

Bachelorarbeitsprojekt
Thema-Nr. 244167

Analyse und Darstellung des langfristigen Entwicklungspotentials des Gebietes entlang der Seetalstrasse in Emmen (Emmen-Dorf – Haslifeld – Waldibrücke)



Datum: 29. Juni 2018
Autor: Alessandro Guida
Referent: Prof. Dr. Markus Schmidiger
Auftraggeber: IG Seetalstrasse

Bachelorarbeitsprojekt
Thema-Nr. 244167

Analyse und Darstellung des langfristigen Entwicklungspotentials des Gebietes entlang der Seetalstrasse in Emmen (Emmen-Dorf – Haslifeld – Waldibrücke)

Datum: 29. Juni 2018

Autor: Alessandro Guida
St. Niklausengasse 30
6010 Kriens

Referent: Prof. Dr. Markus Schmidiger
Hochschule Luzern – Wirtschaft
Institut für Finanzdienstleistung Zug IFZ
Grafenauweg 10
Postfach 7344
6302 Zug
+41 41 757 67 67
markus.schmidiger@hslu.ch

Auftraggeber IG Seetalstrasse
Brun Adrian
Präsident
Seetalstrasse 185
6032 Emmen

Management Summary

Durch die Revision des Raumplanungsgesetzes sind neue Rahmenbedingungen im Bereich der Immobilienentwicklung entstanden. Eines der Ziele dieser Raumplanung ist verdichtetes Bauen nach innen. Aus diesem Grund müssen die Parzellen einer Gemeinde in sogenanntes Bauland und Nichtbauland eingeteilt werden. Diese Einteilung unterliegt der Kommunalen Hoheit und wird im Bau- und Zonenreglement niedergeschrieben. Mit diesem Instrument können die Gemeinden die Parzellennutzung eines Standortes steuern.

Im Gebiet Emmen-Dorf – Haslifeld – Waldibrücke (Kanton Luzern) sind ungefähr 1500 Betriebe tätig. Vor allem die Zone Haslifeld bis Waldibrücke wird von verschiedenen Unternehmen, wie beispielsweise die Ruag oder Emmi als Werkplatz genutzt. Hier stehen noch über 20 Hektar Fläche für mögliche Bauvorhaben zur Verfügung, die aber als Reservezonen (Nichtbauland) eingeteilt sind und nur durch eine Entscheidung der Gemeinde Emmen in Bauland «eingezont» werden dürfen. In der Vergangenheit gab es verschiedene Anfragen für den Bezug dieser Flächen, die die Gemeinde Emmen aber grösstenteils abgelehnt hat, dies mit der Begründung, dass aufgrund der bereits ausgelasteten Verkehrsinfrastruktur zu Stosszeiten kein weiterer Verkehr generiert werden darf. Einerseits soll eine weiterhin relativ gute Erreichbarkeit garantiert und andererseits soll die Bevölkerung Emmens vor steigenden Emissionen geschützt werden. Die IG (Interessengemeinschaft) Seetalstrasse ist eine Interessengemeinschaft aus Emmen, die aus Vertretern der dort angesiedelten Unternehmen besteht. Sie hat die Problematik der geringen Flexibilität seitens der Gemeinde Emmen betreffend der Freigabe möglicher Bauvorhaben aufgrund der Verkehrssituation erkannt und in der Bildung dieser Gemeinschaft bereits einen ersten Schritt zur gemeinsamen Lösungsfindung gemacht. Weiter hat die IG eine Studie (Mobilitätsberatung) über die Verkehrszunahme an der Seetalstrasse in Emmen in Auftrag gegeben. Diese Studie kommt zum Schluss, dass verschiedene Massnahmen seitens der Gemeinde (Investition in die Infrastruktur) und der Unternehmen (aktives Mobilitätsmanagement) getätigt werden müssen, um die Stauproblematik anzugehen.

Abgesehen von der Verkehrssituation interessiert die IG Seetalstrasse, welches Potential das Gebiet entlang der Seetalstrasse langfristig aufweist und welche Nutzungskonzepte im Untersuchungsgebiet aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen überhaupt realisiert werden können. Deshalb hat die IG den Autor dieser Arbeit damit beauftragt, das Potential des Untersuchungsgebiets entlang der Seetalstrasse (Emmen-Dorf – Haslifeld – Waldibrücke) zu erkennen und mögliche Nutzungskonzepte vorzuschlagen. Um dieses Potential zu erkennen, hat der Autor entschieden, die Instrumente der Markt- und Standortanalyse einzusetzen. Dabei wurden die Stärken und Schwächen des Standorts sowie die Chancen und Gefahren der je-

weiligen Immobilienmärkte identifiziert und zu einander in Beziehung gebracht. Darauf aufbauend hat der Autor dann mögliche Nutzungskonzepte erarbeitet und versucht, das langfristige Potential des Untersuchungsgebiets aufzuzeigen.

Die Ergebnisse zeigen, dass das Untersuchungsgebiet eine sehr gute Lage aufweist und mit den zwei Autobahnanschlüssen A2 und A14 eine optimale Anbindung besitzt. Ausserdem bringt die Mischung zwischen grossen Betrieben und einer breiten KMU Landschaft unterschiedliches Know-How mit sich und wirkt krisenresistent. Des Weiteren liegt das Untersuchungsgebiet in der Nähe von Luzern, das gemäss einer Studie der Credit Suisse zu den besten fünf Ortschaften betreffend der Standortattraktivität gehört. Das Gebiet weist also interessante Vorteile für Unternehmen auf und kann aufgrund der optimalen Anbindung vor allem für Unternehmen der Logistikbranchen interessant sein. Wenn davon ausgegangen wird, dass die Zunahme des Online-Handels aufgrund der fortschreitenden Globalisierung und deshalb die Nachfrage für Logistik-Immobilien weiterhin steigen werden, könnten Nutzungskonzepte im Untersuchungsgebiet für die Logistikbranche in Zukunft sehr interessant werden und das Potential des Standorts optimal ausnutzen.

