

MARKT- UND STANDORTANALYSE MIT NUTZUNGSKONZEPTION

FENACO-AREAL, HERZOGENBUCHSEE IM KANTON BERN



für

Areal Herzogenbuchsee Zug AG
Poststrasse 2
6300 Zug

von

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer, Tabea Grob
Grossmünsterplatz 1
8001 Zürich

Zürich, 10. Oktober 2019

INHALT

I. STANDORTANALYSE

1.	Herzogenbuchsee: Ein regionales Zentrum im Oberaargau	4
2.	Das Areal: Wie soll sich der neue Standort für Unternehmen und Einwohner positionieren?	5
3.	Leitbild: Herzogenbuchsee als regionales Zentrum mit städtischem Flair	6
4.	Ein Areal mit 50'000 m² und neu zu definierender Zonenplanung	7
5.	Herzogenbuchsee Bahnhof: Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen mit Eignung für Wohnnutzung	8
6.	Erkenntnisse aus Interviews...	9
7.	Öffentliche Nutzungen: Detailhandelsangebot konzentriert sich auf das östliche Gebiet	10
8.	Direkt neben dem Bahnhof und in 8 km Distanz zur A1	12
9.	Herzogenbuchsee: 15 Minuten nach Langenthal, 35 Minuten nach Olten und Bern	13
10.	Kindergarten und Primar und Oberstufe vor Ort	14
11.	Das Gesundheitswesen in Herzogenbuchsee ist gut ausgebaut	15
12.	Buchsi - ein sportlich und kulturelles Zentrum in der Region	16
13.	Wirtschaft: Zunehmende Anzahl an Beschäftigten, viele grosse Arbeitsstätte	17
14.	Die stärkste Branche: Das Gesundheitswesen	18
15.	Beschäftigte pro Sektor: Der 3te Sektor wächst stark, der 2te Sektor nimmt leicht ab	19
16.	Die Erwerbstätigen kommen aus Herzogenbuchsee, Langenthal und den Nachbargemeinden	20
17.	Die Bevölkerung wächst - sowohl in Herzogenbuchsee als auch in den Nachbargemeinden	21
18.	Die Anzahl der Pensionäre und jungen Arbeitstätigen nimmt zu	22
19.	Geringere Kaufkraft als im Schweizer Durchschnitt	23
20.	Die Einwohner von Herzogenbuchsee arbeiten vor Ort, in Bern und Langenthal	24
21.	Die Zuzüger kommen mehrheitlich aus dem Kanton Bern und sind zwischen 21 und 30 Jahre alt	25
22.	Bedarf in Herzogenbuchsee & Niederönz: Positives Bevölkerungswachstum ist zu erwarten	26
24.	Aus einem in die Jahre gekommenen Industrieareal auf dem Land...	30
25.	...nahe der Gemeinde Niederönz...	31
26.	...neben den Bahngleisen und dem alten Teil von Herzogenbuchsee..	32
27.	... umgeben von einer Mischung aus alten und moderneren Gewerbe, Läden und Wohnraum...	33
28.	...und dem Dorfzentrum mit historischen Gebäuden	35
29.	Der Lärmpegel ist hoch, nimmt jedoch gegen Westen hin ab	37
30.	Schöne Aussicht und viel Natur	38
31.	Süd-Exposition: Viel Sonne	39

32.	Günstige Wohnpreise und mittelhohe Steuern	40
33.	Hohe Preise für kommerzielle Flächen	41
34.	Neue Areale und aktuelle Bauprojekte in der Gemeinde Herzogenbuchsee...	42
35.	...und neue Infrastrukturprojekte	43
36.	Fazit: Stärken und Schwächen	44

II. MARKTANALYSE

37.	Beurteilung Immobilienmarkt, Chancen & Gefahren	47
38.	Fazit Immobilienmarkt	49
39.	BENCHMARKS: Der Wohnungsmarkt	50
40.	BENCHMARKS: Der kommerzielle Markt in der MS Region Oberaargau	61
41.	Baulandpreise	63

