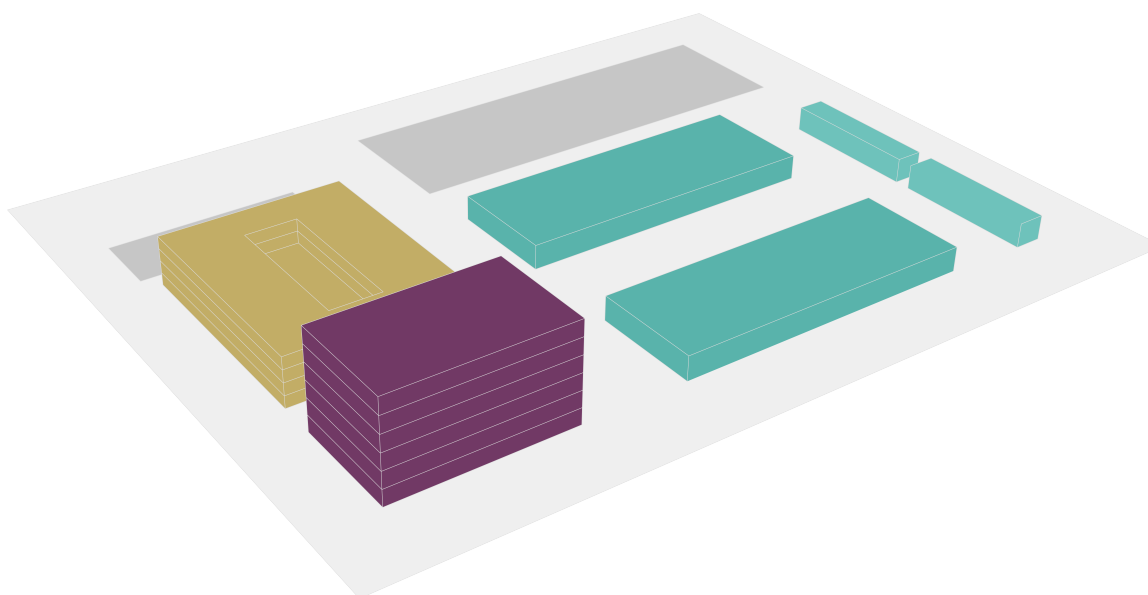


ZurzibietRegio



Aktive Entwicklungsplanung

Pilotprojekt überkommunale Arbeits- platzzonen der 3. Dimension

Fallbeispiel Region Zurzibiet

Kurzbericht

15. März 2016

sapartners
stadtentwicklung architektur

AUFTRAGGEBER

Gemeindeverband ZurzibietRegio mit Unterstützung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung und des Wirtschaftsforum Zurzibiet (WFZ)

ARBEITSGRUPPE „Aktive Siedlungsentwicklung“

Reto S. Fuchs, Vizepräsident ZurzibietRegio, Vorsitz

Markus Birchmeier, Wirtschaftsforum Zurzibiet

Thomas Ludwig, Wirtschaftsforum Zurzibiet

Niklaus Vögeli, Kreisplaner Abt. Raumentwicklung

Bruno Hofer, Geschäftsleitung ZurzibietRegio

Dunja Kovári, Regionalplanerin ZurzibietRegio

Dominique Keulicht, Stv. Regionalplanerin ZurzibietRegio

BEARBEITUNG

sapartners – städtebau architektur

Dunja Kovári, Dipl. Ing. TU Berlin

Dominique Keulicht, M.Sc. Stadt- und Regionalplanung TU Cottbus

Lea von Moos, M.Sc. ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Dufourstrasse 123

8008 Zürich

Tel.: 044 515 25 20

E-Mail: info@sapartners.ch

Inhaltsverzeichnis

1.	<i>Einleitung</i>	5
1.1.	Ausgangslage.....	5
1.2.	Aufgabe und Ziel	5
1.3.	Vorgehen.....	5
1.4.	Begriff und Definition	6
2.	<i>Standortanforderungen</i>	7
2.1.	Produktionsorientiertes Gewerbe	8
2.2.	Dienstleistungsorientiertes Gewerbe.....	10
3.	<i>Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension: Chancen und Grenzen</i>	11
4.	<i>Schlussfolgerungen für das Zurzibiet</i>	13
5.	<i>Umsetzung und weiteres Vorgehen</i>	15

Anhang

Anhang 1: Potenzialgebiete für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension im Zurzibiet

