

Machbarkeitsstudie für den Entwicklungs- und Wohnschwerpunkt Rheinfelden Möhlin

Bewertung der Nutzungsplanung aus regionalökonomischer Perspektive

Endbericht und Dokumentation der Studienergebnisse

Tobias Koch, Roderich Hagmann, Alex Auf der Maur, Melanie Reisch
Basel/Stuttgart, 27.06.2016



- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen
- 05 Management Summary und Empfehlungen
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Hintergrund und Anlass für die Studie

- **Erarbeitung Raumkonzept 2014/2015**
 - **Abgrenzung** verschiedene **Varianten des räumlichen Zuschnitts** des ESP/WSP
 - Formulierung von **Zielvorstellungen**
 - **Vorgaben für Freiräume** und **Arten der Erschliessung**
- Plan: **Erschliessung bis 2040**
- **Gemischte Nutzung:** Sowohl **Wohnen** als auch **untersch. gewerbl. Nutzungen**
- **Offenheit** hinsichtlich der konkreten künftigen Nutzung

Beschluss zur Beauftragung einer Machbarkeitsuntersuchung aus regionalökonomischer Perspektive

Zielsetzung der Studie

- **Darstellung Ausgangsbedingungen** für die künftige Nutzung am ESP/WSP **im regionalen Kontext**
- **Berücksichtigung** spezifische Situation in der **trinationalen Region** unmittelbar an der **Grenze zu Deutschland**
- **Eingrenzung langfristiger Nutzungen** mit höchstem **Bedarf und Mehrwert für Region** und beteiligte **Kommunen**
- Berücksichtigung spezifischer **planungsrechtlicher Vorgaben**
- Aufzeigen **künftiger Flächenbedarfe** (u.a. Qualitäten, Nutzungsmischung)
- Vorbeugen **potenzieller künftiger Nutzungskonflikte** und **Sicherheit** für die **Argumentation**
- **Inhaltl. Unterstützung/Vorbereitung** der **städtebaulichen Planungen**

Kompakte Standortbewertung

- Auswertung Planungsdokumente/Studien
- Indikatorenvergleich im reg. Kontext

SWOT-Analyse (Entwurf)

Aufstellung möglicher Nutzungsalternativen

Bewertung und Priorisierung der Nutzungsalternativen

- Mess- u. objektivierbare Kriterien
- Scoring-Modell/Nutzwertanalyse

Handlungsempfehlungen

- Nutzungseignung, weiterer Prozess

Management-Summary

**Arbeitsschritt 1:
Standort- und
SWOT-Analyse**

**Arbeitsschritt 2:
SWOT-Analyse und
Ableitung
Potenziale der
künftigen
Entwicklung**

**Arbeitsschritt 3:
Priorisierung
Nutzungsalternativen
und Ableitung
Handlungs-
empfehlungen**

8 leitfadengestützte Expertengespräche

Strategieworkshop

SWOT-Analyse (Abstimmung/Finalisierung)

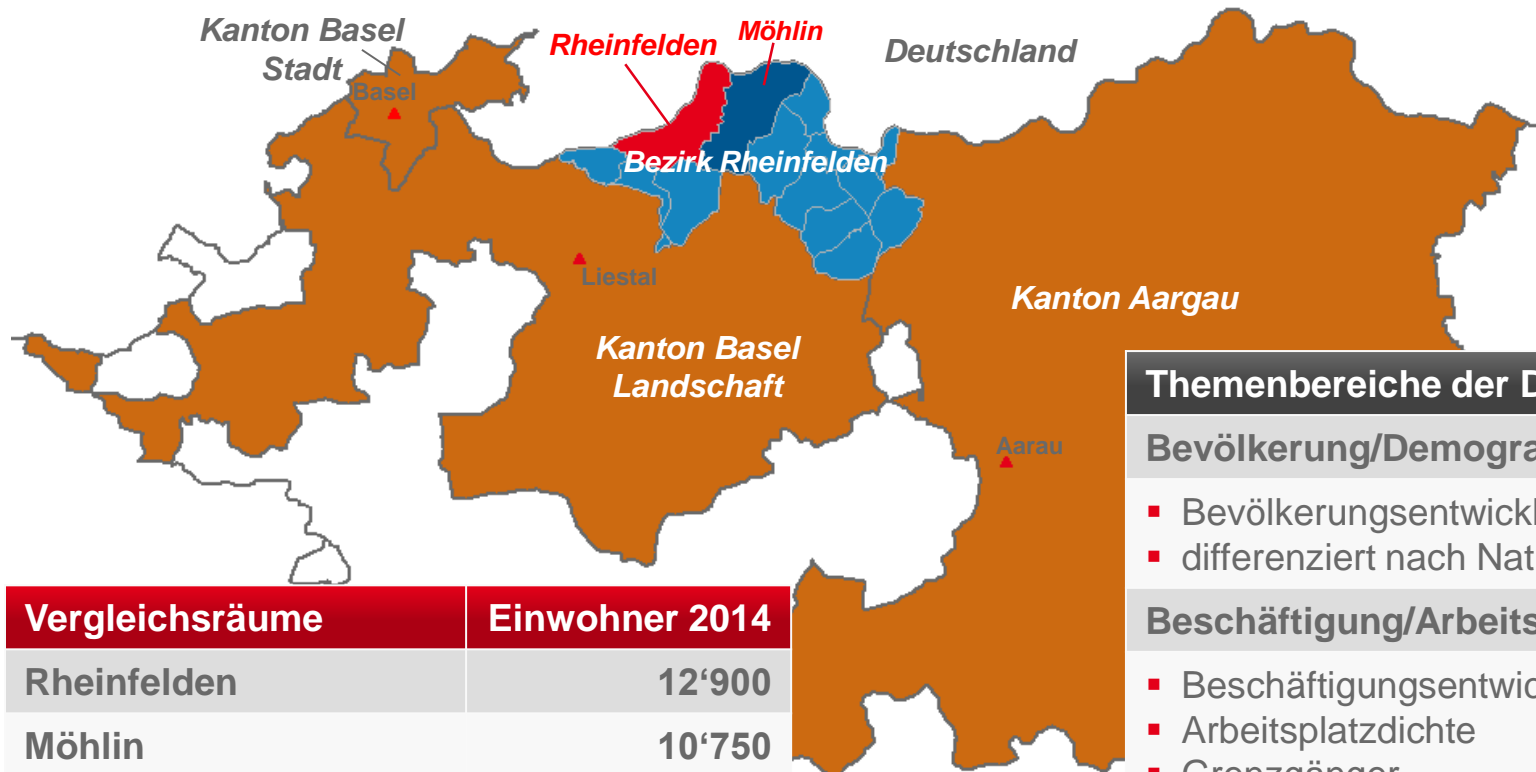
Eingrenzung/Vorbewertung Nutzungsalternativen

- Insgesamt **8 leitfadengestützte Expertengespräche** (telefonisch)
- **Zeitraum: 11.04.2016 bis 29.04.2016**
- **Ziel:** Qualitative Einschätzungen der **Ausgangsbedingungen** und Hinweise bzgl. **Chancen und Risiken** sowie möglicher **Nutzungs-/Handlungsempfehlungen**
- **Vertraulichkeit der Gespräche**, keine Rückschlüsse auf Einzelmeinungen

Nr.	Name	Institution/Unternehmen	Termin
1	Dr. Christoph Koellreuther	BAK Basel, ehem. Metrobasel	11.04.2016
2	Dr. Martin Bopp	Hightech Zentrum Aargau	12.04.2016
3	Thomas Schönenberger	Neuer Aargauer Bank	13.04.2016
4	Prof. Dr. Theodor Sproll	DHBW Lörrach	13.04.2016
5	Thomas Kübler	Standortförderung Baselland	18.04.2016
6	Dr. Alexander Graf	IHK Hochrhein-Bodensee	18.04.2016
7	Sabina Erny	Aargau Services Standortförderung	21.04.2016
8	Christian Bersier	Aargauische IHK, Energiedienst Holding AG	29.04.2016

- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen
- 05 Management Summary und Empfehlungen
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Der Standort Rheinfelden Möhlin im Vergleich zu regionalen Referenzgrößen



Vergleichsräume	Einwohner 2014
Rheinfelden	12'900
Möhlin	10'750
Bezirk Rheinfelden	46'550
Kanton Aargau	645'300
Kanton Basel Landschaft	281'300
Schweiz gesamt	8'237'650

Themenbereiche der Datenanalyse

Bevölkerung/Demografie

- Bevölkerungsentwicklung
- differenziert nach Nationalität

Beschäftigung/Arbeitsmarkt

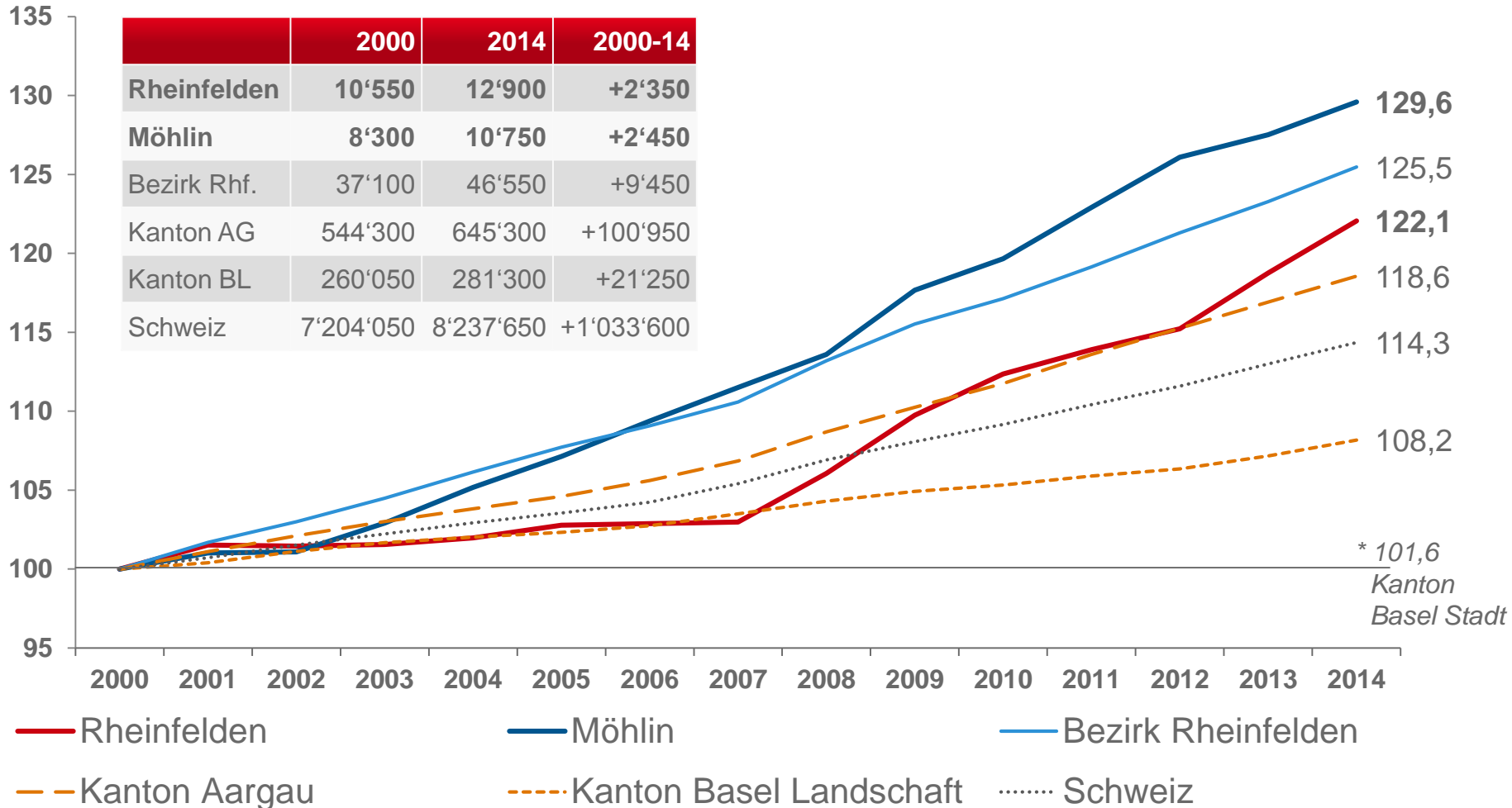
- Beschäftigungsentwicklung
- Arbeitsplatzdichte
- Grenzgänger

Wirtschaft/Branchen

- Sektorale Beschäftigtenanteile
- Unternehmensgrößenklassen
- Immobilienpreise

Sehr dynamischer Bevölkerungsaufbau in Rheinfelden und Möhlin in den vergangenen 15 Jahren

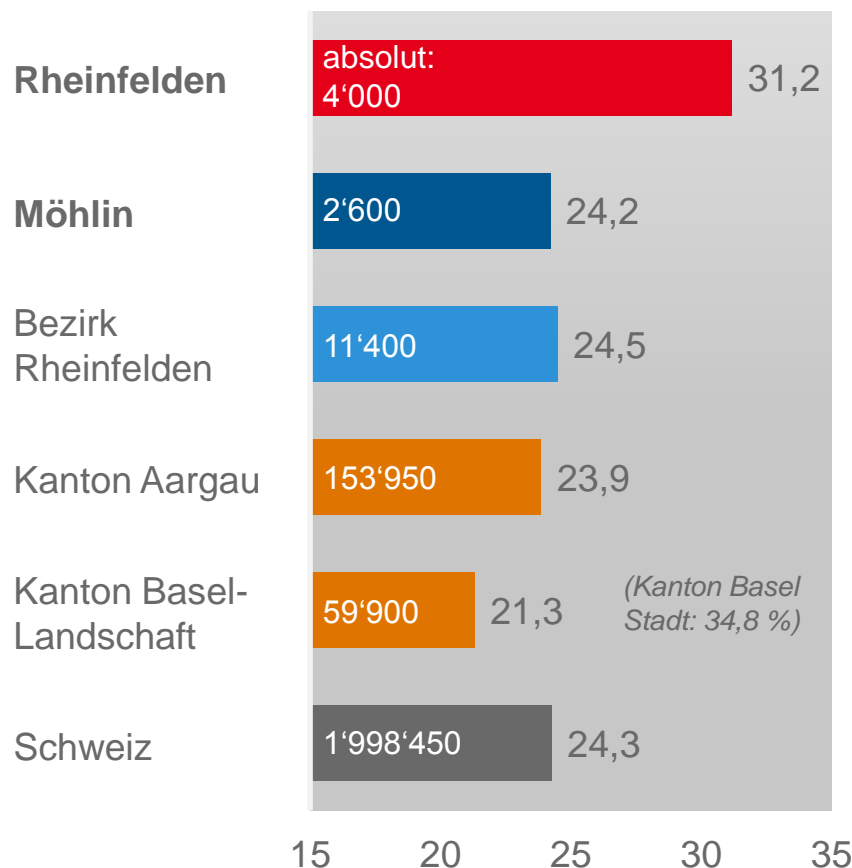
Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2014 (Index: 2000 = 100)



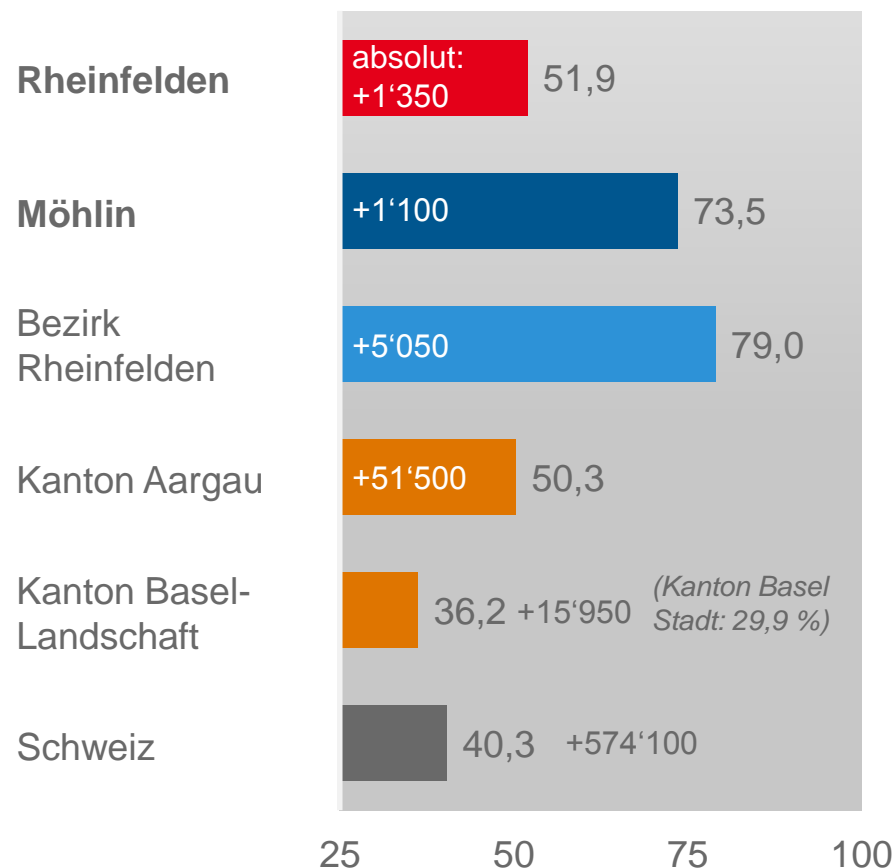
Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP).

In Rheinfelden und Möhlin leben rund 6'600 Ausländer und damit 2'500 Ausländer mehr als im Jahr 2000

Anteil ausländische Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung 2014 in %



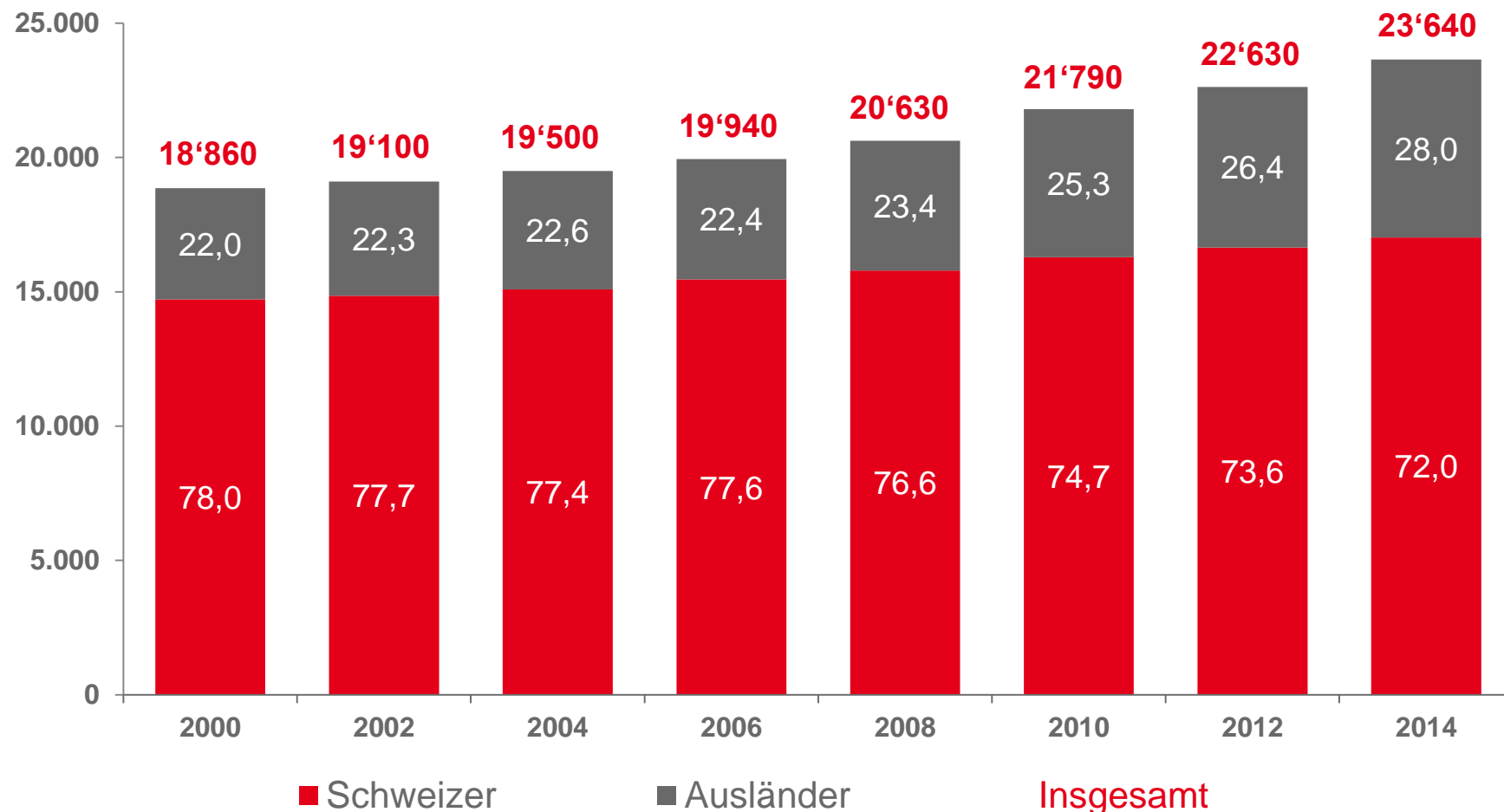
Entwicklung ausländische Bevölkerung 2000-2014 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP).