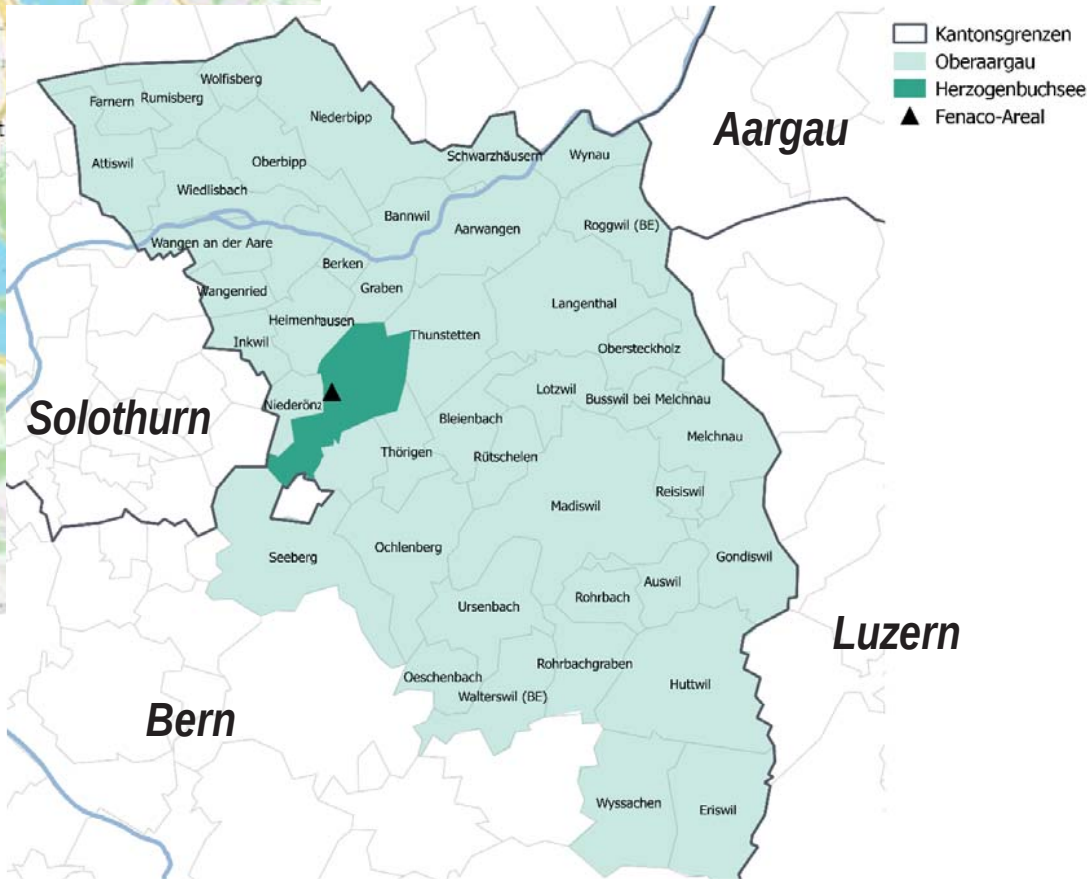
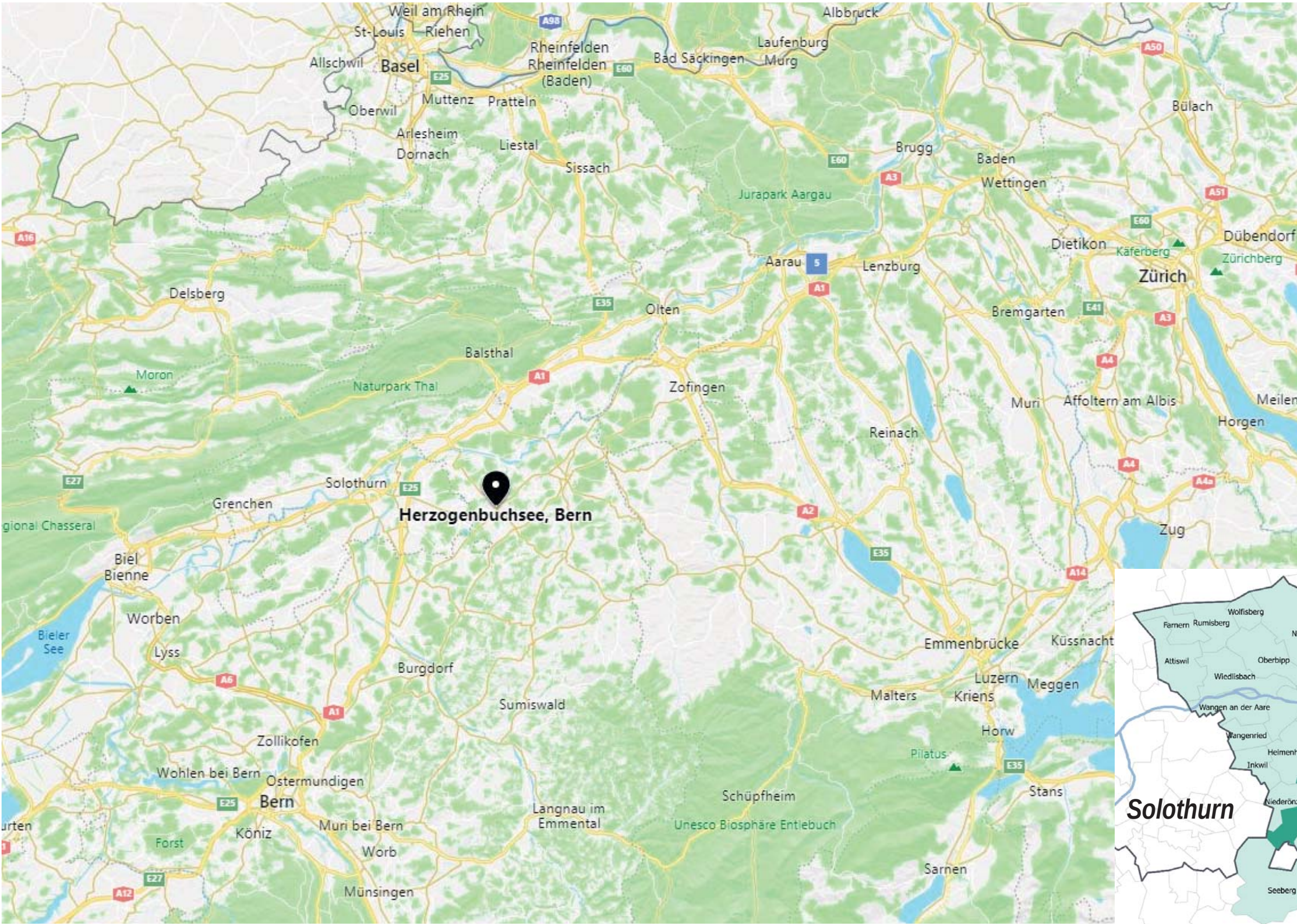
III. NUTZUNGSKONZEPT FÜR HERZOGENBUCHSEE