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Aktive Entwicklungsplanung	Mit der im Jahr 2014 erarbeiteten Standortförderstrategie wurde der Fokus auf die Förderung einer aktiven Entwicklungsplanung gelegt. Basierend darauf hat ZurzibietRegio im Jahr 2015 mit Unterstützung des Kantons sowie unter Mitwirkung einer dafür eingesetzten Arbeitsgruppe die drei Projekte „Potenzialkarte ZurzibietRegio“, „Aufzeigen von Chancen für Gemeinden und Mitinitiierung von Planungen“ sowie das Pilotprojekt „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ lanciert. Ziel dieser Projekte ist insbesondere die Schaffung der notwendigen Rahmenbedingungen für eine verstärkte und qualitativ hochwertige Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung. Die Projekte wurden parallel zueinander erarbeitet und sind entsprechend aufeinander abgestimmt. Im vorliegenden Bericht liegt der Fokus auf dem Pilotprojekt „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“.
Extensive Flächennutzung	Heute wird ein Grossteil der Industrie- und/oder Gewerbezone im Zurzibiet extensiv genutzt, die Flächen sind entsprechend oft unternutzt. Flächensparende Ansätze zur Reduktion des Flächenverbrauchs bei Industrie- und/oder Gewerbeflächen finden kaum Anwendung.
Ungenutzte Lagequalitäten	Eine Vielzahl insbesondere der Gewerbezone befindet sich zudem an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Die extensive Nutzung dieser Gebiete steht oftmals im Widerspruch oder in Konkurrenz zu einer verstärkten Einwohnerentwicklung in Zentrums- und/oder Bahnhofsnähe.

1.2. Aufgabe und Ziel

Haushälterischer Umgang mit dem Boden durch Stapelung	Im Rahmen des Pilotprojekts „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ sollen die Möglichkeiten für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden im Bereich der Arbeitsnutzung geprüft werden. Im Vordergrund steht dabei die Ermittlung der Rahmenbedingungen zur Stapelung von Gewerbeflächen in der 3. Dimension.
Abgestimmte Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung	Mit dem Pilotprojekt sollen nicht zuletzt auch die Rahmenbedingungen für eine aufeinander abgestimmte Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung im Zurzibiet ermittelt werden (siehe auch Bericht „Potenzialkarte Zurzibiet - Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten“).

1.3. Vorgehen

Im Rahmen des Pilotprojekts wurde entsprechend in einem ersten Schritt untersucht, ob und unter welchen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen Gewerbeflächen grundsätzlich mehrgeschossig organisiert werden können (siehe Kapitel 2 und 3). Schliesslich wurden die gewonnenen Erkenntnisse auf das Zurzibiet übertragen und Potenzialgebiete für Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension ausgeschieden (siehe auch Bericht „Potenzialkarte ZurzibietRegio - Potenzialgebiete für Wohn- und Arbeitsplatzentwicklung“).

nen und Arbeiten“). Im Vordergrund standen dabei Potenzialgebiete von überkommunaler Bedeutung (siehe Kapitel 4).

Expertise als
Grundlage

Grundlage für das Pilotprojekt „Überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension“ bildete insbesondere die Kurzexpertise „Grundsätzliche Überlegungen zu Ansprüchen an Gewerbeflächen und Projektion auf das Zuzibiet“ von GSP AG, welche durch das bearbeitende Büro sapartners in Auftrag gegeben wurde.

1.4. Begriff und Definition

Vielfach sind die heute vorhanden Gewerbeflächen durch eine extensive Flächennutzung gekennzeichnet. Unter dem Begriff *Arbeitsplatzzone der 3. Dimension* wird die Organisation von Gewerbeflächen auf mehreren Geschossen in einem Arbeitsplatzgebiet verstanden. Die Gewerbeflächen werden entsprechend nicht grundsätzlich extensiv in der Fläche organisiert, sondern – wo sinnvoll und möglich - übereinander gestapelt.

2. Standortanforderungen

Die Ermittlung der Möglichkeiten zur Stapelung von Gewerbeflächen in der 3. Dimension setzt die Kenntnis der Anforderungen an Standort und Gebäude des Gewerbes voraus. Gemäss der Kurzexpertise „Grundsätzliche Überlegungen zu Ansprüchen an Gewerbeflächen und Projektion auf das Zurzibiet“ wird beim Gewerbe nach ihrer Hauptnutzung in zwei Kategorien unterschieden: produktionsorientiertes und dienstleistungsorientiertes Gewerbe.

Produktions-
orientiertes
Gewerbe

Das produktionsorientierte Gewerbe benötigt primär Flächen für die Herstellung, Veredelung und teilweise Lagerung (eigene Produkte oder Verkaufslager) von Waren. Beispiele für produktionsorientiertes Gewerbe sind gemäss Noga 2008¹ u.a.: Herstellung von chemischen oder pharmazeutischen Erzeugnissen, Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen, Metallherzeugung und Bearbeitung, Herstellung von Möbeln etc.

Dienstleistungs-
orientiertes Gewerbe

Das dienstleistungsorientierte Gewerbe benötigt Flächen für das Erbringen von Dienstleistungen für Private und Unternehmen, wobei Waren keine oder nur eine untergeordnete Rolle spielen. Beispiele für dienstleistungsorientiertes Gewerbe sind gemäss Noga 2008¹ u.a.: Informationsdienstleistungen, Finanzdienstleistungen, Forschung und Entwicklung, öffentliche Verwaltung etc.

