WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG
BÜNZTAL

**Würdigung der wirtschaftlichen Potenzialanalyse zum Gewerbegebiet Rigacker vom 21. August 2025**

Die von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG im Auftrag der Wirtschaftsförderung Bünztal erstellte wirtschaftliche Potenzialstudie für das Gewerbegebiet Rigacker in Wohlen liefert eine fundierte und zukunftsorientierte Grundlage für die räumliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Areals. Durch eine differenzierte Analyse der Standortfaktoren, der Branchenstruktur und der Entwicklungsszenarien gelingt es der Studie, die realistischen Wachstumsperspektiven des Gebiets überzeugend aufzuzeigen.

Besonders hervorzuheben ist das Szenario 3 „Weiterentwicklung und Neuansiedlungen I“, das sich im Vergleich der vier Szenarien als am wahrscheinlichsten, ausgewogensten und wirtschaftlich nachhaltigsten Entwicklungspfad erweist. Dieses Szenario kombiniert die Fortführung des bestehenden Branchenmixes mit der gezielten Ansiedlung wachsender, wertschöpfungsstarker Branchen, die zum Standortprofil des Rigackers passen, darunter Betriebe der Spitzenindustrie, des Grosshandels und der traditionellen Industrie.

Die Studie verdeutlicht zudem, dass die Umsetzung dieses Szenarios Hand in Hand mit planerischen und infrastrukturellen Verbesserungen gehen muss, insbesondere im Bereich Flächenoptimierung (v.a. Potential bei Parkierungsflächen), der öffentlichen Verkehrsanbindung und Aufenthaltsqualität. Diese Massnahmen sind entscheidend, um das Wachstumspotenzial des Rigackers langfristig zu sichern und den Standort als attraktives Arbeits- und Wirtschaftsgebiet zu positionieren.

Mit einer prognostizierten Zunahme der Beschäftigten auf rund 2’157 Vollzeitäquivalente (+76,5%) und einer Bruttowertschöpfung von rund 463 Mio. CHF pro Jahr (+84%) zeigt Szenario 3 ein deutliches wirtschaftliches Potenzial auf, ohne die räumlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen zu überlasten.

Die Wirtschaftsförderung Bünztal erkennt den hohen fachlichen und strategischen Wert dieser Potenzialstudie an. Das Szenario 3 wird als Richtschnur und Orientierung für die Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans Rigacker durch die Gemeinde genutzt. Damit wird sichergestellt, dass die weiteren planerischen Schritte auf einer wirtschaftlich fundierten, raumplanerisch umsetzbaren und nachhaltig tragfähigen Grundlage aufbauen. Durch die konsequente Ausrichtung am Szenario 3 kann eine kohärente und zukunftsgerichtete Entwicklung des Gebiets Rigacker gewährleistet werden, die sowohl den Bedürfnissen der ansässigen Unternehmen als auch den übergeordneten Zielen der Gemeinde und Region entspricht.

30644, Wirtschaftsförderung Bünztal

# Gebiet «Rigacker», Wohlen

# Wirtschaftliche Potenzialstudie

Bericht, 21. August 2025

FP
RE

Fahrländer Partner
Raumentwicklung AG
Seebahnstrasse 89
8003 Zürich

Fabrikstrasse 20a
3012 Bern

# Inhalt

1. Einleitung
2. Analyse der Mikrolage
3. Standorteignung
4. Entwicklungsszenarien
5. Szenarienvergleich
6. Schlussfolgerungen

# 1 Einleitung

# 1.1 Ausgangslage

Im Entwicklungsgebiet Rigacker sollen vorhandenen Gewerbeflächen optimiert werden, um den Unternehmen zu mehr Gewerbe- und Produktionsflächen zu verhelfen. Mit dem Entwicklungsrichtplan als strategisches Planungsinstrument sind die Grundlagen geschaffen, um die qualitätsvolle Innenverdichtung im Gewerbegebiet Rigacker unter Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Anforderungen zu ermöglichen.

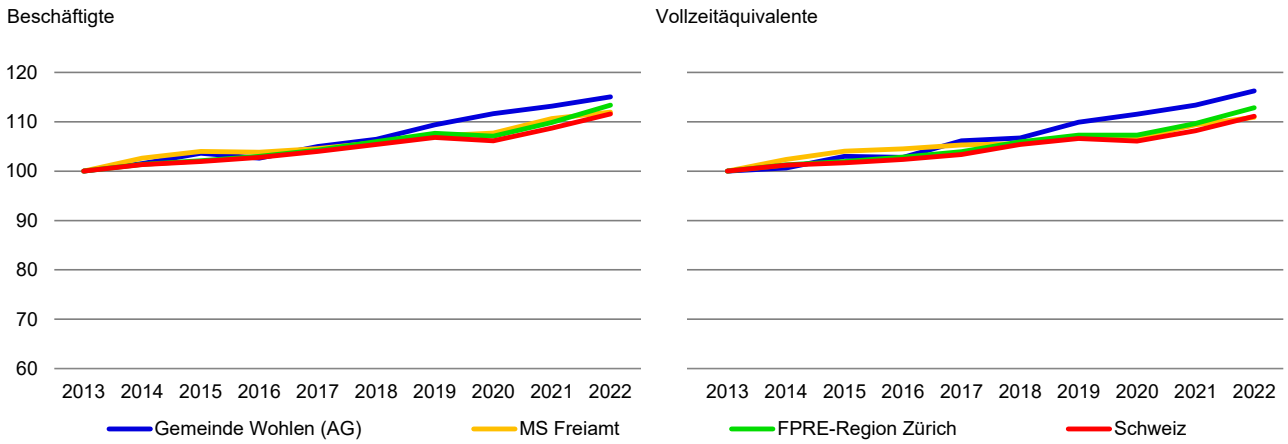
Als Beitrag für die weitere Planung und Entwicklung des Gebiets dient dieser Bericht als wirtschaftliche Potenzialstudie mit drei Entwicklungsszenarien. Da bereits eine umfassende Studie für den Entwicklunsschwerpunkt 14 vorliegt, wird im vorliegenden Dokument auf eine Analyse der Makrolage verzichtet. Ausserdem erfolgt die Analyse der Mikrolage, der Standorteignung sowie die Berichterstattung in verkürzter Form. Die wirtschaftliche Potenzialstudie stützt sich zudem auf das Flächenpotenzial der «Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker» vom Oktober 2020.

# 1.2 Überblick Arbeitsmarkt

Kennzahlen Arbeitsmarkt: Gemeinde Wohlen

| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Arbeitsstätten | 1’089 | 1’108 | 1’113 | 1’089 | 1’083 | 1’085 | 1’105 |
| Beschäftigte | 7’819 | 7’998 | 8’110 | 8’333 | 8’506 | 8’622 | 8’766 |
| Vollzeitäquivalente | 5’983 | 6’178 | 6’213 | 6’399 | 6’492 | 6’600 | 6’767 |

Indexierte Entwicklung Arbeitsmarkt (Index Jahr 2013 = 100)




Die Gemeinde Wohlen (AG) weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 1'105 Betriebe mit 8'766 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 23 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'218 Beschäftigten seit 2012. Rund 13% der Beschäftigten (1‘181 VZA) in der Gemeinde sind auf der Fläche des ESP 14 und 14% (1‘222 VZA) auf dem Rigacker tätig.

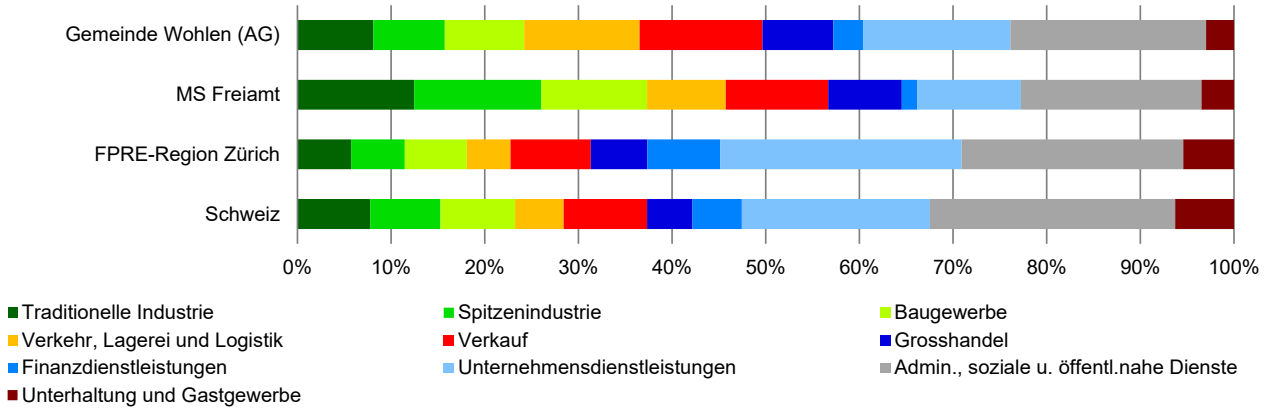
Mit 16% weist die Gemeinde im landesweiten Vergleich ein überdurchschnittliches Wachstum der Anzahl VZA zwischen 2013 und 2022 auf (Schweiz: +11%).

Zwischen 2016 und 2022 ist in der Gemeinde Wohlen neben der Beschäftigung auch die Bruttowertschöpfung pro vollzeitäquivalente Stelle (VZA) gestiegen. Die durchschnittliche Bruttowertschöpfung pro VZA lag im Jahr 2016 bei rund 199 TCHF und stieg bis 2022 auf rund 222 TCHF an.

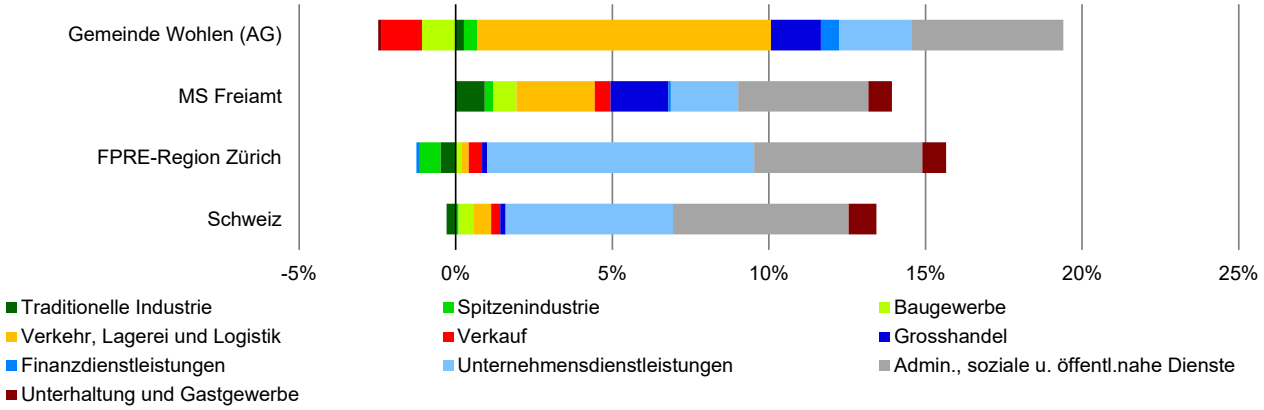
Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

# 1.3 Branchenstruktur & Strukturwandel

Branchenstruktur: VZA nach Branchengruppen (2022), 2. und 3. Sektor




Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2013-2022), 2. und 3. Sektor




Gemessen am Anteil der vollzeitäquivalenten Stellen (VZA) sind die wichtigsten Branchen in Wohlen (AG) gemäss Betriebszählung des BFS «Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr» (9.9% der VZA), «Grosshandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (7.5% der VZA) und «Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen)» (6.6% der VZA).