Die Standortvorteile Emmens wurden bereits von verschiedenen Unternehmen erkannt, weshalb die Gemeinde Emmen in der Vergangenheit mehrere Anfragen für Neuansiedlungen erhalten hat. Diese Anfragen wurden aber seitens der Gemeinde Emmen grösstenteils abgelehnt, da neue Unternehmen die Verkehrskapazität weiter belasten würden. Deshalb verfolgt die Gemeinde Emmen gemäss Josef Schmidli (Leiter Amt für Bau und Umwelt Emmen) den Grundsatz, Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen gegenüber Neuansiedlungen zu favorisieren. Das bedeutet aber nicht, dass Expansionsinvestitionen der angesiedelten Unternehmen ohne weiteres genehmigt werden. Auch diese müssen aufgrund einer möglichen Verkehrszunahme geprüft werden. Aus diesem Grund spielt es in der Praxis für die Gemeinde Emmen keine Rolle, ob es sich um eine Neuansiedlung oder um Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen handelt, solange die Verkehrsproblematik durch ein Projekt nicht zusätzlich verschärft wird. Deshalb kann das langfristige Potential des Standorts erst dann optimal ausgenutzt werden, wenn die Gemeinde Emmen und die Unternehmen im Untersuchungsgebiet die Zusammenarbeit intensivieren und gemeinsame Ziele mit konkreten Massnahmen zur Verkehrsreduktion definieren. Dies stellt in der Praxis eine grössere Schwierigkeit dar als angenommen, da einerseits der Gemeinde Emmen die finanziellen Mittel fehlen, um die Infrastruktur dem wirtschaftlichen Wachstum anzupassen und andererseits die Unternehmen eigene Ziele verfolgen und im Fall eines Zielkonflikts eher zugunsten der Unternehmensinteressen entscheiden werden. Nicht zu vernachlässigen ist das vorhandene Bewusstsein bei der

Bevölkerung betreffend der Stausituation, da nicht nur das Untersuchungsgebiet davon betroffen ist. Deshalb könnten in Zukunft neue Arbeitsplatzmodelle und Mobilitätsformen die Verkehrssituation positiv beeinflussen.

Aufgrund der eben geschilderten Situation und den Erkenntnissen aus dieser Arbeit hat der Autor mögliche Nutzungskonzepte erarbeitet, die zwar nicht dazu führen werden das gesamte Potential des Untersuchungsgebietes ausnützen zu können aber dazu beitragen werden die Entwicklung des Standorts voranzutreiben. Diese Konzepte bestehen einerseits aus der Förderung von Erweiterungsprojekten der bestehenden Unternehmen, um deren Wachstum zu fördern. Andererseits soll durch die Schaffung eines Gewerbezentrums für die dort angesiedelten KMUs die kleinteilige Parzellierung reduziert und die Bodenressourcen effizienter genutzt werden. Mit dem Gewerbepark können ausserdem Synergien stärker genutzt und der Wissensaustausch gefördert werden, was zu einer Aufwertung des Standorts führen kann. Auch hier müssen in der Praxis verschiedene Herausforderungen berücksichtigt werden. Für die Realisation sind Investoren notwendig, weshalb bereits vor der Suche mögliche Interessenten für den Gewerbepark gefunden werden müssen. Wie bereits erwähnt, sollen hauptsächlich dort angesiedelte Unternehmen angesprochen werden. Deshalb schlägt der Autor vor, den Austausch mit den dort angesiedelten KMUs zu suchen, um mögliche Interessenten ausfindig zu machen.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
1.1 Ausgangslage.....	1
1.2 Problemstellung.....	2
1.3 Zielsetzung der Arbeit.....	2
1.4 Aufbau und Struktur der Arbeit	3
2. Methodisches Vorgehen	3
2.1 Grundlagen	3
2.2 Forschungsfragen	4
2.3 Qualitative Interviews	4
3. Grundlagen.....	5
3.1 Vorgehen der Immobilienentwicklung	5
3.2 Struktur der Raumplanung in der Schweiz.....	10
3.3 Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen	11
4. Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	12
4.1 Entwicklung des realen Bruttoinlandsprodukts in Europa und der Schweiz ..	12
4.2 Entwicklung der Schweizer Bevölkerung und Demographie	15
4.3 Fazit Volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	16
5. Marktanalyse der Schweizer Immobilienmärkte	17
5.1 Wohneigentums- und Mietwohnungsmarkt Schweiz.....	17
5.2 Büro- und Logistikmarkt Schweiz.....	18
5.3 Fazit Marktanalyse	18
6. Standortanalyse auf Makroebene	19
6.1 Angebot Wohnen in der Region Mittelland.....	19
6.2 Nachfrage Wohnen in der Region Mittelland.....	20
6.3 Entwicklung Branchenstruktur und Vollzeitäquivalente	22
6.4 Verkehrssituation im Raum Luzern und Emmen.....	23
6.4.1 Erreichbarkeit und Erschliessung.....	23
6.4.2 Herausforderungen für den Verkehr im Untersuchungsgebiet.....	25
6.4.3 Gesamtsystem Bypass Luzern	27
6.5 Standortattraktivität des Kantons Luzern	29
6.6 Fazit Standortanalyse auf Makroebene	31
7. Standortanalyse auf Mikroebene	32
7.1 Bau- und Zonenordnung im Untersuchungsgebiet.....	32
7.2 Angebot Wohnen in Emmen.....	35
7.3 Nachfrage Wohnen in Emmen.....	37
7.4 Angebot von Büro- und Gewerbeflächen im Untersuchungsgebiet	41