42.	Positionierung	67
43.	Beispiele Fokus Aussenräume	68
44.	Fenaco-Areal: Nutzungsanordnung, Zielgruppen und deren Bedürfnisse im Überblick	69
45.	Städtebauliches Makrokonzept Aebi & Vincent Architekten SA	70
46.	Standortmarketing - Skizze	71
47.	Bedarf im Detailhandel durch Wachstum auf dem Fenaco-Areal	72
48.	Inspiration: Erfolgreiche Entwicklungen auf ehemaligen Industriearealen	73
49.	Inspiration Gewerbeparks, KMU-Boxen	74
51.	Inspiration Wohnbaugenossenschaften: effiziente Wohnungen für eine vielseitige Zielgruppe	75
50.	Inspiration: Trendige gewerbliche Konzepte für den Standort - Energie und modernes Gewerbe	76
52.	Trendige Immobilienkonzepte Wohnen	77
53.	Trendige Immobilienkonzepte Kommerzielle Flächen	79

I. STANDORTANALYSE



1. Herzogenbuchsee: Ein regionales Zentrum im Oberaargau



Quellen: Openstreetmap. Darstellung: ImmoCompass AG.

2. Das Areal: Wie soll sich der neue Standort für Unternehmen und Einwohner positionieren?

Ausgangslage

Die Advendis Development AG plant im Auftrag die Entwicklung des rund 50'000 m² grossen Fenaco-Areals direkt am Bahnhof von Herzogenbuchsee. Das Areal soll in der Zukunft eine starke Rolle im und für das Zentrum von Herzogenbuchsee spielen.

Die Planung steht noch ganz am Anfang. Die nächsten Schritte gehen über eine Nutzungskonzeption, Arealplanung, Bebauungsplanung, hin zu etappierten Projektentwicklungen. Die Grösse des Areales ist für das Umfeld von zentraler Bedeutung, so wird hier substantiell Raum für Wohnen, Arbeiten und öffentliches Leben entstehen, mitten im Zentrum von Herzogenbuchsee. In diesem Umfeld ist für das Areal eine Geschichte und Position zu entwickeln, die sich gut in die lokale Gesellschaft, Wirtschaft und Kultur einbetten lässt und deren Zukunft prägen wird.