Der deutlichste Zuwachs zwischen 2013 und 2022 hat die Branchengruppe Verkehr, Lagerei und Logisik gefolgt von administrativen, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten.

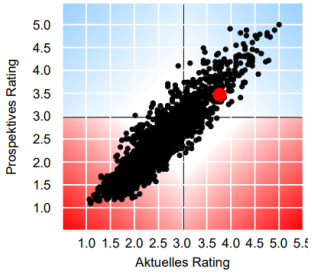
Anmerkung: Auswahl an Branchen aus den verschiedenen Branchengruppen im Anhang A1.
Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

# 1.4 Makro-Lagerating Wohlen

## Makro-Lageratings der Gemeinde Wohlen

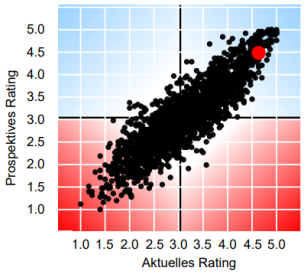
### Makro-Lagerating Spitzenindustrie

| Rating | aktuell | prospektiv |
|---|---|---|
| Marktgrösse und Bauzonenreserven | 3.5 | 3.5 |
| Entwicklung Beschäftigte Spitzenind. | 3.0 | 3.0 |
| Erreichbarkeit Hochschulen | 3.0 | 3.0 |
| Steuerbelastung | 2.5 | 2.5 |
| Angebotsentwicklung | Angebot = Nachfrage | |
| Gesamtrating Spitzenindustrie | 3.77 | 3.47 |
| Einschätzung | Guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick | |



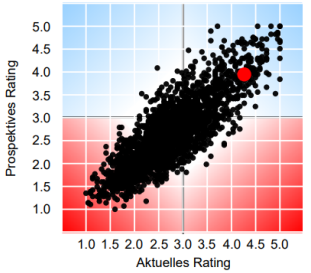

### Makro-Lagerating Verkauf

| Rating | aktuell | prospektiv |
|---|---|---|
| Marktgrösse und Bauzonenreserven | 4.5 | 4.5 |
| Bevölkerungsentwicklung | 4.5 | 3.5 |
| Kaufkraft | 2.5 | 3.0 |
| Angebotsentwicklung | Angebot = Nachfrage | |
| Markttemperatur und Trend | sehr hoch, stark sinkend | |
| Gesamtrating Verkauf | 4.63 | 4.49 |
| Einschätzung | Exzellenter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |



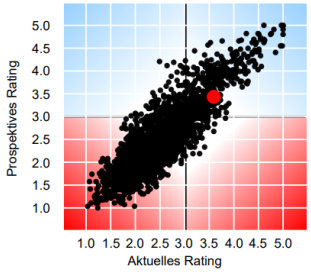

### Makro-Lagerating Gewerbe / Traditionelle Industrie

| Rating | aktuell | prospektiv |
|---|---|---|
| Marktgrösse und Bauzonenreserven | 3.5 | 3.5 |
| Entwicklung Beschäftigte Trad. Ind. | 4.0 | 3.5 |
| Erreichbarkeit MIV | 3.5 | 3.5 |
| Steuerbelastung | 2.5 | 2.5 |
| Angebotsentwicklung | Angebot = Nachfrage | |
| Gesamtrating Traditionelle Industrie | 4.26 | 3.95 |
| Einschätzung | Sehr guter Standort mit ungünstigem relativem Ausblick | |




### Makro-Lagerating Büro

| Rating | aktuell | prospektiv |
|---|---|---|
| Marktgrösse und Bauzonenreserven | 4.0 | 4.0 |
| Entwicklung Beschäftigte Büro | 3.5 | 3.5 |
| Wertschöpfungsstarke Branchen | 2.0 | 2.5 |
| Steuerbelastung | 2.5 | 2.5 |
| Angebotsentwicklung | Angebot = Nachfrage | |
| Markttemperatur und Trend | durchschnittlich, stark sinkend-sinkend | |
| Gesamtrating Büro | 3.59 | 3.43 |
| Einschätzung | Guter Standort mit gleichbleibendem relativem Ausblick | |




Gemäss Makro-Lagerating von FPRE ist der Standort Wohlen aus Investorensicht und im Vergleich zu allen anderen Schweizer Gemeinden ein exzellenter und sehr guter Standort für Verkauf sowie Gewerbe und Traditionelle Industrie. Auch für Spitzenindustrie und Büro ist die Gemeinde gemäss Lagerating ein guter Standort.

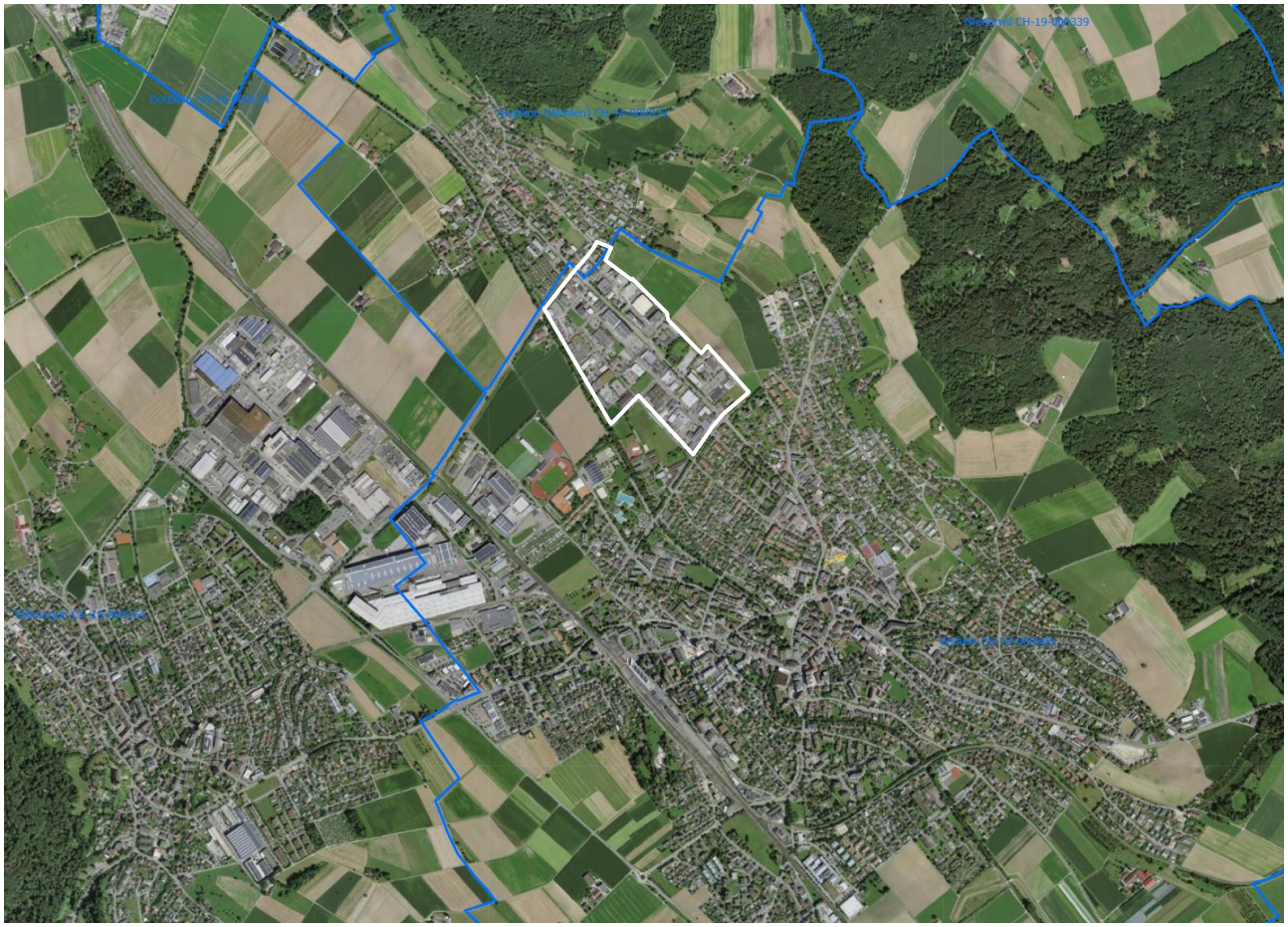
Quellen: ARE, BFS, FPRE & CSL Immobilien, Prospektivmodell FPRE, IMBAS FPRE (Datenstand: 31. März 2025).

# 2 Analyse der Mikrolage

Neben der Entwicklung von Indikatoren der Makrolage sind die Mikrolagequalitäten von Standorten entscheidend dafür, welche Nutzungen sich eignen und welche Typen von Nachfragern sich für einen Standort interessieren. Dies bildet die Basis für eine Bestimmung von realistischen Entwicklungsszenarien zur Abschätzung der Wertschöpfungseffekte. Die Mikrolage umfasst die nähere Umgebung des Standorts, den Kontext innerhalb der Gemeinde sowie des Areals.

# 2.1 Lage in der Gemeinde

Lage des Areals

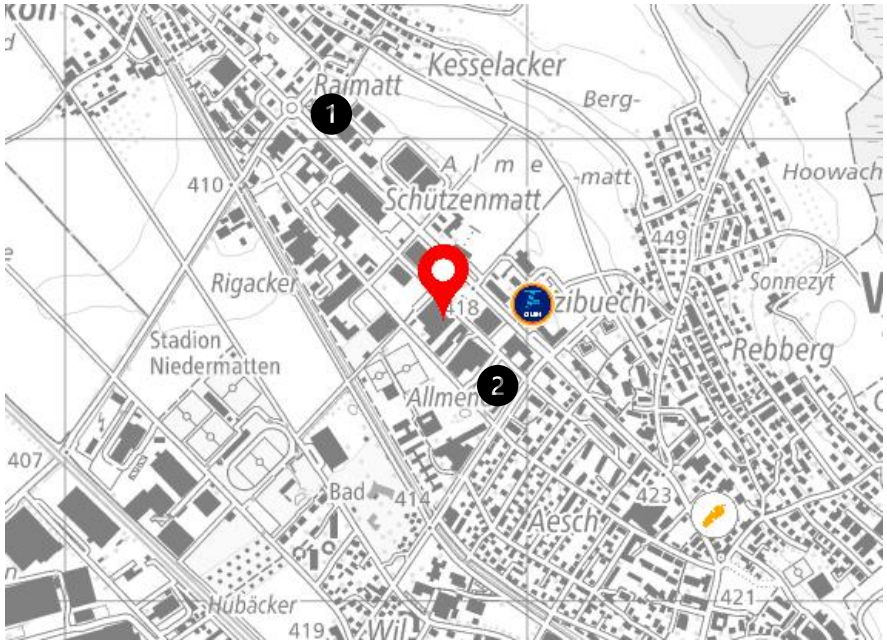


Das Gebiet «Rigacker» (ca. 27 Hektar) liegt nördlich des Zentrums von Wohlen und Grenzt an den Dorfteil Anglikon. Das Areal grenzt direkt an die den Fluss Bünz, Landwirtschaftsfläche und Wohngebiete sowie an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Quelle: IMBAS FPRE.