Unterschiedliche
Standort-
anforderungen

Diese beiden Kategorien unterscheiden sich sowohl bezüglich ihrer Standortanforderungen (Makrolage) als auch in Bezug auf die benötigten Flächen bzw. Gebäude (Mikrolage). Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die Anforderungen von produktionsorientiertem und dienstleistungsorientiertem Gewerbe in Bezug auf Standort und Flächen bzw. Gebäude.

	Produktionsorientiertes Gewerbe	Dienstleistungsorientiertes Gewerbe
Makrolage	<ul style="list-style-type: none"> – Verkehrserschliessung – Wertschöpfungskette und Synergiepotenzial – Rekrutierungspotenzial – Mietpreis – Immissionen 	<ul style="list-style-type: none"> – Integration im Siedlungsgebiet – Rekrutierungspotenzial – Synergieeffekte – Nähe zu publikumsorientierten Dienstleistungen – Konfliktpotential
Mikrolage	<ul style="list-style-type: none"> – Lage im Erdgeschoss – Konzeptionelle Ansprüche – Ausbau / Technische Ausrüstung – Raumhöhen – Zweckentfremdung der Gewerbeflächen – Aussenflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – Räumlichkeiten – Parkierung

¹ Die NOGA 2008 (Nomenclature Générale des Activités économiques), ist ein grundlegendes Arbeitsinstrument des Bundesamts für Statistik, um statistische Informationen betreffend der Arbeitsplatzzonen zu strukturieren, zu analysieren und darzustellen.

2.1. Produktionsorientiertes Gewerbe

Nachstehend sind die wichtigsten Anforderungskriterien für das produktionsorientierte Gewerbe gemäss eingangs erwähnter Expertise beschrieben. Je nach Branche haben die hier aufgeführten Anforderungskriterien ein unterschiedliches Gewicht. Aufgrund der Vielfältigkeit von Flächen für produktionsorientiertes Gewerbe ist diese Zusammenstellung weder abschliessend noch vollständig.²

Verkehrserschliessung	Die Verkehrserschliessung eines gewerblich genutzten Standorts kann in verschiedenster Hinsicht eine Rolle spielen. Je nach den benötigten Ressourcen usw. ergeben sich unterschiedliche Ansprüche betreffend Rekrutierung von Mitarbeitern oder der Sicherstellung der Zu- und Auslieferungen. So benötigen Betriebe mit einer grösseren Mitarbeiterzahl im niederen Lohnbereich eine gute ÖV-Erschliessung durch Bus und Bahn mit hoher Fahrplandichte, Betriebe im ländlichen Raum einen Parkplatz pro Mitarbeiter. Betriebe, die auf grössere Zulieferungen angewiesen sind, benötigen die Nähe zur Hauptverkehrsachse und ab dort eine problemlose Zufahrt für LKWs und Sattelschlepper, evt. sogar einen Bahnanschluss. Betriebe, die grössere Auslieferungen in verschiedene Richtungen tätigen, benötigen eine gute Zufahrt zum Standort aus verschiedenen Richtungen.
Wertschöpfungskette und Synergiepotenzial	Neben der guten Verkehrserschliessung kann auch die Sicherstellung von kurzen Wegen zu liefernden anderen Betrieben und die Nähe zu Absatzmärkten (Endabnehmer oder Weiterverarbeiter) ein wichtiges Anforderungskriterium an den Standort sein.
Rekrutierungspotenzial	Das Rekrutierungspotenzial stellt ein entscheidendes Anforderungskriterium dar. Für das Rekrutierungspotenzial spielen neben dem Pendlereinzugsgebiet auch relevante „weiche“ Standortfaktoren wie z.B. die Verfügbarkeit von Wohnflächen, Ausbildungsmöglichkeiten und Betreuungsangebote für Kinder und Jugendliche eine Rolle. Auch das Rekrutierungspotenzial für Spezialisten und das regionale Lohnniveau sind entscheidend. Häufig wird diesen Ansprüchen in grösseren, urbaneren Siedlungen besser entsprochen. In den ländlichen Gebieten ist dagegen die Wohnqualität und der Bezug zur Landschaft von Vorteil.
Mietpreis	Das Mietniveau für Flächen des produzierenden Gewerbes ist abhängig vom Standort und den Merkmalen der Flächen. Das Mietniveau für Flächen, die sich für dauernde Arbeitsplätze eignen – also beheizt und beleuchtet sind – liegt in einer Spanne von ca. Fr. 120.- / m ² bis etwas über Fr. 200.- / m ² . Eine Faustregel geht dahin, dass die Mieten für Gewerbeflächen im Durchschnitt etwa 60 % - 65 % der Mieten für Büroflächen am gleichen Standort erreichen.
Immissionen	Produzierendes Gewerbe verursacht auch Immissionen aller Art. Die vom Gesetzgeber definierten Empfindlichkeitsstufen gehen oft an den Bedürfnissen vorbei. Zu beachten ist, dass sich problematische Immissionen oft nicht einmal direkt aus dem Produktionsprozess ergeben, sondern z.B. durch Anlieferungs- oder Kundenverkehr, welcher in der naheliegende Wohnzonen tangiert.