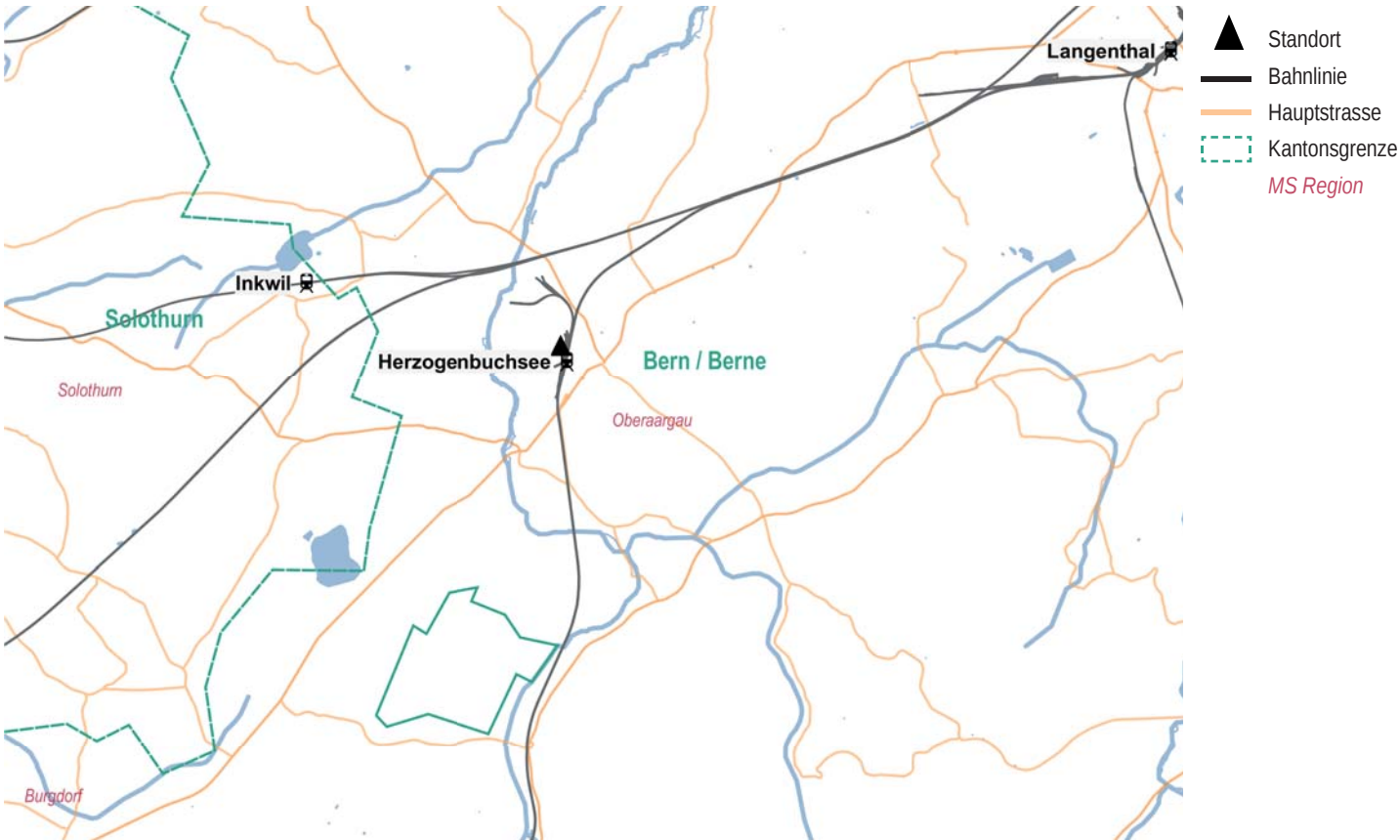
Das Einzugsgebiet

Die Gemeinde Herzogenbuchsee besteht aus den Ortsteilen Herzogenbuchsee und Oberönz. Westlich des Fenaco-Areal liegt die Gemeinde Niederönz. Herzogenbuchsee und Niederönz liegen beide im Verwaltungskreis Oberaargau. Herzogenbuchsee zählte Ende 2018 7'367 EinwohnerInnen, in Niederönz waren es 1'672 EinwohnerInnen.

Herzogenbuchsee liegt an einer Bahnlinie die Bern, Olten, Basel und Zürich verbindet. Von Nordosten nach Südwesten durchquert die alte Bern-Zürich Strasse das Dorf, die sich am Sonnenplatz mit der Wangenstrasse kreuzt.

Das Areal

Das Areal umfasst 50'000m² und gehörte bis 2018 der Fenaco Genossenschaft. Bis 2021 bleibt das Nutzungsrecht bei Fenaco. Die heute auf dem Areal ansässigen Firmen sind der Tierfutterhersteller Biomill, das Transport- und Logistikunternehmen Traveco, der Futtermittelhersteller Meliofeed und das Düngerehandelsunternehmen Landor.