# 2.2 Detailhändler und Dienstleistungsangebote

Lebensmittelhändler und Einkaufszentren




Banken, Poststellen und Schulen

LOGO Lebensmittelhändler

Lebensmittelhändler (diverse)

Einkaufszentrum

Primarschule

Sekundarschule

Kantons- / Berufsschule

Bank

Poststelle

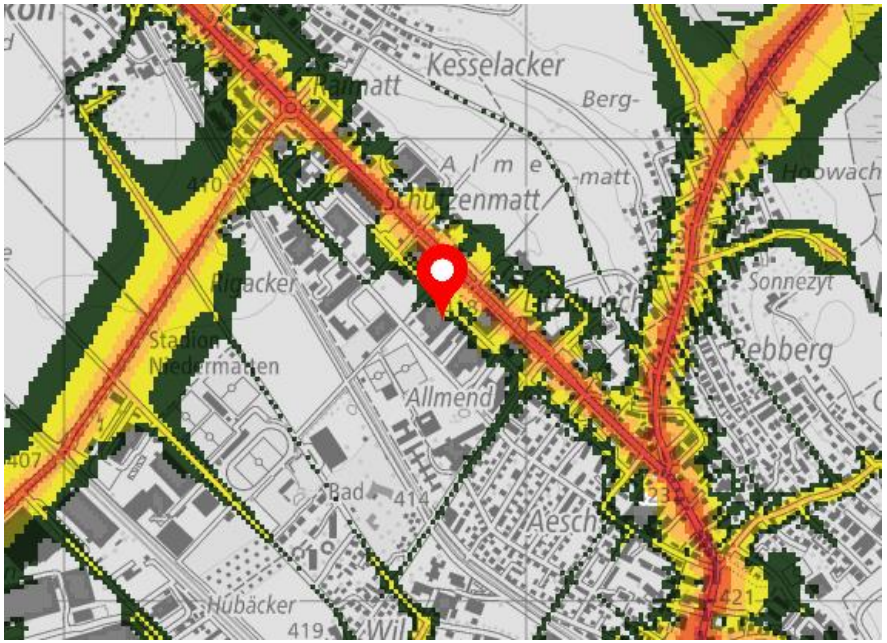
Neben dem Abgebildeten Lebensmittelhänder (Aldi) an der Anglikerstrasse befindet sich beim nord-westlichen Kreisel ein Coop Pronto Shop mit Tankstelle (1). Ausserdem befindet sich im Gebäude der Integra-Stiftung das Restaurant Hans & Heidi (2).

Quellen: ARE (2024), BAFU (2015), BAZL (2020), swisstopo (2025), FPRE (2024), STATENT (2021), STATPOP (2022), swisstopo (2024).

# 2.3 öV-Anbindung und Lärmbelastung

öV-Güteklasse und Haltestellen

Strassen-Lärmbelastung Nacht (in dB)




Die ÖV-Güteklassen sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Die Güteklasse hängt einerseits von der Distanz zur Haltestelle ab, andererseits von der Art der Verkehrsmittel, welche die Haltestelle bedienen (Bahnknoten, Bahnlinie, Tram, Bus, Postauto etc.) sowie vom Kursintervall. Die ÖV-Güteklassen bilden konzentrische Kreise um die Haltestelle mit Radien von 300m, 500m, 750m, und 1'000m.

- Bahn
- Bus
- Tram
- Schiff / Fähre
- Metro
- Kabinenbahn
- Sesselbahn
- Standseilbahn
- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung

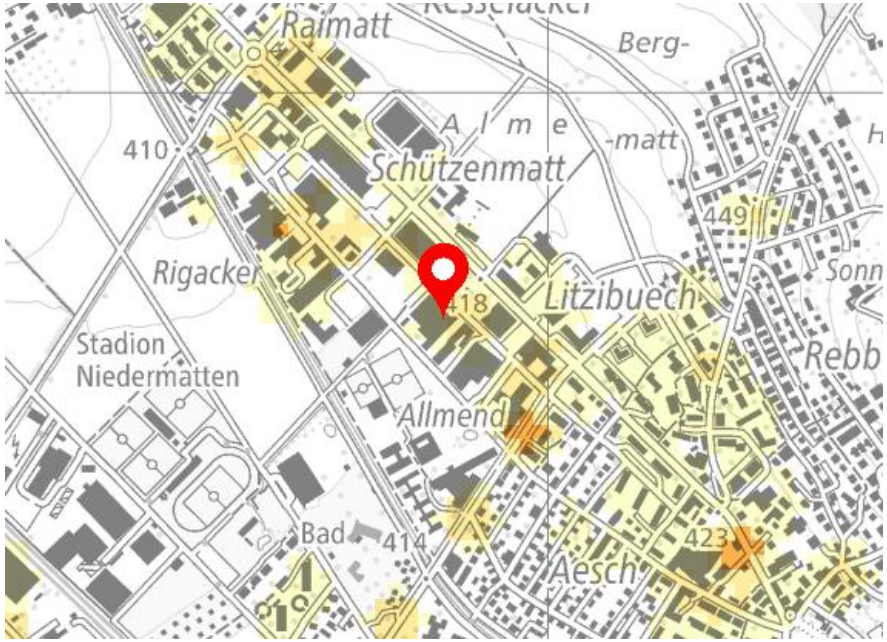
Lärmbelastung Tag: Die Lärmbelastung Nacht wird im 10x10m Raster in dB ausgewiesen. Beurteilungspegel LR [dB(A)] (22:00 – 6:00 Uhr).

- ≤ 40
- 40 - 44.9
- 45 - 49.9
- 50 - 54.9
- 55 - 59.9
- 60 - 64.9
- 65 - 69.9
- 70 - 74.9
- ≥ 75

Quellen: ARE (2024), BAFU (2015), BAZL (2020), swisstopo (2025), FPRE (2024), STATENT (2021), STATPOP (2022), swisstopo (2024).

# 2.4 Fussgängerfrequenz

Fussgängerfrequenz




10-30 Pers./h
30-60 Pers./h
60-120 Pers./h
120-300 Pers./h
300-600 Pers./h
600-1‘200 Pers./h
1‘200-3‘000 Pers./h
3‘000-6‘000 Pers./h
6‘000-18‘000 Pers./h

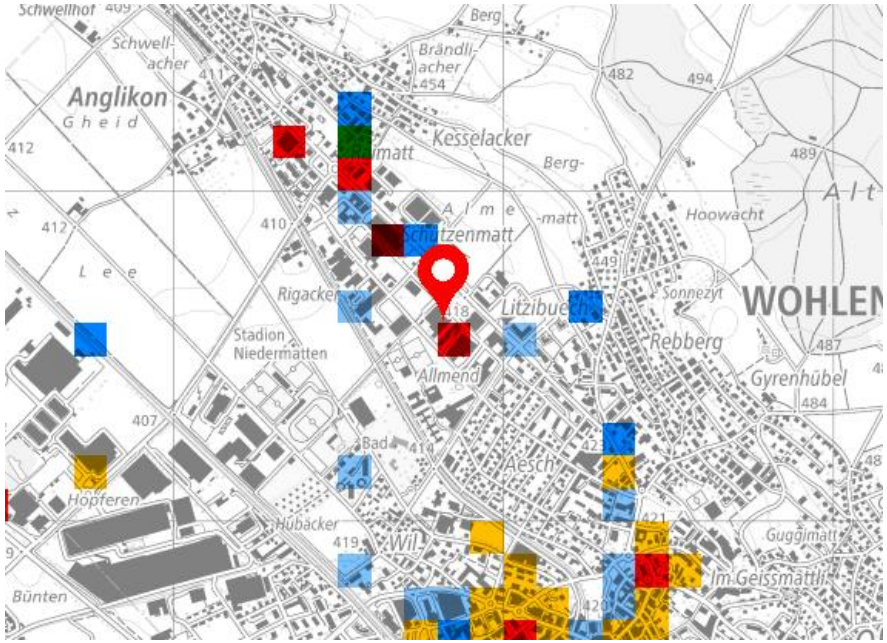
Prospektiv dürften sich die Fussgängerfrequenzen leicht verändern, da die Buslinien in Zukunft in erhöhter Frequenz primär über die Anglickerstrasse geführt werden.

Zudem kann eine Zentralisierung der Parkierungsmöglichkeiten ebenfalls zu einer stärkeren Frequentierung entsprechender Standorte führen.

Quelle: Fahrländer Partner.

# 2.5 Nachfragersegmente Büro- und Verkaufsflächenmarkt

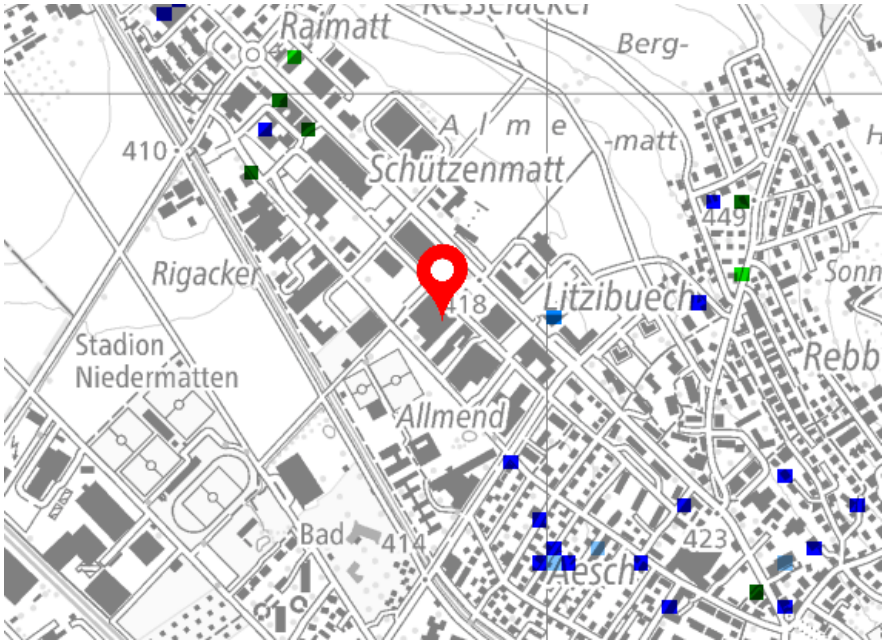
Dominante Nachfragersegmente Büromarkt




Die Nachfragersegmente im Büromarkt sind eine Klassifikation der für den Büromarkt relevanten Betriebe nach den Dimensionen der Wertschöpfung, Kundenintensität und Betriebsgrösse. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Büromarkt umzusetzen grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

- Dienstleistungszentralen
- Back Offices
- Spezialisierte Performer
- Lokale Dienstleister
- Öffentlichkeitsnahe Betriebe
- Hauptsitze
- Kreative Denker
- Diskrete Berater
- Exklusive Frontoffices

Dominante Nachfragersegmente Verkaufsflächen




Die Nachfragersegmente im Verkaufsflächenmarkt sind eine Klassifikation der Verkaufsbetriebe in den Dimensionen Konsummotivation und Betriebstyp. Die neun Nachfragersegmente repräsentieren unterschiedliche Betriebe, die sich in ihren Präferenzen und in ihren Möglichkeiten, diese Präferenzen im Verkaufsflächenmarkt umzusetzen, grundlegend unterscheiden. Sie basieren auf der Betriebszählung des Bundesamtes für Statistik. Detaillierte Factsheets finden Sie auf unserer Homepage.

