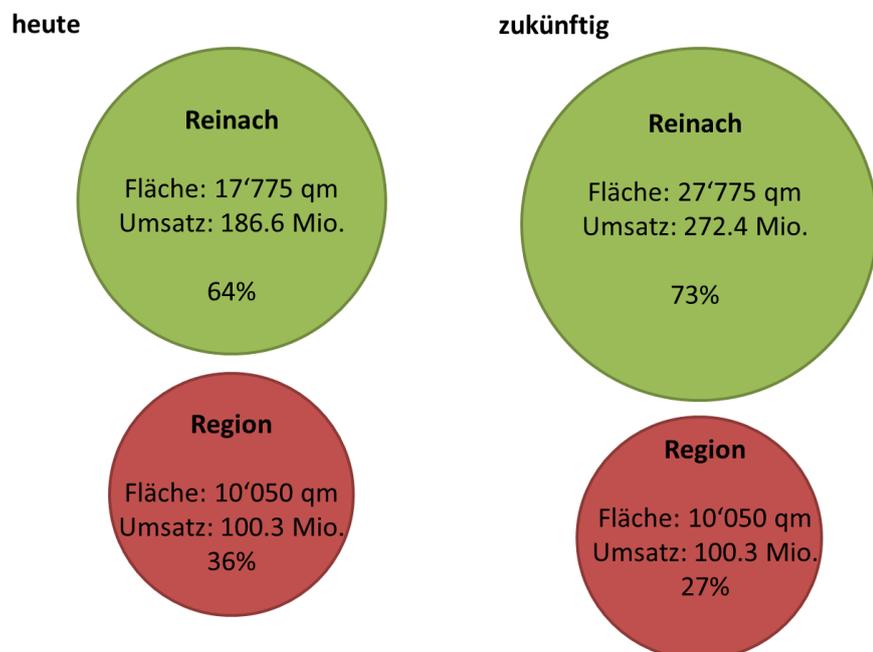


Frequenzverschiebung: Aktuell erreicht das Zentrum ungefähr die doppelte Frequenz wie Reinach Industrie. Zukünftig wird die Frequenz Reinach Industrie die des Zentrums leicht übertreffen.



Umsatzverschiebung: Aktuell erreicht das Zentrum rund den dreifachen Umsatz wie Reinach Industrie. Nach Eröffnung des Moospark wird der Umsatz Reinach Industrie den des Zentrums um rund 25 Mio. CHF pro Jahr übertreffen. Der Umsatz Reinach Nord wird durch den Weggang von Migros deutlich sinken.

### 5.3 Auswirkungen Moos-Park auf die Region



Flächenverschiebung: Aktuell verfügt Reinach über 64% der Verkaufsflächen der Region. Durch den Moos-Park wird dieser Anteil auf 73% steigen (ohne Möbel und Do-It gerechnet).

Umsatzverschiebung: Aktuell verfügt Reinach über 64% des Umsatzes in der Region. Zukünftig wird dieser Anteil auf 73% steigen.



#### 5.4 Versorgungssituation

Versorgung Kleingemeinden: In den sechs Gemeinden Zetzwil, Teufeltal, Beinwil am See, Boniswil, Gontenschwil und Oberkulm ist Volg der wichtigste Lebensmittelanbieter. Dabei ist der Volg in Boniswil von Volg selbst, die restlichen von selbstständigen Detailisten betrieben.

Aus Sicht der Verantwortlichen seitens Volg sind die Volg-Läden gut etabliert, Umsatz und Produktivität gut. Zurzeit ist keine Geschäftsexistenz gefährdet.

Wichtig ist deren Erreichbarkeit, Zufahrt, Parkplatz und Wahrnehmung. Die Zufahrt ab Kantonsstrasse sowie die Bereitstellung der Parkplätze ist nicht immer ideal.

Volg im Wynental trägt zur lokal erbrachten Wertschöpfung bei. Die Läden beziehen Fleisch vom Metzger, Brot von der Bäckerei und Fischprodukte direkt ab Bauernhof.

Aus Sicht der Betreiber ist die Versorgung durch Volg-Läden sichergestellt.

#### 5.5 Marktentwicklung

Die Versorgung der Kleingemeinden steht im Umfeld der Gesamtentwicklung; resp. diese muss sich zukünftig innerhalb dieser behaupten.

Entwicklung Verkaufsstellen Lebensmittel:

Selbstständige Detailisten +			
FOOD-Filialbetriebe:	2000: 3'658	2008: 2'176	-1'482
FOOD-Discounter:	2000: 678	2008: 857	+179
Grossverteiler:	2000: 1'466	2008: 1'357	-109
TOTAL:	2000: 5'802	2008: 4'390	-1'412
Tankstellen-Convenience-Shops:	2000: 1'413	2008: 1'600	+187

Daraus resultiert eine sinkende Anzahl Lebensmittelgeschäfte pro 1000 Haushaltungen von noch 1,86 im Jahr 2000 auf 1,31 im Jahr 2008.