² Quelle: „Grundsätzliche Überlegungen zu Ansprüchen an Gewerbeflächen und Projektion auf das Zurzibiet“ von GSP AG

Lage im Erdgeschoss	Es liegt in der Natur der Sache, dass produktionsorientierte Gewerbeflächen primär im Erdgeschoss angeordnet werden. Müssen grössere Warenmengen in Obergeschosse transportiert werden, erfordert dies kostspielige Rampen oder den Einbau teurer Aufzugsanlagen. Unter Umständen ergeben sich im Zusammenhang mit der zulässigen Traglast bei den Böden auch noch weitere Investitionen in die Gebäudestruktur. Wie wichtig die Lage im Erdgeschoss für das produzierende Gewerbe ist, ergibt sich aus der Tatsache, dass über 90 % der Leerstände in Gewerbehäusern auf Flächen in den Obergeschossen entfallen, obwohl deren Anteil an der Gesamtfläche der Objekte nur ca. 77 % beträgt.
Konzeptionelle Ansprüche	Eine Gewerbefläche sollte möglichst flexibel genutzt werden können und damit weitgehend frei von Einbauten aller Art sein. Die Stützenabstände sollten nicht unter 8 Metern liegen, damit die Fläche auch mit grossen Fahrzeugen befahren werden kann. Aus diesem statischen Konzept ergibt sich auch, dass solche Hallen nicht noch mit Obergeschossen für gewerbliche Zwecke überbaut werden sollten. Da auch dort relativ hohe Traglasten gefordert sind, müssten entsprechende Investitionen in die Erdgeschossdecke erfolgen. Dies ist zwar technisch kein Problem, führt aber rasch einmal zu Kosten-Mieten, welche vom Markt nicht mehr angenommen werden.
Ausbau / Technische Ausrüstung	Flächen für produzierendes Gewerbe verfügen in der Regel nur über einen minimalen Ausbau bzw. eine rudimentäre Haustechnik. Weitere Investitionen erfolgen dann durch die Gewerbebetriebe und sind meistens schon spezifisch produktionsorientiert. Unbedingt vorhanden sein müssen aber elektrische Energie und Kaltwasser in ausreichender Menge. Ebenso müssen die Abwassersysteme über Abscheider bzw. zweckdienliche Filtersysteme verfügen. Die Vermietung wird in der Regel erleichtert, wenn Grundmodule der Lüftung vorhanden sind. Sofern dauernde Arbeitsplätze vorgesehen sind, muss auch eine Beheizung entsprechend den gesetzlichen Vorschriften stattfinden können.
Raumhöhen	Die optimale Raumhöhe von Gewerbeflächen im Erdgeschoss liegt bei ca. 5.20 m oder mehr. Dies gestattet es, nötigenfalls eine Galerie einzubauen und dort Hilfsflächen aller Art anzuordnen (z.B. Garderoben, Büroflächen, Archive, Toiletten, usw.). Die erwähnte Raumhöhe gestattet es auch, mit LKW's in das Erdgeschoss einzufahren. Dies unter der Voraussetzung, dass auch entsprechende Tore vorhanden sind.
Zweckentfremdung der Gewerbeflächen	Bei der Realisierung von Gewerbeflächen sollte Klarheit bestehen bezüglich deren konkreter Nutzung. Insbesondere sollte bekannt sein, ob dort dauernde Arbeitsplätze eingerichtet werden. Wenn dies der Fall ist, ergeben sich sofort grosse Aufwendungen im Zusammenhang mit der Einhaltung der einschlägigen Vorschriften im Energiebereich und des Arbeitsrechts bzw. der arbeitshygienischen Vorschriften.
Aussenflächen	Je nach Branche werden Aussenflächen als günstige Lager benötigt, aber auch für das Bereitstellen von Ausrüstungen, usw. Eine erhebliche Bedeutung haben die Aussenflächen aber auch als Mitarbeiter-Parking. Solche Parkplätze müssen kostengünstig sein, da sie entweder gratis zur Verfügung stehen oder zu einer symbolischen Miete abgegeben werden.