- Dienstleistungsverkäufer
- Spezialgeschäfte
- Filialisierte Shoppingmagnete
- PW-Versorger
- Standortgeneralisten
- Fachmärkte
- Nahversorger
- Traditionelle Shoppinggeschäfte
- Waren- und Kaufhäuser

Quelle: Fahrländer Partner & CSL Immobilien.

# 2.6 Nachhaltigkeit: Umgebung

Umgebung (Mikrolage): Rigacker (Standort: Schützenmattweg 32, Wohlen)

| Rating | Ökonomie | | Ökologie | | Soziales | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Qualität der Umwelt | (15%) | 3.0 | (21%) | 3.0 | (17%) | 4.0 |
| Infrastruktur/Dienstleistung | (20%) | 3.0 | (21%) | 3.0 | (17%) | 2.2 |
| Erschliessung OeV | (15%) | 2.0 | (21%) | 3.0 | (17%) | 3.5 |
| Umweltrisiken | (20%) | 3.4 | (14%) | 3.4 | (17%) | 3.4 |
| Lärmbelastung | (15%) | 3.0 | (14%) | 3.0 | (17%) | 3.0 |
| Luftbelastung | (15%) | 5.0 | (7%) | 5.0 | (17%) | 5.0 |
| **- - - Gesamtrating Immobilie** | | **3.2** | | **3.2** | | **3.5** |
| MFH Kt. Aargau | | 3.5 | | 3.5 | | 3.6 |
| MFH Reg. Zürich | | 3.6 | | 3.6 | | 3.8 |
| MFH Schweiz | | 3.6 | | 3.5 | | 3.8 |
| Schweiz | | 3.6 | | 3.5 | | 3.8 |

*nach EBF gewichtet

Ratings:

5 = überdurchschnittlich

3 = durchschnittlich

1 = unterdurchschnittlich

ungenügende Ratings sind farblich hervorgehoben

Auf Ebene Umgebung (Mikrolage) werden die drei Säulen der Nachhaltigkeit mit leicht überdurchschnittlichen Werten beurteilt:

- Ökonomie: 3.2;
- Ökologie: 3.2;
- Soziales: 3.5.

Dem Standort wird zudem ein hohes Solarpotential zugeschrieben. Die Dachflächen eignen sich sehr gut für PV-Anlagen und die Fassaden ebenfalls gut.

Quelle: REMMS (ARE, BAFU, BAZL, BFS, BKG & ESRI, Fahrländer Partner & CSL Immobilien, Fahrländer Partner & sotomo, FPRE, GWS, OSM, STATENT, STATPOP).

# 2.7 Zusammenfassung der Mikrolage (I)

Mikro-Lagerating (heutige Situation)

| | Büro* | Verkauf | Gewerbe / Traditionelle Industrie |
|---|---|---|---|
| Aussicht | eingeschränkte Aussicht | - | - |
| Image des Quartiers | Einzelobjekt in Gewerbequartier | ungünstige Verkaufslage | Gewerbequartier |
| Dienstleistungen | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz |
| Freizeit/Erholung | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz |
| Öffentlicher Verkehr | schlechte Anbindung | schlechte Anbindung | schlechte Anbindung |
| Strassenanbindung | gute Anbindung | gute Anbindung | gute Anbindung |
| Autobahnzufahrt | - | - | Zahlreiche Anbindungen in mittlerer Distanz |
| Zufahrt/Anlieferung/ Rangierfläche | - | - | gegeben |
| Konfliktfreie Nachbarschaft | mässig störendes Gewerbe | mässig störendes Gewerbe | kein konfliktpotenzial |
| Lärmbelastung | leicht lärmbelastet | leicht lärmbelastet | leicht lärmbelastet |
| | | | |
| Mikrolage | 2.5 - Lage mit leichten Defiziten | 2.0 - Lage mit Defiziten | 3.5 – durchschnittlich-gute Lage |

Anmerkung: Erläuterung des Mikro-Lageratings im Anhang A2.

* Durch eine Verbesserung der ÖV-Anbindung sowie der Dienstleistungsdichte kann prospektiv mit einer leichten Verbesserung der Mikrolagen für Büro und Spitzenindustrie gerechnet werden.

Quelle: Einschätzung FPRE.

# 2.8 Zusammenfassung der Mikrolage (II)

Mikro-Lagerating (heutige Situation)

| | Spitzenindustrie* | Lagerei / Logistik |
|---|---|---|
| Aussicht | - | - |
| Image des Quartiers | Gewerbequartier | Gewerbequartier |
| Dienstleistungen | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz |
| Freizeit/Erholung | nur teilweise in Fussdistanz | nur teilweise in Fussdistanz |
| Öffentlicher Verkehr | schlechte Anbindung | schlechte Anbindung |
| Strassenanbindung | gute Anbindung | gute Anbindung |
| Autobahnzufahrt | Zahlreiche Anbindungen in mittlerer Distanz | Zahlreiche Anbindungen in mittlerer Distanz |
| Zufahrt/Anlieferung/ Rangierfläche | gegeben | gegeben |
| Konfliktfreie Nachbarschaft | kein konfliktpotenzial | leichtes konfliktpotenzial durch erhöhte Verkehrsbelastung |
| Lärmbelastung | leicht lärmbelastet | leicht lärmbelastet |
| | | |
| Mikrolage | 3.0 – durchschnittliche Lage | 2.5 - Lage mit leichten Defiziten |

Anmerkung: Erläuterung des Mikro-Lageratings im Anhang A2.

* Durch eine Verbesserung der ÖV-Anbindung sowie der Dienstleistungsdichte kann prospektiv mit einer leichten Verbesserung der Mikrolagen für Büro und Spitzenindustrie gerechnet werden.

Quelle: Einschätzung FPRE.

# 2.9 Fazit

- Beim Rigacker in der Gemeinde Wohlen (AG) handelt es sich gemäss Mikro-Lagerating von FPRE um eine Lage mit leichten Defiziten für Büro-Immobilien sowie Lagerei und Logistik (2.5 von 5.0), eine Lage mit Defiziten für Verkaufsliegenschaften (2.0 von 5.0) und eine durchschnittliche Lage für Spitzenindustrie (3.0 von 5.0) sowie eine durchschnittlich-gute Lage für Gewerbe / Traditionelle Industrie (3.5 von 5.0);
- Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0.0 und 3.0 Grad;
- Der Standort liegt innerhalb der Arbeitszone, es handelt sich um ein Gewerbequartier. Das Image für Büronutzungen ist unterdurchschnittlich, es handelt sich um ein Einzelobjekte in diesem Gebiet. Das Image für Verkaufsnutzungen ist eher schlecht, es handelt sich um eine ungünstige Verkaufslage;
- In Fussdistanz ist ein Lebensmittelhändler und ein paar Spezialgeschäfte angesiedelt. Der nächste Lebensmittelhändler ist ein Aldi. Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebiete befinden sich teilweise in Fussdistanz;
- Die Lage bietet schlechte Anbindung im öffentlichen Verkehrsnetz und gute Anbindung im Strassenverkehrsnetz. Lokal beträgt die ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung). Der nächste Autobahnanschluss liegt 7.1 Kilometer entfernt;
- Der Standort ist teilweise lärmbelastet, bietet aber kein Konfliktpotenzial für Gewerbenutzungen und weist ein hohes Solarpotenzial auf.

# 3 Standorteignung

In der Wahl von Geschäftsflächen spielen neben der Mikrolage weitere entscheidende Faktoren eine Rolle. Für die Bewertung der Eignung eines Standorts werden auch Makrolagefaktoren einbezogen. Das Standortfaktoren-Tool von FPRE ermöglicht einen schweizweiten Vergleich aller Standorte, an denen eine spezifische Branchengruppe vertreten ist.

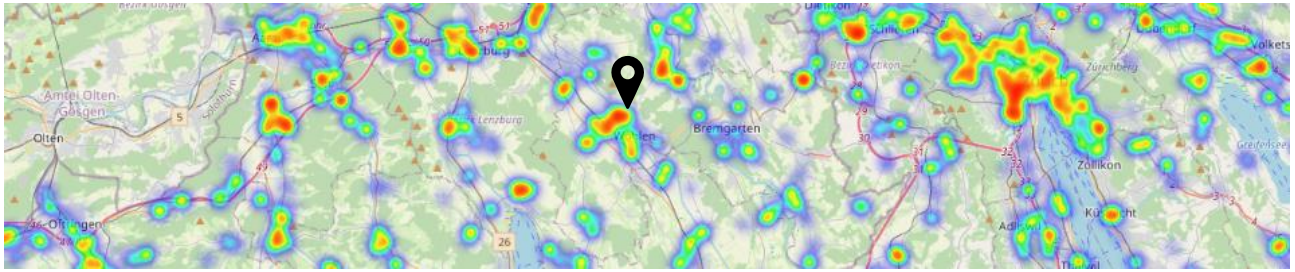
# 3.1 Branchen in der Region

Spitzenindustrie

Die Abbildungen zeigen eine Häufung der Branchengruppen Spitzenindustrie, Verkauf und Traditionelle Industrie in der Gemeinde Wohlen. In der folgenden Datenanalyse werden alle für Gewerbeflächen relevante Branchengruppen analysiert.