7.5	Entwicklung der Branchenstruktur und Vollzeitäquivalenten in Emmen	42
7.6	Nachfragesegmente im Büromarkt in der Region Emmen	44
7.7	Baugesuche und Preisniveau	46
7.8	Freizeit, Erholung, Kultur und Versorgung	38
7.9	Fazit Standortanalyse auf Mikroebene.....	50
8.	SWOT-Analyse	51
8.1	Darstellung der Stärken und Schwächen	52
8.2	Darstellung der Chancen und Gefahren	53
8.3	Bewertung der Stärken-Chancen und Schwächen-Gefahren.....	54
8.4	Fazit SWOT-Analyse	56
9.	Vorschlag und Bewertung möglicher Konzepte.....	57
9.1	Mögliche Nutzungskonzepte für das Untersuchungsgebiet.....	57
9.2	Bewertung der Nutzungskonzepte	58
10.	Nutzungskonzepte für den Standort Haslifeld-Waldibrücke.....	60
10.1	Erweiterungsprojekte angesiedelter Unternehmen	61
10.2	Bedeutung für die Gemeinde Emmen und Unternehmen.....	62
10.3	Gewerbepark Haslifeld	63
10.4	Bedeutung für die Gemeinde Emmen und Unternehmen.....	66
11.	Diskussion und Ausblick	66
	Literaturverzeichnis	68
	Abbildungsverzeichnis	74
	Tabellenverzeichnis.....	76
	Anhang.....	77
	Eidesstattliche Erklärung	117

die rot markierten Passagen sind für Sie als Auszug zusammengestellt

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

In der Schweiz existieren ungefähr 350 Industrie-Areale mit über 1820 Hektar Fläche, die nicht oder nur teilweise genutzt werden (Bundesamt für Raumentwicklung (b), Online). Es ist ein enormes Potential an verfügbaren Flächen vorhanden, die für verschiedene Nutzungsarten in Frage kommen können. Gleichzeitig wird wegen der fortschreitenden Zersiedlung eine Verdichtung nach innen immer wichtiger. Gemäss der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, SR 700., steht im Art. 1 Absatz 2: «Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, ... die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, ... 4 die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten...». Aufgrund der Entscheidung, eine Entwicklung nach innen zu fördern und gleichzeitig räumliche Voraussetzungen für wirtschaftliche Aktivitäten zu schaffen, könnten in Zukunft freiverfügbare und benutzbare Flächen in der Nähe von Siedlungsgebieten an Attraktivität gewinnen. Vor allem Bauzonenreserven in Industriegebieten sollen für die Weiterentwicklung von Siedlungsteilen, wie Wohnen oder Arbeiten, stärker genutzt werden. «Das Ziel, Siedlungen nach innen zu entwickeln, kann nur erreicht werden, wenn die oft standortgünstig gelegenen Industriebrachen als besonders wichtige innere Nutzungsreserven konsequent genutzt werden» (Bundesamt für Raumentwicklung (b), Online).

Die Gemeinde Emmen im Kanton Luzern ist eine nicht-Metropolitan Region mit über 30'000 Einwohnern und fast 16'000 Beschäftigten. Zurzeit wird der Standort von ungefähr 1500 Betrieben als Arbeitsplatz genutzt. In der Gemeinde befinden sich insgesamt 205 Hektar Bauzonenfläche, die für geschäftliche Zwecke genutzt werden können. 71 bis 81 Hektar sind unbebaute Fläche (Fahrländer Partner AG (b), Online). Ein Teil dieser Flächen befindet sich an der Achse Seetalstrasse in der Industrie- und Gewerbezone Emmens zwischen Emmen-Dorf und Waldibrücke. Diese Zone wird von verschiedenen Unternehmen als Werkplatz genutzt. Hier haben sich eine Vielzahl von Geschäftsbetrieben angesiedelt. Einige davon, wie die Flugzeugwerke und die Emmi haben diese Entscheidungen bereits vor vielen Jahren getätigt. Andere, wie die Firma GEMÜ oder 4B kamen erst kürzlich dazu. Obwohl bereits namhafte Unternehmen an diesem Standort tätig sind und immer wieder neue Geschäftsbetriebe eröffnet werden, stehen noch unbebaute Bauzonen für mögliche Nutzungen zur Verfügung. Da sich an diesem Standort bereits eine Branchenstruktur manifestiert hat und die Art der Verwendung der Flächen den kantonalen und kommunalen Richtplänen untersteht, können nicht alle möglichen Nutzungskonzepte in Frage kommen.

Diese Arbeit befasst sich einerseits mit der Erarbeitung von Konzepten für das erwähnte Gebiet und soll mögliche Nutzungsarten vorschlagen, die in absehbarer Zukunft realisiert werden können. Andererseits soll das langfristige Entwicklungspotential des Gebietes entlang der Seetalstrasse in Emmen (Emmen-Dorf - Haslifeld - Waldibrücke) aufgezeigt werden.

1.2 Problemstellung

Die IG Seetalstrasse ist eine Interessengemeinschaft aus Emmen im Kanton Luzern, die aus Vertretern der dort angesiedelten Unternehmen besteht. Sie steht für eine Koordination der Interessen einer zukunftsgerichteten Entwicklung der Gewerbe-, Industrie- und Wohnareale entlang der Seetalstrasse ein (IG Seetalstrasse, Online). Mit dieser Strategie versucht die IG, die Attraktivität des Standorts unter Berücksichtigung verschiedener Interessen zu erhöhen. Im Rahmen dieser Funktion haben sie bereits eine Studie (Mobilitätsberatung Seetalstrasse Emmen) über die Verkehrszunahme an der Seetalstrasse in Emmen in Auftrag gegeben und setzen sich weiterhin mit verschiedenen standortbezogenen Herausforderungen auseinander. Eine davon ist die Weiterentwicklung des Gebietes entlang der Seetalstrasse in Emmen (Emmen-Dorf bis Waldibrücke), mit der sich diese Arbeit befassen soll. Wie bereits erwähnt, stehen hier noch Bauzonenreserven zur Verfügung, die für mögliche Nutzungen in Frage kommen können. Obwohl viele Unternehmungen diese Siedlungsteile bereits als Werkhof nutzen, besteht kein eigentliches Konzept für die Weiterentwicklung des Gebietes. Das Ziel dieser Arbeit ist es, mögliche Nutzungskonzepte zu identifizieren, die in absehbarer Zukunft realisiert werden können und das langfristige Entwicklungspotential des Gebietes zu identifizieren.