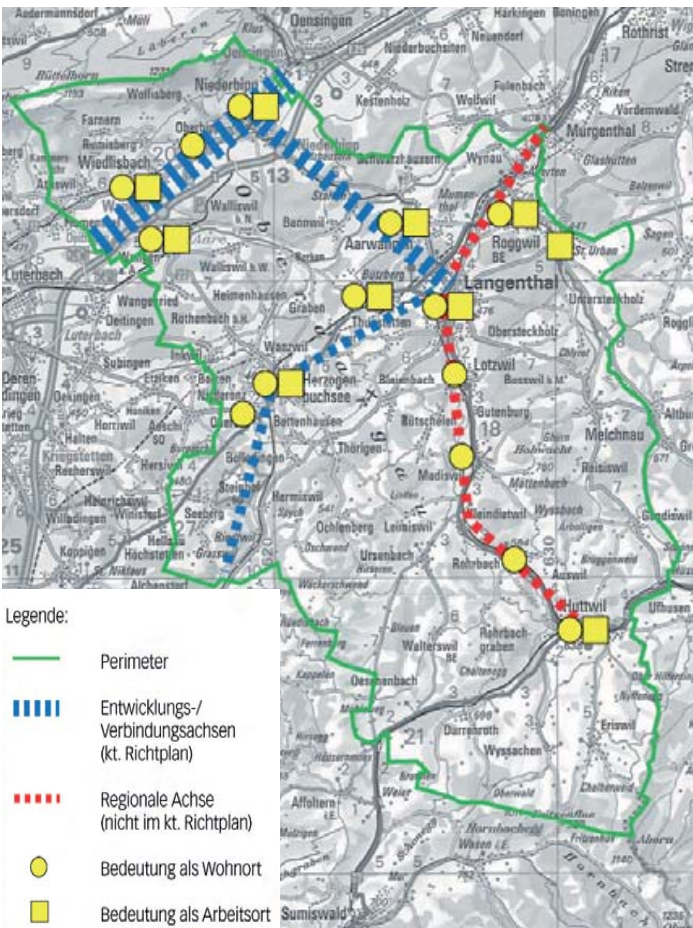


Perimeter des Areals
Gemeindegrenze

Der Standort: Herzogenbuchsee als bedeutender Wohn- und Arbeitsort

Der Handels- und Industrieverein des Kantons Bern setzte in seinem Rating aus dem Jahr 2015/16 Herzogenbuchsee innerhalb des Kantons Bern auf den siebten Rang von 98 bewerteten Gemeinden bezüglich Standortqualität und Wirtschaftsfreundlichkeit.

Im Bericht „Regionale räumliche Schwerpunkte“ wurden für die Region Oberaargau regionale räumlichen Schwerpunkte thematisch definiert und räumlich lokalisiert. Herzogenbuchsee wurde dabei als bedeutender Wohn- und Arbeitsort identifiziert



Karte: Bedeutung der Gemeinden in Oberaargau als Arbeits- und Wohnstandort. Quelle: ecoptima.

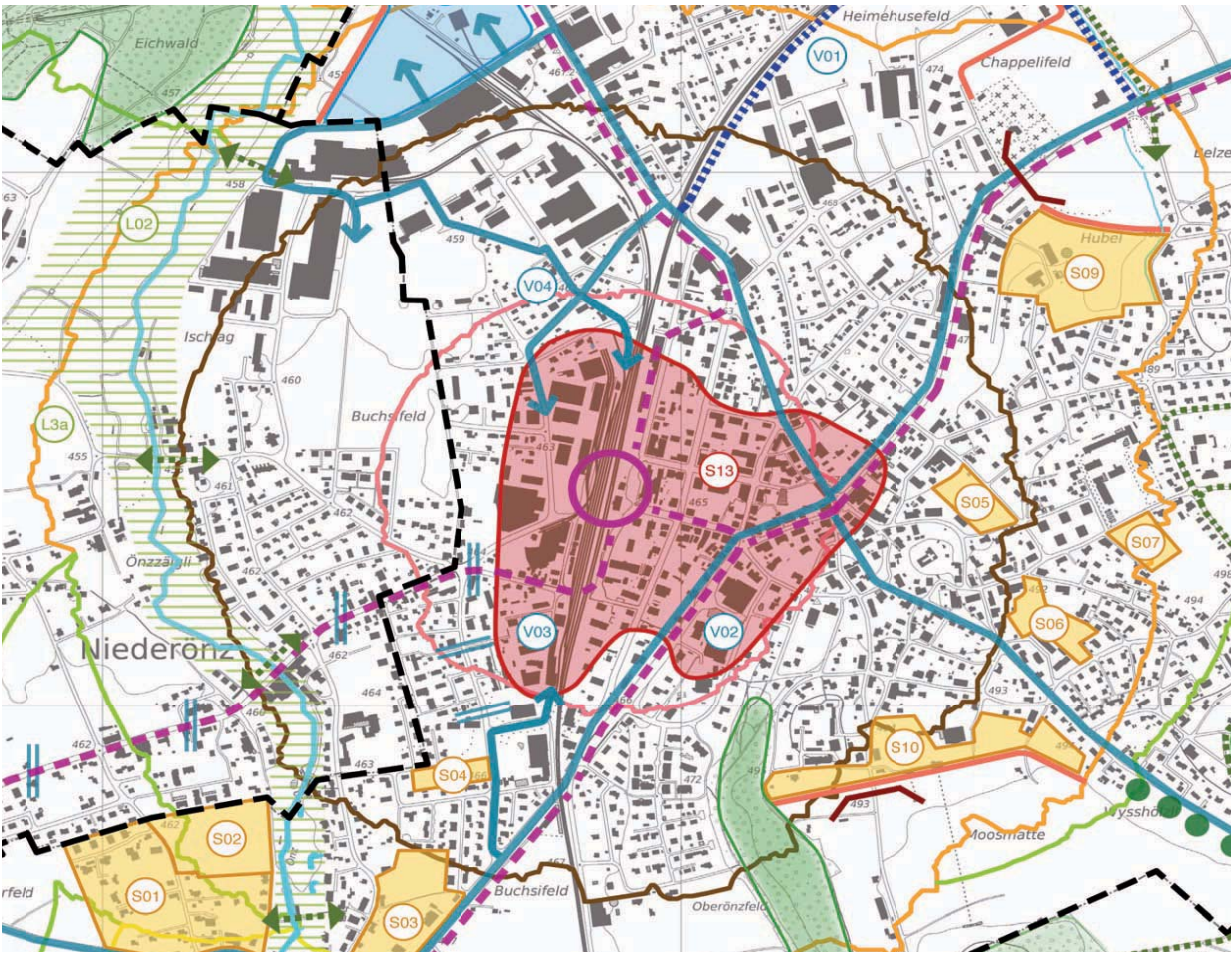
Quellen: Openstreetmap & map.geo.admin.ch / Darstellung: ImmoCompass AG. Kurzportrait & HIV-Rating auf www.herzogenbuchsee.ch. Bericht „Regionale räumliche Schwerpunkte“ von ecoptima.