Verkauf

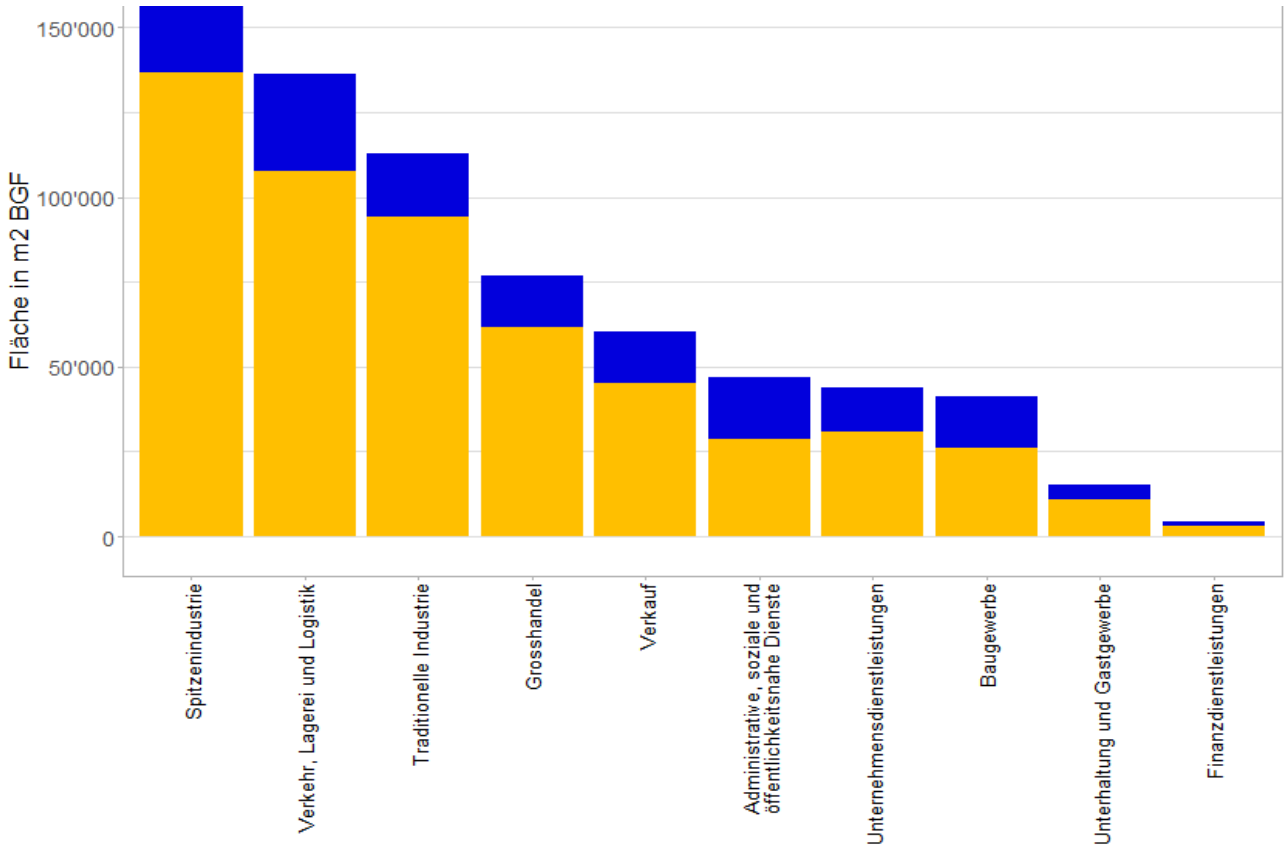
Traditionelle Industrie




Quelle: Standortfaktoren-Tool FPRE.

# 3.2 Branchen im näheren Umkreis

Geschossfläche nach Branchengruppe im Radius von 2km




Gemessen an der Gewerbefläche ist die Spitzenindustrie im Radius von 2km am häufigsten vertreten, gefolgt von Verkehr, Lagerei und Logistik sowie Traditionelle Industrie.

Der Grossteil der Flächen von Verkehr, Lagerei und Logistik befinden sich auf dem ESP 14. Spitzenindustrie und Traditionelle Industrie findet sich sowohl im ESP als auf dem Rigacker.

Die meisten Verkaufsflächen befinden sich im Zentrum von Wohlen und an der Anglikersrasse im Rigacker.

Unternehmen des Baugewerbes befinden sich auf beiden Arealen und im Zentrum von Wohlen.

Gemessen an der Beschäftigung hat die Branche der administrativen, sozialen und öffentlichkeitsnahen Dienste ebenfalls eine wichtige Bedeutung. Nach Verkehr, Lagerei und Logistik sowie Spitzenindustrie zählt sie die drittmeisten Beschäftigten im Radius von 2km. Die meisten Arbeitsstätten dieser Branchengruppe sind im Zentrum von Wohlen und bei der Kantonsschule angesiedelt.

Quelle: Standortfaktoren-Tool FPRE.

# 3.3 Standorteignung für Neuansiedlungen im Rigacker

Geeignete Branchengruppen für den Rigacker

| | Branchengruppe | Eignung |
|---|---|---|
| 1 | Trad. Industrie / Gewerbe | überdurchschnittlich |
| 2 | Spitzenindustrie | überdurchschnittlich |
| 3 | Baugewerbe | überduchschnittlich |
| 4 | Grosshandel | durchschnittlich |
| 5 | Verkauf | durchschnittlich |
| 6 | Verkehr, Lagerei und Logistik | unterdurchschnittlich |
| 7 | Unternehmensdienstleistungen | unterdurchschnittlich |
| 8 | Unterhaltung und Gastgewerbe | unterdurchschnittlich |
| 9 | Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste | tief |
| 10 | Finanzdienstleistungen | tief |

Gemäss Auswertung des Standortfaktoren-Tools von FPRE eignen sich Traditionelle Industrie/Gewerbe, gefolgt von Spitzenindustrie und Baugewerbe am besten für den Standort Rigacker.

Auch Grosshandel und Verkauf finden geeignete Standorteigenschaften vor.

Für die Auswahl der Branchen für mögliche Neuansiedlungen wurde neben der Berücksichtigung der Standorteignung auch die Lärmbelastung sowie das Wachstumspotenzial der Branche berücksichtigt.

Quelle: Standortfaktoren-Tool FPRE vergl. https://fpre.ch/wp-content/uploads/FPREview_Q2_2025-1.pdf, S11.

# 3.4 Fazit Standorteignung

- Am Standort Rigacker findet sich eine Häufung von Spitzenindustrie, Traditioneller Industrie und Verkauf;
- Im Umkreis von 2km sind die meisten Beschäftigten in der Branchengruppe Verkehr, Lagerei und Logistik tätig, gefolgt von Spitzenindustrie und administrativen, sozialen und öffentlichkeitsnahen Diensten;
- Gemessen an der Fläche (BGF) ist die Branchengruppe Spitzenindustrie gefolgt von Verkehr, Lagerei und Logistik sowie Traditioneller Industrie im näheren Umkreis am häufigsten vertreten;
- Gemäss Standortfaktoren-Tool von FPRE eignet sich der Standort gut für Traditionelle Industrie / Gewerbe Spitzenindustrie, Baugewerbe sowie Grosshandel und Verkauf;
- Während sich das Baugewerbe und der Grosshandel häufig auf dem Areal des ESP 14 ansiedelt, sind Spitzenindustrie, Traditionelle Industrie und Verkauf auf dem Rigacker gut vertreten;
- Neuansiedlungen sollen maximal mässig störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe III) mit dynamischer Branchenbeurteilung aus den Kernbranche Spitzenindustrie, Traditionelle Industrie sowie Verkauf darstellen;
- Es wird prospektiv eine leichte Verbesserung der Mikrolagequalität angenommen, welche die Eignung des Areals insbesondere für den Verkauf und die Spitzenindustrie steigert.

# 4 Entwicklungsszenarien

Das vorliegende Kapitel widmet sich den Beschäftigungs-, Flächen- und Wertschöpfungspotenzialen von vier verschiedenen Entwicklungsszenarien bis 2050 mit jeweils unterschiedlichen Branchenmix und Wachstumsaussichten.

Basis der Szenarien ist die Betriebszählung des BFS mit Stand Ende 2022 sowie die Berücksichtigung von aktuellen bekannten Entwicklungen. Die Kennzahlen für das Wertschöpfungspotenzial sind von der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des BFS abgeleitet. Die Wertschöpfung beschreibt den unter Einbezug von Produktionsfaktoren geschaffenen Mehrwert eines Unternehmens in einem bestimmten Zeitraum.

# 4.1 Szenario 1: Status Quo (unveränderter IST-Zustand)

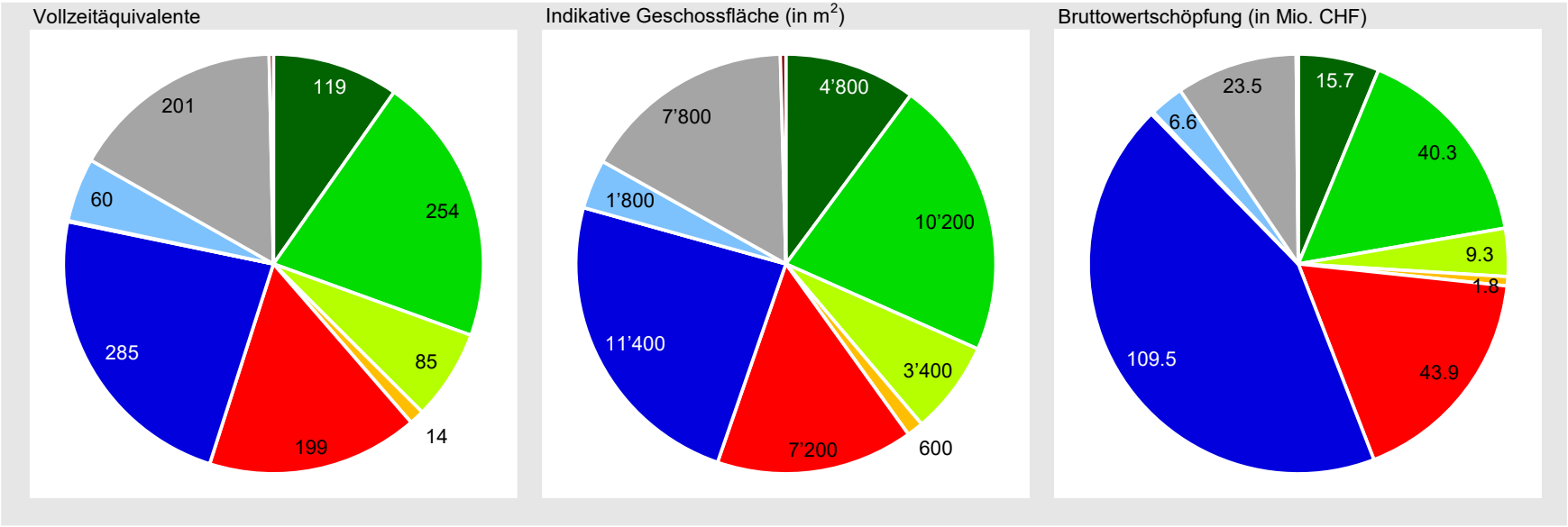
Grundannahmen: Szenario 1

Szenario 1 geht davon aus, dass sich die Branchenzusammensetzung und die Beschäftigtenzahl bis ins Jahr 2050 nicht verändern. Es basiert auf der Statistik der Unternehmensstruktur des BFS (Datenstand: 2022) sowie der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung. Bekannte Entwicklungen – wie die Schliessung der Braunwalder AG oder der Wegzug der Oerlikon Metco AG – werden in diesem Szenario berücksichtigt.

Ausgehend von der Anzahl Beschäftigten werden sowohl die geschätzte Bruttogeschossfläche als auch die Bruttowertschöpfung mithilfe branchenbezogener Kennwerte ermittelt.