1.3 Zielsetzung der Arbeit

Die Forschungsfragen in Kapitel 1.4 sollen mit Hilfe von verschiedenen Analyseinstrumenten und Methoden beantwortet werden. Einerseits soll die Ist-Situation mit Hilfe einer Markt- und Standortanalyse in Verbindung mit der Durchführung qualitativer Interviews mit ausgewählten Partnern aus der Region überprüft werden und sowohl vorhandene Standortfaktoren wie auch das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage auf den jeweiligen Markt analysiert werden. Andererseits soll ein kurzer Überblick über die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen präsentiert werden. Die Datenbasis bilden bestehende Studien, vorhandene Daten von Bundesämtern und Marktkennern sowie die Erkenntnisse aus den qualitativen Interviews. In einem weiteren Schritt werden mit einer Stärken-Schwächen-Chancen-Gefahren Analyse (SWOT) die Stärken und Schwächen des Standorts aufzuzeigen sowie die Chancen und Gefahren beschrieben. Darauf aufbauend können verschiedene Szenarien für mögliche Nutzungen kreiert und bewertet werden. Anhand dieser Bewertung werden konkrete Nutzungsvorschläge erstellt. Diese Arbeit befasst sich des Weiteren mit folgenden Unterzielen:

- Beschreibung der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Beschreibung der Situation auf den jeweiligen Immobilienmärkten
- Erkennung und Beschreibung vorhandener Standortfaktoren
- Erläuterung der Stärken, Schwächen, Chancen und Gefahren des Standorts
- Erarbeitung möglicher Nutzungsvorschläge
- Erkennung langfristiges Potential

Diese Arbeit soll für die IG Seetalstrasse das langfristige Entwicklungspotential entlang des Untersuchungsgebietes aufzeigen und mögliche Nutzungsvorschläge präsentieren.

1.4 Aufbau und Struktur der Arbeit

Die Arbeit ist so aufgebaut, dass in Kapitel 3 die theoretischen Grundlagen, die für die Thematik dieser Arbeit relevant sind, vorgestellt werden und das konkrete methodische Vorgehen dieser Arbeit beschrieben wird. Die Kapitel 4 und 5 befassen sich mit der Beschreibung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Marktgegebenheiten auf den jeweiligen Immobilienmärkten. In den Kapiteln 6 und 7 folgt dann die Analyse des Standorts auf Makro- und Mikroebene. Die erhaltenen Informationen aus Kapitel 4 bis 7 werden letztendlich mit Hilfe der SWOT-Analyse verarbeitet und Erkenntnisse daraus gezogen. In den Kapiteln 9 und 10 werden dann mögliche Nutzungskonzepte vorgeschlagen und bewertet.

4.3 Fazit volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Situation in Europa und der Schweiz hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Dieser Trend soll aus Schweizer Sicht, zumindest in den nächsten zwei Jahren, anhalten. Für das Jahr 2018 wird ein Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts von 2% und für das Jahr 2019 von 1.9% prognostiziert (Fahrländer Partner AG, Metaanalyse Immobilie, 2018, S. 2). Dieses Wachstum der Wirtschaft könnte die Flächennachfrage in den Immobilienmärkten erhöhen und interessant für die Anbietenden von Flächen werden. Vor allem die Nachfrage von im Tertiärsektor tätigen Unternehmen könnte aufgrund ihrer positiven Entwicklung steigen. Deshalb kann es interessant sein, Flächen für diese Unternehmen bereitzustellen beziehungsweise Immobilien-Konzepte für deren Bedürfnisse zu kreieren. Natürlich müssen im Prozess der Konzepterstellung weitere Faktoren berücksichtigt werden, um eine passende und erfolgreiche Idee realisieren zu können. Diese Faktoren sind Bestandteil der Markt- und Standortanalyse und werden im Verlauf dieser Arbeit genauer dargestellt und bewertet. Ausserdem spielen weitere volkswirtschaftliche Faktoren, wie die Frankenstärke oder das Zinsniveau eine nicht zu vernachlässigende Rolle bei der Entwicklung der Wirtschaft. Eine vertiefte Analyse aller Indikatoren würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen und nicht zielführend sein. Der Autor will lediglich einen kurzen Überblick über der volkswirtschaftlichen Rahmenbedingung vermitteln. Weiter kann davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerung in der Schweiz zunehmen wird. Da die Zuwanderung ein wichtiger Treiber des Bevölkerungswachstums darstellt und sie von schwer beeinflussbaren und unvorhersehbaren Faktoren, wie die Entwicklung der politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lage der einzelnen Länder geprägt ist, muss diese Prognose mit Vorsicht betrachtet werden. Dennoch gibt es Daten und Prognosen, die eher von einem weiteren Wachstum ausgehen. Auch die Zuwanderung der jüngeren Bevölkerungsschicht in die Städte und Abwanderung der älteren Personen in die Randregionen ist ein zu beachtender Trend bei der Entwicklung von Immobilien.

5.3 Fazit Marktanalyse

Die Marktlage in der Schweiz ist über alle Immobiliensegmente relativ stabil. Tiefe Leerstandsquoten sind ein wichtiger Indikator dafür. Über alle Märkte muss immer das Zusammenspiel zwischen Bevölkerungswachstum und wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit betrachtet werden. Wegen der eher abnehmenden Zuwanderung muss im Wohnsegment von einem längerfristigen Nachfragerückgang ausgegangen werden. Dies bedeutet nicht, dass Immobilienprojekte in diesem Segment nicht rentabel sein können. Lagequalität, Wettbewerbssituation, Vermarktungsstrategie etc. haben einen entscheidenden Einfluss auf die erfolgreiche Vermarktung einer Immobilie. Dennoch sollten Immobilienprojekte in diesem Segment aufgrund der beschriebenen Situation sehr vorsichtig angegangen werden und einer klaren Strategie folgen. Anders sieht die Situation auf dem Büromarkt aus. Hier wird aufgrund der leistungsstarken Schweizer Wirtschaft von einer Nachfragezunahme ausgegangen, obwohl auch hier die Folgen der Automatisierung und Digitalisierung nicht vernachlässigt werden dürfen. Auf dem Logistik-Markt ist der treibende Faktor der Online-Handel. Dieser wichtige Treiber sollte nicht unterschätzt werden und lässt das Potential der Logistik-Branche enorm steigern.