2.2. Dienstleistungsorientiertes Gewerbe

Beim dienstleistungsorientierten Gewerbe steht der Standort im Vordergrund. Im Folgenden werden die wichtigsten Merkmale beschrieben.³

Integration im Siedlungsgebiet	Das dienstleistungsorientierte Gewerbe ist im Regelfall auf deutlich mehr direkte Abnehmer seiner Leistungen ausgerichtet als das produktionsorientierte Gewerbe. Die Integration in das Siedlungsgebiet ist oft eine wichtige Voraussetzung für die Existenzfähigkeit.
Rekrutierungspotenzial	Das dienstleistungsorientierte Gewerbe ist teilweise auf eine breite Rekrutierungsbasis und ein eher tiefes Lohnniveau oder aber auf besonders qualifizierte Mitarbeiter angewiesen. Beides findet sich dort am ehesten in grösseren Siedlungen, wo die Zahl der Erwerbstätigen auch höher ist. Meistens ist dort auch die Chance grösser, den Zupendlerstrom nutzen zu können.
Synergieeffekte	Für das Dienstleistungsgewerbe ist es oft wichtig, dass im Nahbereich auch andere Dienstleister angesiedelt sind, es also zu Clusterbildungen kommt. Dies erleichtert die Bildung von Netzwerken und steigert nicht selten auch die Effizienz.
Nähe zu publikumsorientierten Dienstleistungen	Das Dienstleistungsgewerbe siedelt sich vorteilhafterweise im Nahbereich der publikumsorientierten Dienstleistungsbetriebe (Bahnhof, Post, Bank usw.) an.
Konfliktpotential	Dienstleistungsorientierte Gewerbeflächen sind stärker als produktionsorientierte Flächen empfindlich auf problematische Situationen im Nahbereich. Nicht erwünscht sind u.a. Nachtlokale, Einrichtungen mit einem hohen Immissionspotential (Lärm, Verschmutzung) und oft sind auch Billiganbieter aller Art nicht erwünscht. Je nach Branche ergibt sich auch ein Konfliktpotential, wenn sich Wohn- und Gewerbeflächen im gleichen Gebäude befinden bzw. über das gleiche Treppenhaus zugänglich sind.
Räumlichkeiten	Je nach Branche ist eine gewisse Publikumsorientierung (Erdgeschoss) oder Diskretion (Obergeschosse) gefragt.
Parkierung	Parkierungsmöglichkeiten für Kunden müssen im Nahbereich verfügbar sein (max. 50 m entfernt).

³ Quelle: „Grundsätzliche Überlegungen zu Ansprüchen an Gewerbeflächen und Projektion auf das Zurzibiet“ von GSP AG

3. Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension: Chancen und Grenzen

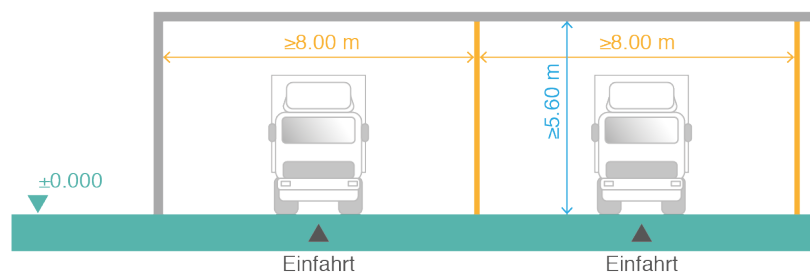
Dienstleistungs-orientierte Gewerbeflächen als grosse Chance

Aufgrund der Anforderungen von produktionsorientiertem und dienstleistungsorientiertem Gewerbe (Kapitel 2) lassen sich die Möglichkeiten der Stapelung von Gewerbeflächen in der dritten Dimension wie folgt beurteilen:

Dienstleistungsorientierte Gewerbeflächen eignen sich grundsätzlich gut zur Stapelung in der dritten Dimension, da sie nur wenige Ansprüche an das Gebäude stellen. Falls die Anforderungen es zulassen, ist vereinzelt auch eine Kombination von dienstleistungsorientiertem mit produktionsorientiertem Gewerbe möglich. Die Stapelung in diesem Bereich stellt eine grosse Chance dar.

Produktionsorientierte Gewerbeflächen als neue Herausforderung

Produktionsorientierte Gewerbeflächen eignen sich nur beschränkt zur Stapelung. Dies trifft in besonderem Masse auf Flächen für das produktionsorientierte Gewerbe zu, welches auf eine Anlieferung resp. einen Abtransport von Gütern mit LKWs angewiesen ist. Für dieses produktionsorientierte Gewerbe ergeben sich hohe Anforderungen an die Gesamtgebäudekonstruktion, u.a. an Lage (Erdgeschoss), an Raumhöhe (≥ 5.60), Stützenabstände in der Halle (≥ 8 m) sowie Anforderungen an Traglasten (vgl. Kapitel 2.1). Eine technische Lösung zur Gewährleistung dieser Anforderungen mittels Stapelung ist zwar prinzipiell möglich, jedoch sind damit sehr hohe Kosten verbunden und damit die Nachfrage – nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bodenpreise - eher gering.