# 4.2 Szenario 1: Status Quo (unveränderter IST-Zustand)

Übersicht Wertschöpfungseffekt Rigacker: Szenario 1




Gemäss Szenario 1 befinden sich auf dem Areal aktuell und in Zukunft mit Berücksichtigung der bekannten Entwicklungen* 78 Arbeitsstätten mit rund 1'222 vollzeitäquivalente Arbeitsstellen (VZA), was einer Arbeitsplatzdichte von rund 45 VZA/ha entspricht. Hinsichtlich der VZA macht die Branchegruppe Grosshandel mit 23.3% den grössten Anteil auf dem Areal aus. Weiter sind die Branchengruppen Spitzenindustrie (20.8%) sowie Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste (16.4%) beschäftigungsmässig stark vertreten. Indikativ wird durch die Berücksichtigung einer mittleren Arbeitsfläche pro VZA eine Geschossfläche von rund 47'000 m$^2$ geschätzt. Die Abschätzung der Wertschöpfung für das Areal wird in Szenario 1 mit insgesamt rund 251 Mio. CHF beziffert, wovon 43.5% auf die Branchengruppe Grosshandel ausfällt.

Anmerkung: BWS = Bruttowertschöpfung. * Schliessung Braunwalder AG, Oerlikon Metco AG

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

# 4.3 Szenario 2: Weiterentwicklung Bestehender Branchenmix

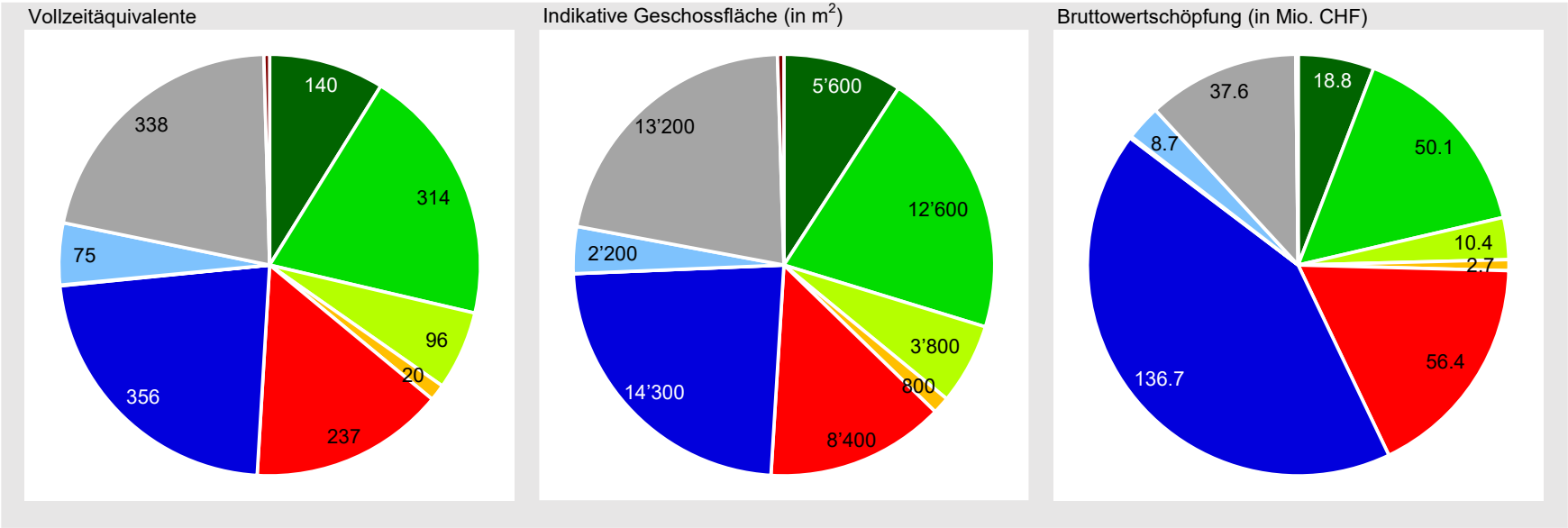
Grundannahmen: Szenario 2

Szenario 2 beschreibt eine Fortschreibung des aktuellen Branchenmixes bis ins Jahr 2050, basierend auf den jeweiligen Branchenprognosen. Dabei wird angenommen, dass sich die heute auf dem Rigacker vertretenen Branchen entsprechend ihren spezifischen Wachstumsaussichten weiterentwickeln.

Da alle dort ansässigen Branchen positive Wachstumsperspektiven aufweisen, ist insgesamt mit einer Zunahme der Geschossfläche und der wirtschaftlichen Wertschöpfung zu rechnen. Einige Branchen wachsen jedoch schneller als andere, was zu einer Verschiebung der relativen Anteile innerhalb des Branchenmixes führt.

# 4.4 Szenario 2: Weiterentwicklung Bestehender Branchenmix

Übersicht Wertschöpfungseffekt Rigacker: Szenario 2 (2050)




- Traditionelle Industrie
- Spitzenindustrie
- Baugewerbe
- Verkehr, Lagerei und Logistik
- Verkauf
- Grosshandel
- Finanzdienstleistungen
- Unternehmensdienstleistungen
- Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste
- Unterhaltung und Gastgewerbe

Im Szenario 2 weist das Areal per 2050 rund 1'584 VZA auf, was einer Zunahme von ca. 362 VZA (29.6%) gegenüber 2022 resp. dem Szenario 1 entspricht. Das stärkste absolute Wachstum verzeichnet dabei die Branchengruppe Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste mit rund 137 VZA, gefolgt von Grosshandel (+71 VZA) und Spitzenindustrie (+60 VZA). Eine rückläufige Beschäftigung weisen keine der Angesiedelten Branchen auf. Die Arbeitsplatzdichte wird mit rund 59 VZA/ha beziffert. Hinsichtlich der indikativen Geschossfläche, welche anhand der VZA errechnet wird, gibt es auf dem Areal zwischen 2022 und 2050 insgesamt eine Zunahme von rund 14'000 m$^2$ auf 61'000 m$^2$ GF. Die Abschätzung der jährlichen Wertschöpfung für das Areal wird in Szenario 2 mit insgesamt rund 322 Mio. CHF beziffert.

Anmerkung: BWS = Bruttowertschöpfung.

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

# 4.5 Szenario 3: Weiterentwicklung und Neuansiedlungen I

Grundannahmen: Szenario 3

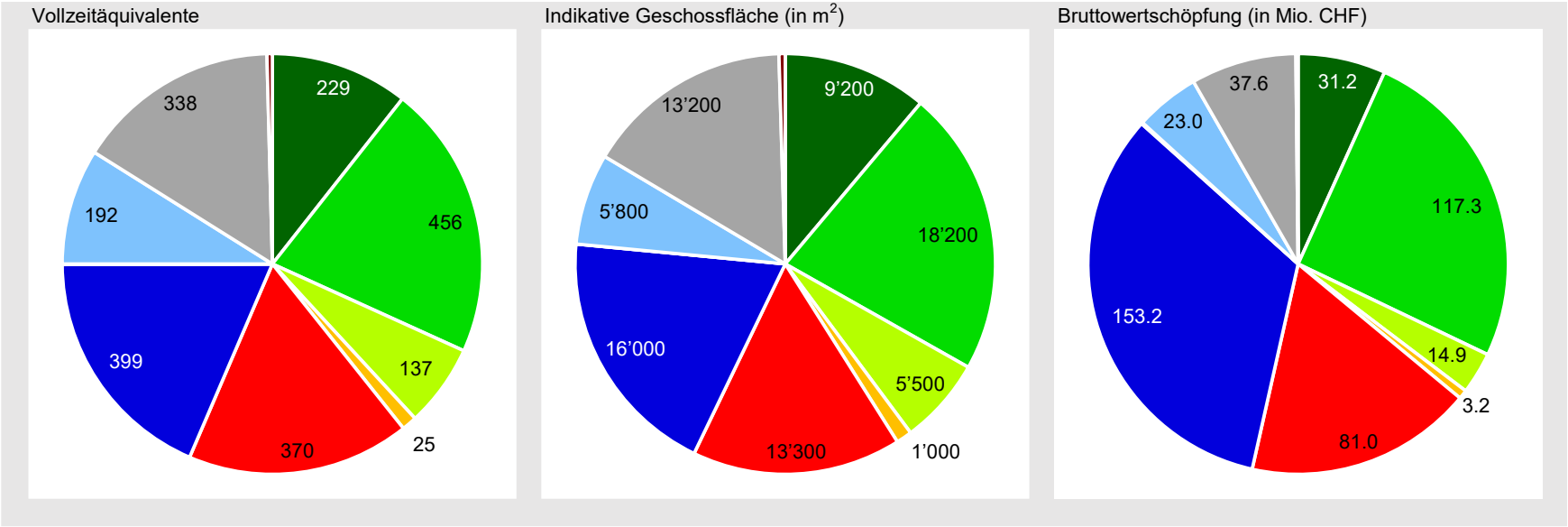
In Szenario 3 wird der bestehende Branchenmix bis ins Jahr 2050 weiterentwickelt, basierend auf branchenspezifischen Prognosen. Zusätzlich wird die gezielte Ansiedlung neuer, wachsender Branchen mit einer maximal mässig störenden Lärmbelastung berücksichtigt, die gut zum Standort passen wie beispielsweise Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstung, Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie Grosshandel oder die Vermietung von beweglichen Sachen.

Die zusätzlich benötigte Fläche wird durch die Potenzialanalyse der Parkierungsflächen im Rigacker plausibilisiert. Bei einem mittleren Zentralisierungsszenario von Parkierungs- und Abstellflächen wird eine Bruttogeschossfläche von 82’428 m² auf dem Rigacker als realistisch erachtet.

Quelle: Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker, S. 7 (2020).

# 4.6 Szenario 3: Weiterentwicklung und Neuansiedlungen I

Übersicht Wertschöpfungseffekt Rigacker: Szenario 3 (2050)




Das Szenario 3 weist per 2050 2'157 VZA auf, was einer Zunahme von 935 VZA (76.5%) gegenüber dem Szenario 1 entspricht. Das stärkste absolute Wachstum verzeichnet dabei die Branchengruppe Spitzenindustrie mit rund 202 VZA, gefolgt von Verkauf (+171 VZA) und Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste (+137 VZA). Die Arbeitsplatzdichte wird mit rund 80 VZA/ha beziffert. Hinsichtlich der indikativen Geschossfläche gibt es in Szenario 3 auf dem Areal zwischen 2022 und 2050 insgesamt eine Zunahme von rund 35'100 $m^2$ auf 82'500* $m^2$ GF. Die Abschätzung der Wertschöpfung für das Areal wird in Szenario 3 mit insgesamt rund 463 Mio. CHF pro Jahr beziffert. Der grösste Anteil der Bruttowertschöpfung 2050 fällt mit 33.1% auf die Branchengruppe Grosshandel aus.

Anmerkung: BWS = Bruttowertschöpfung. * gemäss mittlerem Szenario «Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker».