6.6 Fazit Standortanalyse auf Makroebene

Im Wohnsegment nehmen in der Region Mittelland sowohl der Wohnungsbestand als auch die Leerstandsquoten aufgrund der weiterhin steigenden Bauinvestitionen zu. Gleichzeitig steigt der Anteil der gesamten Bevölkerung. Je nach Dynamik dieser Entwicklungen werden die Leerstände in Zukunft steigen oder sinken. Für geschäftlich genutzte Liegenschaften ist die Beschreibung des Angebots und der Nachfrage aufgrund der geringen Verfügbarkeit von Daten etwas komplexer. Sicher ist, dass die Anzahl der Vollzeitäquivalenten vor allem in den Sektoren Administration, Soziales Wesen, öffentlichkeitsnahe Betriebe sowie Finanz- und Unternehmensdienstleistung zunehmen. In die entgegengesetzte Richtung geht der Trend in den Bereichen Industrie, Gewerbe und Detailhandel, die abnehmende Wachstumsbeiträge verzeichnen. Auch auf der Ebene Mittelland ist eine Entwicklung Richtung Tertiarisierung spürbar. Sowohl die Erreichbarkeit als auch die Erschliessung sind in der Gemeinde Emmen durchschnittlich gut bis sehr gut (Fahrländer Partner AG (c), Online). Die Erschliessung mit dem ÖV im Untersuchungsgebiet selbst ist aber eher mittelmässig und müsste für eine Aufwertung eine bessere Taktfrequenz aufweisen, was Investitionen seitens der Gemeinde Emmen erfordern würde. Vor allem der Anschluss an die Autobahn A14 und A2 kann interessant für Unternehmen sein. Problematisch ist aber die Stausituation während den Hauptverkehrszeiten. Der Kanton Luzern will dieser Herausforderung mit einer Erweiterung der Infrastruktur entgegenwirken, wobei man sich hier die Frage stellen muss, ob mit der Erweiterung des Angebots die Stauzeiten tatsächlich reduziert werden können, da die Nachfrage mit diesen Massnahmen eher stimuliert wird und seitens des Bundes in den nächsten Jahren von einer Erhöhung der Nachfrage im MIV ausgegangen wird. Allgemein gesagt, liegt die Standortattraktivität des Kantons Luzerns auf überdurchschnittlichem Niveau und ist im Bereich der Steuerbelastung für juristische Personen eines der interessantesten Kantone der Schweiz. Ausserdem weist Luzern sowohl bei der Erreichbarkeit als auch bei der Verfügbarkeit qualifizierter Arbeitskräfte Werte über dem Schweizer Mittel auf. Vor allem aber sind die Lohnkosten im Verhältnis zu Zürich und Zug tiefer, was zu Kostenersparnis für die Unternehmen führen kann und die Attraktivität weiter erhöht.

7.9 Fazit Standortanalyse auf Mikroebene

Das Untersuchungsgebiet weist gemäss dem Bau- und Zonenreglement bereits ein klares Muster auf. In Emmen-Dorf befinden sich hauptsächlich die Wohnsiedlungen. Im Haslifeld ist die Arbeitszone und in Waldibrücke existiert eine Mischung zwischen Wohnen und Arbeiten, wobei die Arbeitszone überwiegt. Von den insgesamt 200 Hektar Bauzonenfläche, die in der Gemeinde Emmen vorhanden sind, stehen noch ungefähr 58-69 Hektar zur Verfügung. Über 20 Hektar davon befinden sich im Untersuchungsgebiet und sind als Reservezonen eingeteilt. Damit diese Flächen genutzt werden können, muss eine Einzonung seitens der Gemeinde Emmen stattfinden. Eine Einzonung wird aber nur unterstützt, wenn das Bauvorhaben den Verkehr nicht zusätzlich belastet. Die Gemeinde Emmen verfügt zwar über die grössten Bauzonenreserven des Kanton Luzerns, was für dort angesiedelte Unternehmen ein interessantes Potential für mögliche Expansionen darstellt, dieses Potential kann aber aufgrund der Verkehrssituation nicht optimal ausgeschöpft werden.

Im Wohnsegment nahm der Wohnungsbestand in den letzten Jahren im Schnitt um 137 Wohnungen und die Wohnbevölkerung um 1.1% pro Jahr zu. Der durchschnittliche Wanderungssaldo beträgt 172 Personen pro Jahr. Die Leerstandsquote bewegt sich auf einem Niveau von ungefähr 2% und liegt etwas höher als das Schweizer Mittel. Das Wohnangebot sollte deshalb reichen, um die Nachfrage in Zukunft zu absorbieren. Eine Entwicklung im Wohnsegment sollte aufgrund des steigenden Angebots und der etwas schwächeren Wachstumsdynamik der Nachfrage für vorhandene Bedürfnisse erstellt werden, um das Leerstandsrisiko zu reduzieren. Diese Bedürfnisermittlung wurde mit der Hilfe der Entwicklung der Nachfragesegmente eruiert. In Emmen ist die unterste soziale Schicht im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt stark übervertreten sind und die der obersten Schicht stark untervertreten. Das Segment «Familie mit Kindern» zählt die mit Abstand meisten Haushalte, weshalb 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen in Emmen am stärksten nachgefragt werden. Die Entwicklung zeigt aber, dass dieses Segment in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat. Die Segmente «Junger Single», «Improvisierten Alternative», «Etablierte Alternative» und «Urbane Avantgarde» konnten dagegen ein Wachstum vorweisen und könnten für zukünftige Vorhaben interessant sein. Ausserdem ist auch in Emmen das demographische Alter der Bevölkerung deutlich spürbar. Etwa ein Drittel der Menschen sind älter als 50 Jahre und über die Hälfte befindet sich im Alter zwischen 35 und 54 Jahren. Die Segmente «Älterer Single» und «Älteres Paar» weisen die höchsten Wachstumsraten auf. Deshalb kann das Thema Wohnen im Alter interessant für mögliche Projekte werden.

