

## Erkenntnisse aus der Wirkungsanalyse Granador-Areal

Im Gebiet «Tampitäller» der Gemeinden Hitzkirch und Ermensee ist ein belebtes und durchmisches Wohn- und Arbeitsgebiet geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Granador AG sollen in den nächsten 8 bis 12 Jahren Arbeitsflächen für rund 200 Beschäftigte und Wohnungen für rund 480 Personen entstehen. Grossflächigere Industrie- und Gewerbebetriebe sind im Nordwesten des Areals vorgesehen, am Südostende, nahe zum Bahnhof Hitzkirch, auch Dienstleistungsbetriebe und zentrumsergänzende Angebote. Auf dem restlichen Areal ist ein breiter Wohnungsmix mit Miet- und Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse geplant. Diese richten sich an alle Haushaltstypen, insbesondere aber an eine breite Mittelschicht sowie steuerkräftige Paarhaushalte ab 50 Jahren. Das Planungs- und Beratungsbüro EBP Schweiz AG hat die Auswirkungen der geplanten Entwicklungen auf dem Granador-Areal auf die beiden Gemeinden Ermensee und Hitzkirch in sieben Themenbereichen untersucht und bewertet. Die Erkenntnisse dieser Wirkungsanalyse sind im Folgenden zusammengefasst.



### Positionierung und Image der Gemeinde



Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch zeichnen sich bereits heute durch eine hohe Arbeitsmarktattraktivität, gute Versorgung und hohe Sicherheit aus (IAZI-Gemeinderanking 2018). Unter den Seetaler Gemeinden liegen Ermensee und Hitzkirch im Gemeinderanking im vorderen Mittelfeld. Negativ bewertet werden unter anderem die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt. Die Entwicklung des Granador-Areals hat das Potenzial, dieses Kriterium und damit auch das Gesamtranking der Gemeinden zu verbessern. Gleichzeitig wird erwartet, dass neue Arbeitsplätze und steuerkräftige Zuzüger die Attraktivität der Gemeinden erhöhen. Die Strahlkraft dieser Arealentwicklung wird mit konsequenter Kommunikation weiter erhöht.



### Siedlungsstruktur / Freiräume / Quartiersversorgung



Mit der Öffnung und Entwicklung des Areals entsteht nahe dem Bahnhof Hitzkirch ein Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität. Dazu trägt die neue Ankunftssituation mit den zentrumsergänzenden Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten bei. Die dichte Mischnutzung auf dem Areal wird die Umgebung des Bahnhofs beleben und die Nachfrage für das bestehende Versorgungs- und Dienstleistungsangebot der beiden Gemeinden stärken.



### Bevölkerungsstruktur



Nach Projektende werden auf dem Granador-Areal fast 480 Personen wohnen – davon rund 190 in Ermensee. Ausgehend von der heutigen Bevölkerungszahl in den beiden Gemeinden bedeutet dies eine jährliche Zuwachsrate von rund 0.7 Prozent zwischen Baubeginn und Projektende. Zum Vergleich: Zwischen 2010 und 2017 ist die Bevölkerung jährlich um 1.5% gewachsen. Die zuziehende Bevölkerung orientiert sich am geplanten Wohnungsangebot und wird die Bevölkerungsstruktur der Gemeinden leicht verändern:

- Mit den kompakten Mietwohnungen werden vor allem klassische Mittelschichtshaushalte unterschiedlichen Alters angesprochen. Hauptzielgruppe für die Eigentumswohnungen sind steuerkräftigere, ältere Paarhaushalte ab 55 Jahren, im Folgenden «Erwerbstätige 55+».
- Es wird erwartet, dass mit der Zielgruppe der «Erwerbstätigen 55+» hauptsächlich bereits in den Gemeinden wohnhafte Haushalte in das Areal ziehen. Daraus entsteht Potenzial für junge Familien, die die freiwerdenden Einfamilienhäuser und grossen Wohnungen nachfragen.



### Regionalwirtschaft



Seit dem Wegzug der Granador AG gibt es kaum wirtschaftliche Tätigkeit auf dem Areal. Mit der Umnutzung als Wohn- und Arbeitsort wird das Granador-Areal erneut an volkswirtschaftlicher Bedeutung gewinnen und die wirtschaftliche Leistungskraft gestärkt.

- Die Wertschöpfung nimmt im Projektverlauf stetig zu. Nach Fertigstellung besteht auf dem Areal ein Wertschöpfungspotential von jährlich rund 27 Mio. CHF. Rund 87% der Wertschöpfung resultiert aus der Produktivität der ca. 200 Beschäftigten; die übrigen 13% aus den lokalen Konsumausgaben der Bewohnenden und Beschäftigten des Areals.
- Mit der angenommenen Verteilung von Arbeitsplätzen und Wohnungen erfolgt rund 54% der Wertschöpfung auf dem Gemeindegebiet von Ermensee, der Rest auf Hitzkircher Boden.



### Öffentliche Infrastruktur



Die Kapazitäten der bestehenden Infrastrukturen sind genügend gross, um die Entwicklung auf dem Granador-Areal ohne Engpässe zu tragen. Untersucht wurden die Schulrauminfrastruktur, Altersheime, Sport- und Freizeitanlagen, sowie Infrastrukturen für Ver- und Entsorgung. Damit führt die Entwicklung auf dem Granador-Areal zu einer besseren Auslastung der bestehenden Infrastruktur, was in tieferen Fixkostenanteilen pro Kopf resultiert.



### Verkehr



Vom Granador-Areal führen Zufahrtsstrassen auf die Bahnhofstrasse auf der Südseite sowie auf das Gebiet «Tampitäller» auf der Nordseite, beide mit Anschluss an die Kantonsstrasse. Die aktuelle Verkehrsbelastung auf diesem Strassennetz ist gering und es bestehen grosse Leistungsreserven. Der aus den neuen Nutzungen im Granador-Areal generierte Mehrverkehr kann somit auf dem Netz gut verarbeitet werden und erfordert keine direkten Massnahmen. Es ist aber zu prüfen, inwiefern im Rahmen der Entwicklung Erweiterungen wie der Bau einer Bahnquerung oder eine Langsamverkehrsrouten ins Zentrum von Ermensee erfolgen können.



### Kommunale Finanzen



Aktuell erzielen die Gemeinden Hitzkirch und Ermensee ausgeglichene Finanzergebnisse: die Steuer- und sonstigen Erträge decken die Gemeindeausgaben. Auch mit der zukünftig veränderten Bevölkerungsstruktur ist zu erwarten, dass die im Perimeter des Granador-Areals erzielten Steuererträge die Gemeindeausgaben zu decken vermögen. Ausschlaggebend ist die Hauptzielgruppe der «Erwerbstätigen 55+». Mit ihnen steigt die Steuerkraft mindestens bis zum Ende ihrer Erwerbstätigkeit überdurchschnittlich und die Kosten für Gesundheit und soziale Wohlfahrt verhalten sich unterdurchschnittlich. Längerfristig wird der relativ hohe Anteil älterer Personen tiefere Steuererträge und v.a. höhere Gesundheitskosten auslösen – dies ist jedoch weitgehend dem allgemeinen demographischen Trend geschuldet. Es wird erwartet, dass die ins Areal zuziehenden älteren Haushalte hauptsächlich bereits in den Gemeinden wohnhaft sind und die Kostenstruktur durch ihren Umzug in der Gemeinde kaum beeinträchtigen.



Negative Wirkung

Neutrale / keine Wirkung

Positive Wirkung