Rund 52 % des Bevölkerungszuwachs seit 2000 entfällt in Rheinfelden und Möhlin auf Ausländer

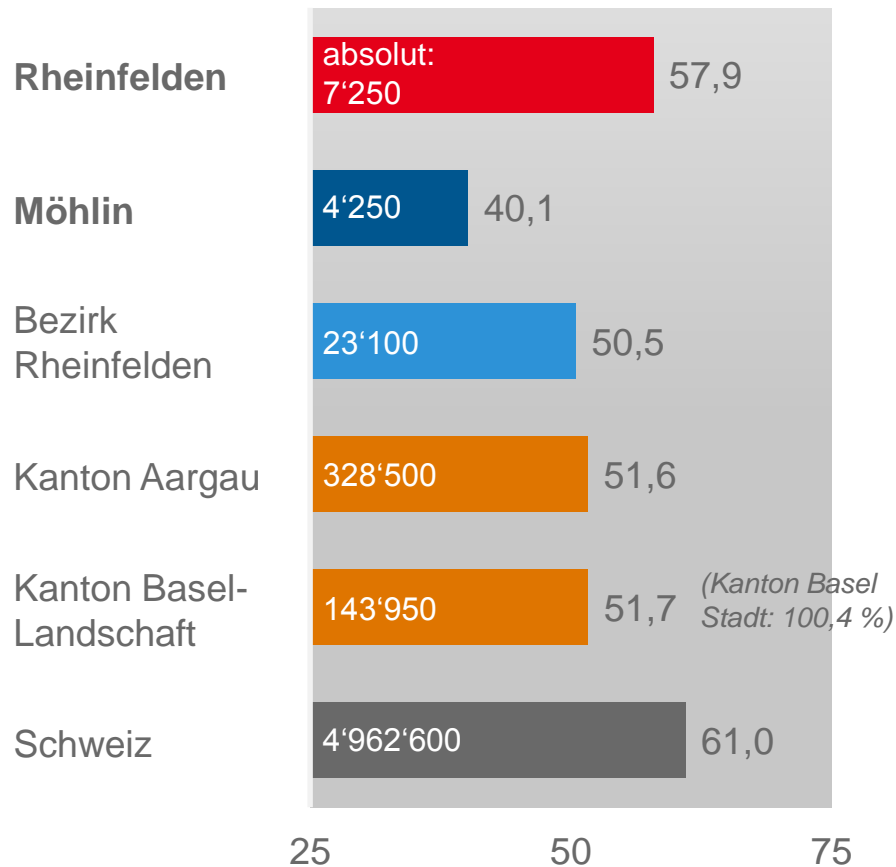
Bevölkerungsentwicklung 2000-2014 in Rheinfelden und Möhlin differenziert nach Anteilen Nationalität in %



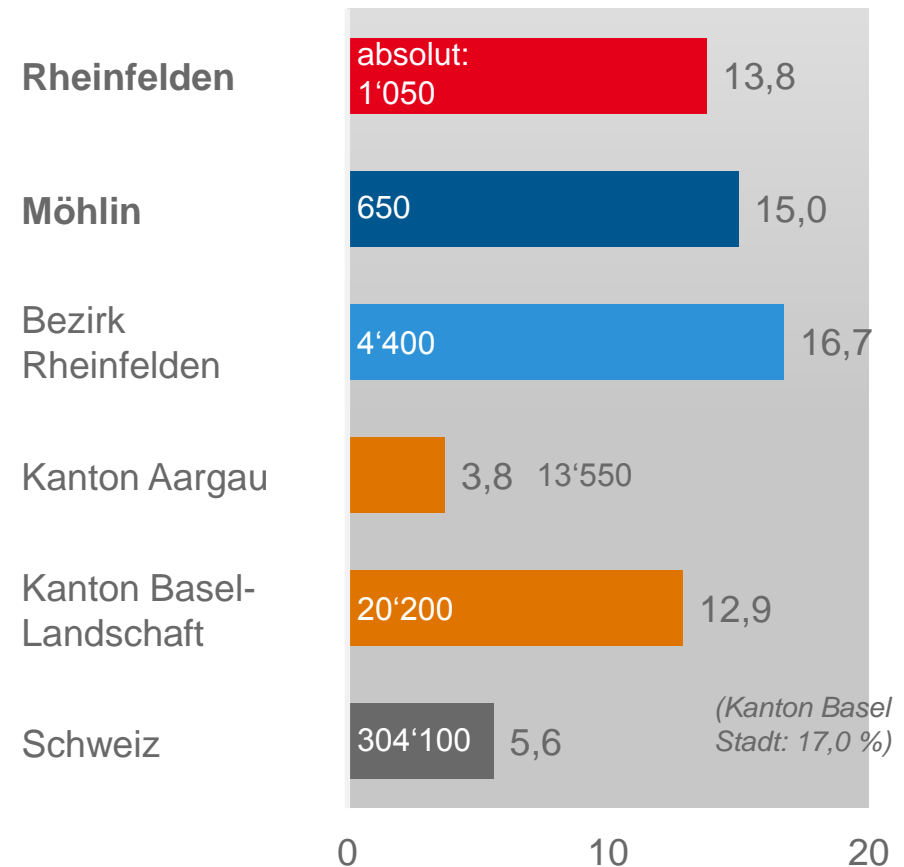
Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP).

Hohe Beschäftigungsdichte in Rheinfelden und hoher Anteil der Grenzgänger an den Gesamtbeschäftigten

Beschäftigungsdichte 2013 (Beschäftigte je 100 Einwohner)



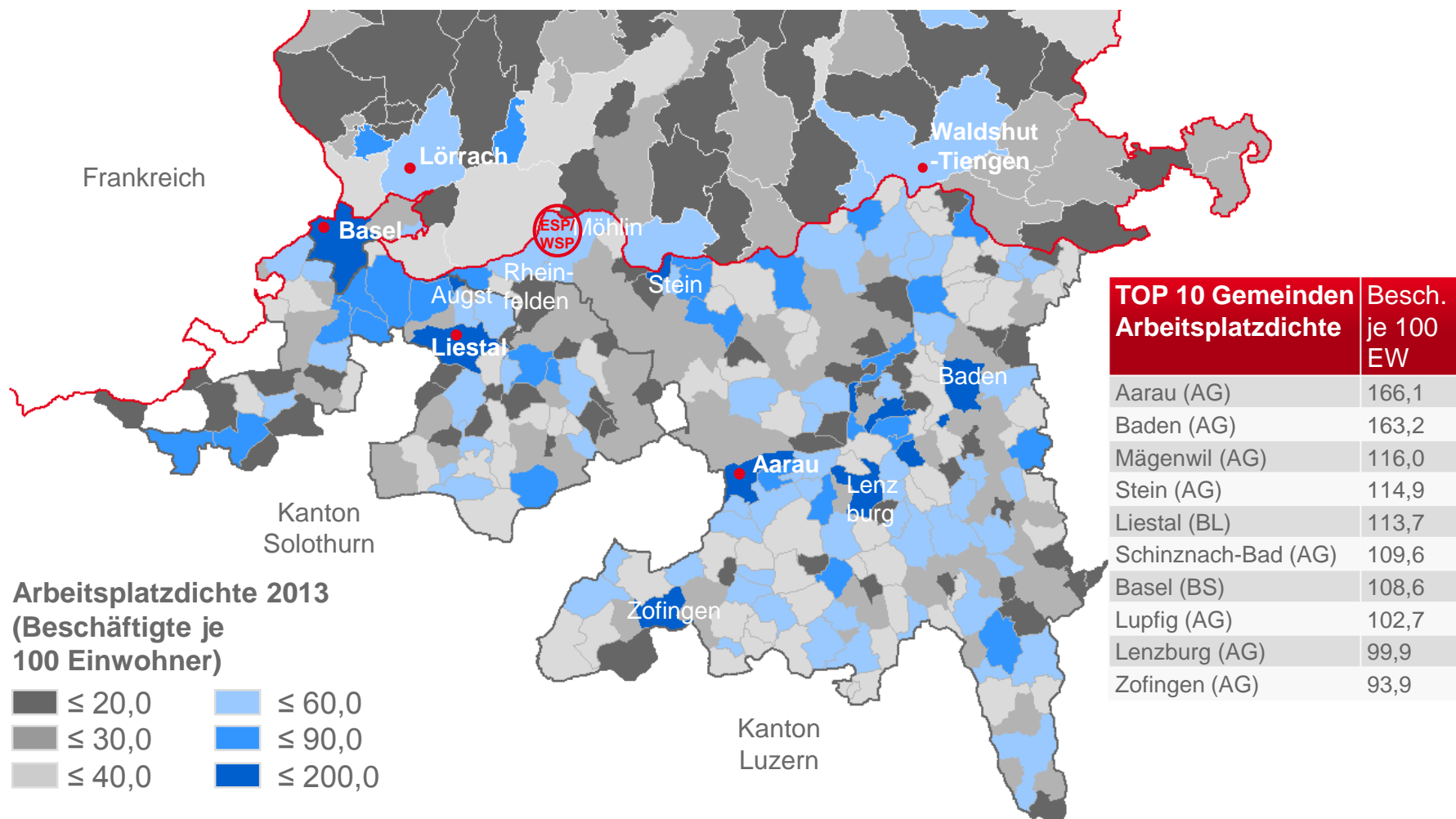
Anteil Grenzgänger an den Beschäftigten 2013 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT). Grenzgängerstatistik, Datenstand viertes Quartal.

Hohe Arbeitsplatzdichte in den Städten und Gemeinden insb. auf Schweizer Seite entlang des Hochrheins

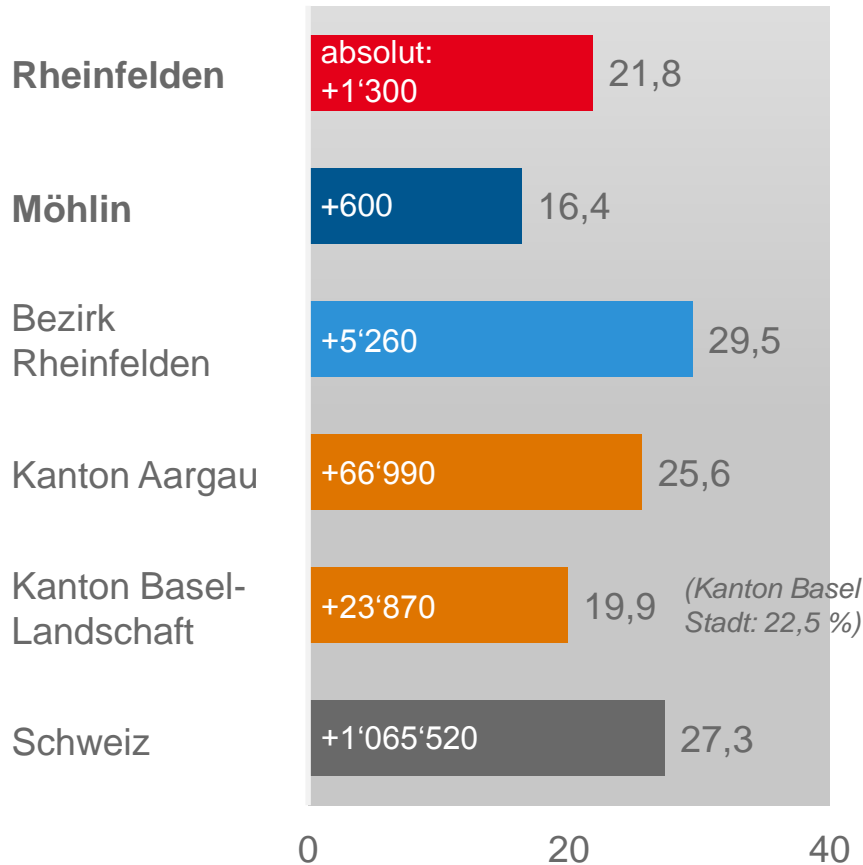
Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte am Arbeitsort je 100 Einwohner) 2013



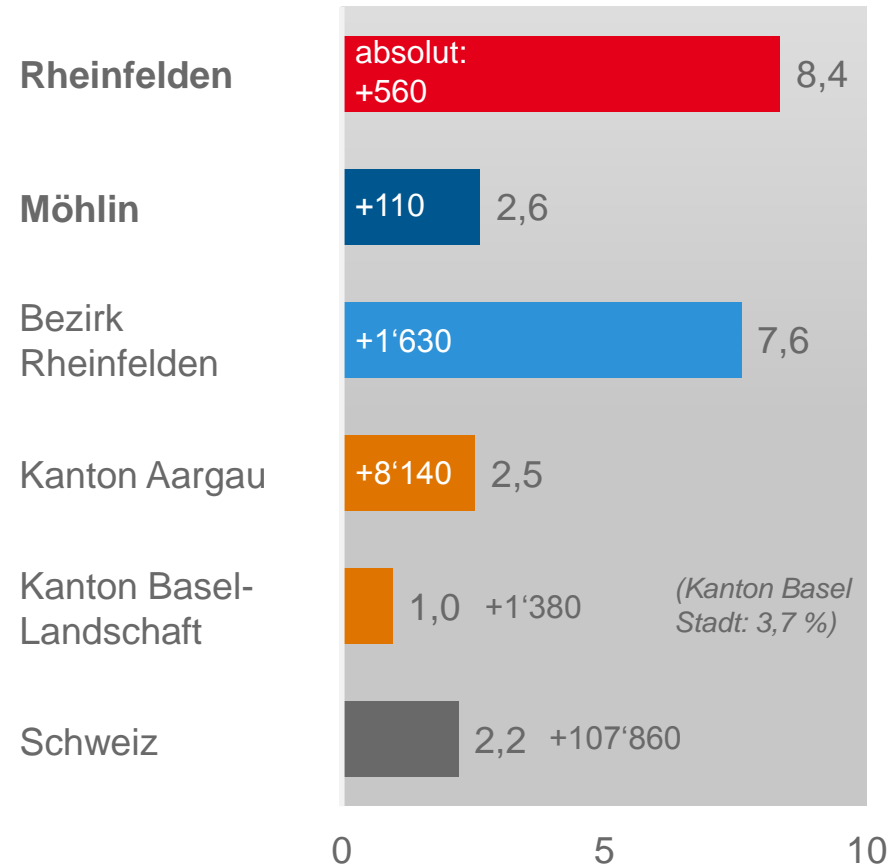
Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) sowie Bundesagentur für Arbeit, Deutschland, 2016.

Seit 2011 insbesondere in Rheinfelden überdurchschnittliche Beschäftigungsdynamik ggü. Region und Bund

Beschäftigungsentwicklung 2001-2013 in % (nach Daten der BZ sowie STATENT)*



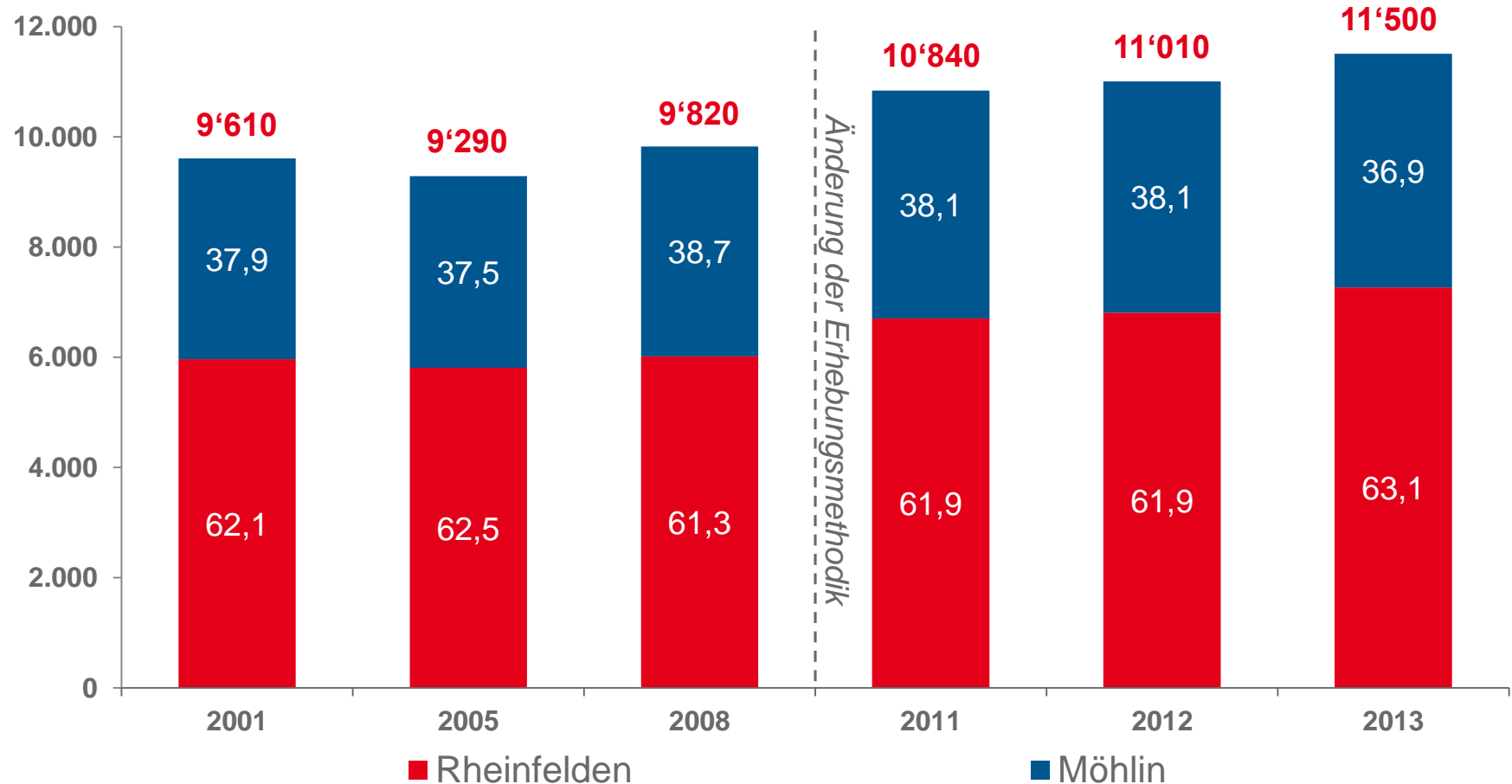
Beschäftigungsentwicklung 2011-2013 in % (nach Daten STATENT)



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Datenquelle 2001-2008: Eidgenössische Betriebszählung (BZ) ; Datenquelle 2011-2013: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT). * Statistische Unschärfen durch Änderung der Erhebungsmethodik der Beschäftigungsstatistik.

Positive Beschäftigungsentwicklung in Rheinfelden und Möhlin mit Aufbau von 650 Arbeitsplätzen seit 2011

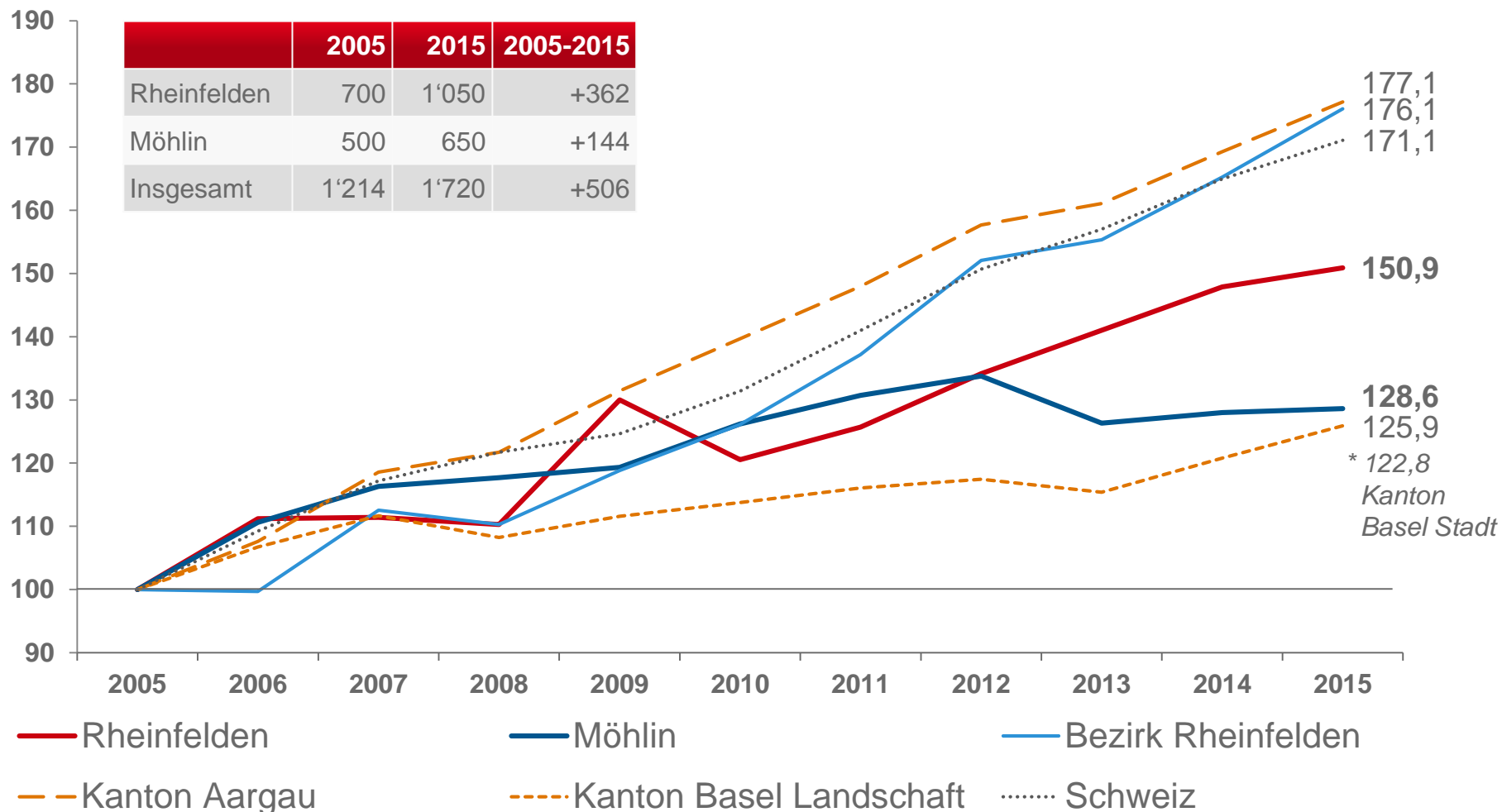
Beschäftigungsentwicklung in Rheinfelden und Möhlin 2001-2013 (absolut) sowie Anteile Rheinfelden und Möhlin in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Datenquelle 2001-2008: Eidgenössische Betriebszählung (BZ); Datenquelle 2011-2013: Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT).