Eine Aussage über die Leerstandsquote für geschäftlich genutzte Flächen zu treffen, ist aufgrund der mangelnden Daten schwierig. Klar ist, dass im Untersuchungsgebiet 2701m² Fläche

für Büro und Gewerbe angeboten wird. Im Verhältnis zum Gesamtflächenbestand ist dies eine relativ kleine Quote, weshalb von eher tieferen Leerständen im Untersuchungsgebiet ausgegangen werden kann. Aktuell ist in der MS Region Luzern ein Bauvolumen von 3.8 Milliarden Schweizer Franken pendent. 41% der Bauprojekte werden für gemischte Nutzungen verwendet und 28% für Wohnen, was für eine positive Investitionsstimmung im Raum Luzern spricht. Im Untersuchungsgebiet selbst sind lediglich zwei grössere Projekte im Gange. Ein Grosshändler im Bereich Floristik und ein Bauvorhaben im Bereich Büro- und Lagerflächen. Deshalb wird sich das Flächenangebot in Emmen-Dorf-Hasli-Waldibrücke in absehbarer Zukunft nicht dramatisch verändern. Die geringe Anzahl an Bauvorhaben zeigt auch, dass die Gemeinde Emmen sehr strikt bei der Verteilung von Baubewilligungen ist und gemäss Josef Schmidli viele Projekte aufgrund einer möglichen Erhöhung des Verkehrs ablehnen musste.

Von den ungefähr 30'000 Einwohnern gelten über 12'000 als Vollzeitäquivalente, die seit 2012 in Emmen leicht abnehmen. 44% davon arbeiten im zweiten Sektor, was für eine Dienstleistungsgesellschaft wie die Schweiz relativ hoch ist. Im Untersuchungsgebiet selbst sind ab Haslifeld bis Waldirbücke hauptsächlich Unternehmen des zweiten Sektors angesiedelt, weshalb dieser Wert dort höher als 44% ausfallen wird. Die Industrie, das Baugewerbe, der Verkauf und die öffentlichkeitsnahen Betriebe sind in Emmen am stärksten vertreten. Ein Wachstum fand in den letzten Jahren in der traditionellen Industrie, dem Baugewerbe und den Finanzdienstleistungen statt. Auf dem Büromarkt werden vor allem Flächen von Unternehmen nachgefragt, die eine mittlere Wertschöpfungs- und Kundenintensität aufweisen. Zukünftige Geschäftsflächenangebote (falls überhaupt realisierbar) sollten diese Entwicklungen berücksichtigen und Flächen für eine bestehende Nachfrage anbieten. Emmen und das Untersuchungsgebiet weisen eine sehr vielfältige Branchenstruktur mit grossen und namhaften Unternehmen einerseits und Klein- und mittleren Unternehmen andererseits auf, die quer über das ganze Gebiet verteilt sind. Es besteht deshalb ein Potential, dieser kleinteiligen Parzellierung mit einer Konzentration an einem Standort der KMU's entgegenzuwirken und so die Flächeneffizienz zu steigern.

8.4 Fazit SWOT-Analyse

Das Untersuchungsgebiet liegt an einer peripheren Lage, ist in einer intakten Umgebung eingebunden und hat einige wichtige Standortvorteile (Lage, Personalkosten, Steuern, Know-How) für Unternehmen anzubieten. Weniger attraktiv wirkt das geringe Versorgungsangebot für Mitarbeitende während der Mittagszeit und die mittelmässige Erschliessung mit dem ÖV. Aufgrund der strategischen Entscheidung der Gemeinde Emmen, Erweiterungen vor Neuansiedlungen zu priorisieren, ist der Autor bei der Erstellung eines in naher Zukunft realisierbaren Konzepts etwas eingeschränkt. Einerseits wird deshalb der Schwerpunkt auf die Erweiterungen der bestehenden Unternehmen gesetzt. Andererseits soll die breite Verteilung der Unternehmen auf verschiedene Parzellen verringert werden, so dass die Flächen effizienter genutzt werden können. Deshalb soll für die im Untersuchungsgebiet angesiedelten KMUs des Gewerbes ein Zentrum geschaffen werden, in dem der Wissensaustausch und Synergieeffekte stärker gefördert werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt im Zentrum der Schweiz und hat mit den zwei Autobahnanbindungen schnellen Zugang in alle Richtungen. Wenn davon ausgegangen wird, dass der On-line-Handel in Zukunft weiter zunehmen wird, wäre das Gebiet Hasli-Waldibrücke ein interessanter Standort für Logistik-Unternehmen. Aktuell werden Anfragen von verkehrsintensiven Unternehmen seitens der Gemeinde Emmen systematisch abgelehnt, da, wenn der Verkehr über das Emmen-Dorf (Wohnquartier) fliesst, die Wohnbevölkerung höheren Emissionen und Gefahren ausgesetzt wären und zusätzliche Fahrten die bereits zu Stosszeiten überforderte Infrastruktur weiter belasten würden. Mit dem Gesamtsystem Bypass könnte sich die Verkehrssituation in Emmen etwas verbessern, was aber sehr wahrscheinlich nicht ausreichen wird, um den Verkehr so zu reduzieren, dass die Gemeinde Emmen die Ansiedlung von Logistik-Unternehmen akzeptieren würde. Investitionen in die Infrastruktur, aktives Mobilitätsmanagement seitens der dort angesiedelten Unternehmen, moderne Arbeitsplatzmodelle und neue Mobilitätsformen könnten in Zukunft die Verkehrssituation verbessern und für Logistik-Unternehmen neue Rahmenbedingungen schaffen. Kurzfristig kann aber die Verkehrsproblematik nicht entscheidend verbessert werden, weshalb die Ansiedlung von Logistik-Unternehmen in naher Zukunft ein unwahrscheinliches Szenario bleibt.