3. Leitbild: Herzogenbuchsee als regionales Zentrum mit städtischem Flair

Die Strategie 2030 der Gemeinde sieht Herzogenbuchsee als „regionales Zentrum mit städtischem Flair, das den Charme der ländlichen Gemeinde ausstrahlt und für Familien, Gewerbetreibende und KMU attraktiv ist“. Für diese Strategie wurden Leitsätzen formuliert zu sechs Themen:

- 1. **Wohnen und Aufenthaltsort**
"Herzogenbuchsee ist ein beliebter Wohn- und Aufenthaltsort"
- 2. **Volksschulangebot**
"Herzogenbuchsee ist führender Partner im regionalen Volksschulangebot"
- 3. **Freizeitangebot**
"Herzogenbuchsee ist Standort für ein vielseitiges Freizeitangebot in und für die Region"
- 4. **Arbeitsort**
"Herzogenbuchsee ist ein attraktiver und vielfältiger Arbeitsort"
- 5. **Öffentlicher Verkehr**
"Herzogenbuchsee ist Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der und für die Region"
- 6. **Partner im Verwaltungskreis**
"Herzogenbuchsee ist einflussreicher und aktiver Partner im Verwaltungskreis Oberaargau"

Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde aus dem Jahr 2010 liegt das Areal im Masterplangebiet bezüglich der Entwicklung. Für das Areal gilt die höchste ÖV-Gütekategorie und mehrere Hauptverkehrsstrassen führen zum Areal.



Legende	
Siedlung	
S13	Ortskernentwicklung / Masterplangebiet
S01	Siedungsentwicklungsgebiet Wohnen
S11	Siedungsentwicklungsgebiet Arbeiten
S15	Neu- und Umbau von Pflegeheim
	bedeutender Siedlungsrand
Landschaft	
L01	Landschaftsschutz / Naherholungsgebiete
	Vernetzungskorridor
	Fusswegverbindung Erholungsgebiete
	Baumreihen
Verkehr	
V02	Hauptverkehrsstrassen (HVS)
V01	Umfahrungsstrasse (mittelfristig / langfristig)
	Ortseingänge / Torsituationen
	Strassengestaltung / Strassenrückbau
	Erschliessung öffentlicher Verkehr (Bus)
	Bahnhof SBB
ÖV-Erschliessungsgüte	
	ÖV-Gütekategorie B
	ÖV-Gütekategorie C
	ÖV-Gütekategorie D
	ÖV-Gütekategorie E
	ÖV-Gütekategorie F

Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Herzogenbuchsee aus dem Jahr 2010.