Starker Zuwachs der Grenzgängerzahlen auf 1'700, jedoch unter dem kantonalen und bundesweiten Durchschnitt

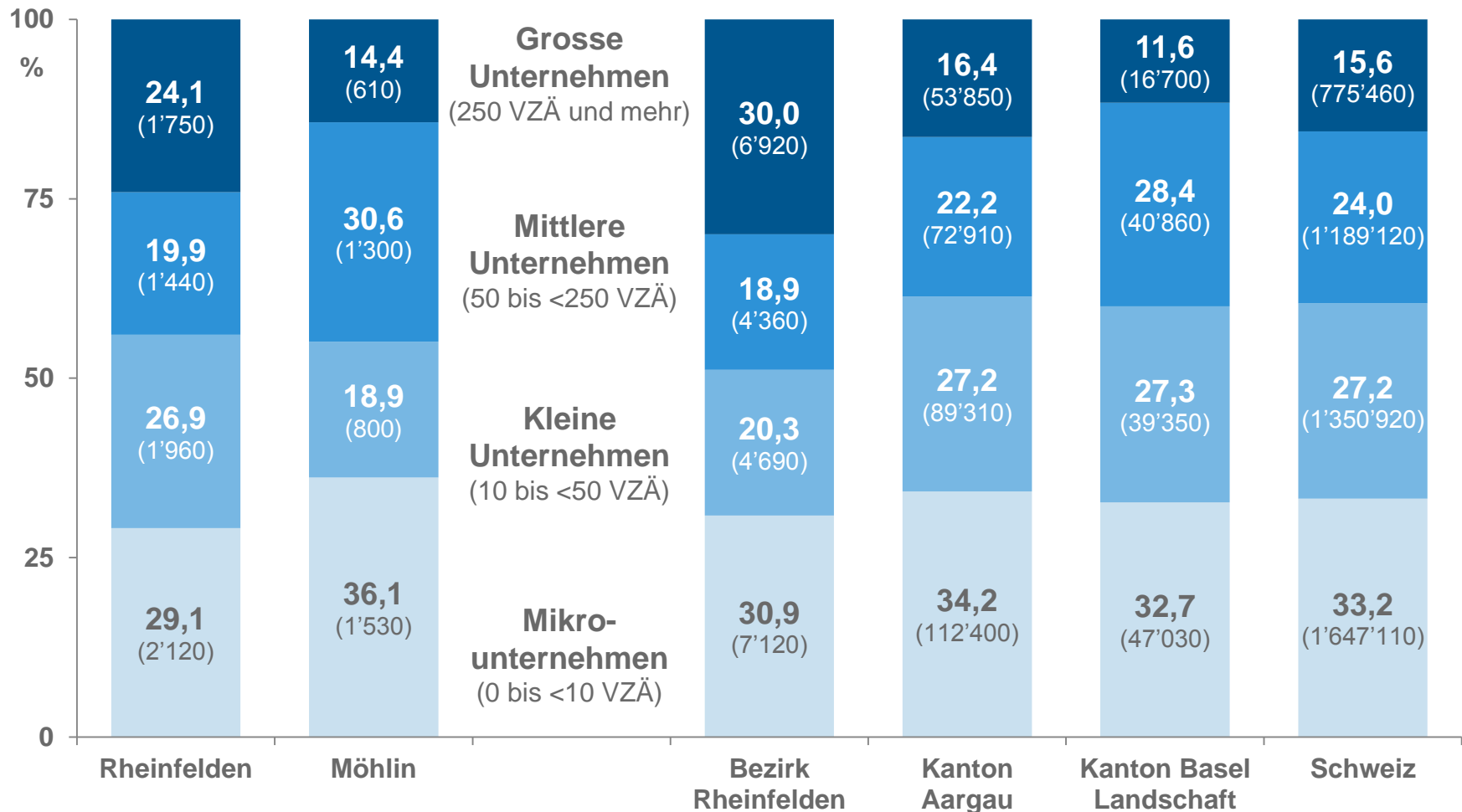
Entwicklung Grenzgänger 2005 bis 2015 (Index 2005 = 100)



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Grenzgängerstatistik. Datenstand jeweils viertes Quartal.

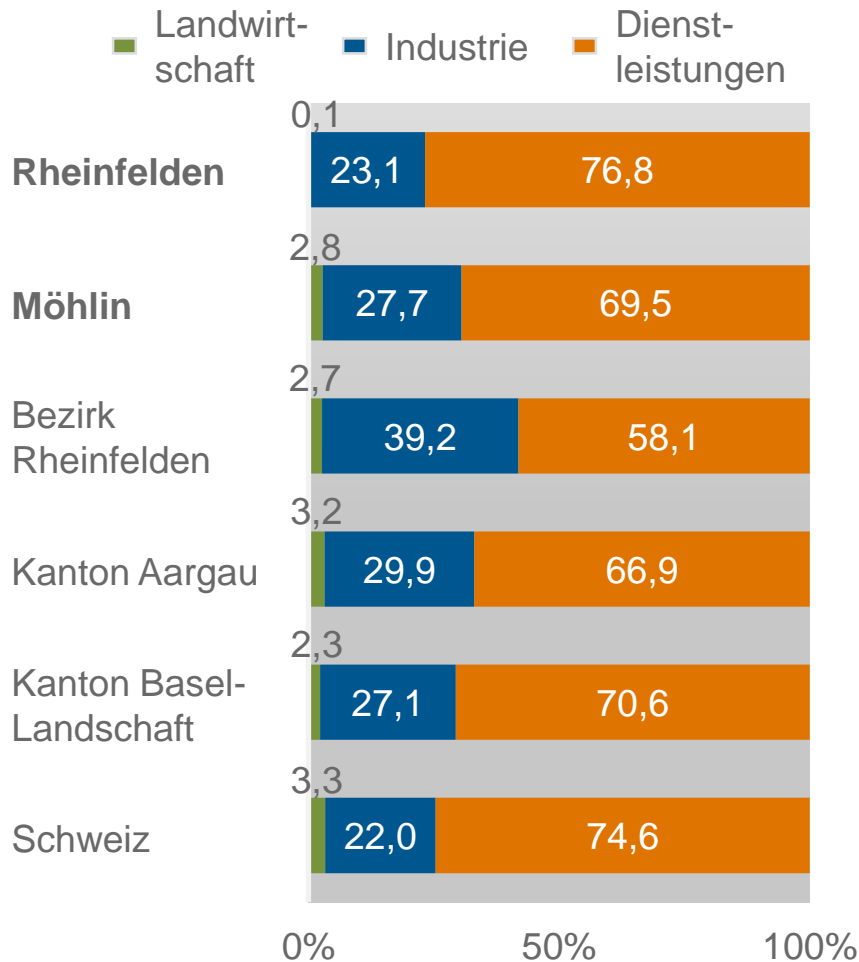
Über die Hälfte der Beschäftigten in Rheinfelden und Möhlin arbeiten in Unternehmen mit weniger als 50 Beschäftigten

Beschäftigte nach Grössenklassen der Arbeitsstätten 2013 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT).

Beschäftigungsstruktur nach Wirtschaftssectoren 2013 in %



Quelle: Bundesamt für Statistik, 2016. Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT).

Branchenschwerpunkte

Rheinfelden

Gesundheit: Reha Rheinfelden, Gesundheitszentrum Fricktal AG, Parkresort Rheinfelden Holding AG

Bergbau: Schweizer Salinen AG

Getränke: Feldschlösschen Getränke AG

Maschinenbau: Fryma Koruma AG

Metall: Josef Meyer Rail AG

Möhlin

Logistik/Handel: Streck Transport AG, Galliker Transport AG, Manor AG

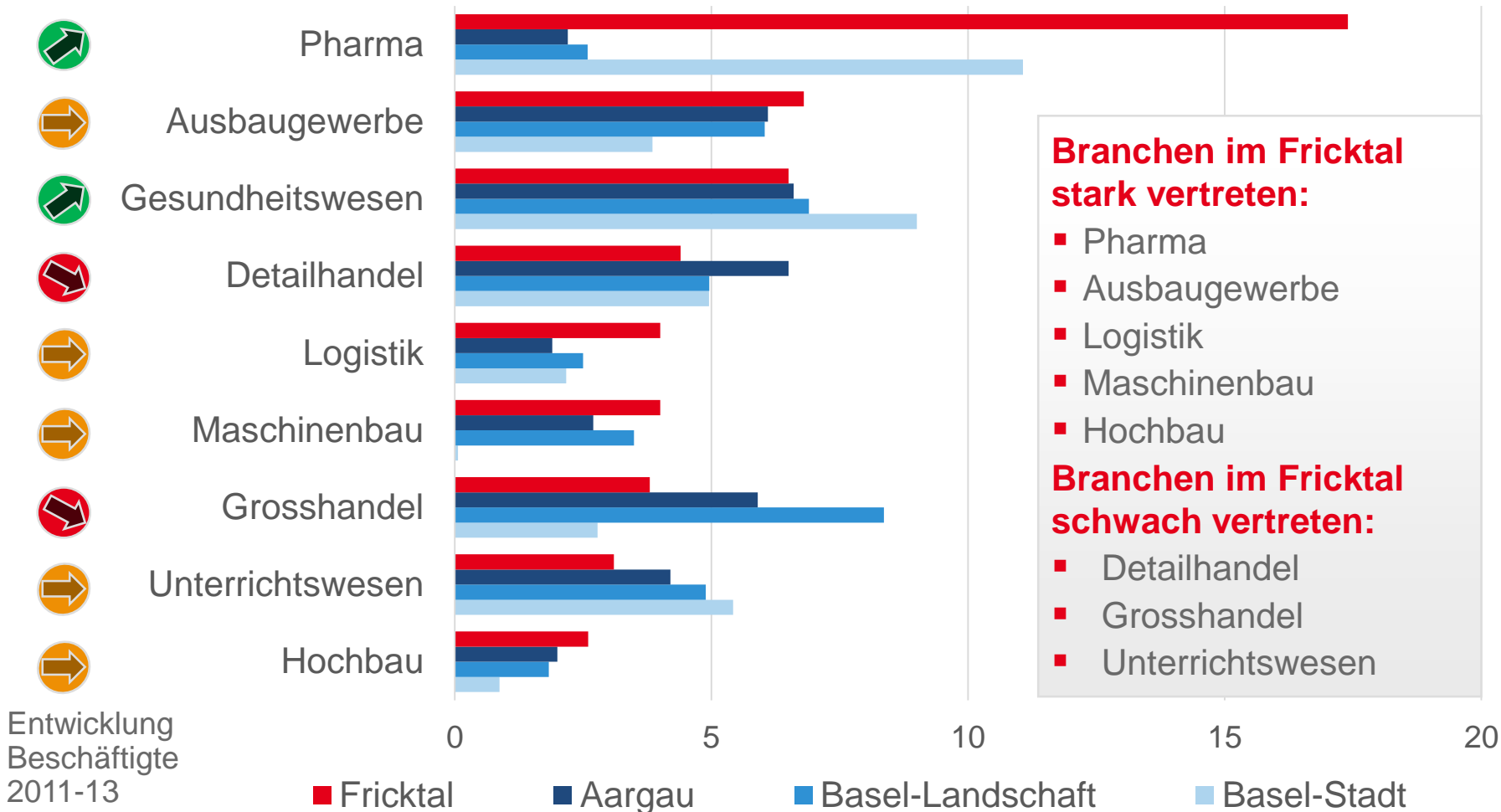
Metall: Bibus Metals AG, Forming AG, Ernst Schweizer AG, Simona AG

Ernährung: Louis Ditzler AG

Papier: Smurfit Kappa – Swisswell AG

Pharma: ASM Aerosol-Service AG

Beschäftigtenanteile der 9 grössten Branchen* im Fricktal in Prozent, 2013



Quelle: Credit Suisse, 2016: Economic Research. Factsheet. Region Fricktal. Bundesamt für Statistik, 2016. *Anteil Vollzeitäquivalente, ausgenommen Landwirtschaft.

Life Science

Hintergründe und Daten

- Weltweit höchste Dichte an Life Science Unternehmen (u.a. Roche, Novartis, Lonza)
- 27'600 Beschäftigte in der Region Basel*

Themen/regionale Kompetenzen

- Pharmazie (Wirkstoffe), (Agro-)Chemie, Bio-/Nanotechnologie, Medizintechnik, Kosmetik
- Hochschulen (Unis Basel, Zürich, Freiburg, FHNWS) u. Institute (Swiss Nanoscience Institute, Institute of Molecular Life Science)

Räumliche Schwerpunkte/Entwicklungen

- Headquarters in BS. Entlang Hochrhein Schwerpunkte in FuE, nachgelagerten Dienstl. u. Produktion, ausweichende Standortmuster Novartis/Roche
- Aktuell: Basel, Stein, Kaiseraugst, Allschwil

Branchentrends und Zukunftsaussichten

- Dynamisches Zukunftsfeld für die Region (Nachfragewachstum u.a. durch Alterung der Gesellschaft, Einkommenszuwachs)
- Margenstarke Branche mit guten Ausgangsbedingungen am Hochpreisstandort CH

Hightech (Maschinenbau, Metall, Elektro)

Hintergründe und Daten

- Historisch gewachsene, innovative Industrie
- 10'000 Beschäftigte in der Region Basel*

Themen/regionale Kompetenzen

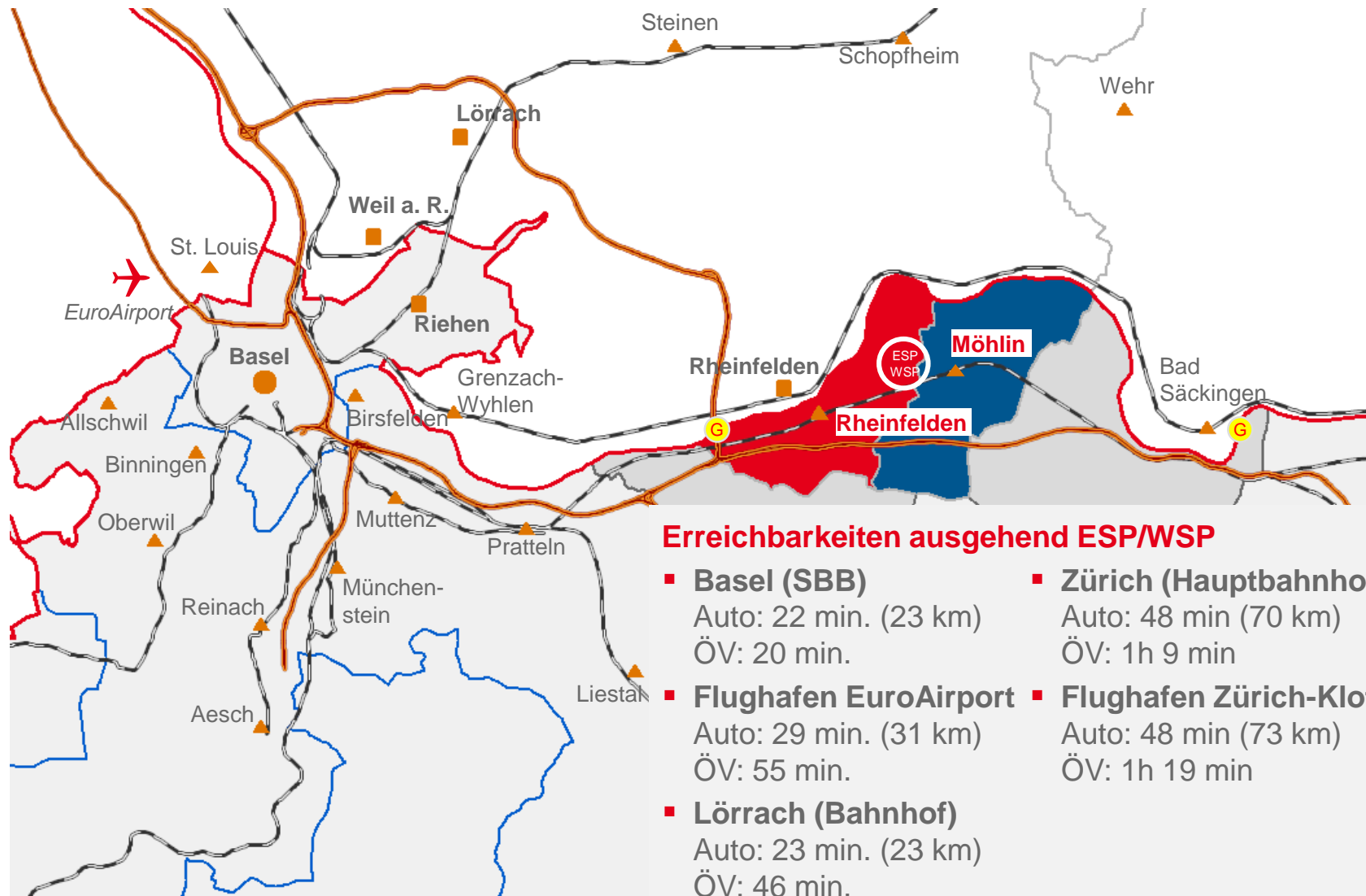
- Automationstechnik, Metallverarbeitung, Kunststoffe, Maschinen-/Fahrzeugbau
- Zulieferfunktion für chemisch/pharmazeutische Produktion
- Hochschulen (Unis Basel, Zürich, Freiburg, FHNWS) u. Institute (u.a. EMPA Dübendorf, PSI Villingen, Fraunhofer in Freiburg)

Räumliche Schwerpunkte/Entwicklungen

- Flächenhafte Verteilung mit Forschungsschwerpunkten im Umfeld BS/ZH sowie Villingen/Brugg
- Hightech Aargau: Energietechnologie
- Aktuell: Park Innovaare Villingen

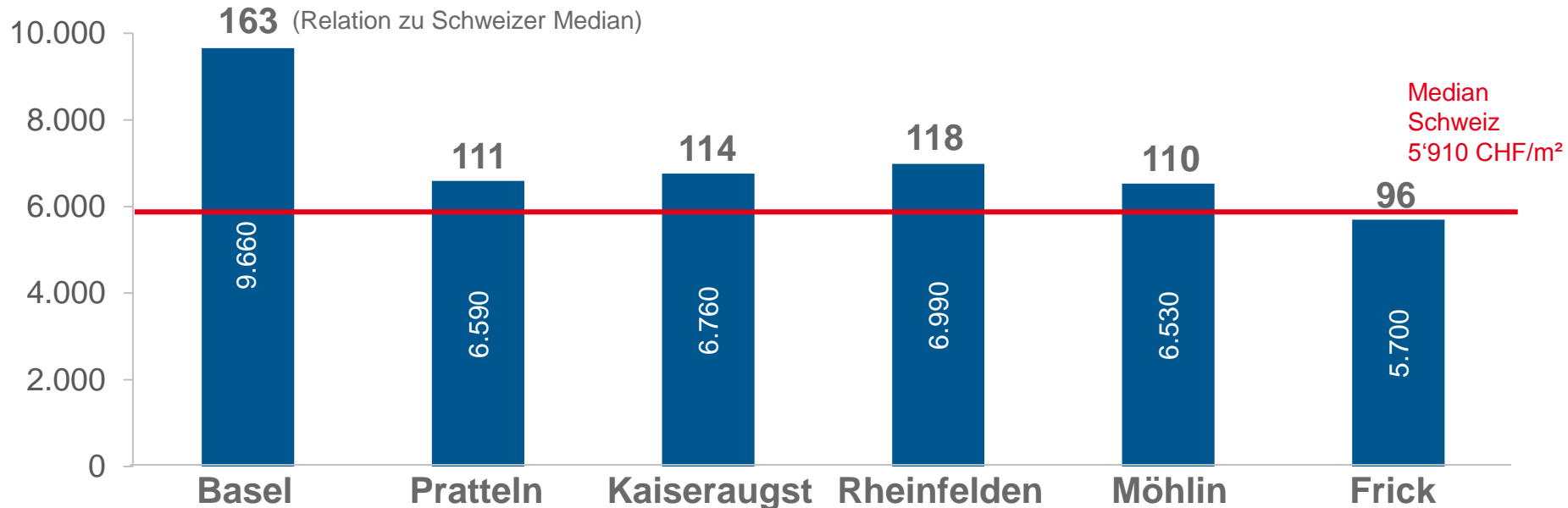
Branchentrends und Zukunftsaussichten

- Schlüsselrolle Hightech-Technologien für Kanton AG (Initiative „Hightech Aargau“)
- Wechselkursrisiko durch hohen Exportanteil



Überdurchschnittlich hohe Kaufpreise für Wohnungen in Basel, niedrigere, aber konstant hohe Preise entlang des Hochrheins **prognos**

Kaufpreise Eigentumswohnungen pro m² in CHF



Quelle: Credit Suisse, 2016: Economic Research. Factsheet. Region Fricktal. Region Basel-Stadt. Bundesamt für Statistik, 2016. Zensus, 2011.