Schematische Darstellung der Gebäudeanforderungen von produktionsorientiertem Gewerbe mit LKW-Anlieferung

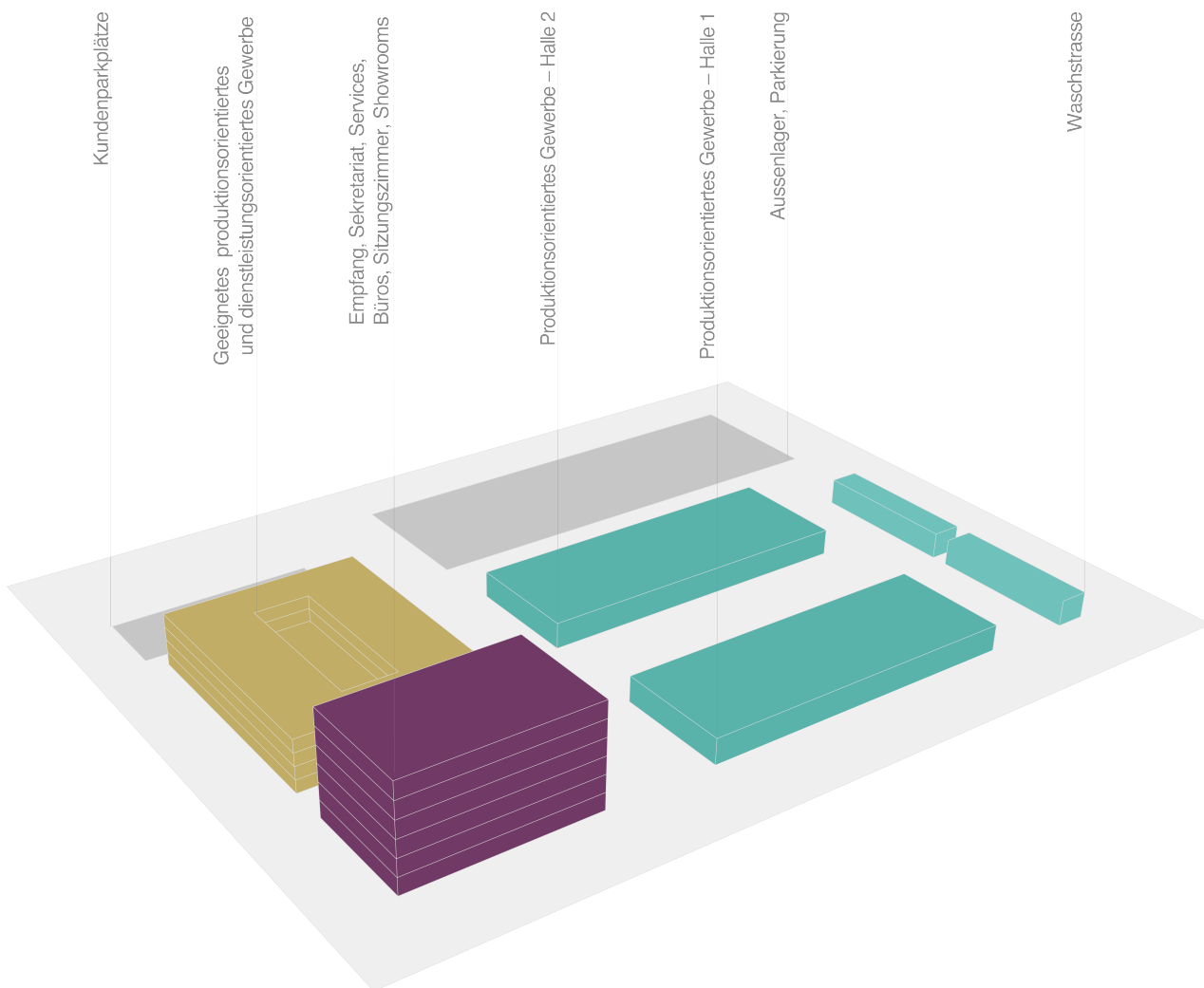
Für das produktionsorientierte Gewerbe jedoch, das nicht auf eine Anlieferung resp. einem Abtransport von Gütern mit LKWs über das Erdgeschoss angewiesen sind, gelten weniger hohe Anforderungen an das Gebäude. Entsprechend ist hier eine Stapelung unter der Voraussetzung der Erfüllung der weiteren Anforderungen an Standort und Gebäude durchaus möglich. Die Stapelung stellt hier eine neue Herausforderung zur Sicherstellung eines flächensparenden Ansatzes dar.