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

# 4.5 Szenario 4: Weiterentwicklung und Neuansiedlungen II

Grundannahmen: Szenario 4

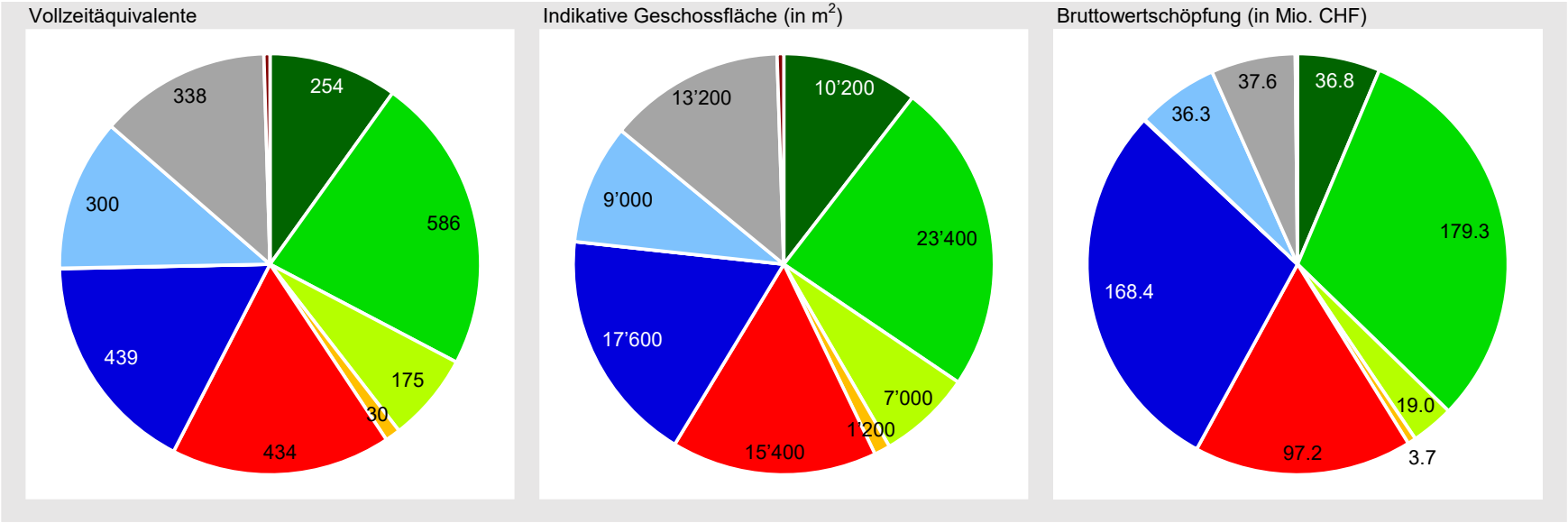
In Szenario 4 wird der bestehende Branchenmix bis ins Jahr 2050 weiterentwickelt, basierend auf branchenspezifischen Prognosen. Zusätzlich wird die gezielte Ansiedlung neuer, wachstumsstarker Branchen mit einer maximal mässig störenden Lärmbelastung berücksichtigt, die gut zum Standort passen wie beispielsweise Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstung, Herstellung von chemischen Erzeugnissen, Herstellung von Datenverarbeitungsgeräten, elektronischen und optischen Erzeugnissen sowie Grosshandel oder die Vermietung von beweglichen Sachen.

Die zusätzlich benötigte Fläche wird durch die Potenzialanalyse der Parkierungsflächen im Rigacker plausibilisiert. Bei einem hohen Zentralisierungsszenario von Parkierungs- und Abstellflächen wird eine Bruttogeschossfläche von 97’504 m² auf dem Rigacker als optimistisch erachtet.

Quelle: Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker, S. 7 (2020).

# 4.6 Szenario 4: Weiterentwicklung und Neuansiedlungen II

Übersicht Wertschöpfungseffekt Rigacker: Szenario 4 (2050)




- Traditionelle Industrie
- Spitzenindustrie
- Baugewerbe
- Verkehr, Lagerei und Logistik
- Verkauf
- Grosshandel
- Finanzdienstleistungen
- Unternehmensdienstleistungen
- Admin., soziale u. öffentl.nahe Dienste
- Unterhaltung und Gastgewerbe

Das Szenario 4 weist per 2050 2'569 VZA auf, was einer Zunahme von 1'347 VZA (110.2%) gegenüber dem Szenario 1 entspricht. Das stärkste absolute Wachstum verzeichnet dabei die Branchengruppe Spitzenindustrie mit rund 332 VZA, gefolgt von Unternehmensdienstleistungen (+240 VZA) und Verkauf (+235 VZA). Die Arbeitsplatzdichte wird mit rund 95 VZA/ha beziffert. Hinsichtlich der indikativen Geschossfläche gibt es in Szenario 4 auf dem Areal zwischen 2022 und 2050 insgesamt eine Zunahme von rund 50'000 $m^2$ auf 97'500* $m^2$ GF. Die Abschätzung der Wertschöpfung für das Areal wird in Szenario 4 mit insgesamt rund 580 Mio. CHF pro Jahr beziffert. Der grösste Anteil der Bruttowertschöpfung 2050 fällt mit 24.6% auf die Branchengruppe Spitzenindustrie aus.

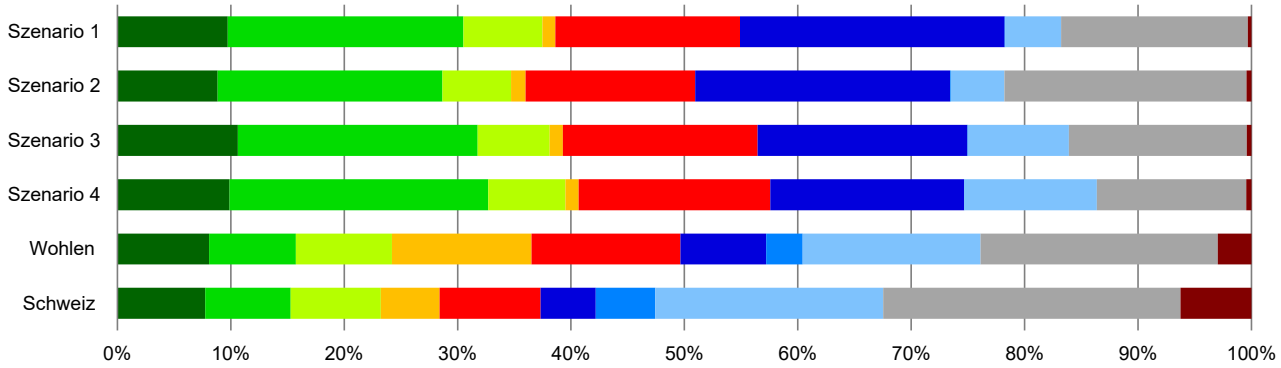
Anmerkung: BWS = Bruttowertschöpfung. * gemäss hohem Zentralisierungsszenario der «Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker».

Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

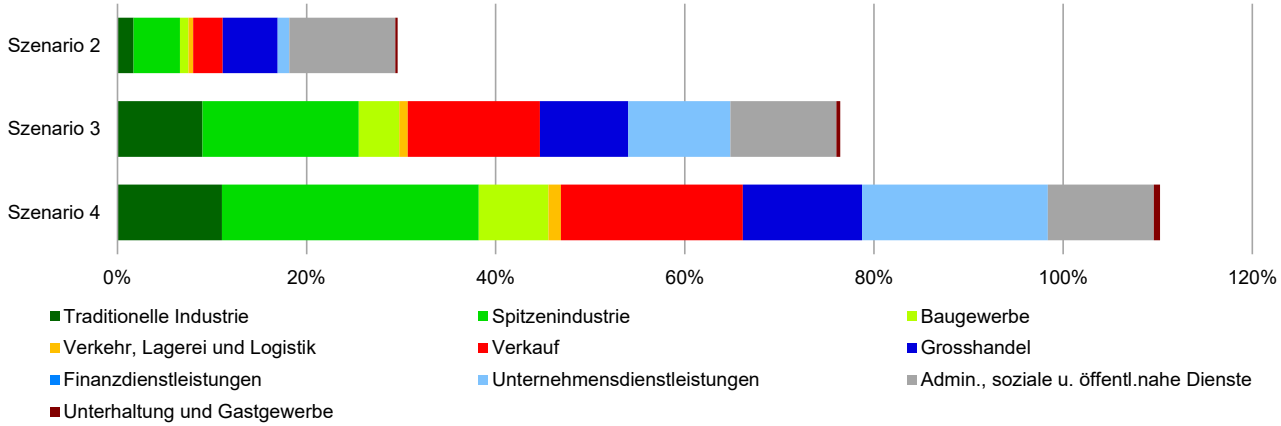
# 5 Szenarienvergleich

# 5.1 Szenarienvergleich (I)

Branchenstruktur in VZA-Anteilen




Strukturwandel VZA relativ (2022-2050)




Quelle: BFS, Modellierung Fahrländer Partner.

Die obere Abbildung illustriert die Branchenstruktur der Szenarien im Jahr 2050 und als Vergleichsgrösse die aktuelle Branchenstruktur in der Gemeinde Wohlen und in der Gesamtschweiz (2022).

Die untere Abbildung zeigt den Strukturwandel der Szenarien 2, 3 und 4 in Relation zum Szenario 1 (Status Quo).

Im Szenarienvergleich wird erkenntlich, dass durch die Ansiedlung standortgerechter Branchen und eine dichtere Bebauung eine deutlich höhere Beschäftigung auf dem Areal realisierbar ist. Die Arbeitsplatzdichte variiert je nach Szenario zwischen 45 und 95 VZA/ha. Die Bruttowertschöpfung auf dem Areal kann im Szenario 4 bis zu 130% höher ausfallen als im Szenario 1.

Im Szenario 1 entspricht die Bruttowertschöpfung rund 206 Tausend Schweizer Franken pro Vollzeitäquivalent. Die Szenarien 3 und 4 gehen mit einem Anstieg der Bruttowertschöpfung pro VZA von 4.4% bzw. 9.8% einher.

# 5.2 Szenarienvergleich (II)

- Der Rigacker verfügt bereits heute über einen vielfältigen Branchenmix. Die Branchengruppe Grosshandel, Spitzenindustrie sowie administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste sind Beschäftigungsmässig am häufigsten vertreten;
- Gemäss Szenario 1 befinden sich auf dem Areal aktuell und in Zukunft mit Berücksichtigung der bekannten Entwicklungen 78 Arbeitsstätten mit rund 1’222 vollzeitäquivalente Arbeitsstellen (VZA), was einer Arbeitsplatzdichte von rund 45 VZA/ha entspricht;
- Die Wachstumsprognosen aller ansässiger Brachen ist positiv, wobei für administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste, Spitzenindustrie und Grosshandel das dynamischste Wachstum erwartet wird;
- Im Szenario 2, welches den aktuellen Branchenmix zuzüglich Wachstumsprognose beschreibt, weist das Areal per 2050 rund 1’584 VZA auf, was einer Zunahme von ca. 362 VZA gegenüber 2022 resp. dem Szenario 1 und einer Arbeitsplatzdichte von 59 VZA/ha entspricht;
- Gemäss Auswertung des Standortfaktoren-Tools von FPRE eignen sich Traditionelle Industrie/Gewerbe, gefolgt von Spitzenindustrie und Baugewerbe am besten für den Standort Rigacker. Auch Grosshandel und Verkauf finden geeignete Standorteigenschaften vor. Neuansiedlungen werden insbesondere in diesen Branchengruppen erwartet;
- Die Szenarien 3 und 4 berücksichtigt Neuansiedlungen wachsender bzw. wachstumsstarker Branchen mit maximal mässig störender Lärmbelastung, die gut zum Standort passen;
- Das Szenario 3 weist per 2050 2’157 VZA auf, was einer Zunahme von 935 VZA (76.5%) gegenüber dem Szenario 1 entspricht. Das stärkste absolute Wachstum verzeichnet dabei die Branchengruppe Spitzenindustrie mit rund 202 VZA, gefolgt von Verkauf (+171 VZA) und Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste (+137 VZA).
- Das Szenario 4 weist per 2050 2’569 VZA auf, was einer Zunahme von 1’347 VZA gegenüber dem Szenario 1 entspricht. Das stärkste absolute Wachstum verzeichnet dabei die Branchengruppe Spitzenindustrie mit rund 332 VZA, gefolgt von Unternehmensdienstleistungen (+240 VZA) und Verkauf (+235 VZA). Die Arbeitsplatzdichte wird mit rund 95 VZA/ha beziffert;
- Die Bruttowertschöpfung wird aktuell (Szenario 1) auf CHF 251 Mio. geschätzt, das Szenario 2 hätte ein Wachstum der Bruttowertschöpfung um CHF 71 Mio., das Szenario 3 ein Wachstum von  211 Mio. und das Szenario 4 ein Wachstum von CHF 328 Mio. zur Folge.
- Während sich die Bruttowertschöpfung pro VZA bei Szenario 2 im Vergleich zum Status Quo nicht verbessert, gehen Szenarien 3 und 4 mit einem Anstieg der Bruttowertschöpfung pro VZA von 4.4% bzw. 9.8% einher.