Aktuelle Entwicklungen bzgl. Wohnen (W) und Gewerbe (G) im regionalen Umfeld des ESP/WSP (Auswahl)

Allschwil: Park Basel Area
Fläche: k.A./5'000 m² Labore; 2019

Kaiseraugst: Roche Areal
5,2 ha; 2016/17

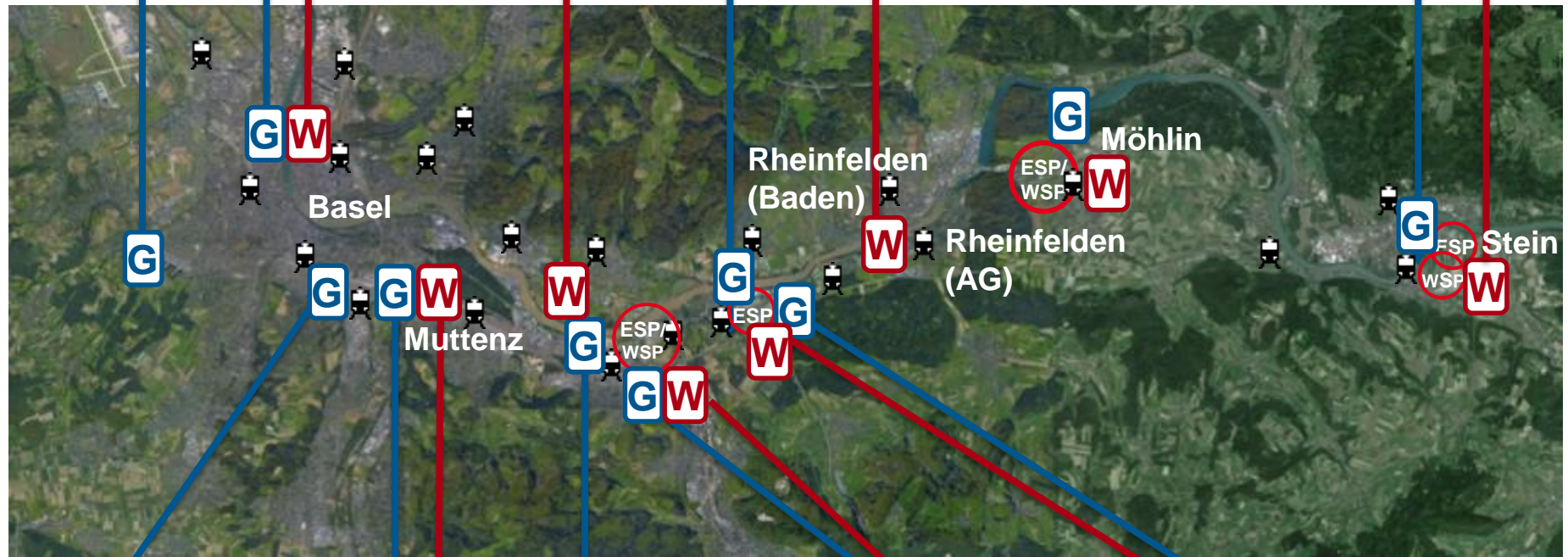
Stein: Life Science Campus Sisslerfeld
30,0 ha; ab sofort verfügbar

Basel: 3 Land
82 ha (Arbeiten/Wohnen);
2020/2025

Grenzach-Whylen: Lagune
Fläche: k.A./1.200 WE;
Bewilligung steht aus

Rheinfelden: Salmenpark
Fläche: k.A./150 WE; 2016

WSP Breitelloo/Neumatt
Umsetzung offen



**Münchenstein/
Basel:
Transformation
Dreispitz**
Fläche: k.A.;
in d. Umsetzung

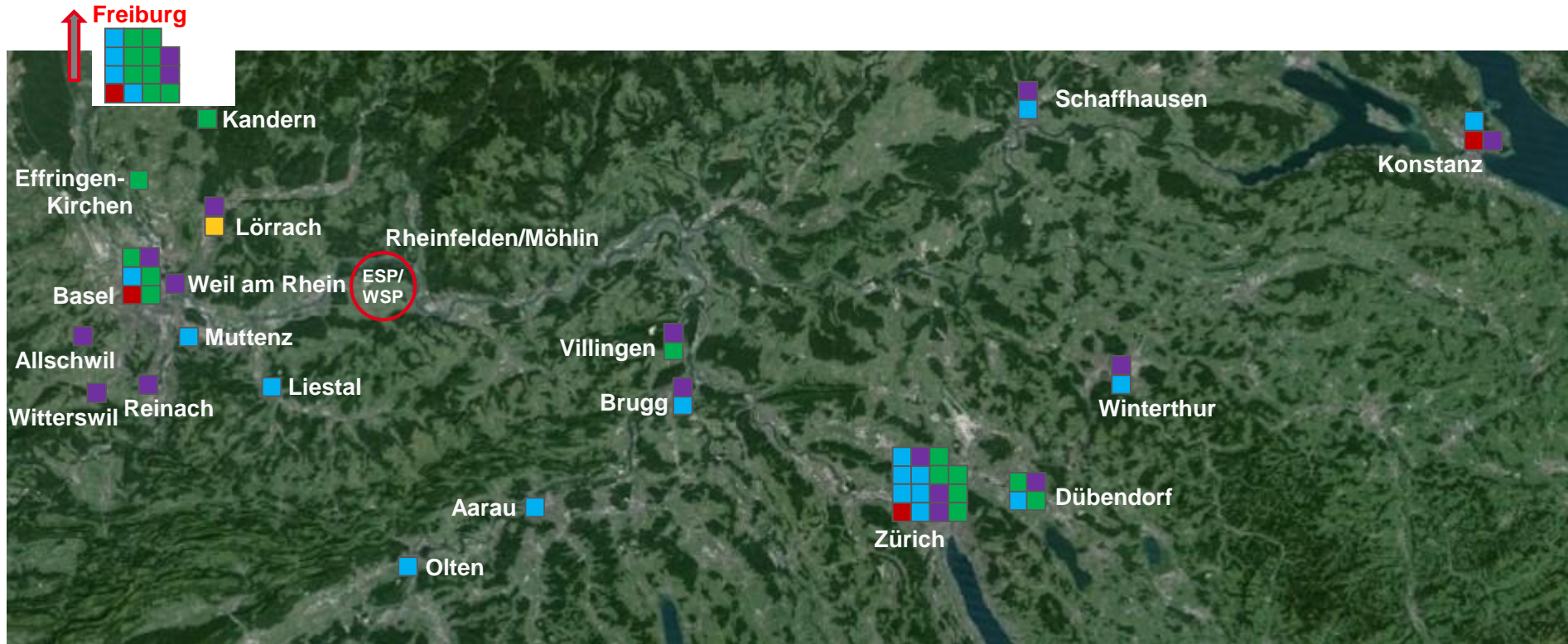
Muttenz: Polyfeld
34 ha
(Arbeiten/Wohnen);
in d. Umsetzung

Pratteln/Augst: Salina Raurica
50 ha (Arbeiten/Wohnen); 2030

Pratteln: Rheinlehne
Fläche: k.A./5 Geschäftsgebäude; 2016

Kaiseraugst: Römergarten
Fläche: k.A.; im Bau

Hochschulen sowie staatliche Innovationsinfrastruktur im regionalen Umfeld des ESP/WSP Rheinfeldens Möhlin



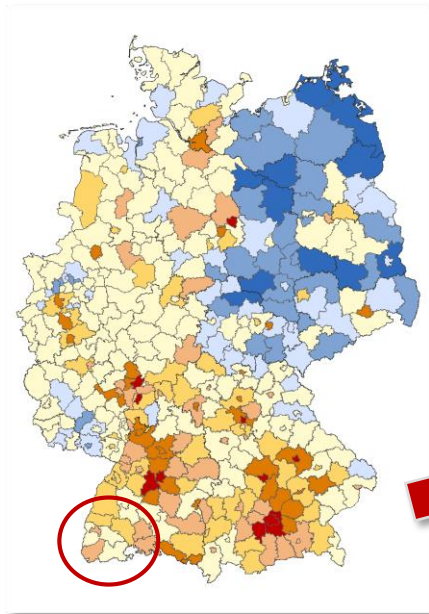
Studierende		Hochschulen		Hochschulen	
Universitäten		FH Nordwestschweiz*	10'000	MH Freiburg	500
Zürich	25'000	HTWG Konstanz	4'800	Pädagogische Hochschulen	
Basel	13'200	ZHdK Zürich	2'500	Zürich	3'300
Konstanz	11'400	HWZ Zürich	2'200	Freiburg	4'600
Freiburg	24'000	HfH Zürich	1'000	Duale Hochschule BW*	
Hochschulen		ABB Technikerschule	600	Lörrach	4'600
ETH Zürich	18'000	EH Freiburg	4'600	Insgesamt	
ZHAW*	11'000	KH Freiburg	1'700	143'000	

- Universitäten
- Hochschulen
- Duale Hochschule Baden-Württemberg
- Ausseruniversitäre FuE-Einrichtung (u.a. PSI, EMPA)
- Technologie- und Gründerzentren

} Förderung Bund/Kanton

Quelle: DFG, 2015, IHK Hochrhein-Bodensee, 2014, Statistisches Bundesamt, 2014. *Studierende an allen Standorten der Hochschule. SBFI, 2016, SBFI, 2015, SwissParks, 2016. SwitzerlandInnovation, 2016. Verband baden-württembergische Technologie- und Gründerzentren e.V. 2016. Google.earth. © 2016 Prognos AG

Übersicht über die Positionierung der grenznahen Landkreise auf deutscher Seite im Prognos Zukunftsatlas 2016



Zukunftsatlas 2016 Das umfassende Ranking für Deutschlands Regionen



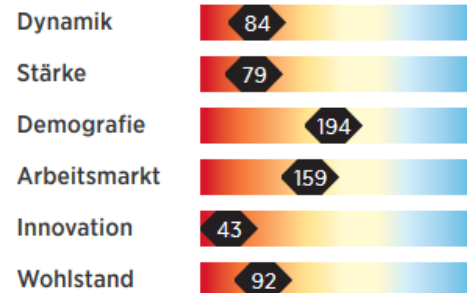
Regionen mit ...

- Top Zukunftschancen
- sehr hohen Zukunftschancen
- hohen Zukunftschancen
- Zukunftschancen
- ausgeglichenen Chancen und Risiken
- Zukunftsrisiken
- hohen Zukunftsrisiken
- sehr hohen Zukunftsrisiken

Lörrach, LK

Rang **74** von 402 im Jahr **2016**

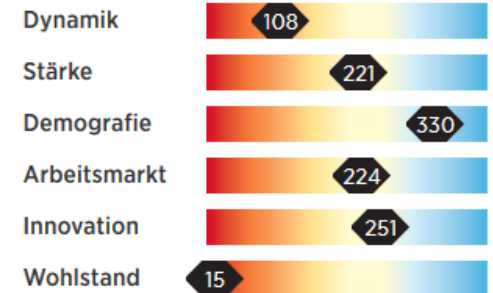
Hohe Zukunftschancen



Waldshut, LK

Rang **183** von 402 im Jahr **2016**

Ausgeglichener Chancen-Risiko Mix



*Rangveränderung zum Prognos Zukunftsatlas 2013.

	Landkreis Lörrach	Landkreis Waldshut
Einwohner 2014 (2000-14 in %)	223'690 (+3.0%)	165'210 (+0.2%)
Wandersaldo CH 2005-13	-6'600	-4'580
Beschäftigte 2014 (2005-14 in %)	73'370 (12.1%)	50'950 (13.4%)
Arbeitsplatzdichte 2014	32.8 Beschäftigte je 100 EW	30.8 Beschäftigte je 100 EW
Grenzgänger 2015	20'200 (9.0% der Bevölkerung)	13'670 (8.3% der Bevölkerung)
Exportquote Industrie 2014	54.8%	36.6%
Charakterisierung/ qualitative Einschätzung	<p>Hohe Siedlungs-/Industriedichte sowie hoher Flächendruck entlang des Hochrheins und Wiesentals</p> <p>Vielzahl innovativer KMU mit hoher Exportorientierung</p> <p>Nähe Basel: Standorte grosser Chemie/Pharma-Konzerne</p> <p>Starker Einzelhandels- und Tourismusstandort</p> <p>Hochpreisiger Wohnstandort (insb. bedingt durch Grenzgänger)</p> <p>Gute Erreichbarkeit, intensive grenzüberschr. Verflechtung</p>	<p>Hohe Siedlungs-/Industriedichte sowie hoher Flächendruck entlang des Hochrheins</p> <p>Klein-/mittelständische Prägung mit zahlr. trad. Familienunternehmen</p> <p>Wenig grosse Industrieansiedelungen</p> <p>Geringe Technologieorientierung</p> <p>Starker Tourismus-, Gesundheits- u. Einzelhandelsstandort</p> <p>Hochpreisiger Wohnstandort (insb. bedingt durch Grenzgänger)</p> <p>Defizit: überregionale Erreichbarkeit</p>

Exkurs: Übergeordnete Trends werden die Entwicklung in der Region mittel- bis langfristig prägen und beeinflussen



Entwicklungen im trinationalen Raum

- **Intensive** grenzüberschreitende **Verflechtungen** am **Arbeitsmarkt** u. im **Konsumbereich**. **Verflechtungen der Unternehmen/Wirtschaft** werden (**tendenziell**) **überschätzt** und **gehen** in letzten Jahren **zurück** (u.a. Konzentration Pharma in CH)
- **Konkurrenzdenken** zwischen **CH/D/F** nimmt zu. **Rückgang** der **grenzüberschreitenden Zusammenarbeit** („Spirit geht verloren.“, Engagement sinkt)
- **Elsass (F)**: Abnehmende **Attraktivität** u. schwache **wirtsch. Entwicklung** (u.a. Arbeitsrecht)
- **Südbaden (D)**: **Stabile**, zuletzt **wenig dynamische Entwicklung**. **Handel/Gastronomie profitieren** von Grenznähe. Langsamere, weniger pragmatische **Ansiedlungspolitik** als CH
- Einhellige Bewertung: **Hohes Risiko und Unsicherheit** durch drohende **Auswirkungen der Einwanderungsinitiative**

Region (CH, Raum Basel): Profil und zentrale Entwicklungen

- Dynamische **Bevölkerungsentwicklung**, attraktiver **Lebens- und Arbeitsraum**.
- **Positive/stabile wirtsch. Entwicklung in CH** trotz starkem Franken/hohem Lohnniveau.
- Hohe **Wettbewerbsfähigkeit in wertschöpfungs-/margenstarken Branchen** (u.a. Life Science, Medizintechnik, Luxusuhren)
- **Nachteile** insb. für **Detailhandel/Gastronomie** aufgrund Nachfrageabfluss in die benachbarten Gemeinden in Deutschland.
- Teilw. **Verlagerungstendenzen** wertschöpfungsarmer Betriebe nach Osteuropa. Derzeit **stabile Entwicklung wertschöpfungsschwacher Zulieferer** („Man lebt von der Substanz“)
- **Grossraum Basel** mit **geringerer Dynamik** als Zürich (u.a. Finance, Strukturwandel Industrie)

- **Life-Science ist wirtschaftlicher Treiber und Wachstumsmotor** der Region Basel
 - **Wachstumsmotor**, internationale **Fachkräfte**, Kooperationen **Hochschulen-Wirtschaft**
 - Standortattraktivität: **steuerliche Bedingungen**, geringe **Wechselkurssensitivität**, **Patentschutz**, **Technologie-/Gründerzentren** (u.a. Stücki BS, Technopark Allschwil)
 - **Dynamische Entwicklung/grosse Investitionen** in letzten Jahren (insb. Basel Stadt, Kaiseraugst, Stein) und jeweils **Ausstrahlungseffekte** im Umfeld
 - Gefahr von **Abhängigkeiten** („Klumpenrisiko“)

Kanton Aargau und Fricktal: Profil und zentrale Entwicklungen

- **Sehr dynamische Entwicklung/Aufholprozess Fricktal/Kanton AG** in letzten Jahren, **stärker als Baselbiet**. **Fricktal ist Entlastungsstandort** für Baselbiet.
- **Kanton AG: Mittelständisch-industrielle** Struktur (Stärken: Maschinenbau, ICT, Energie, Mikro-/Feinwerktechnik, Medizintechnik, Life-Science) u. **starke FuE-/Hochschuleinrichtungen** (u.a. PSI, FHNWS)
- **Zunehmende Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen im Fricktal** (Knappheit Baselbiet, niedrigere Flächenpreise, günstigere Personensteuern/Abgaben im Kanton AG)

ESP/WSP als Chance für die Standort- und Stadtentwicklung

- Möhlin/Rheinfelden: Im Grossraum Basel **Standort der zweiten Reihe (Nebenlage)**. **Grosses Potential zur Profilbildung/Identitätsstiftung** (unverwechselbare Positionierung im Raum).
- Chance für die **Stadtentwicklung der Gemeinde Möhlin** durch Entwicklung eines Quartiers mit attraktivem Umfeld, ergänzenden Angeboten (u.a. Bildung/Betreuung) und ansprechender Architektur.
- **Schaffung attraktives Arbeits- und Lebensumfeld** für versch. Nutzergruppen unter Berücksichtigung der **Naturraumqualität** (erster ESP/WSP östlich von Basel mit Nähe zur Natur und ländlichen Strukturen)
- **Zeithorizont Erschliessung**: Untersch. Meinungen („etappiertes Vorgehen“ vs. „schnell am Markt sein“)

Stärken und Chancen

Makroperspektive (Grossraum Basel)

- **Internationaler Arbeits- und Lebensraum** mit positiver **Bevölkerungsentwicklung** und sehr hohen **Zuwanderungsraten** (grenzüberschreitender Arbeitsmarkt)
- **Führendes industrielles Zentrum** der Schweiz mit dominierendem **Life-Science-Schwerpunkt** und weiteren starken **technologieorientierten Wachstumsbranchen** (u.a. Messtechnik)
- Weltweit **führende/bekannte Unternehmen** mit hoher **Standortbindung** (Headquarters)
- **Attraktiver Wirtschaftsraum** mit hoher **Dynamik** im Wohnungsbau sowie bei **Investitionen und Ansiedlungen** (u.a. Gewerbe, FuE-Standorte) **entlang des Hochrheins** (u.a. Kaiseraugst, Salina Raurica, Sisslerfeld)
- Positive Entwicklung in **zukunftssträchtigen Dienstleistungsbranchen** (u.a. Gesundheit, Logistik, wissensint. Dienstleistungen, IT)

Stärken und Chancen

Makroperspektive (Grossraum Basel)

- **Starker Arbeitsmarkt** und gute Ausgangsbedingungen bei der (internationalen) **Fachkräftegewinnung** durch **hohes Lohnniveau** und **vielfältige Arbeitsangebote**
- Perspektivisch weiter **steigende internationale Nachfrage** nach **hochqualifizierten Arbeitskräften**
- Breites **Hochschulangebot** und dichtes Netz an (staatlichen) **Forschungseinrichtungen in der Nordwestschweiz**
- **Zentrale Lage im Zentrum Europas** mit guter **inner-/überregionaler** sowie **internationaler Erreichbarkeit** (Rotterdam, Antwerpen, Genua über Strasse/Schiene/Schiff sowie internat. Flughäfen). Kurze Wege und **Nähe zu grossen ausl. Absatzmärkten** (D, F, I = 200 Mio. EW)
- **Hohe Lebens- und Freizeitqualität** mit breitem **kulturellem Angebot** sowie attraktiver **Natur** (Hochrhein, Schwarzwald, Jura, Alpen, Elsass)

Schwächen und Risiken

Makroperspektive (Grossraum Basel)

- **Unsicherheiten** der künftigen (wirtschaftlichen und demografischen) Entwicklung durch **offene polit. Rahmenbedingungen zur Freizügigkeit u. Wechselkursschwankungen**
- Im Vergleich zu Deutschland und Frankreich sehr **hohes Preis- und Gehaltsniveau**, verstärkt durch die **Aufwertung des CHF**
- **Hürden** im Waren- und Personenverkehr durch **Aussengrenze der EU** sowie Defizite in der **grenzüberschreitenden ÖPNV-Anbindung**
- **Erschwerte Bedingungen im Exportgeschäft** (insb. margenschwächere Produkte und erhöhter Standardisierungsgrad) und dadurch **Risiko eines beschleunigten industriellen Strukturwandels**
- **Strukturwandel im Finance-Bereich** insb. in **Basel** sowie im erweiterten Umland (u.a. Zürich, Winterthur) angesichts **engerer Vorgaben/Regulierung, Abzug von internat. Kapital** und **Reduzierung Kapazitäten, Kosteneinsparungen Backup-Funktionen**

Schwächen und Risiken

Makroperspektive (Grossraum Basel)

- **Überhitzungstendenzen und erhöhte Knappheiten am Wohnungsmarkt** (Konsumverlust durch hohe Lebenshaltungskosten) durch **sehr starke Zuwanderung** in die Region in den vergangenen Jahren (zugleich Chance für Erschliessung WSP Rheinfelden Möhlin)
- **Hohe Nutzungsdichte auf sehr engem Siedlungsband** entlang des **Hochrheins** mit limitierten Erweiterungsflächen und dadurch **extreme Knappheiten und Flächendruck** sowie **Nutzungskonflikte**, hohes **Preisniveau** und teilweise **geringe Attraktivität**
- **Verlagerungsrisiko von Firmen, Arbeitsplätzen** und **privater Wohn-/Konsumnachfrage** in Richtung kostengünstigere Standorte (u.a. D und F) aufgrund **hoher Preisunterschiede** und **Lohndifferenzen** (Faktor: 1.6 - 3)