Grössere, zentrale
Orte als
Voraussetzung

Sowohl das dienstleistungs- als auch das produktionsorientierte Gewerbe stellt Anforderungen an den Standort. Neben der Verkehrserreichbarkeit und Erreichbarkeit sind das Rekrutierungspotenzial sowie die Nähe zu anderen Betrieben entscheidend. Die sich diesbezüglich ergebenden Anforderungskriterien an überkommunale Arbeitsplatzgebiete können gemäss Expertise von GSP AG in der Regel nur an grösseren und zentralen Orten erfüllt werden.

Weitere Ansätze zur
Flächenreduzierung

Neben der Stapelung stellt insbesondere für das produktionsorientierte Gewerbe die Entwicklung von Gewerbeparks ein hervorragender Ansatz für die Reduktion des Flächenverbrauchs sowie für die Nutzung von Synergien dar. Wie bei der Stapelung ist auch hier den Anforderungen an den Standort und die Gewerbeflächen (vgl. Kapitel 2) ausreichend Rechnung zu tragen.



Schematische Darstellung eines Gewerbeparks

4. Schlussfolgerungen für das Zurzibiet

Gemäss den vorangegangenen Ausführungen kommen für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension überwiegend die grösseren und zentralen Orte, welche über das notwendige Synergiepotenzial, die nötige Erschliessungsgunst und ein ausreichendes Rekrutierungspotenzial in Bezug auf Einwohner und Arbeitskräfte verfügen, in Frage. Für das Zurzibiet gilt⁴:

- Die Regionalzentren Bad Zurzach und Döttingen/Klingnau verfügen über ein vergleichsweise grosses Synergiepotenzial sowie Bevölkerungs- sowie Arbeitskraftvolumen innerhalb eines 20-Autominuten-Einzugsgebietes. In diesen Gemeinden sind überkommunale Arbeitsplatzzonen mit produktionsorientierten und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben grundsätzlich möglich. Eine Stapelung ist hier unter den in Kapitel 2 und 3 erwähnten Anforderungen und Voraussetzungen grundsätzlich möglich.
- In Bezug auf die Einwohnerzahl kommt auch der Gemeinde Böttstein als Teil des Regionalzentrums Unteres Aaretal bezüglich der Entwicklung überkommunaler Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension eine etwas herausragende Stellung zu. Aufgrund der Erschliessungsgunst sowie der ansässigen Branchen und Betriebe eignet sich der Standort aber am ehesten für die Ansiedlung von produktionsorientiertem Gewerbe, welches eine grössere Zahl von Mitarbeitern benötigt. Eine Stapelung ist unter den in Kapitel 2 und 3 erwähnten Anforderungen und Voraussetzungen zu prüfen.
- Ein Sonderfall im Untersuchungsgebiet stellt Villigen dar. Hier befindet sich heute schon ein Schwerpunkt der Nuklearindustrie / Nuklearwissenschaften sowie der Forschung und Entwicklung. Die Bildung eines überregionalen Hightech-Clusters auch unter Anwendung der Stapelung ist hier durchaus sinnvoll und möglich.
- Alle anderen Gemeinden im Zurzibiet sind für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension kaum geeignet.

Potenzialgebiete
Arbeitsplatzzone
3D

In Abstimmung mit der „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ ergeben sich für das Zurzibiet folgende konkrete Gebiete als Potenzialgebiete für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension (siehe auch Bericht „Potenzialkarte ZurzibietRegio - Potenzialgebiete für Wohnen und Arbeiten“ sowie Anhang 1):

⁴ Siehe auch „Grundsätzliche Überlegungen zu Ansprüchen an Gewerbeflächen und Projektion auf das Zurzibiet“ von GSP AG

Gemeinde	Gebiet	Grösse	Bauzone
Bad Zurzach	Seeächer	ca. 6.8 ha	Industriezone
	Solvay-Areal	ca. 6.8 ha	Industriezone
Böttstein	Grossacher	ca. 8.2 ha	Wohn- und Gewerbezone
Döttingen	Vorhard Ost	ca. 2.3 ha	Gewerbezone
	Vorhard West	ca. 2.6 ha	Gewerbezone
	Badstrasse	ca. 2.1 ha	Industriezone
	Insel Beznau	ca. 25.9 ha	Industriezone
Klingnau	Gewerbegebiet Brühlstrasse	ca. 2.4 ha	Wohn- und Gewerbezone
	Gewerbegebiet Zegli	ca. 16 ha	Gewerbezone
Villigen	PARK innovAARE	ca. 4.5 ha	Industriezone

In diesen Gebieten ist eine Entwicklung einer überkommunalen Arbeitsplatzzone der 3. Dimension aus Expertensicht grundsätzlich möglich.