Die demographische Alterung der Bevölkerung kreiert neue Bedürfnisse, da diese immer länger und gesünder lebt. Die positive Entwicklung des Gesundheitssektors kann ein Indikator dafür sein. In Emmen nehmen die Haushalte der älteren Personen konstant zu. Um die Nachfrage der älteren Wohnbevölkerung zukünftig abzudecken, müssen Wohnformen für deren Bedürfnisse angeboten werden. Deshalb können Wohnformen für Wohnen im Alter ein interessantes Konzept darstellen. Menschen, die eine solche Wohnform wählen, benötigen keine intensive Pflege in Form einer Rund-um-Betreuung (Pflegeheim). Sie sind auf punktuelle Einsätze von Spitex-Dienstleistungen angewiesen. Diese Organisation verrechnen ihren Kunden auch die Fahrten. Deshalb kann diese Art von Dienstleistung sehr kostenintensiv werden. Aus diesem Grund ist es effizienter, wenn sich das Wohnen und die Pflege an einem Ort konzentriert. So können die Kosten für alle Parteien reduziert und die Attraktivität für die Wohnform Wohnen im Alter gesteigert werden.

9 Vorschlag und Bewertung möglicher Konzepte

In diesem Kapitel werden mögliche Nutzungskonzepte im Untersuchungsgebiet erläutert und bewertet. Die SWOT-Analyse dient als Basis für die Erstellung und Bewertung eines Konzeptes.

9.1 Mögliche Nutzungskonzepte für das Untersuchungsgebiet

Gewerbepark: Es soll ein industriell-gewerblich orientiertes Zentrum geschaffen werden. Vor allem Unternehmen, die bereits im Untersuchungsgebiet angesiedelt sind, sollen an einem Ort zusammengebracht werden. So kann der Wissensaustausch gefördert und die Fläche effizienter genutzt werden.

Businesspark: Es soll ein Hightech- und dienstleistungsorientierter Businesspark erstellt werden, in dem etablierte Unternehmen, wie beispielsweise die Ruag, Gemü und ALSO mit Start-ups, Hochschulen und weiteren Partnern zusammenarbeiten. An diesem Ort sollen neue Ideen entstehen und Innovation gefördert werden.

Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen: Erweiterungen bestehender Unternehmen und das Wachstum im Untersuchungsgebiet sollen gefördert werden. Deshalb ist es wichtig, dass die Unternehmen mit der Gemeinde Emmen verstärkt kommunizieren und nach Lösungen suchen, um Konzepte unter Einhaltung der Qualitätsansprüche seitens der Gemeinde realisieren zu können.

Logistik Standort: Das Untersuchungsgebiet eignet sich von der Lage her hervorragend für Logistik Unternehmen. Vorteilhaft ist vor allem die Nähe zu den Autobahnanschlüssen A2 und A14. Die Ansiedlung von Unternehmen der Logistik-Branche kann nur durch eine Verbesserung der Infrastruktur und einer Reduzierung des Verkehrs gefördert werden, was in absehbarer Zukunft sehr wahrscheinlich nicht geschehen wird. Kurzfristig ist diese Idee deshalb nicht realisierbar.

Gesundheitszentrum: Alterswohnungen, Spitex und ärztliche Versorgung sollen an einem Ort konzentriert werden. So können Kosten gespart und das Wohnen im Alter zu einer bezahlbaren Lebensform angeboten werden.

9.2 Bewertung der Nutzungskonzepte

Gewerbepark: Die Schaffung eines Zentrums für das Gewerbe in Form eines Gewerbe-parks bringt verschiedene Vorteile mit sich. Durch die Konzentration der Unternehmen an einem Standort können die Flächen im Untersuchungsgebiet effizienter genutzt und für andere Konzepte freigehalten werden. Ausserdem kann sich der Bekanntheitsgrad und die Repräsentativität des Standorts durch die Schaffung eines Zentrums erhöhen. Synergieeffekte und intensiverer Wissensaustausch sind weitere Vorteile eines Gewerbeparks. Weiter kann das Versorgungsangebot für die Angestellten durch die Konzentration des Angebots an einem Ort vergrössert werden. Die Schwierigkeit liegt darin, Investoren für das Projekt zu finden und die angesiedelten Unternehmen an einen Standort umzusiedeln. Deshalb muss ein interessantes Angebot geschaffen werden. Ausserdem sollen die Vorteile eines Gewerbeparks den Unternehmen klar kommuniziert und Vermarktungsmassnahmen (Marketing Konzept) zur Förderung einer Umsiedlung getroffen werden. Da ein Gewerbepark relativ viel Fläche benötigt, muss eine passende Parzelle dafür gefunden werden. Einige der Reservezonen würden sich dafür optimal eignen. Deshalb ist eine Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen sehr wichtig.

Businesspark: Neben dem Gewerbepark geht der Businesspark von der Idee her in eine ähnliche Richtung. Der Wissensaustausch soll gefördert werden, Synergien verstärkt genutzt und die Flächeneffizienz gesteigert werden. Es werden aber nicht nur die Ansiedlung bestehender Unternehmen gefördert, sondern auch Neuansiedlungen benötigt. Vor allem Start-ups und Joint Ventures im Bereich High-Tech und Dienstleistung (Unternehmenskooperationen) sollen hier Know-How und Unterstützung der etablierten Unternehmen finden (Ruag, Also etc.) und neue Ideen entwickeln können. Eine Zusammenarbeit mit Hochschulen, Universitäten, der Wirtschaftsförderung und weiteren Partnern soll die Ansiedlung von Start-ups fördern und diese zu einem langfristigen Erfolg führen. Dafür müsste aber das Versorgungsangebot für die Beschäftigten erweitert und die Erschliessung verbessert werden, weshalb dieses Konzept schwieriger zu realisieren sein wird als der Gewerbepark.

Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen: Erweiterungen der bestehenden Unternehmen können nur gefördert werden, wenn durch die Realisation eines Projektes die Verkehrsproblematik nicht verstärkt wird und freie Flächen bezugsbereit vorhanden sind. Obwohl die Gemeinde Emmen gemäss Josef Schmidli (Interview, 17. April 2018) die Strategie verfolgt, Expansionen bestehender Unternehmen vor Neuansiedlungen zu priorisieren, wird eine Reservezone nur nach Prüfung der Einhaltung gewisser Qualitätsfaktoren (vor allem Verkehr) eingezont. Deshalb müssen Vorhaben frühzeitig der Gemeinde gemeldet und zusammen nach Lösungen gesucht werden.