Stärken und Chancen

Mikroperspektive (Rheinfelden und Möhlin)

- **Attraktiver Wohnstandort** im Übergang Stadt-Land **insb. für Familien** (Rheinfelden stärker urban, Möhlin stärker dörflich) mit weit überdurchschnittlicher **Bevölkerungsdynamik** und **Anziehungskraft für Zuwanderer** insb. aus dem Ausland. Chancen als Entlastungsstandort und zur Entwicklung **neuer Wohnformen**
- Signifikanter **Beschäftigungsaufbau** in den letzten Jahren und hohe **Arbeitsplatzdichte**
- **Differenzierte und sich ergänzende Branchenschwerpunkte** in Rheinfelden und Möhlin (insb. Industrie, Logistik, Gesundheit)
- Rheinfelden als **medizinisch-therapeutisches Gesundheitszentrum** mit breitem Freizeit- und Wellnessangebot („Medical Rheinfelden“) und damit erfolgreiche **Bewältigung des Strukturwandels**
- **Möhlin** mit **grossflächigen Gewerbeflächen** mit Gleisanschluss (Bäumlimatt), Potenzialflächen im Bata-Park und weiteren **Flächenreserven für grossflächige Ansiedlungen**

Stärken und Chancen

Mikroperspektive (Rheinfelden und Möhlin)

- Besondere **Standortqualität** innerhalb des **Agglomerationsraums Basel** und herausragende **verkehrliche Erreichbarkeit** durch Autobahnanschluss (A 3) und **Anbindung an Nah-/Fernverkehr SBB** (Engpässe Nord-Süd)
- **Brückenfunktion** zwischen Region Basel und der High-Tech-Region Aargau sowie in die benachbarte Eurozone
- Relativ **hohes Preisniveau** (Miete und Kauf) von Wohnimmobilien (kein deutliches Gefälle entlang Achse nach Basel Stadt), jedoch im Vgl. zu BS/BL **geringeres Steuer-/Abgabenniveau** im Kanton AG. Damit hohe **Attraktivität für Investoren/Entwickler**
- Sehr gute, fussläufige **Bahnanbindung** und **kurze Wege** am ESP/WSP sowie Potenzial zur Entwicklung eines **attraktiven Umfelds** (Besonderheit im Vergleich zu anderen ESP)
- Durch hohen **Nachfrage- und Flächendruck** Chance für **höherwertige Nutzungen/ Inwertsetzung** mit Werthaltigkeit/Qualität

Schwächen und Risiken

Mikroperspektive (Rheinfelden und Möhlin)

- Sehr **hohes Bevölkerungswachstum** und hohe **Bautätigkeit** in den letzten Jahren mit steigenden **Immobilienpreisen**, zunehmender **Wohnungsknappheit** sowie **Zersiedelungstendenzen** (Verlust Identität)
- Eingeschränktes Angebot an **weiterführenden Schulen** (insb. Sekundarstufe II kein Gymnasium in Rheinfelden oder Möhlin) sowie drohende **Schliessung des Berufsbildungszentrums Rheinfelden**
- **Starke Auspendlerbewegungen** insb. in Richtung der Zentren Basel und Zürich mit erhöhter **Verkehrsbelastung**
- Risiko der **Ausbildung von „Parallelgesellschaften“** durch hohen Zuzug und Ballung von Zuwanderern aus dem Ausland sowie ggf. **Ressentiments** und Überfremdungsgefahren
- Inhomogenes und wenig attraktives sowie räumlich gestrecktes **Stadtbild in Möhlin** bedingt durch Entwicklungsgeschichte/Zuzug (fehlende Profilbildung)

Schwächen und Risiken

Mikroperspektive (Rheinfelden und Möhlin)

- Neu erschlossene **Entwicklungsgebiete für Wohnen und Arbeiten** (u.a. Salmenpark Rheinfelden, Leigrube Möhlin sowie in Pratteln, Augst, Stein) und damit **Konkurrenz** zu anderen **regionalen Entwicklungsstandorten**
- **Unterdurchschnittliche Bekanntheit und Sichtbarkeit** des Standorts innerhalb der Agglomeration Basel
- **Erschwerte Perspektiven für den Detailhandel** aufgrund **Kaufkraftabfluss** in Richtung **urbaner Räume/Zentren** und insb. **D** sowie wachsender Konkurrenz durch **online-Handel**
- **Begrenztes kulturelles Angebot** vor Ort
- Im **Norden des ESP/WSP** geringe Attraktivität für hochwertige Nutzung aufgrund **Emission, Verkehr** und **Landschaftsbild/Blick** auf Saline und grossfläche/industrielle Nutzungen
- Keine Möglichkeit zur **Nutzung der Nähe des Rheins** (kein Blickkontakt von ESP/WSP)

- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP**
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen
- 05 Management Summary und Empfehlungen
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Lage des ESP/WSP Rheinfelden Möhlin im regionalen Kontext sowie planungsrechtliche Vorgaben



ESP (Entwicklungsschwerpunkt mit 3 Bereichen)
WSP (Wohnschwerpunkt „Bahnhof Möhlin“)

Bereich „Industrie Möhlin“

- Produktion und Verarbeitung
- Hoher Güterverkehr und Flächenbedarf

Bereich „Saline/Chleigrüt“

- Produktion und Verarbeitung

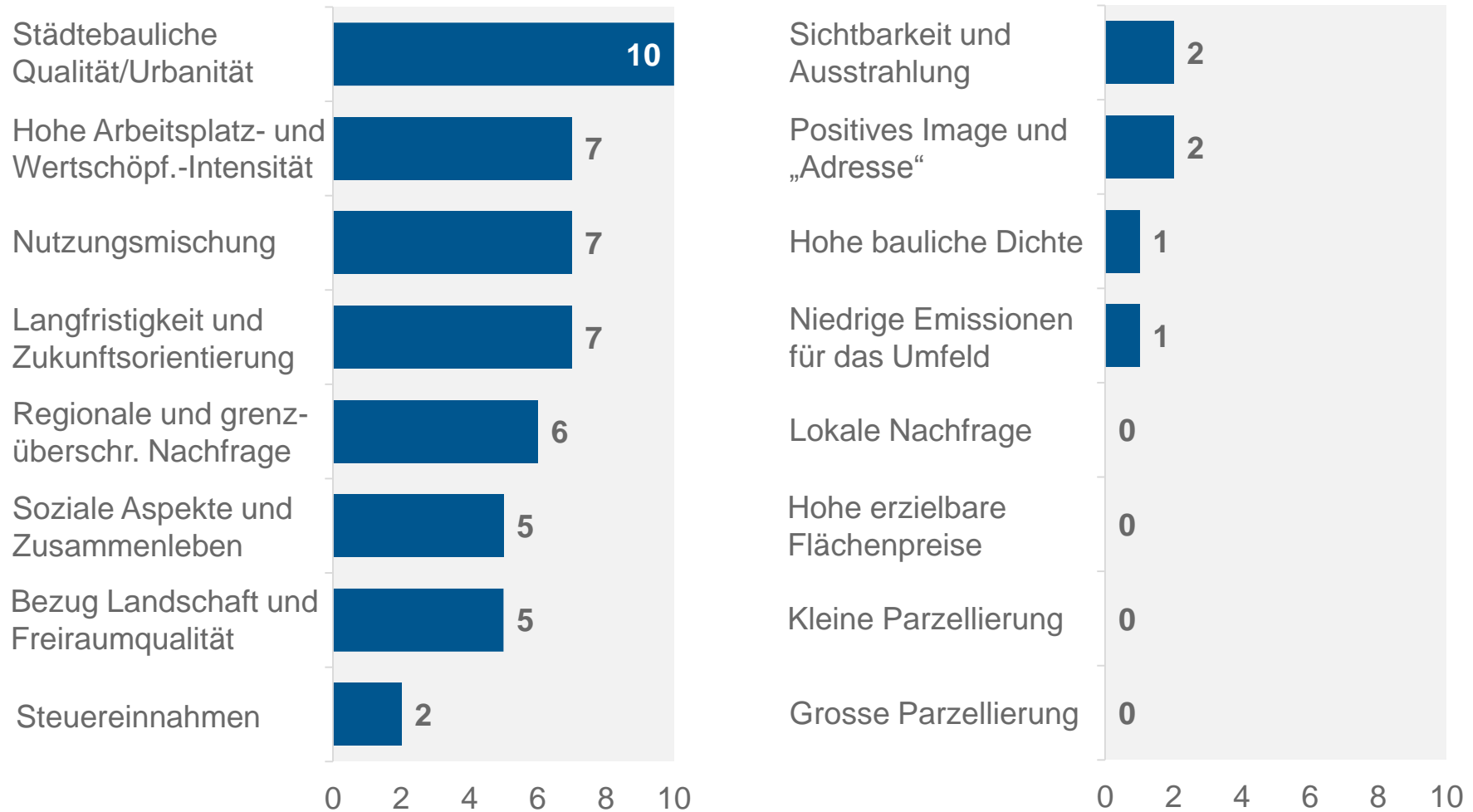
Bereich „Bahnhof Möhlin“

- ESP: Arbeitsplatzintensive Nutzungen
- WSP: mind. 70% Wohnnutzung, qualitativ hochstehend und dicht

Für **Grossprojekte** (Bedarf > 5 ha): Entwicklung grosser zusammenhängender, **baureifer** Flächen



Welche Kriterien zur Bewertung der Nutzungen sind am wichtigsten? [Anzahl Punkte im Rahmen der Abfrage der Teilnehmer]



Jeder Workshopteilnehmer konnte insgesamt 5 Punkte und dabei max. 2 Punkte pro Bewertungskriterium vergeben. N=11.

Bedarfsorientiert und zukunftsfähig

Bewertungskriterien

- Berücksichtigung der **langfristigen Bedarfe** und **Nachfrage**trends im trinationalen **Grossraum Basel**.
- Beibehaltung **flexibler künftiger Handlungsspielräume**.
- Orientierung an **Standards der Nachhaltigkeit** hinsichtlich Bauweise, Verkehrskonzeption sowie Ver- und Entsorgung

**Langfristigkeit und
Zukunftsorientierung**

**Regionale und grenz-
überschr. Nachfrage**

**Niedrige Emissionen
für das Umfeld**

Städtebaulich gelungen

- Entwicklung mit der Massgabe einer **hohen baulichen Dichte** bei gleichzeitigem **Erhalt von attraktiven Freiraumstrukturen**.
- **Gute regionale Erreichbarkeit** und Anbindung sowie **fussläufige Erschliessung** innerhalb des Quartiers.
- Einpassung in **baulich/landschaftliche Strukturen** des Umfelds.

**Städtebauliche
Qualität und
Urbanität**

**Hohe
bauliche
Dichte**

**Bezug zu
Landschaft und
hohe Freiraum-
qualität**

Wirtschaftlich erfolgreich

- Möglichst **hohe Arbeitsplatzdichte** und **Wertschöpfungsintensität** im Rahmen der gewerblichen Nutzungen.
- Anspruch, **dauerhaft Steuerzuflüsse** für die Gemeinden **Rheinfelden und Möhlin** zu generieren.

**Hohe Arbeitsplatz- und
Wertschöpfungsintensität**

**Hohe kommunale
Steuereinnahmen**

Profilgebend

- Schaffung eines **positiven Erscheinungsbilds** mit **gelungener Architektur** („Adresse“ bzw. „Visitenkarte“).
- Ziel, die **Identität Möhlins** zu stärken und positiv auf das **Image der Gemeinde** zu wirken.

Bewertungskriterien

Positives Image und Adresse

Hohe Sichtbarkeit und Ausstrahlung

Belebt und durchmischt

- Entwicklung eines **belebten und multifunktionalen Ortsteils** mit verschiedenen **Nutzer- und Zielgruppen** (u.a. Familien, Junge/Alte sowie Arbeits- und Wohnbevölkerung).
- **Berücksichtigung sozialer Aspekte** und mit dem Anspruch, **modellhafte Ansätze** umzusetzen.
- Entwicklung **privater Flächen** sowie **öffentlicher Räume** für Begegnung und sozialen Austausch.

Hohe Intensität der Nutzungsmischung

Soziale Aspekte und Zusammenleben



Berücksichtigung und Einbeziehung der qualitativen Zielvorstellungen bei der konkreten Ausgestaltung der einzelnen Nutzungsoptionen

- **Insg. 26 Nutzungsoptionen in 14 Kategorien grundsätzlich am ESP/WSP denkbar**
- **Nächste Schritte: Bewertung der Nutzungseignung und Verdichtung auf „Shortlist“**

Wohnnutzungsoptionen

Ein-/Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau

Alternative, neue Wohnformen

- Altenheim/betreutes Wohnen
- Generationenwohnen
- „Boarding-Häuser“ (Pendler)

Gewerbliche und weitere Nutzungsoptionen

Produktion und Handwerk

- Industrie „schwer“
- Industrie „leicht“

Forschung und Entwicklung

- Technologie- und Gründerzentrum
- Labore
- FuE-Einrichtung

Logistik, Grosshandel

Büronutzungen

- Bürogebäude
- Business-Center

Detailhandel

- Grossflächig (Einkaufszentrum)
- Ladengeschäfte (kleinteilig)

Gesundheitsdienstleistungen

- Praxen/Ärztehaus
- Neue Angebote Gesundheitswirtschaft

Gastronomie und Hotel

Messe/Ausstellungshallen

Bildung und Erziehung

- Schule (insb. Sekundarstufe II)
- Betriebliches Schulungszentrum
- Kinderbetreuung

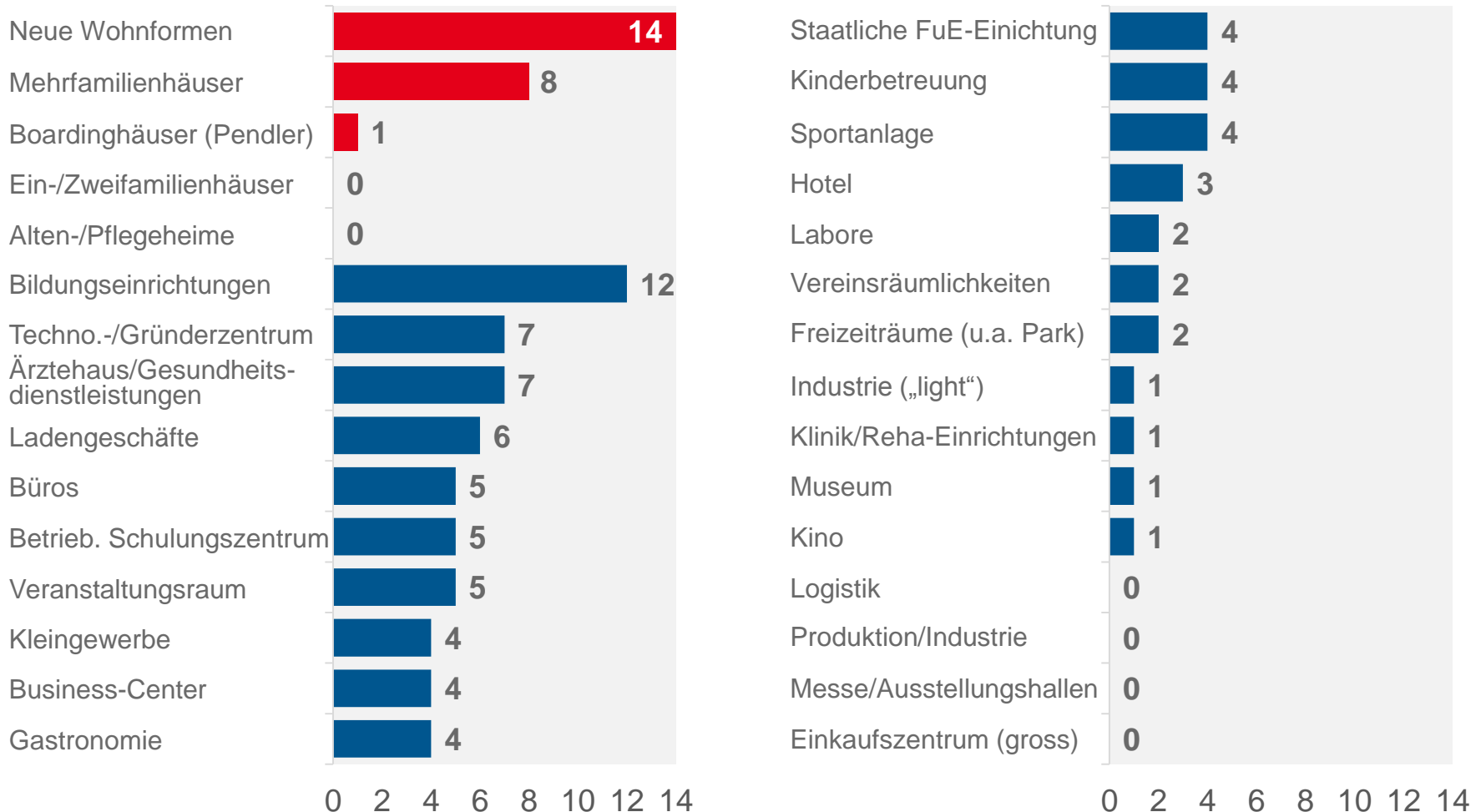
Sport-, Grün- und Freiflächen

- Grossflächige Anlagen
- Kleinteilige Anlagen

Erlebnis-/Freizeitinfrastruktur

- Vereins-/Veranstaltungsräume („Stadhalle“)
- Überregionale Angebote (u.a. Kino, Museum, Kletterhalle)

Welche Nutzungsformen werden am WSP/ESP bevorzugt? [Anzahl Punkte im Rahmen der Abfrage der Teilnehmer]



Jeder Workshopteilnehmer konnte insgesamt 10 Punkte und dabei max. 2 Punkte pro Bewertungskriterium vergeben. N=11.

Wohnen (+++)

- + Regionale Nachfrage (Siedlungsdruck BS/BL)
- + Lage (halbstädtisch, Natur) u. Erreichbarkeit
- + Baulandpreise, Abgabenniveau
- + Familien sowie ggf. „Ex-Pats“
- + Senioren/altersgerechtes Wohnen (Anknüpfung „Medical Rheinfelden“, tatsächlichen Bedarf prüfen)
- Sinkende Nachfrage Ausländer (Einwanderungsinitiative)

Gewerbe/Industrie (++)

- + Ergänzungsfunktion: Andere Branchen als Life-Science mit Flächenbedarf (u.a. Holz, Medizinaltechnik)
- + Grosse Parzellen zu günstigen Preisen
- Leitbranche Life-Science bislang nicht vertreten, Anknüpfungspunkte an Konkurrenzstandorten besser
- Logistik weniger geeignet

Forschung und Start-Ups (+)

- + Kleine forschende Unternehmen (Spin-Offs)
- + Brückenfunktion (Zuarbeit für Konzerne)
- + Gründerzentrum mit Shared-Services
- Keine Anknüpfung Uni, FH, Life-Science

Büro (++)

- + Regionale Nachfrage insg. vorhanden
- + Eignung nur in Bahnhofsnähe
- + Entlastungsstandort (Back-Office) und Business-Center
- Büronachfrage präferiert Zentrumslage in Basel (Bsp. Geringe Büronachfrage Kaiseraugst/Salmenpark)
- Keine Eignung Banken/Versicherungen

Gesundheitswirtschaft (+++)

- + Anknüpfung „Medical Rheinfelden“/Life-Science
- + Steigende Nachfrage personalisierte Gesundheitsdienstl.
- + Verbreiterung reg. Kompetenz (vertikale Differenzierung)


Detailhandel und Gastro/Hotel (-/+)



- Hohe Konkurrenz durch Grenznähe (D) und online
- + (Business-)Hotel im niedrigen Preissegment
- + Handelsangebote für tägl. Bedarf




Räumliche Verteilung




- + Nähe Saline: Ggf. industrielle Nutzung („light Industrial“), geringe Emissionen, mit grösseren Flächenzuschnitten
- + Bahnhof: Wohnen, ggf. Hotel, Büro. Schaffung attraktives Entree nach Möhlin mit ansprechender Architektur
- + Trennung von industrielle Nutzung und Wohnareale durch Bereich mit Dienstleistungs- und Büronutzungen

Art der Nutzung	Kurz- bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Ein- und Zwei- familienhäuser 	Als Nutzung auszuschliessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach EFH/ZFH grundsätzlich vorhanden. Jedoch Widerspruch zu Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans (100-150 E/ha) sowie dem WSP-Ziel, möglichst vielen Personen bahnhofsnahe Wohnraum zu bieten ▪ Langfristig sinkende Nachfrage nach Ein-/Zweifamilienhäusern (Trend zu kleineren Haushaltsgrössen) ▪ Aktuell entstehendes Einfamilienhaus-Quartier Leigrube/Möhlin (2,9 ha)
Mehrfamilien- häuser/Geschoss- wohnungsbau (Miete/Kauf) 	Eignung gegeben als Haupt-/Schwerpunkt-nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage vorhanden. Entspricht Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans (100-150 E/ha) sowie dem WSP-Ziel, möglichst vielen Personen bahnhofsnahe Wohnraum zu bieten ▪ Hohe und perspektivisch weiter steigende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern (abnehmende Haushaltsgrössen 50 bis 80 qm, max. 120 qm) ▪ Beeinträchtigung der Wohnqualität durch erhöhte Lärmbelastung im unmittelbaren Bahnumfeld sowie angrenzende gewerbliche Nutzungen
Alternative, neue Wohnformen (u.a. Generationen- wohnen, „Boarding- Häuser“, alters- gerechtes Wohnen, Altenheim) 	Eignung gegeben als ergänzende, flexible Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage vorhanden. Entspricht Vorgaben des kantonalen Richtplans ▪ Perspektivisch steigende Nachfrage nach neuen/verdichteten Wohnformen im urbanem Umfeld, u.a. durch Trend zu altersgerechten, bzw. generationen-übergreifenden Wohnformen angesichts Alterung der Gesellschaft u. höherer Mobilität. Altenheime tendenziell auszuschliessen ▪ Steigende Nachfrage nach alternativen, neuen Wohnformen aufgrund Trend zur Individualisierung (Differenzierung der Nachfrage) ▪ Potenziell hohe Nachfrage nach kleinen und flexiblen Wohnformen (u.a. „Boarding-Häuser“) aufgrund guter Lage und Erreichbarkeit im Grossraum Basel (Ex-Pats, Berufspendler) ▪ Chancen zur besonderen städtebaulichen Gestaltung