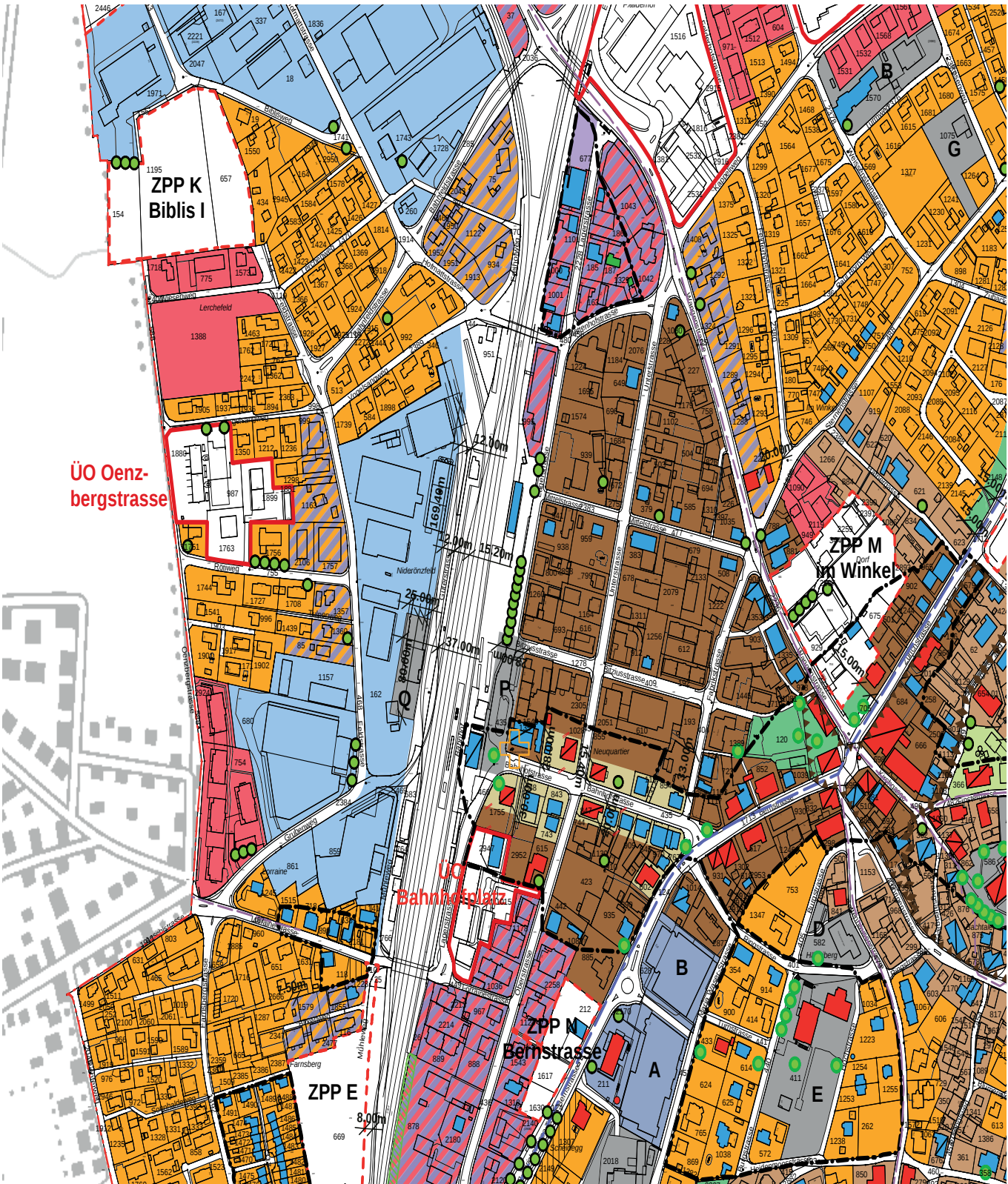
Quellen: Strategie 2030 & Räumliches Entwicklungskonzept auf www.herzogenbuchsee.ch

4. Ein Areal mit 50'000 m² und neu zu definierender Zonenplanung

Ein neuer Richt- und Zonenplan ist momentan in Bearbeitung.
Der bisherige Zonenplan von Herzogenbuchsee sieht folgendermassen aus (Stand 2012/2013):

Das Areal befindet sich in der Arbeitszone 2, ein Gebäude gehört zur Zone für öffentliche Nutzung, eines zur Mischzone 2-geschossig. Das Baureglement definiert die Arbeitszone 2 als Zone für Gewerbe, Dienstleistung und und industrielle Betriebe; Wohnen ist nur für Personal gestattet.