# 6 Schlussfolgerungen

# 6.1 Schlussfolgerungen (I)

Um ein Szenario 3 oder 4 und die Neuansiedlung dynamischer Branchen zu erreichen, muss entsprechende Fläche zur Verfügung stehen und spezifische Standortqualitäten verbessert werden. Denn insbesondere wertschöpfungsstärkere Branchen aus der Spitzenindustrie oder den Unternehmensdienstleistungen legen grossen Wert auf attraktive Mikro-Lagequalitäten.

- Damit genügend Fläche für die Neuansiedlungen gemäss Szenario 3 zur Verfügung steht, muss eine mittlere Zentralisierung der Parkierungs- und Abstellfelder gemäss «Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker» (2020) umgesetzt werden;
- Damit genügend Fläche für die Neuansiedlungen gemäss Szenario 4 zur Verfügung steht, muss eine hohe Zentralisierung der Parkierungs- und Abstellfelder gemäss «Potenzialanalyse Parkierungsflächen Rigacker» (2020) umgesetzt werden;
- Die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindung, der Fussgängerverträglichkeit und der Infrastruktur für Langsamverkehr sind zentral für die Attraktivität des Arbeitsorts sowie für das Entkoppeln des Beschäftigungswachstums vom Verkehrsaufkommen;
- Um qualifizierte Arbeitskräfte anzulocken, bedarf es neben guter öV-Erschliessung einen attraktiven Arbeitsort mit hoher Aufenthaltsqualität und genügend Verpflegungsmöglichkeiten;
- Zentrale erneuerbare Energieversorgungs-Infrastruktur, ein Nachhaltigkeitskonzept oder ein Grünraumkonzept erleichtert Unternehmen, ihrer internen Nachhaltigkeitsstrategien gerecht zu werden;
- Um einen interessanten Standort für die Ansiedlung neuer und das Wachstum bestehender Unternehmen zu schaffen, müssen hohe Planungssicherheit und schnelle Planungsprozesse sichergestellt werden. Klar definierte Anforderungen und vorgegebene Dichten im Rahmen einer Regelbauweise erhöhen die Planungssicherheit.

# 6.2 Schlussfolgerungen (II)

Bei der Weiterentwicklung des Rigackers können sich Gemeinden und die Wirtschaftsförderung mit unterschiedlichen Rollen in den Prozess einbringen. Sei es in beratender Funktion (1), durch den Aufbau von Anreizsystemen (2) oder durch aktive Bodenpolitik und indem sie selbst Land erwerben und entwickeln (3). Anbei sind mögliche Instrumente aufgeführt:

1. Entwicklungsszenarien aufzeigen: Grundeigentümer sensibilisieren und motivieren, Beratung zu den Planungs- und Bewilligungsverfahren, Mediation zwischen Eigentümern, Entwicklungsleitfaden definieren, prioritäre Entwicklungsflächen ausweisen;
2. Entwicklungsanreize schaffen: Entwicklungshemmnisse abbauen, Planungsvereinbarungen abschliessen, Landtäusche koordinieren, Baupflicht verhängen, Sondernutzungsplanung vorantreiben, Landumlegung und Flächentausch begleiten, Wirtschaftsförderung oder Gebietsmanagement betreiben;
3. Entwicklung aktiv anstossen: Arealaufwertung fördern (sozialräumliche Entwicklung & Entwicklung zentraler Infrastruktur), Kauf und Entwicklung strategischer Grundstücke (aktive Bodenpolitik).

Die regionale Wirtschaftsförderung, kann die Umsetzung von Massnahmen koordinieren und umsetzen. Sie kann die Standortgemeinden proaktiv als attraktiven Wirtschaftsstandorte positionieren und die Innovationskraft der Region vorantreiben.

# Impressum

**Projekt**

Wirtschaftliche Potenzialstudie Gebiet «Rigacker», Wohlen

**Auftraggeber**

Wirtschaftsförderung Bünztal

Kontakt: Claudia Heger

Kapellstrasse 1

5610 Wohlen

**Ersteller**

Fahrländer Partner

Raumentwicklung AG

| | |
|---|---|
| Seebahnstrasse 89 | Fabrikstrasse 20A |
| 8003 Zürich | 3012 Bern |
| +41 44 466 70 00 | +41 31 348 70 00 |
| info@fpre.ch | bern@fpre.ch |


**Projektbeteiligte**

Mattia Farei-Campagna

Alice Paula

Lorin Sidler

# Anhang

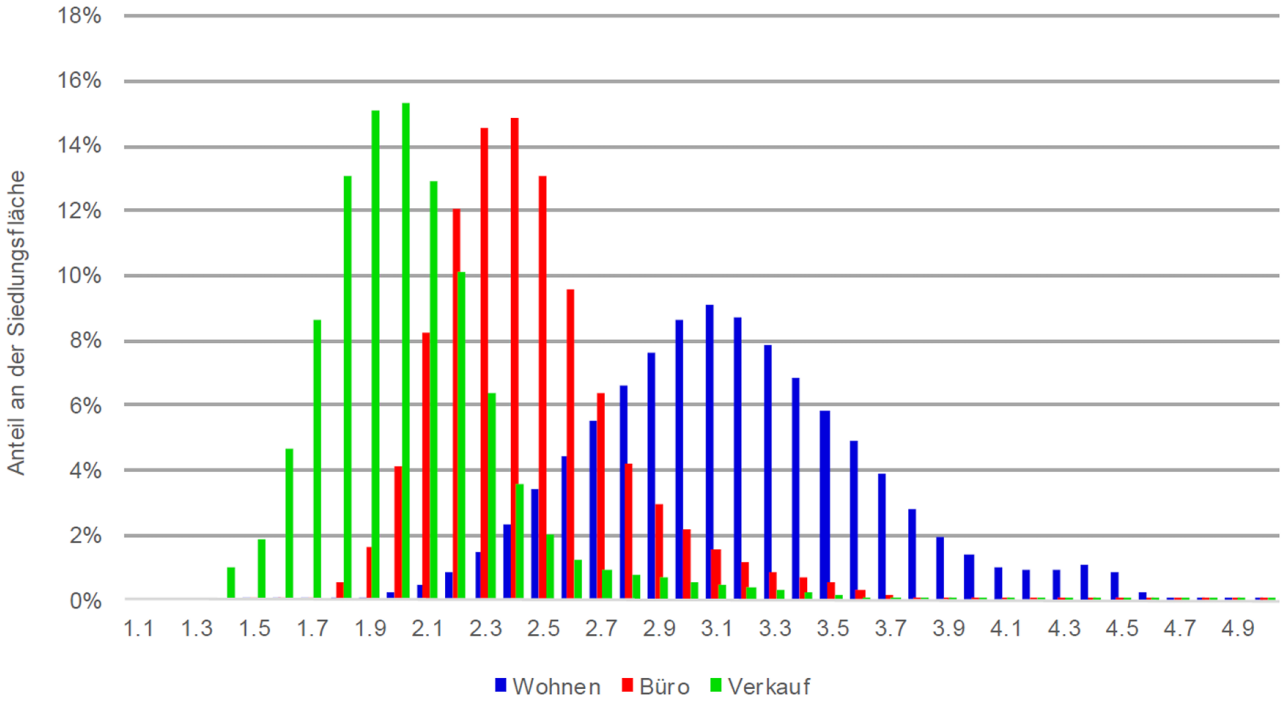
# A1 Branchengruppen

| Branchengruppe | Sektor | Branchen (Auswahl) |
|---|---|---|
| Gewerbe / Traditionelle Industrie | 2. | Herstellung von Nahrungsmitteln; Herstellung von Bekleidung; Holz- und Papierindustrie; Herstellung von Glas; Metallerzeugung und -bearbeitung; Reparatur und Installation von Maschinen und Ausrüstungen |
| Spitzenindustrie | 2. | Chemische und pharmazeutische Industrie; Gummi- und Kunststoffwaren; Maschinenbau; Elektrotechnik; Elektronik; Fahrzeugbau |
| Baugewerbe | 2. | Hochbau; Tiefbau; Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe |
| Grosshandel | 3. | Grosshandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren; Grosshandel mit Gebrauchs- und Verbrauchsgütern |
| Verkauf | 3. | Detailhandel; Handel mit Motorfahrzeugen; persönliche Dienstleistungen auf Verkaufsflächenmarkt |
| Unternehmensdienstleistungen | 3. | Telekommunikation; Informatikdienste; Immobilienwesen; Dienstleistungen für Unternehmen; Reisebüros; Forschung und Entwicklung |
| Verkehr, Lagerei und Logistik | 3. | Schifffahrt; Luftfahrt; Lagerei sowie Erbringung von sonstigen Dienstleistungen für den Verkehr; Post-, Kurier- und Expressdienste |
| Unterhaltung und Gastgewerbe | 3. | Gastgewerbe; Beherbergung; Unterhaltung, Kultur und Sport |
| Finanzdienstleistungen | 3. | Finanz- und Versicherungsdienstleistungen |
| Administrative, soziale und öffentlichkeitsnahe Dienste | 3. | Öffentliche Verwaltung; Gesundheits- und Sozialwesen; Unterrichtswese; Interessensvertretungen; Verlagswesen; Energieversorgung |

Quelle: Fahrländer Partner.

# A2 Erläuterung Mikro-Lagerating

Häufigkeiten Gesamtratings auf Siedlungsfläche




Die Beurteilung der relevanten Indikatoren ergibt ein Gesamtrating mit Werten zwischen 1.0 (ungeeignete Lage) und 5.0 (beste Lage) pro Nutzung.

Es handelt sich um ein absolutes Rating aller Lagen in der Schweiz. Eine Verkaufslage von 2.0 unterscheidet sich zwar deutlich von den Top-Verkaufslagen in den Innenstädten, ist jedoch ein geeigneter Standort für Grosshandel oder PW-Versorger.

Bei einer Bewertung von 3.0 handelt es sich um eine durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: FPRE.