Art der Nutzung	Kurz-bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Industrie „schwer“ 	Als Nutzung auszuschliessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage in der Region eher punktuell an Umschlagsstandorten (Schiff/Logistik, bspw. Schweizerhalle). Tendenziell rückläufige Attraktivität der CH als Produktionsstandort für Schwerindustrie (besonderer Kostendruck durch Hochlohnstandort und CHF) und damit geringe/keine Nachfragepotenziale ersichtlich ▪ Hohe Emissionen mit absehbaren Nutzungskonflikten sowie Minderung der Attraktivität einer nahen/angrenzenden Wohnbebauung ▪ Unterdurchschnittliche Arbeitsplatzintensität, schlechtes Image und geringe städtebauliche Qualität
Industrie „leicht“ (emissionsarme Produktion) 	Eignung gegeben als Haupt-/Schwerpunktnutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage vorhanden aufgrund attraktiver Lage im industriellen Zentrum der Schweiz mit technologieorientierten Wachstumsbranchen (u.a. Life-Science) und Brückenfunktion in die High-Tech-Region Aargau ▪ Möglicher Ergänzungs-/Ausweichstandort für Verlagerungen von Bestandsunternehmen mit Flächenbedarf (u.a. Handwerk/Manufakturen) sowie Produktionsbetriebe mit Anknüpfungspunkten zu Life-Science (ggf. Medizinaltechnik, weitere Branchen) ▪ Möglicher Standort für emissionsarme Produktionsbetriebe [mittlere Grösse] mit flexiblen Raumkonzepten (Labore, Büro, kleines Lager, kleinere Produktionsanlagen) sowie Handwerk und Manufakturen ▪ Standortvorteile durch Lage/Erreichbarkeit u. vglw. günstige Bodenpreise ▪ Option für Grossansiedlungen (taktische Reserve für konkrete Anfragen in dynamischen Investitionsphasen). Möglichkeit zur Entwicklung und gezielten Vermarktung grosser zusammenhängender Flächen in der Region entspr. Vorgaben des Richtplans in Nähe zur Saline

Art der Nutzung	Kurz- bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Forschung und Entwicklung (u.a. Technologie- und Gründerzentrum, Labore, wissensint. Dienstleistungen staatliche FuE-Einrichtung)	 Eignung grundsätzlich gegeben als ergänzende Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich Nachfrage durch attraktive Lage im industriellen Zentrum der Schweiz mit technologieorientierten Wachstumsbranchen (u.a. Life-Science) und Brückenfunktion in die High-Tech-Region Aargau ▪ Derzeit geringe Anknüpfungspunkte vor Ort: Keine forschenden Betriebe sowie Hochschuleinrichtung im direkten Umfeld, bisher nicht Teil des regionalen Life-Science-Clusters im Vgl. zu Kaiseraugst, Stein/Sisslerfeld ▪ Geeigneter Standort für technologieorientierte Produktionsbetriebe (u.a. Labore, Entwicklungsabteilungen) sowie FuE-/Ing.-Dienstleister. Dabei Standortvorteil: Günstige Flächenpreise im Vgl. Life-Science-Standorten ▪ Zusätzliches Nachfragepotenzial durch technologieorientierte Start-ups und Gründer im regionalen Umfeld sowie gute Erreichbarkeit für hochqualifizierte Fachkräfte aus Raum Basel/Zürich ▪ Nutzungsoption mit hoher Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzintensität sowie Chancen zur Positionierung des Standorts („Imagegewinn“)
Logistik, Grosshandel	 Weitgehend auszuschliessen, ggf. ergänzende Teilnutzung in Randbereichen in Nähe Saline	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich Nachfrage nach Logistik-Dienstl. im Fricktal durch indust. Produktion im Raum Basel sowie gute Lage/Erreichbarkeit gegeben ▪ Klassische Logistikknutzung mit hoher Flächeninanspruchnahme sowie vglw. geringer Wertschöpfungs- u. Arbeitsplatzintensität bindet Raum für höherwertige Nutzungen (Opportunität) ▪ Alternative und bessere geeignete Logistik-Standorte im Osten Möhlins ▪ Drohende Lärmemissionen, Verkehrsaufkommen mit drohenden Nutzungskonflikten (insb. Wohnen) sowie Minderung der städtebaulichen Qualität des Areals/Image ▪ Option für Ansiedlung wertschöpfungsintensiver Spezial-/Kontraktlogistik

Art der Nutzung	Kurz-bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Büronutzungen (Bürogebäude, Businesscenter)	 Eignung gegeben als ergänzende und integrierte Nutzungsoption insb. im direkten Bahnhofsumfeld	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfrage nach Büroräumen (insb. grössere Einheiten) in der Region mit zunehmender Entfernung von Basel nachlassend (Vgl. u.a. derzeit schwache Nachfrage nach Büros im Salmenpark Rheinfelden) ▪ Aktuell Entwicklung von Konkurrenzstandorten für Büronutzungen in zentralerer Lage (u.a. 3Land, Polyfeld Muttenz) ▪ Eignung am ESP/WSP für kleinteilige/flexible Büronutzung im unmittelbaren Bahnhofsumfeld. Gewisse Nachfrage für integrierte Büronutzung (Mietflächen) in Verbindung mit Ladengeschäften/Wohnen denkbar ▪ Option für kleineres Business-Center in attraktivem, ländlichem Umfeld (Wohnen u. Arbeiten an einem Ort) als Plattform für Selbständige und Gründer im Fricktal mit guter Anbindung und Erreichbarkeit ▪ Hohe Wertschöpfungs- und Arbeitsplatzintensität und Chancen zur ansprechenden städtebaulichen/urbanen Gestaltung
Detailhandel (grossflächig, kleinteilig)	 Grossflächig als Nutzungsoption auszuschliessen  Kleinflächig Eignung gegeben als ergänzende Nutzungsoption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Nachfragepotenzial für grossflächigen Detailhandel (u.a. Grenzlage und starke Konkurrenz in Deutschland sowie wachsende Bedeutung des Online-Handels) am Standort erkennbar ▪ Lokales Nachfragepotential für kleinteiligen Detailhandel in überschaubarem Rahmen vorhanden (insb. Produkte des täglichen Bedarfs, kleine Ladengeschäfte) in Verbindung mit verdichteten Wohnnutzungen sowie arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzungen/Büro ▪ Eignung insb. in Bahnhofsnähe mit erhöhter Frequenz und Zentralität ▪ Potenzial zur Aufwertung des ESP/WSP u. Belebung des öffentl. Raums. Dabei Ausweisung zusätzl. Flächen in Verträglichkeit zu Bestandsflächen des Detailhandels in Rheinfelden und Möhlin

Art der Nutzung	Kurz- bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Gesundheitsdienstleistungen (u.a. Ärztehaus, neue Angebote Gesundheitswirtschaft) 	Eignung gegeben als ergänzende Nutzungsoption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nachfragepotenzial für Ärztehaus sowie Praxen mit lokaler Nachfrage (in unmittelbarer Bahnhofsnähe mit Busanschluss) zur Bündelung von haus- und fachärztlichen Angeboten gegeben in Verbindung mit integrierten Büro- und Wohnnutzungen (u.a. siehe altersgerechtes Wohnen) ▪ Nachfrageverstärkender Trend durch Alterung der Gesellschaft ▪ Ausgehend von „Medical Rheinfeldern“ und Life-Science-Kompetenzen der Region Anknüpfungspunkte hinsichtlich der Ansiedlung weiterer spezialisierter Unternehmen der Gesundheitswirtschaft (u.a. Vertrieb, Entwicklung, ggf. personalisierte Medizin) sowie Anbieter ergänzender Gesundheitsdienstleistungen (u.a. Tagesklinik, Reha) für das regionale Umfeld/Fricktal
Gastronomie und Hotel 	Eignung begrenzt gegeben als ergänzende Nutzungsoption für Hotel und zur Bedienung lokaler Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränktes Nachfragepotential für Gastronomie aufgrund Grenznähe zu Deutschland (Preisniveau), jedoch Chancen für kleinere gastronomische Angebote zur Bedienung zusätzlicher lokaler Nachfrage aus den geplanten Nutzungen in den Bereichen Wohnen und Gewerbe ▪ Vorhandenes Nachfragepotenzial für Hotelnutzung (unteres bis mittleres Preissegment) in unmittelbarer Bahnhofsnähe durch gute Erreichbarkeit nach Basel mit zeitweise starken Engpässen im Hotelbereich (Messen). Konkrete Nachfrage ist abhängig von individuellen Investorenplänen ▪ Potenzial zur Aufwertung des WSP und Belebung des öffentl. Raums
Messe und Ausstellungshallen 	Als Nutzung auszuschliessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Nachfragepotential für Nutzung zu Messe- und Ausstellungszwecken ersichtlich aufgrund vglw. peripherer Lage und bereits vorhandenen umfangreichen Angeboten in Basel und Zürich

Art der Nutzung	Kurz- bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Bildung und Erziehung (Schule, betriebl. Schulungszentrum, Kinderbetreuung) 	Eignung gegeben als ergänzende Nutzungsoption	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wachsende Nachfrage nach Schul-/Betreuungsangeboten als wichtiger Standortfaktor für Familien durch hohe Zuwanderung (u.a. Familien) und weitere Zunahme der örtlichen Nachfrage aufgrund zus. Wohnnutzungen ▪ Begrenzte Schulkapazitäten (Sekundarstufe II: nur Berufsbildungszentrum Rheinfelden) im Fricktal bei anhaltend steigender Bevölkerung. Hoher Pendlerverkehr von Schülern aus dem Fricktal in Richtung Kanton BL (insb. Muttenz, Liestal) ▪ Eignung und Bedarf als zusätzlicher Schulstandort (Entlastungsfunktion) mit regionalem Einzugsbereich in zentraler Lage und sehr guter Anbindung. Bevorzugte Lage: Bahnhofsnähe ggf. in Randlage des Quartiers ▪ Intensiver politischer Prozess in Abstimmung mit den Gemeinden des Fricktals sowie den Kantonen AG und BL. Sondierungsgespräche und Konkretisierung des Bedarfs, Anstossen eines Entscheidungs-/Planungsprozesses auf kantonaler Ebene ▪ Ergänzendes Potenzial als betriebl. Schulungsstandort (u.a. Schulung von Aussendienst-/Servicemitarbeitern grösserer Unternehmen) im erweiterten Einzugsbereich BS/ZH mit guter Erreichbarkeit Bahn/Strasse
Sport-, Grün- und Freiflächen (grossflächig) 	Als Nutzung auszuschliessen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Potenzial zur städtebaulichen Aufwertung des WSP und Belebung des öffentlichen Raums sowie Ausgleich für hohe Verdichtung ▪ Sport- Grün, Freiflächen (kleinflächig und integriert) bei Ausgestaltung von verdichteten Wohnnutzungen zwingend aufzugreifen und damit bereits Teil der Wohnnutzung. Ggf. Entwicklung ergänzender Angebote für die Ermöglichung intermodaler Mobilität (u.a. „Bike & Ride“). ▪ Kein Bedarf für grossflächige Sport-, Grün- und Freiflächen erkennbar sowie Widerspruch zu Vorgaben des kantonalen Richtplans

Art der Nutzung	Kurz- bewertung	Bewertung der Nutzung aus Sicht Prognos hinsichtlich Nachfrage und Eignung
Erlebnis- und Freizeit- infrastruktur 	Eignung grundsätzlich möglich, bislang kein konkreter Bedarf und Nutzung erkennbar (weiterer Prüfauftrag)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Hinweise u. konkrete Erkenntnisse hinsichtlich fehlender Angebote sowie ergänzender Bedarfe im lokalen und regionalen Umfeld ▪ Grundsätzliche Eignung durch gute Anbindung und Erreichbarkeit (ÖV) in Bahnhofsnähe für Erlebnis- und Freizeitinfrastruktur mit regionalem Einzugsbereich (Fricktal) und Chance zur regionalen Positionierung/Profilierung im Grossraum Basel ▪ Einrichtungen im Bereich Erlebnis- und Freizeitinfrastruktur grundsätzlich denkbar, jedoch keine Hinweise auf konkrete Nachfrage/Bedarfe: Veranstaltungsraum/Stadthalle, Kulturzentrum, Sportangebote (u.a. Kletterhalle), Museum, Kino, etc. ▪ Möglicher weiterer Prüfauftrag hinsichtlich Konkretisierung und weiterer Ausgestaltung, ggf. Zurückhaltung von Reserveflächen. Alternativ: Ausschluss der Nutzungsoption, wenn sich keine Nachfrage/Bedarf abzeichnet

Bewertung Nutzungseignung



Eignung gegeben



Eignung begrenzt gegeben
(ggf. ergänzende Option)



Als Nutzung auszuschliessen

* Haupt- und Schwerpunktnutzungen

Wohnnutzungsoptionen

~~Ein-/Zweifamilienhäuser~~



Mehrfamilienhäuser/
Geschosswohnungsbau*



Alternative, neue Wohnformen

~~Altenheim/betreutes Wohnen~~

- Generationenwohnen
- „Boarding-Häuser“ (Pendler)



Gewerbliche und weitere Nutzungsoptionen

Produktion und Handwerk



- ~~Industrie „schwer“~~
- Industrie „leicht“*

Detailhandel



- ~~Grossflächig (Einkaufszentrum)~~
- Ladengeschäfte (kleinteilig)

Forschung und Entwicklung



- Technologie- u. Gründerzentrum
- Labore, FuE-Dienstleister
- FuE-Einrichtung

Gesundheitsdienstleistungen



- Praxen/Ärztehaus
- Neue Angebote Gesundheitswirtschaft

Logistik, Grosshandel



Gastronomie und Hotel



Büronutzungen



- Bürogebäude
- Business-Center

~~Messe/Ausstellungshallen~~



Bildung und Erziehung

- Schule (insb. Sekundarstufe II)
- Betriebliches Schulungszentrum
- Kinderbetreuung



Sport-, Grün- und Freiflächen

- ~~Grossflächige Anlagen~~
- Kleinflächig (*integriert zu Wohnen*)



Erlebnis-/Freizeitinfrastruktur

- Vereins-/Veranstaltungsräume („Stadhalle“)
- Überregionale Angebote (u.a. Kino, Museum, Kletterhalle)



- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen**
- 05 Management Summary und Empfehlungen
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Prognos AG: Bewertung der unterschiedlichen Nutzungsformen durch Scoring-Modell – „Longlist“ (I)

	Art der Nutzung „Longlist“	Bewertungskriterien (Bewertung: 0-3 Punkte)					Nach Richtplan geeignet	Gesamt	
		Hohe Nachfrage/Langfristigkeit	Hohe Arbeitsplatzintensität	Hohe Dichte/Urbanität	Umfeldverträglichkeit/Nutzungskonflikte	Spezifische Standort-eignung			
Wohnen	Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungen	3	-	3	2	2	✓	10	von max. 12
	Neue Wohnformen	2	-	3	2	2	✓	9	
	Ein- und Zweifamilienhäuser	2	-	1	2	2	✗	7	
Gewerbl. Nutzungen	Gesundheitsdienstl.	2	2	3	3	2	✓	12	von max. 15
	Forschung und Entwicklung	2	3	2	2	2	✓	11	
	Kleinfl. Detailhandel	2	2	3	2	2	✓	11	
	Industrie „leicht“	3	2	1	2	2	✓	10	
	Büronutzung	1	3	3	2	1	✓	10	
	Gastronomie/Hotel	1	2	3	2	2	✓	10	
	Logistik/Grosshandel	2	1	0	1	2	✓	6	

Bewertung (0-1-2-3 Punkte): Je höher, desto besser wird das Bewertungskriterium erfüllt

Prognos AG: Bewertung der unterschiedlichen Nutzungsformen durch Scoring-Modell – „Longlist“ (II)

Art der Nutzung „Longlist“	Bewertungskriterien (Bewertung: 1-3 Punkte)					Nach Richtplan geeignet	Gesamt	
	Hohe Nachfrage/Langfristigkeit	Hohe Arbeitsplatzintensität	Hohe Dichte/Urbanität	Umfeldverträglichkeit/Nutzungskonflikte	Spezifische Standorteignung			
Gewerbl. Nutzungen	Messe/Ausstellungshallen	1	2	1	2	0	✓	6
	Industrie „schwer“	1	1	0	0	2	✓	4
	Grossfl. Detailhandel	0	1	1	1	1	✓	4
weitere Nutzungen	Bildung u. Erziehung	2	2	3	2	3	✓	12
	Erlebnis- und Freizeitinfrastruktur	2	1	2	2	2	✓	9
	Grossflächige Sport-/Grün- und Freiflächen	2	1	1	2	1	✗	7

von max. 15

Bewertung (0-1-2-3 Punkte): Je höher, desto besser wird das Bewertungskriterium erfüllt

Phase I – kurz- bis mittelfristig

- Entwicklung des unmittelbaren Bahnhofsumfelds als urbanem Zentrum des neuen Quartiers
- Wohneinheiten kombiniert mit Büro- und kleinteiligen Gewerbenutzungen
- Vorschlag zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs
- Schaffung eines attraktiven Entrées

Phase II – mittel- bis langfristig

- Entwicklung der Standorte in „zweiter Reihe“, zeitlich versetzt in mittlerer bis langer Frist
- Erschliessung attraktiver Gewerbeflächen und aktives Flächenmarketing
- Vorbeugen möglicher emissionsbedingter Nutzungskonflikte durch bauliche Trennung (Wohnen – Dienstleistungen – Industrie/Logistik) von Wohn- und gewerblicher Nutzung.



Gesamprojektsteuerung

Kontinuierliche Begleitung des Entwicklungsprozesses im Sinne einer **Gesamprojekt-leitung** (ggf. Gemeinde Möhlin)

Vorschlag der Prognos AG

Wohnen (Mehrfamilienhäuser und alternative/neue Wohnformen) <i>Hauptnutzung</i>	
Einschätzung Prognos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voraussichtlich überwiegender Nutzungsanteil bei klassischen Mehrfamilienhäusern (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser), aufgrund stärkster zu erwartender Nachfrage. Dabei bestehende Möglichkeit zur Umsetzung flexibler Raumkonzepte. ▪ Ergänzende Nutzung durch alternative und neue Wohnkonzepte und damit u.a. Chance zur Positionierung des Standorts mit einzigartigem Profil im Umfeld und der Region
Bevorzugte Areale am ESP/WSP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unmittelbar südlich und nördlich des Bahnhofs ▪ Zusätzlich in zweiter Reihe in Fussläufigkeit zum Bahnhof
Realisierungs- zeitraum*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phase I: Kurz- bis mittelfristig, Forcierung weiterer konkretisierender Planungen bis 2020 ▪ Nutzung des aktuellen Zeitfensters mit hoher Nachfrage nach Wohnraum
Zielgruppen und Partner (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kommunen Möhlin und Rheinfelden mit IBA bis 2020: Ggf. Prüfung eigenes Engagement der Gemeinden als Investor/Bauträger ▪ Wohnbaugenossenschaften und (gemeinnützige) Bauträger ▪ Private Projektentwickler/Investoren (ges. Schweiz), regionale Banken
Vorgehensweise und nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitnahe Einzonierung und Konkretisierung der Nutzungsplanung. Dabei Einplanung attraktiver Frei- und Grünflächenbereiche sowie Einrichtung von Betreuungsangeboten. ▪ Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Vorbereitung der IBA 2020 ▪ Direkte Kontaktaufnahme mit Zielgruppen (Wohngenossenschaften, Bauträger, Investoren) ▪ Gezielte Aussendarstellung des Quartiers (u.a. Messen, Veranstaltungen, Publikationen, IBA 2020) <p>Spezifisch: Neue und alternative Wohnformen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Planungsrechtliche Definition von Flächen mit besonderen Nutzungsvorgaben (soziale Durchmischung, Modellcharakter) als Rahmenbedingung für mögliche Investoren ▪ Gezielte Ansprache von Projektentwicklern, die besondere alternative Wohnkonzepte umsetzen ▪ Ggf. ergänzende Marktforschung hinsichtlich des Marktpotenzials (Nachfragevolumen) spezifischer alternativer Wohnraumkonzepte am Standort Rheinfelden Möhlin