Darüber hinaus bietet das Gebiet Hünikerstrasse/Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Niederwenigen ein grosses Entwicklungspotenzial. Aus Sicht der Gemeinde Schneisingen könnte sich deshalb auch dieses Gebiet für eine Arbeitsplatzzone der 3. Dimension im Sinne eines kommunalen Potenzialgebietes eignen:

Gemeinde	Gebiet	Grösse	Bauzone
Schneisingen	Hünikerstrasse/ Gewerbegebiet	ca. 4.2 ha	Industriezone
	Hünikerstrasse/ Gewerbegebiet	ca. 1.2 ha	Industriezone

5. Umsetzung und weiteres Vorgehen

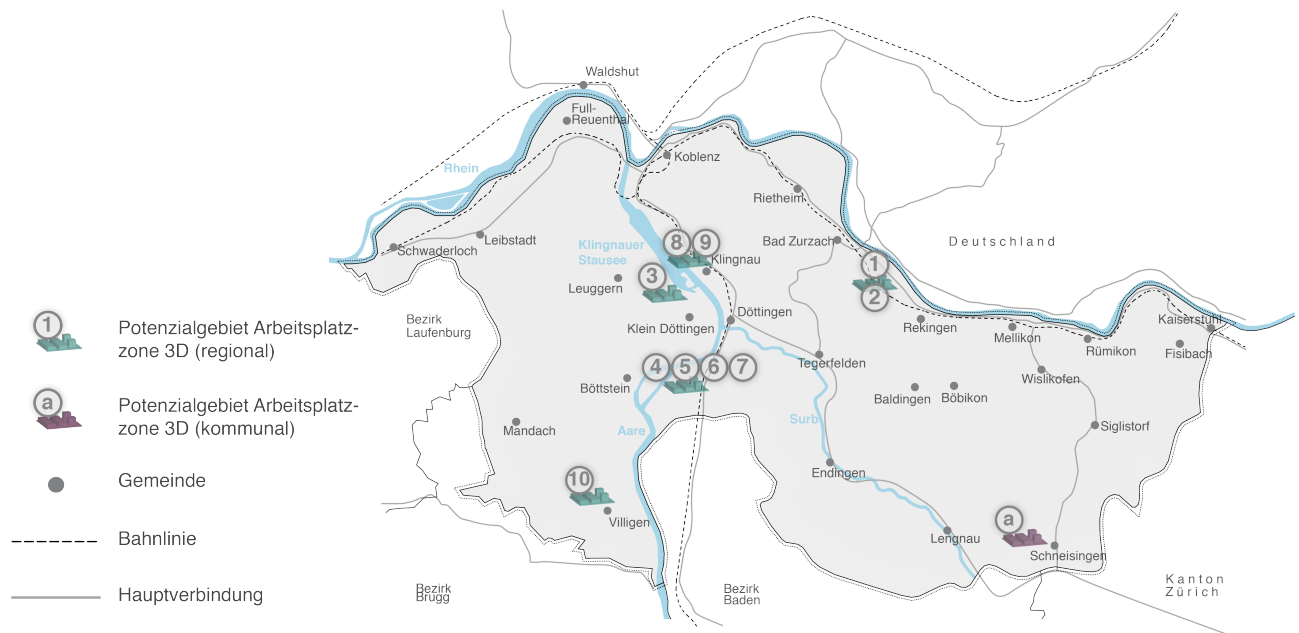
Vertiefte Abklärungen

Der vorliegende Bericht zeigt die Chancen und Grenzen von Arbeitsplatzgebieten der 3. Dimension generell auf und benennt Potenzialgebiete für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension im Zurzibiet. Für diese Gebiete bedarf es im Rahmen des weiteren Vorgehens vertiefter Abklärungen. Aufgrund der Abhängigkeit und Varianz der Gewichtung der Anforderungskriterien je nach Branche und Art des Gewerbebetriebes empfiehlt sich dabei eine enge Zusammenarbeit der Standortgemeinde mit interessierten/betroffenen Betrieben sowie möglichen Investoren. Auf Wunsch der Gemeinden ist eine Begleitung in der Initiierungsphase durch die Region möglich.

Prüfung von Gewerbeparks

Gemäss Bericht stellt die Entwicklung von Gewerbeparks eine attraktive Alternative zur Stapelung in der 3. Dimension dar. In Abstimmung mit der Umsetzung der „Potenzialkarte ZurzibietRegio“ sind u.a. auch die Chancen von (überkommunalen) Gewerbeparks im Zurzibiet zu klären.

Anhang 1: Potenzialgebiete für überkommunale Arbeitsplatzzonen der 3. Dimension im Zurzibiet



Regionale Potenzialgebiete

Bad Zurzach

- ① Seeächer
- ② Solvay-Areal

Böttstein

- ③ Grossacher

Döttingen

- ④ Insel Beznau
- ⑤ Badstrasse
- ⑥ Vorhard West
- ⑦ Vorhard Ost

Klingnau

- ⑧ Gewerbegebiet Brühlstrasse
- ⑨ Gewerbegebiet Zelgli

Villigen

- ⑩ PARK innovAARE

Kommunale Potenzialgebiete

Schneisingen

- Ⓐ Hünikerstrasse/
Gewerbegebiet