Umgekehrt stieg der Umsatz pro Verkaufsstelle von 1,7 Mio. im 1980, 4,8 Mio. im 2000 und 7,1 Mio. im 2008.

Bereits im 2010 kommt innerhalb dem für Discounter relevanten Einzugsbereich eine Verkaufsstelle auf 6000 Einwohner.

Im Gebiet Moos erzielt Migros einen Mehrumsatz innerhalb vom Warensortiment von Volg, der knapp dem heutigen Umsatz dieser Volg-Läden entspricht.

Zudem ist im Gebiet Moos auch der Discounter Aldi, der seine Anziehung erhöht sieht.

Werden im Wynental 2 bis 3 Discounter realisiert, entspricht dies nochmals dem Umsatz der heute 6 Volg-Läden.

Empfehlung:

Die heute gute Situierung der Volg-Läden pflegen, sich aber nicht in Sicherheit wiegen, dass deren Existenzfähigkeit ein Selbstläufer ist; d.h.

- Jährliche Erfolgskontrolle mit den Volg-Verantwortlichen.
- Überprüfung aller Massnahmen, die zum besseren Umfeld der Volg-Läden beitragen.
- Laufende Verbesserungen / Erhöhung Angebotsattraktivität



## 5.6 Fazit für Reinach

Reinach hat das Potential und die Wichtigkeit, Prosperität und Zugehörigkeit im Wynental verstärkt auszulösen. Reinach verstärkt seine Angebots- und Versorgungskompetenz (Detailhandel, Gesundheit) sowie sein Angebot an Dienstleistungen und Wohnen im Zentrum.

Das Detailhandelsangebot ist wichtiger Impulsgeber und durch keine andere Funktion ersetzbar.

Heute hat Reinach noch ein vielfältiges Angebot und viele der Anbieter weisen eine genügende Ladengrösse auf. Nachteilig ist die Zersiedlung der Standorte, die unwirtliche Gesamterscheinung. Die Parkierstandorte erlauben einen hohen Bequemlichkeitsvorteil, verhindern resp. beschränken Fussgängerzirkulation. Die Aussen-Gastronomie ist spärlich.

Das Zentrum hat bereits bezüglich Anbieter mit Zwangsfrequenz ein grosses Manko. Die preisorientierten Anbieter Migros / Denner sind nicht im Zentrum, Coop ist der einzige und damit dominante Grossladen im Bereich Alltagsbedarf.

Die Kundenfrequenz ist bereits heute tief. Nebst Coop sind es Bäckereien, Metzgerei, Biolebensmittel sowie Apotheke / Drogerie, Papeterie, die eine hohe Frequenz generieren.

Ziehen davon 2-3 in den Moos-Park, wird sich dies auf das Zentrumsgebiet auswirken.

Fazit: Reinach erfüllt seine Versorgungszentralität noch in genügendem Masse, tritt diese jedoch an den Standort Industriegebiet ab. Andere Zentrumsfunktionen wie Gesundheit, Bildung, Stadtleben sind kaum wahrnehmbar.

Eine berechtigte Gefahr ist eine Entwicklung, wie dies in anderen Regionen vollzogen ist. Dies wird beispielsweise bei einem Vergleich von Reinach mit Bülach deutlich.

	Bülach / Bachenbülach	Reinach
Verkaufsflächen Zentrum	12'000 qm	11'000 qm
Verkaufsflächen ausserhalb	26'000 qm	21'000 qm
Verkaufsflächen total	38'000 qm	32'000 qm
Geplante Flächen	34'000 qm	unbekannt
		zzgl. Möbel 6'400 qm
		Total: 38'400 qm (zzgl. zukünftig geplanter Flächen)



Erreichen peripher gelegene Standorte eine gewisse Menge an Verkaufsflächen, ergibt sich ein grosser Ansiedlungsdruck für weitere Anbieter und ein Anreiz, ein optimales Ertragsniveau von Industrie-Gewerbe-Zonen zu erreichen.

In Bachenbülach ist eine Dynamik entstanden, bis eine Planungszone erlassen wurde. Dabei verliert die Altstadt Bülach seine Zentralität.

Reinach steht heute vor der Herausforderung, ein Zentrumssystem zu entwickeln, innerhalb diesem gute bis beste Geschäftslagen in räumlicher Konzentration zueinander entstehen, sich 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.