	Gewerbe (insb. Industrie „light“) sowie Forschung und Entwicklung mit wissensintensiven Dienstleistungen <i>Hauptnutzung mit ergänzender Nutzungsoption</i>
Einschätzung Prognos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abschliessende Festlegung auf einzelne Branchen/Unternehmen kaum möglich, da Abhängigkeit von konkreter Nachfrage/Bedarfen einzelner Unternehmen zu best. Zeitpunkt (Investitionszyklen) ▪ Steuerung der möglichen künftigen Nutzung durch Definition zu erfüllender Gestaltungsvorgaben ▪ Möglichkeit zur Verknüpfung von modernem Gewerbe/Industrie mit Industrie und wissensint. DL
Bevorzugte Areale am ESP/WSP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FuE u. Industrie mit erhöhtem FuE-Schwerpunkt angrenzend an Wohnbebauung denkbar ▪ Mit zunehmender Nähe zur Saline zudem Ansiedlung emissionsstärkeren Gewerbes möglich
Realisierungszeitraum*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phase II: Mittel- bis langfristig (nach Beendigung des derzeitigen Kiesabbaus) ▪ Stufenweise Erschliessung mit strategischer Entwicklung von baureifen „Reserveflächen“. Damit Möglichkeit zur aktiven Vermarktung von Flächenangeboten ▪ Möglichkeit zur frühzeitigen Etablierung einer „Ankernutzung“ mit Offenheit und Flexibilität für ergänzende Nutzungen (bspw. durch Einrichtung eines Technologie- und Gründerzentrums)
Zielgruppen und Partner (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aargau Services Standortförderung ▪ Bestandsunternehmen im reg. Umfeld mit mgl. Verlagerungsabsichten (insb. KMU, ggf. Grossunt.) ▪ Hightech Zentrum Aargau (insb. für Ansiedlung FuE sowie Technologie-/Gründerzentrum) ▪ Private Projektentwickler/Investoren
Vorgehensweise und nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kontaktaufnahme Aargau Services Standortförderung (u.a. Erfahrungswerte, Vorgehenshinweise) ▪ Definition baulicher und gestalterischer Vorgaben für Ansiedlungen und die Erschliessung des Areals entspr. der Anforderungen der gewünschten Nutzer (Lenkungsfunktion der Planung) ▪ Optimierung der Planung hinsichtlich Minimierung der Nutzungskonflikte mit Wohnbebauung ▪ Ausweisung insb. mittlerer Losgrössen. Grössere Flächenzuschnitte als Option <p>Spezifisch: Forschung und Entwicklung/Technologie- und Gründerzentrum</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitnahe Kontaktaufnahme mit Hightech Zentrum Aargau und Aargau Services zur Eruiierung der Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Technologie- und Gründerzentrums ▪ Austausch mit anderen Kantonen bzgl. Betreibermodelle eines Technologie-/Gründerzentrums

Büronutzung (kombinierte Nutzung mit Gesundheitsdienstleistungen/Praxen, Gastronomie und Detailhandel) ergänzende Nutzung	
Einschätzung Prognos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Chance zur Aufwertung und Belebung des Quartiers durch hochwertige Dienstleistungsangebote und mögliche Ergänzungsfunktion für den Gesundheitsstandort Rheinfelden ▪ Entwicklung von Gebäuden mit integrierter Wohn- und Gewerbenutzung (insb. Büros/Praxen), dabei EG/1. OG Stock für gewerbliche Nutzung, obere Stockwerke für Wohnnutzungen
Bevorzugte Areale am ESP/WSP	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Direktes Bahnhofsumfeld („Entrée zum Quartier“) zur Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit (u.a. Pendler, Kunden, Patienten) ▪ Städtebauliche Gestaltung mit ansprechendem öffentlichen (Frei-)Raum
Realisierungs- zeitraum*	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phase I: Kurz- bis mittelfristig ▪ Bahnhofsumfeld als Kristallisationspunkt für weitere Entwicklungen innerhalb des Quartiers ▪ Möglichkeit zur späteren flexiblen Umwidmung von Büroflächen zu Wohnnutzung im Fall ausbleibender entspr. künftiger Nachfrage
Zielgruppen und Partner (u.a.)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Private Projektentwickler ▪ Aargau Services Standortförderung sowie Abteilung Gesundheit Kanton AG ▪ Betreiber von Business-Centern ▪ (Fach-)Ärzte/Gesundheitsdienstleister, Priv. Kliniken in der Gemeinde Möhlin und dem Umland ▪ Gewerbetreibende: u.a. kleinteiliger Detailhandel, Gastronomie (u.a. Franchiseketten)
Vorgehensweise und nächste Schritte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zeitnahe Einzonierung und Konkretisierung der Nutzungsplanung ▪ Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs in Vorbereitung der IBA 2020 ▪ Kontaktaufnahme mit den genannten Zielgruppen ▪ Prüfung der Umsetzung kommunaler Betreibermodelle durch Möhlin und Rheinfelden. Dadurch Möglichkeit zum Erhalt eigener Gestaltungs- und Planungshoheit (ggf. gerade hinsichtlich Prüfung eines kommunalen Investments zur Einrichtung eines Ärztehauses) ▪ Zusammenarbeit Rheinfelden, Möhlin u. Aargau Services Standortförderung bei aktiver Flächenvermarktung

Prognos AG: Bewertung der unterschiedlichen Nutzungsformen durch Scoring-Modell – „Shortlist“

	Art der Nutzung „Shortlist“	Bewertungskriterien (Bewertung: 0-3 Punkte)					Nach Richtplan geeignet	Gesamt	
		Hohe Nachfrage/Langfristigkeit	Hohe Arbeitsplatzintensität	Hohe Dichte/Urbanität	Umfeldverträglichkeit/Nutzungskonflikte	Spezifische Standort-eignung			
Wohnen	Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungen	3	-	3	2	2	✓	10	von max. 12
	Neue Wohnformen	2	-	3	2	2	✓	9	
weitere und gewerbliche Nutzungen	Gesundheitsdienstl.	2	2	3	3	2	✓	12	von max. 15
	Forschung und Entwicklung	2	3	2	2	2	✓	11	
	Kleinfl. Detailhandel	2	2	3	2	2	✓	11	
	Industrie „leicht“	3	2	1	2	2	✓	10	
	Büronutzung	1	3	3	2	1	✓	10	
	Gastronomie/Hotel	1	2	3	2	2	✓	10	
	Logistik/Grosshandel	2	1	0	1	2	✓	6	
	Bildung u. Erziehung	2	2	3	2	3	✓	12	
	Erlebnis- und Freizeitinfrastruktur	2	1	2	2	2	✓	9	

Bewertung (0-1-2-3 Punkte): Je höher, desto besser wird das Bewertungskriterium erfüllt

- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen
- 05 Management Summary und Empfehlungen**
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Regionalwirtschaftliche Einordnung des ESP/WSP Rheinfelden Möhlin

- **Rheinfelden** (12'900 EW) und **Möhlin** (10'750 EW) verfügen – angestossen durch den Kantonalen Richtplan Aargau – über **signifikante Flächenpotenziale**, die bis zum Jahr 2040 im Rahmen eines **Entwicklungs- und Wohnschwerpunkts (ESP/WSP)** erschlossen werden sollen. Der ESP/WSP Rheinfelden Möhlin ist verkehrsgünstig im östlichen Bereich des Grossraums Basel (Entfernung Basel: 25 km) gelegen. Er besitzt über den Bahnhof Möhlin direkte Anbindung an die Fernverkehrsstrecke Zürich-Basel und verfügt in Rheinfelden über einen direkten Anschluss an die Nationalstrasse (A3).
- Aus **regionalwirtschaftlicher Perspektive** bestehen **sehr gute Voraussetzungen** am ESP/WSP für eine aktiv geplante und selbstbestimmte **Quartiersentwicklung**. Der Grossraum Basel zeichnet sich durch eine **dynamische gesamtwirtschaftliche und demografische Entwicklung** mit positiven Zukunftsperspektiven aus. Entlang des Siedlungsbandes am Hochrheins besteht eine sehr hohe räumliche Nutzungsdichte und derzeit **hoher Flächendruck**, wodurch es zu **Flächenengpässen** und **Nutzungskonflikten** kommt.
- Der Grossraum Basel ist geprägt durch seine **Industrie- und Technologiestärke**, intensive **grenzüberschreitende Verflechtungen** sowie eine **dynamische demografische Entwicklung**. Die gesamte Region verzeichnete in den vergangenen Jahren einen **hohen Bevölkerungsaufbau**. Allein in den Gemeinden Rheinfelden und Möhlin nahm die Bevölkerung in den Jahren 2000 bis 2014 um 22.1% bzw. 29.6%, oder absolut insgesamt rund 5'000 Einwohner (CH: +14.3%) zu. Die Gemeinden sind als Wohnstandort gerade auch für **Zuwanderer aus dem Ausland** besonders attraktiv, die durch hochwertige Arbeitsplätze, das weit überdurchschnittliche Gehaltsniveau sowie eine moderate Steuer- und Abgabenlast angezogen werden (rund die Hälfte der Zuwanderung in Rheinfelden und Möhlin seit 2000 aus dem Ausland).

- Insbesondere in **Basel** und dem **Kanton Basel Landschaft** schwächt sich das Bevölkerungswachstum u.a. aufgrund zunehmender Knappheiten am Wohnungsmarkt und sehr hoher Immobilienpreise (Preisgefälle mit zunehmender Entfernung von Basel) ab. Es kommt zu **verstärkter Nachfrage an Standorten entlang der Verkehrsachsen im Umland**. Entlang des Hochrheins entstehen derzeit an verschiedenen Standorten neue und zusätzlich Wohnareale (u.a. Rheinfelden Salmenpark, Kaiseraugst Römergarten), die eine hohe Nachfrage verzeichnen.
- Der **Grossraum Basel** zählt zu den **wirtschaftlichen Kraftzentren** der Schweiz. Die prägende Leitbranche ist der **Life-Science-Bereich**. Einige der grössten Pharma- und Biotechnologiekonzerne der Welt haben ihren Hauptsitz sowie wichtige Forschungs- und Produktionsstandorte in Basel und Umgebung (u.a. Novartis, Roche, Syngenta, Lonza). Sie sind entlang der Wertschöpfungskette eng mit der regionalen Wirtschaft und Wissenschaft verbunden. Gerade auch die Region Fricktal ist mit den Standorten Stein/Sisslerfeld sowie Kaiseraugst besonders stark im Bereich der pharmazeutischen Industrie aufgestellt. Aber auch **weitere Hochtechnologie-Branchen** (u.a. Messtechnik) sind in der Region vertreten und unterstützen die Positionierung als Industriestandort. Damit behauptet sich der Grossraum Basel auch vor dem Hintergrund eines im internationalen Vergleich sehr hohen Lohnniveaus und eines starken Wechselkurses des CHF erfolgreich in wertschöpfungs- und margenstarken Branchen.
- Die Region verzeichnet zudem **positive Entwicklungen in zukunftssträchtigen Dienstleistungsbranchen**, wie u.a. der Gesundheitswirtschaft, der Logistik, den wissensintensiven Dienstleistungen sowie der IT, die einen signifikanten Beschäftigungsaufbau erzielt haben. Gerade der **Gesundheitsbereich** ist Leitbranche für den **Standort Rheinfelden**, während **Möhlin** einen stärkeren Branchenbesatz in der **Logistik** aufweist.

- **Wirtschaft und Arbeitsmarkt** im Grossraum Basel sind durch intensive **grenzüberschreitende Verflechtungen** geprägt. So pendeln täglich etwa 50.000 **Grenzgänger** aus dem Ausland (insb. Deutschland) ein und gerade die Branchen Detailhandel und Gastronomie verzeichnen auf Schweizer Seite aufgrund der deutlich **höheren Preisniveaus** in den letzten Jahren teilweise erhebliche Einbussen und Umsatzrückgänge. Mittelfristig ist von einer gedämpften Entwicklung in diesen Bereichen auszugehen.
- **Rheinfelden und Möhlin** weisen Unterschiede hinsichtlich ihrer Bedeutung als **Arbeitsmarktstandort** sowie hinsichtlich ihrer **Wirtschafts- und Branchenstruktur** auf. Während die Gemeinde **Möhlin** einen stärkeren Schwerpunkt als **Wohnstandort** aufweist (4'250 Beschäftigte, bzw. Beschäftigungsdichte von 40 Beschäftigten je 100 EW), ist **Rheinfelden** mit 7'250 Beschäftigten (57.9 Beschäftigten je 100 EW) ein profilierter **Arbeitsstandort**. Aufgrund der unmittelbaren Grenzlage und der guten Erreichbarkeit besitzen beide Gemeinden einen überdurchschnittlich hohen Beschäftigtenanteil an **Grenzgängern** (Rheinfelden: 13.8%, bzw. 1'050 Grenzgänger; Möhlin: 15.0%, bzw. 650 Grenzgänger), die insb. aus Deutschland einpendeln. Die **Beschäftigungsentwicklung** verlief in den beiden Gemeinden 2011-2013 insg. **positiv** mit rund 700 neuen Arbeitsplätzen (Rheinfelden: +560 B, bzw. 8.4%; Möhlin: +110 B, bzw. 2.6%).

Übergeordnete Aussagen zur Quartiersentwicklung

- Angesichts der **positiven demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen** im Grossraum Basel besteht für die Gemeinden des ESP/WSP und dabei insb. für Möhlin gute Voraussetzungen und Chancen zur Entwicklung eines **modernen, gemischt genutzten Modellquartiers** mit regionaler Ausstrahlung. Diese Einschätzung wurde durch die Expertengespräche ausdrücklich bestätigt.
- Bei der Auswahl und konkreten Ausgestaltung der Nutzungsmischung sowie der einzelnen Nutzungsoptionen wird es darauf ankommen, die definierten übergeordneten **qualitativen Zielvorstellungen und Kriterien** (Folie 36/37) zu berücksichtigen und im Planungsprozess stets mit einzubeziehen.

- Um eine Planung „aus einem Guss“ sicherstellen zu können, gilt es, eine **Gesamtprojektsteuerung/-Leitung** einzurichten. Zu ihren Aufgaben kann die federführende Erarbeitung und Abstimmung eines **städtebaulichen Gesamtkonzepts** für die Quartiersentwicklung sowie die **Überwachung** seiner Einhaltung zählen. Das Gesamtkonzept sollte die ganzheitliche Quartiersentwicklung in den Blick nehmen und konkrete gestalterische Vorgaben und Rahmenbedingungen definieren, um am ESP/WSP den Ansprüchen, wie Nutzungsmischung, Dichte, Erreichbarkeit, regionale Ausstrahlung, städtebauliche Qualität, Image, gerecht zu werden. Wichtig ist dabei, Handlungsspielräume und hohe Flexibilität zu bieten, um auf Trends und Nachfrageveränderungen reagieren zu können.
- Die Entwicklung des gesamten Quartiers wird ein **langfristiger Prozess** sein, der für die **städtebauliche Entwicklung** der Gemeinde Möhlin von **hoher Bedeutung** ist und weitreichende Chancen birgt. Aus Sicht des Gutachters sowie der überwiegenden Anzahl der befragten Experten bietet sich für die Flächen am ESP/WSP eine **stufenweise Erschliessung und Entwicklung** an, ausgehend von den unmittelbar an den Bahnhof angrenzenden Bereichen.
- Der **Standort des ESP/WSP** eignet sich durch seine sehr gute Erreichbarkeit sowie die Lage innerhalb des Grossraums Basel und am Ortsrand von Möhlin für **unterschiedliche Nutzungsformen**. Auf Basis der regionalökonomischen Bewertung und Analyse sowie der Einschätzungen aus den Expertengesprächen lassen sich spezifische **Haupt- und Schwerpunktnutzungen** sowie **ergänzende Nutzungsalternativen** eingrenzen und priorisieren, für die ein besonderer Bedarf und eine positive Nachfrageentwicklung zu erwarten sind. Die Haupt- und Schwerpunktnutzungen (Mehrfamilienhäuser/Geschosswohnungsbau und Industrie „light“) bilden den **Ausgangspunkt, bzw. Nukleus** für die Ergänzung weiterer Angebote/Nutzungen mit geringerem Gewicht. Sie bilden somit die **Basis für die weitere Quartiersentwicklung** und tragen zur Nutzungsmischung bei.

- Im Rahmen der Priorisierung der Nutzungsalternativen wurde mit dem **Ampelsystem** ein Bewertungsraster erstellt, das **grün** für eine hohe Nutzungseignung (als Haupt-/Schwerpunkt- oder besonders geeignete ergänzende Nutzung) verwendet, **gelb** für eine eingeschränkte und ggf. weiter zu prüfende Eignung darstellt und **rot** für Nutzungsoptionen verwendet, die nach Sicht des Gutachters nicht weiter verfolgt und ausgeschlossen werden sollten.
- Erklärtes Ziel ist es, einen **belebten und urbanen Stadtteil** mit **attraktiv gestalteten Freiräumen** zu schaffen, der zur **Profilierung** und **überregionalen Sichtbarkeit** des Standorts Rheinfelden Möhlin beiträgt. Wo möglich und sinnvoll, soll eine Kombination unterschiedlicher Nutzungsformen (Wohnen, Gewerbe/Büros, weitere Nutzungen) umgesetzt werden. Die fussläufige Nähe zum Bahnhof ist eine besondere Qualität und Chance für das Areal.
- Die Nutzungsformen sprechen in unterschiedlicher Intensität **lokale Zielgruppen und Nachfrage** (Quartier sowie Möhlin u. Rheinfelden), **regionale Zielgruppen und Nachfrage** (Fricktal) sowie **überregionale Zielgruppen und Nachfrage** (Trinationaler Raum BS sowie Nordwestschweiz) an. Zur Gruppe mit lokaler Nachfrage gehören bspw. Kinderbetreuung, Detailhandel, Gastronomie. Ein regionaler Nachfrageradius kann im Zuge einer Bündelung von Angeboten bspw. im Bereich Bildungsangebote Sekundarstufe II sowie Gesundheitsdienstleistungen erreicht werden. Der Standort kann eine überregionale Nachfrage bspw. bei der Ansiedlungen und Erweiterungen von Unternehmen (Industrie „light“) sowie Wohnnutzungen ansprechen.

Nutzungsalternativen: Wohnen – Mehrfamilienhäuser und neue Wohnformen

- Derzeit besteht aufgrund der hohen **Zuwanderung** und **hohen regionalen Wohnungsnachfrage** (insb. an gut erreichbaren Standorten entlang des Hochrheins) ein **günstiges Zeitfenster** für neue **Wohnungs-Angebote**. Im Rahmen der Expertengespräche wurden vermehrt Hinweise bzgl. eines möglichst raschen Umsetzungsbeginns im Kontext der Wohnungsknappheit geäußert.
- Als Wohnnutzung kommen am ESP/WSP insbesondere **Mehrfamilienhäuser** sowie **neue und alternative Wohnformen** in Betracht. Im Sinne der Entwicklung eines gemischt genutzten und belebten (Modell-)Quartiers mit **hoher Nutzungsmischung** wird es darauf ankommen, in einem ersten Erschließungsabschnitt gerade im unmittelbaren Bahnhofsumfeld eine **integrierte und dichte Bebauung** zu realisieren. Wohnnutzungen sollen dabei mit Dienstleistungs-/Büronutzungen sowie Gastronomie und Betreuungsangeboten insb. im direkten Bahnhofsbereich kombiniert werden.
- Es ist von einer **hohen Nachfrage** nach neuen Wohnangeboten gerade durch **Familien** auszugehen. Dennoch ist der Standort aufgrund der guten Verkehrsanbindung darüber hinaus auch für Berufspendler, Single-Haushalte sowie ältere Menschen attraktiv. Insbesondere für diese Zielgruppen können ergänzende Angebote für **neue und alternative Wohnformen** entwickelt werden. Damit kann spezifischen **gesellschaftlichen Trends**, einer steigenden Nachfrage nach **verdichteten Wohnformen im urbanem Umfeld**, dem Trend zu **generationen-übergreifenden Wohnformen** sowie einer erhöhten Nachfrage nach **kleinen und flexiblen Wohnformen** nachgekommen werden.
- Als **Umsetzungspartner** kommen unterschiedliche Akteure in Betracht: Neben **privaten Investoren und Projektentwicklern** sowie regionalen Banken sollten im Vorfeld gezielt **Wohnbaugenossenschaften** und (gemeinnützige) Bauträger angesprochen werden. Die **Kommunen Möhlin und Rheinfelden** könnten zudem prüfen, ob ein eigenes Engagement als Bauträger realisierbar ist, bzw. wie die Flächenvergabe aktiv gesteuert werden kann. Diese Option bietet den Gemeinden den höchsten eigenen Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

- Aufgrund der im kantonalen Richtplan vorgegebenen Dichtekriterien sowie unter Berücksichtigung der von den Gemeinden geäusserten Absicht, insbesondere Mehrfamilienhäuser sowie neue Wohnformen umsetzen zu wollen, scheidet eine Bebauung mit **Einfamilienhäusern** aus dem Katalog der Nutzungsoptionen für den ESP/WSP aus.

Nutzungsalternativen: Gewerbliche Nutzung – Industrie „light“ und Forschung und Entwicklung

- Die Flächen des ESP/WSP sind grundsätzlich für eine **industrielle, produktionsorientierte Nutzung** geeignet. Im Sinne der angestrebten Qualitäten, die die Nutzungen am ESP/WSP erfüllen sollen, sollte eine **hochwertige industrielle Nutzung** (Industrie „light“), gerade auch in der Verknüpfung mit Forschung und Entwicklung sowie wissensintensiven Dienstleistungen angestrebt werden. Diese Nutzungen sollten hohen Anforderungen hinsichtlich **Arbeitsplatzintensität, Umfeldverträglichkeit** (geringe Emissionen) sowie bzgl. eines attraktiven **städtebaulichen Erscheinungsbilds** genügen. Die Planung kann mit der entsprechenden Definition anspruchsvoller Vorgaben den Kreis möglicher Investoren gezielt eingrenzen und damit steuern. Sofern die planerischen Vorgaben erfüllt werden und eine konkrete Nachfrage besteht, sollte aus Sicht des Gutachters zudem eine Teil-Nutzung für grossflächige Logistik und Grosshandel nicht prinzipiell ausgeschlossen werden, jedoch mit nachrangiger Priorität verfolgt werden.
- Eine **Erschliessung des ESP/WSP** mit einer industriell-gewerblichen Nutzung kommt voraussichtlich erst **in mittlerer Frist** (nach der Entwicklung des Bahnhofsumfelds) als Teil eines zweiten Entwicklungsabschnitts in Betracht. Vor diesem Hintergrund ist die konkrete Benennung potenzieller Investoren/ Unternehmen derzeit noch nicht möglich. Eine **Fokussierung auf einen engen Investorenkreis** würde zudem die **Handlungsspielräume sehr stark begrenzen**. Die wichtigste Zielgruppe wird insbesondere die mittelständische Wirtschaft darstellen, wengleich auch eine Option für Grossansiedlungen offen gehalten werden sollte.