Da eine Investition in die Infrastruktur seitens der Gemeinde Emmen aufgrund der finanziellen Lage eher unwahrscheinlich erscheint, müssen die Unternehmen verstärkt in das Mobilitätsmanagement investieren. Vor allem die grösseren Betriebe können mit gewissen Massnahmen die Verkehrsproblematik reduzieren und so die Chance für die Freigabe von Erweiterungsprojekte steigern.

Logistik-Standort: Die Lage ist hervorragend geeignet für Logistik-Unternehmen. Die Zunahme des Online-Handels und die fortschreitende Digitalisierung sollten diesen Trend weiter fördern. Leider ist aufgrund der Verkehrssituation die Ansiedlung solcher Unternehmen weder gewünscht noch realisierbar. Lediglich Investitionen in die Infrastruktur und aktives Mobilitätsmanagement seitens der Unternehmen könnten die Verkehrsproblematik reduzieren und die Ansiedlung von Logistik-Unternehmen fördern. Leider ist dies in absehbarer Zukunft eher unwahrscheinlich. Neue Mobilitätsformen könnten aber die Verkehrssituation drastisch verändern. Deshalb sind Konzepte im Logistik Bereich kurzfristig nicht möglich.

Gesundheitszentrum: Die demographische Alterung schreitet voran und ist in der Zunahme der Nachfragesegmente der älteren Wohnbevölkerung in Emmen deutlich spürbar. Das Angebot für das Wohnen im Alter ist in Emmen relativ klein. Gemäss Ernst Widmer (Interview, 15. Mai 2018) existiert vor allem ein Angebot im Bereich der intensiven Pflege in Form von Alters- und Pflegeheimen. Die Nachfrage in der Gesundheitsbranche steigt, da die Menschen gesundheitsbewusster leben und immer älter werden. Deshalb könnte sich in Zukunft die Phase zwischen Pensionierung und Eintritt ins Pflegeheim verlängern und die Wohnform Wohnen im Alter an Attraktivität gewinnen. Da ältere Menschen sich verstärkt in Randregionen niederlassen, eignet sich das Untersuchungsgebiet hervorragend für die Erstellung solcher Wohnformen. Als Standort käme entweder Emmen-Dorf oder Waldibrücke in Frage, da dort bereits Wohnstrukturen vorhanden sind. Aus Sicht des Versorgungsangebots und der Nähe zum Zentrum Emmenbrücke ist das Gebiet Emmen-Dorf besser dafür geeignet, wobei sowohl in Emmen-Dorf als auch in Waldibrücke keine Reservezonen vorhanden sind und deshalb freie Fläche auf bestehenden Parzellen gefunden werden müssten. Das Gesundheitszentrum sollte aus Alterswohnungen, Arztpraxen, Spitex-Angebot und weiteren Dienstleistungen aus dem Gesundheitssektor bestehen. Weiter könnte ein Spielplatz und Angebote im Gastronomie-Bereich ein Treffpunkt für Familien und ihren älteren Mitbürgern schaffen.

11 Diskussion und Ausblick

Das Untersuchungsgebiet entlang der Seetalstrasse in Emmen (Emmen-Dorf – Haslifeld – Waldibrücke) liegt im Zentrum der Schweiz und weist mit den Autobahnanschlüssen A2 und A14 eine sehr gute Lage auf. Durch die Mischung namhafter Betriebe und KMUs ist ein breiter Branchenmix mit unterschiedlichem Know-How entstanden. Mit über 20 Hektar an Bau-landreserven verfügt das Gebiet über ein enormes Wachstumspotential. Vor allem für Unternehmen der Transport- und Logistikbranche weist das Gebiet mit der zentralen Lage und dem schnellen Zugang zu den Autobahnanschlüssen Strukturen auf, die langfristig ein interessantes Potential für diese Segmente darstellen. Dieses Potential kann aufgrund der Überlastung des Verkehrs während den Stosszeiten und der nicht ausreichenden Infrastruktur kaum ausgeschöpft werden. Deshalb müssen die vorgeschlagenen Massnahmen der Mobilitätsberatung (Verkehrsbund Luzern, 2016) sowohl seitens der Gemeinde Emmen als auch der Unternehmen im Untersuchungsgebiet verstärkt verfolgt werden. Aufgrund des budgetlosen Zustands der Gemeinde Emmen ist nicht klar, innerhalb welcher Frist die Infrastruktur dem wirtschaftlichen Wachstum angepasst werden kann. Deshalb müssen die dort angesiedelten Unternehmen in der Zwischenzeit aktiv werden und mit Hilfe von Massnahmen im Bereich Mobilitätsmanagement die Problematik angehen. Nur so kann eine Erleichterung für die Realisierung zukünftiger Erweiterungsprojekte oder Neuansiedlungen erreicht werden. Weiter dürften in Zukunft neue Arbeitsplatz- und Mobilitätsmodelle einen erheblichen Einfluss auf den Schweizer Verkehr haben. Aufgrund der eben geschilderten Situation hat der Autor verschiedene Konzepte erarbeitet. Jene, die kurz- bis mittelfristig verfolgt werden können, sind einerseits die Förderung der Erweiterungsprojekte bestehender Unternehmen, um diese in ihrem Wachstum zu unterstützen. Da die Gemeinde Emmen diese Art von Projekten vor Neuansiedlungen bevorzugt, ist eine engere Zusammenarbeit bei der Erarbeitung von Lösungsansätzen unumgänglich, um mögliche Bauvorhaben zu realisieren. Andererseits soll ein Zentrum für das dort angesiedelte Gewerbe geschaffen werden. Mit diesem Konzept können die kleinteilige Parzellierung reduziert und die Bodenressourcen effizienter genutzt werden. So können kurzfristig bereits eingezonte Flächen für weitere Projekte verfügbar gemacht werden. Ausserdem können so der Wissensaustausch und die stärkere Nutzung von Synergie zwischen den Unternehmen gefördert werden. Bei diesem Vorhaben sieht der Autor Herausforderungen bei der Suche von Investoren und der Umsiedlung der bestehenden Unternehmen. Deshalb empfiehlt er, vor der Suche von Investoren den Austausch mit dem Gewerbe zu suchen, um ein mögliches Interesse zu eruieren.