- Konkrete Ansiedlungsentscheidungen sind von **individuellen Unternehmenskonstellationen** und **verschiedenen Rahmenbedingungen (Konjunktur, Investitionszyklen)** abhängig, die von Seiten der Gemeinden nicht beeinflusst werden können. Auch im Rahmen der Expertengespräche wurden Hinweise geäußert, sich im weiteren Prozess eine möglichst **hohe Flexibilität und Offenheit** mit Blick auf künftige Nutzergruppen zu bewahren. Der Gutachter empfiehlt eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Wirtschaftsförderung bei der aktiven Vermarktung der Gewerbeflächen.
- Die Einrichtung und Etablierung eines **Technologie- und Gründerzentrum** kann in einem ersten Schritt die Ansiedlung von innovativen Unternehmen und forschenden Start-ups unterstützen und einen „**Ankerpunkt**“ für weitere gewerbliche Investitionen am ESP/WSP darstellen. Hinsichtlich der infrastrukturellen Anforderungen gilt es ein Gebäude zu errichten, das **flexible Büronutzungen und Labor-Flächen anbietet** ermöglicht sowie **weitere Unterstützungsleistungen** für die Nutzer anbietet.
- Für die Ansiedlung einer **staatlichen Forschungsinstituts** liegen den Gutachtern auf Basis der Recherchen und der Expertengespräche keine Hinweise auf konkrete Bedarfe vor. Ebenso sollte eine emissions-intensive und arbeitsplatzextensive **schwerindustrielle Nutzung**, insb. aufgrund begrenzter Nachfrage sowie absehbarer Nutzungskonflikte, nicht in Betracht gezogen werden. Diese Möglichkeiten scheiden daher aus dem Katalog der realistischen Nutzungsoptionen aus.

Nutzungsalternativen: Gewerbliche Nutzung – Büros und Praxen sowie Kleingewerbe/Gastronomie

- Das Nachfragepotenzial für **Büroflächen** am ESP/WSP ist eingeschränkt vorhanden, da Büroflächen insbesondere in **Zentrumslage grosser Städte**, wie Basel, nachgefragt werden. Dies wurde auch im Rahmen der Expertengespräche explizit hervorgehoben. Jedoch bestehen für den ESP/WSP in direkter Bahnhofsnähe dennoch Potenziale als regionaler **Ergänzungsstandort**. Die Gemeinden sollten dabei die Möglichkeit zur Einrichtung eines **Business-Centers** mit spezifischen Dienstleistungsangeboten („Shared Services“) als flexible Büronutzungsoption für kleine Unternehmen und Selbstständige prüfen.
- Darüber hinaus eignet sich der Standort am ESP/WSP für eine **Nutzung durch Gesundheitsdienstleistungen** (insb. Arztpraxen, Physiotherapie). Für die Möhlin besteht die Chance, durch die Einrichtung eines **Ärztehauses** bereits vorhandene Fach- und Hausarztkompetenzen aus der Gemeinde sowie ggf. dem Umland an einem sehr gut mit dem ÖV erreichbaren Standort zu bündeln und damit gerade auch für ältere Patienten attraktive Angebote an einem Ort vorhalten und bündeln zu können. In den Expertengesprächen wurde zudem die Chance benannt, anknüpfend an vorhandene Kompetenzen im Gesundheitssektor in Rheinfelden, am ESP/WSP weitere Unternehmen der Gesundheitswirtschaft anzuziehen.
- Die Schaffung von neuem Wohnraum sowie die Ansiedlung von Unternehmen wird durch die Bewohner sowie Beschäftigten des Quartiers **zusätzliche lokale Nachfrage für Kleingewerbe, Detailhandel und Gastronomie** entstehen lassen. Die Einrichtung entsprechender Ladenflächen sollte bei der Gestaltung des Quartiers mit berücksichtigt werden. Vor dem Hintergrund der starken Konkurrenz durch preisgünstigere Angebote in Deutschland wird der Einzugsbereich der Angebote jedoch einen vglw. engen Radius besitzen. Grossflächige Detailhandelsflächen scheiden aufgrund mangelnder Nachfragepotenziale als mögliche Nutzungsoptionen aus.
- In den Expertengesprächen wurde darüber hinaus ein gewisses Nachfragepotenzial für ein **Hotel im niedrigpreisigen Segment** genannt. Die Realisierbarkeit ist abhängig von individuellen Investorenabsichten. Die Option sollte aus Sicht des Gutachters im Rahmen eines Prüfauftrags gezielt untersucht und weiterverfolgt werden.

Nutzungsalternativen: Weitere Nutzungsformen – insb. Bildungs-/Schulinfrastruktur

- Angesichts eines weiteren Bevölkerungswachstums und Zuzugs von Familien im lokalen und regionalen Umfeld (Fricktal) sowie begrenzter derzeitiger Bildungskapazitäten vor Ort (insb. Sekundarstufe II) wird ein weiter **steigender Bedarf nach Schulkapazitäten** absehbar. **Schul- und Betreuungsangebote** im Wohnumfeld stärken zudem zusätzlich die Attraktivität des ESP/WPS als Wohnstandort für Familien.
- Die Flächen am ESP/WSP eignen sich aufgrund ihrer Lage und sehr guten Erreichbarkeit grundsätzlich sehr gut als **ergänzender Schulstandort mit regionaler Entlastungsfunktion** (insb. in Randlage des Quartiers und Fussläufigkeit zum Bahnhof). Bei der Einrichtung neuer Schulkapazitäten ist von einem politischen Diskussions- und Entscheidungsprozess unter Einbeziehung der regionalen Partner (Gemeinden Fricktal, Kantone AG/BL) auszugehen und es gilt im Weiteren die Bedarfe zu konkretisieren und einen Dialog- und Planungsprozess auf kantonaler Ebene anzustossen.
- Vor dem Hintergrund der sehr guten überregionalen Erreichbarkeit des ESP/WSP zwischen den Ballungsräumen Basel und Zürich besteht aus Sicht der Gutachter zusätzliches Entwicklungspotenzial als **betrieblicher Schulungsstandort** (u.a. Schulung Aussendienst-/Servicemitarbeiter von grösseren Industrie- oder Dienstleistungsunternehmen). Konkrete Nachfrageoptionen gilt es im weiteren Prozess zu prüfen.
- Die Entwicklung des Quartiers sollte einhergehen mit einer **städtebaulich attraktiven Gestaltung des Freiraums**. Dabei ist auf die Einrichtung von auflockernden **Sport-, Grün- und Freiflächen** sowie Infrastruktur für die Verbesserung der **intermodalen Mobilität** (bspw. Bike&Ride-Konzepte) zu achten. Die Einrichtung darüber hinausgehender grossflächiger Anlagen (u.a. Sportplätze) sollten nicht in Betracht gezogen werden und widersprechen den angestrebten städtebaulichen Dichtevorstellungen.
- Im Rahmen der Untersuchung konnten keine Hinweise bzgl. konkreter Vorschläge für den Aufbau von **Freizeit- und Erlebniseinrichtungen** gewonnen werden. Aus gutachterlicher Sicht bestehen grundsätzlich Potenziale für die Ansiedlung entspr. Nutzungsoptionen (u.a. Veranstaltungsraum/Stadthalle, Kulturzentrum, Sportangebote (u.a. Kletterhalle), Museum, Kino). Konkrete Bedarfe und Nachfragekonstellationen sind dem Gutachter nicht bekannt, sollten aber im Weiteren gezielt untersucht werden.

Nächste Schritte und Empfehlungen hinsichtlich des weiteren Vorgehens

- In einem ersten Schritt wird es darauf ankommen, die **städtebauliche Nutzungsplanung** in Form eines städtebaulichen **Gesamtkonzepts** (ggf. verschiedene Varianten) zu konkretisieren, mit den entscheidenden Gremien (u.a. Gemeinden, Kanton) abzustimmen und anzustossen sowie mit ersten Erschliessungsmassnahmen (insb. **Modernisierung des Bahnhofs**) zu beginnen.
- Ein anschliessender **städtebaulicher Wettbewerb** kann zur Entwicklung konkreter Vorschläge für die Ausgestaltung des Bahnhofsumfelds (gemischte Nutzung Wohnen, Büro und Dienstleistungsnutzungen sowie Aussagen zu spez. Bauformen) dienen. Neben einem Konzept zur **verkehrlichen Erschliessung innerhalb des Quartiers** (u.a. Strassen-/Wegeführung mit Durchgang Bahnlinie, multimodale Mobilität) wird es darauf ankommen, Lösungen zu erarbeiten, wie die **regionale Anbindung** des ESP/WSP insb. im ÖV (u.a. Erhöhung Taktfrequenz S-Bahn, Anbindung Rheinfelden/Stein) weiter verbessert und ausgebaut werden kann.
- Ein wichtiger Aspekt wird sein, im Rahmen eines **Kommunikationskonzeptes** frühzeitig **Kontakt mit den zentralen regionalen Umsetzungspartnern** (u.a. Aargau Standortservices, Investoren) aufzunehmen und die weitere Zusammenarbeit zu definieren. Bestandteil des Gesamt- und Kommunikationskonzepts sollte zudem der **Aufbau und die Umsetzung von spezifischen Marketing-Massnahmen** zur Erhöhung der Sichtbarkeit der Entwicklungen am ESP/WSP und zur Ansprache von möglichen Interessenten und potenziellen Investoren sein. Dabei kann gerade die **IBA Basel 2020** die Entwicklung und Vermarktung des Standorts unterstützen und eine Rolle als **(über-)regionaler Multiplikator** einnehmen. Sie kann als internationale Plattform die **Bekanntheit und Sichtbarkeit** des Standorts und insb. des Bahnhofsareals (Modellcharakter, städtebauliche Qualität, Ansprache neuer Zielgruppen und Investoren) deutlich erhöhen.

- Zu einem späteren Zeitpunkt kann die ergänzende Durchführung von gezielten **Markt- und Potenzialstudien** für einzelne konkretisierte Teilnutzungen (u.a. Hotel, betriebliches Schulungszentrum, Freizeitinfrastruktur) eine sinnvolle und ergänzende inhaltliche Entscheidungshilfe darstellen. Dabei können Nutzungsoptionen spezifiziert und bestätigt oder alternativ ausgeschlossen und verworfen werden.

Kurzüberblick: Methodisches Vorgehen und Arbeitsprogramm

- Bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie hat Prognos auf **unterschiedliche Methoden und Informationsquellen** zurückgegriffen. Die Ergebnisse von **quantitativ-datenbasierte Analysen** (insb. der amtlichen Statistik) sowie **qualitative Erkenntnisse und Informationen** aus **Sekundärquellen** (u.a. Studien, offizielle Planungsdokumente, Desk-Research), **leitfadengestützten Interviews** (insg. 8 Gespräche zwischen dem 11. und 29. April 2016) sowie der **Diskussion mit dem Steuerungskreis** (14.03., 02.05., 20.06.) wurden gebündelt und zusammengefasst aufbereitet.
- Auf Basis dieser breiten Informations- und Faktenbasis wurden die **Positionierung und Zukunftsaussichten** des Standorts Rheinfelden Möhlin im **Kontext der Gesamtregion** bewertet sowie darüber hinaus aktuelle Entwicklungstrends dargestellt. Anschliessend wurden **mögliche Nutzungsoptionen** für die Entwicklung des ESP/WSP Rheinfelden Möhlin aufgestellt und anhand **verschiedener Kriterien** (u.a. Nachfragepotenzial, Konformität Planungsgrundlagen, grundsätzliche Eignung) **bewertet**.
- Zuletzt wurden aus gutachterlicher Sicht **Empfehlungen** für die weiteren Schritte bei der Bebauung und Entwicklung des ESP/WSP Rheinfelden Möhlin formuliert.



Tobias Koch

Principal

prognos | Eberhardstrasse 12 | D-70173 Stuttgart

Tel: +49 711 3209 605

E-Mail: tobias.koch@prognos.com

Roderich Hagmann

Projektleiter

prognos | Eberhardstrasse 12 | D-70173 Stuttgart

Alex Auf der Maur

Berater

prognos | Henric Petri-Strasse 9 | CH-4010 Basel

- 01 Anlass und Hintergrund
- 02 Standortanalyse im regionalökonomischen Kontext
- 03 Bewertung und Eingrenzung der Nutzungsoptionen ESP/WSP
- 04 Priorisierung der Nutzungsoptionen und weiteres Vorgehen
- 05 Management Summary und Empfehlungen
- 06 Anhang: Best-Practice-Beispiele

Tübingen: Französisches Viertel

- 2.400 Einwohner auf 10 ha (hohe bauliche Dichte)
- 150 Betriebe mit ca. 700 Arbeitsplätzen
- Planungszeitraum/Bau: 1996-2008
- Umnutzung ehem. Kasernengelände
- Vorgehen: Flächenaufkauf sowie Planungs- und Erschliessungsprozess durch die Stadt, anschliessender Verkauf von Bauplätzen an Baugemeinschaften
- Alleinstellung durch Nutzungsmischung sowie hohe Dichte: Wohnen, Gewerbe (u.a. Detailhandel, Schreiner, wissensintensive Dienstleister), attraktive öffentliche Räume/Grünflächen, Sportplatz
- Fussgängerfreundliches Verkehrskonzept „Stadt der kurzen Wege“

>> „Bunt gemischtes urbanes Viertel mit hoher Integrität und Identität“

Weitere Informationen:

https://www.tuebingen.de/franz_viertel#1608



Quelle Fotos: https://www.tuebingen.de/franz_viertel#2303

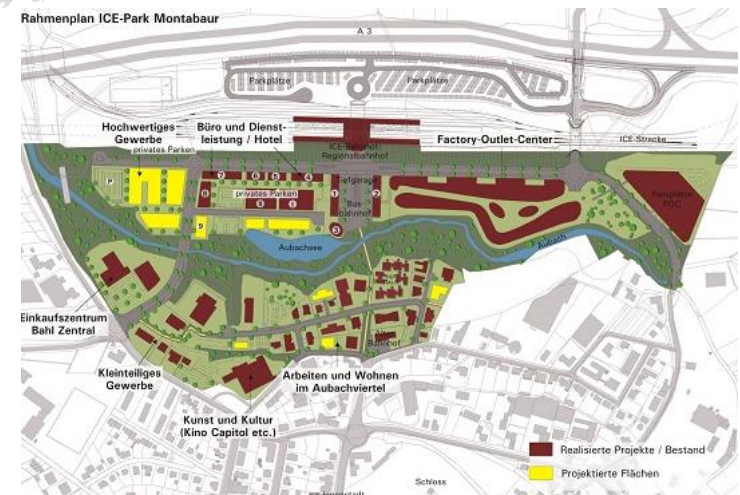
Montabaur: ICE-Park

- Wohnnutzung (derzeit in Entwicklung)
- 80 Betriebe mit ca. 1.800 Arbeitsplätzen
- Planungszeitraum/Bau: seit 2000
- Entstehung eines neuen Stadtteils durch Eröffnung des ICE-Bahnhofs Montabaur
- Vorgehen: Ausweisung ICE-Park durch Gemeinde, Vergabe der Bauplätze, öffentliche und private Investitionen (v.a. durch eine bereits vor Ort ansässiges Unternehmen)
- Alleinstellung: Durch Einrichtung Bahnhalt angestossene positive wirtschaftliche Entwicklung des Gewerbe Parks. Aktuell Entstehung eines angrenzenden, gemischten Wohn- und Gewerbeviertels als Verbindung zur Innenstadt.

>> „Positive wirtschaftliche Entwicklung durch ICE-Halt“

Weitere Informationen:

<http://www.montabaur.de/montabaur/de/WIRTSCHAFT%20&%20WOHNEN/Wirtschaft/ICE-Park%20Montabaur/>



Quelle Fotos: <http://www.montabaur.de/montabaur/de/WIRTSCHAFT%20&%20WOHNEN/Wirtschaft/ICE-Park%20Montabaur/>

Bochum: Claudius Höfe

- 180 Einwohner auf 1 ha (Geschosswohnungen, Apartments)
- Gewerbe, Hotel, Gastronomie im Erdgeschoss
- Planungszeitraum/Bau: 2004-2012
- Umnutzung ehemaliger Industriebrachfläche
- Vorgehen: Stiftung (Matthias-Claudius-Stiftung) kaufte Grundstück und tritt als Bauherr, Vermieter sowie Verwalter auf
- Alleinstellung: Integratives, generationenübergreifendes Quartier in zentraler Innenstadtlage (Bahnhofsnähe) für behinderte und nicht-behinderte Menschen sowie Nutzung erneuerbarer Energien (Umsetzung alternativer, neuer Wohnkonzepte)

>> „Soziales Grosstadt-Dorf mit hoher Vielfalt der Wohnangebote und sozialer Mischung“

Weitere Informationen:

<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=22170>



http://www.aq-nrw.de/files/expose_claudiushoefe_3_2010_.pdf



<http://www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung/Quartiersentwicklung/Zuhause-im-Quartier-WEB.pdf>

Neuss: Südliche Furth

- 255 Wohneinheiten u. 25 Pflegewohnplätze auf 10 ha (Geschosswohnungen, Apartments)
- Planungszeitraum /Bau: 2003-2008
- Umnutzung ehemaliger Containerbahnhof
- Vorgehen: Kooperation von Kommune (kommunales Wohnungsunternehmen) und sozialen Dienstleistern. Einsatz von staatl. Fördermitteln der NRW.Bank
- Alleinstellung: modernes Wohnquartier mit Nachbarschaftstreff und kleinteilig integrierten Pflege- und Wohnangeboten speziell für Senioren. Besonderer Gebäuderiegel zur Abschirmung von Lärm durch unmittelbar angrenzende Bahnlinie

>> „Aktives Zusammenleben von Jung und Alt in direkter Bahnhofsnähe“

Weitere Informationen:

http://www.aq-nrw.de/index.php?article_id=291



<http://www.greenbox.la/projects/sudliche-furth-neuss/>



Gebäuderiegel zur Abschirmung von Lärm

http://www.german-architects.com/de/projects/27650_Wohnquartier_Suedliche_Furth

Fellbach: Wittenstein Bastian GmbH

- Wittenstein bastian: Unternehmen im Bereich der Verzahnungstechnik. Entwicklung und Produktion an einem Ort. Voll regenerative Energieversorgung
 - Alleinstellung: Geräusch- und emissionsarme Produktionsstätte in direkter Nachbarschaft zu moderner Passivhaussiedlung sowie Büronutzungen (u.a. Versicherungen, öff. Verw.). Fussläufiger S-Bahnhalt und ausbleibende Nutzungskonflikte Gewerbe-Wohnen
 - Vernetzung und Einbindung von Gebäuden und Aussenbereichen in das urbane Umfeld (u.a. Spielplatz für Allgemeinheit zugänglich)
- >> „Urbane Produktion mitten in der Stadt“**

Weitere Informationen:

<http://bastian.wittenstein.de/de-de/urbane-produktion/>



Quelle Fotos: <http://bastian.wittenstein.de/de-de/urbane-produktion/>



Wir geben Orientierung.

Prognos AG – Europäisches Zentrum für
Wirtschaftsforschung und Strategieberatung.

Welches **Profil** bzw. welchen **Charakter** soll der **ESP/WSP Rheinfelden Möhlin** im **Jahr 2040** aufweisen? *[Nennungen der Teilnehmer]*

- Eingerahmt durch Wald und Rhein, eine kleine Stadt **zwischen „Stadt und Land“**. Der Bahnhof stellt die **Verbindung in die grossen Arbeitszentren** sicher
- Optimale **ÖV-Anbindung** (Takt)
- Hohe und **zeitgemässe Entwicklung**
- **Funktional** und **vernetzt**
- **Lebendig** für **Wohnen** und **Arbeiten**
- **Lebhaftes** Umfeld mit **Durchmischung** alter Nutzung
- **Lebendiges durchmischtes Quartier** als Teil des gemeinsamen Raumes Möhlin – Rheinfelden (CH) – Rheinfelden (D)
- Vielfältiger **Nutzungsmix**
- Profil: **Grosszügig**, grosse **Wohnqualität**, **gemischte Nutzung**
- **Gemischter** (Wohnen und Arbeiten) Ortsteil von Möhlin
- Gut integriertes Quartier mit **hochwertiger Mischnutzung**
- **Regionales Zentrum** (Wohnen/Bildung/Gesundheit) mit einem hohen Anspruch **städtebaulicher Qualität**



Welches **Bild** sollen **Aussenstehende** vom ESP/WSP Rheinfelden/Möhlin **bis 2040** haben? *[Nennungen der Teilnehmer]*

- Eine **Identität**
- **Attraktiver** Standort und **Adresse**
- **Attraktiver**, innovativer Standort mit **Ausstrahlung**
- **Attraktives** Eintrittstor für Möhlin
- **Adresse: Identität**, hohe **Qualität** (Lebensqualität, Substanzqualität)
- Projekte mit **Ausstrahlung**
- Sympathische **Ausstrahlung**, ausgeglichen, einladend
- **Bedeutung überregional**
- **Vorzeigeobjekt** für gelungene Planung, Realisierung