Das Areal liegt laut Zonenplan nicht in einer Zone mit Planungspflicht. Die maximale Gebäudehöhe in der Arbeitszone 2 liegt bei 14 Metern. Auf dem Areal befindet sich ortsbildprägende Bäume, die geschützt sind. Sie dürfen nur durch eine Ausnahmegewilligung des Gemeinderates gefällt werden.



Zonen		
	W2	Wohnzone 2-geschossig
	W3	Wohnzone 3-geschossig
	M2	Mischzone 2-geschossig
	M3	Mischzone 3-geschossig
	K	Kernzone
	D	Dorfzone
	E	Erhaltungszone
	A1	Arbeitszone 1
	A2	Arbeitszone 2
	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
	ZSF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	GrZ	Grünzone
	GZ	Geschäftszone
	BHZ	Bauernhofzone
	LWZ	Landwirtschaftszone
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
	ÜeO	Überbauungsordnung
		verbindliche Waldgrenze nach Art.10 Abs.2 WaG
		Ortsbildprägende Bäume

Quellen: Zonenplan Siedlung und Landschaft & Baureglement auf www.herzogenbuchsee.ch

5. Herzogenbuchsee Bahnhof: Entwicklungsschwerpunkt Dienstleistungen mit Eignung für Wohnnutzung

Das ESP-Programm

Das Programm der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP) ist ein Teil der Wirtschaftsstrategie des Kantons Bern. Das ESP- Programm hat zum Ziel Arbeitsplätze konzentriert an ausgesuchten Standorten anzusiedeln. Die ESP-Standorte sind im Richtplan Kanton Bern verbindlich festgehalten. Es besteht aus wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten (ESP) und strategische Arbeitszonen (SAZ).

Bei den ESP wird zwischen „Entwicklungsschwerpunkten Dienstleistungen (ESP-D)“ und „Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A)“ unterschieden. ESP-D liegen an Knoten des öffentlichen Verkehrs und sollen Raum für Büroarbeitsplätze, Versorgungseinrichtungen und Freizeitnutzungen bereitstellen. ESP-A sind für industrielle und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Diese Standorte liegen in der Nähe von Autobahnanschlüssen.

SAZ betreffen Grossprojekte und Businessparks in der Nähe von bestehenden Autobahnanschlüssen und mit Erschliessungsmöglichkeiten durch den öffentlichen Verkehr. SAZ betreffen im Gegensatz zu ESP-A grössere, unüberbaute Flächen (ab 10 ha).

ESP Herzogenbuchsee Bahnhof

Der Bahnhof Herzogenbuchsee gehört dabei zu den aktiv bewirtschafteten ESP-Standorten. Es handelt sich um den Typ ESP-Dienstleistungen, jedoch mit dem Zusatz, dass sich der Standort auch für Wohnnutzung eignet. Die so bezeichneten Standorte zeichnen sich durch eine besondere zentralörtliche, wirtschaftlich sehr attraktive Lage und durch eine Eignung für eine verdichtete, qualitativ hochstehende Nutzungsweise (Arbeits- und Wohnnutzung) aus. Das oberste Ziel ist jedoch immernoch die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit hoher Wertschöpfung.

Anforderungen für Wohnnutzung

Für die Festlegung eines Wohnanteil gibt es folgende Anforderungen:

- Die Standortgemeinde erarbeitet eine räumliche Analyse des gesamten ESPs inkl. der Entwicklungsziele der erwünschten räumlichen Entwicklung
- Die Standortgemeinde erstellt eine Gesamtübersicht über die vorhandenen Innentwicklungspotenziale (Nutzungsreserven und –potentiale). Sie weist nach, dass Wohnstandort-Alternativen im gesamten Gemeindegebiet geprüft wurden und eine sachbezogene Interessenabwägung vorgenommen wurde.

Kantonales Programm der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte (ESP-Programm)

Premium ESP-Standorte

- 1. Bern Ausserholligen
- 3. Bern Wankdorf
- 5. Biel Bözingenfeld
- 14. Ostermundigen Bahnhof
- 18. Thun Nord

Aktiv bewirtschaftete ESP-Standorte

- 2. Bern Bahnhof
- 4. Biel / Bienne Masterplan
- 6. Burgdorf Bahnhof
- 7. Interlaken Flugplatz
- 8. Langenthal Bahnhof
- 9. Lengnau Lengnaumoos
- 11. Muri Gümligenfeld
- 12. Niederbipp / Oensingen (interkantonal)
- 15. St-Imier Rue de la Clef
- 16. Studen
- 17. Thun Bahnhof / Aarefeld
- 19. Tramelan Fin des Lovières
- 20. Worb Worbboden
- 21. Zollikofen / Münchenbuchsee
- 41. Steffisburg Bahnhof
- 43. Niederbipp Stockmatte
- 44. Herzogenbuchsee Bahnhof

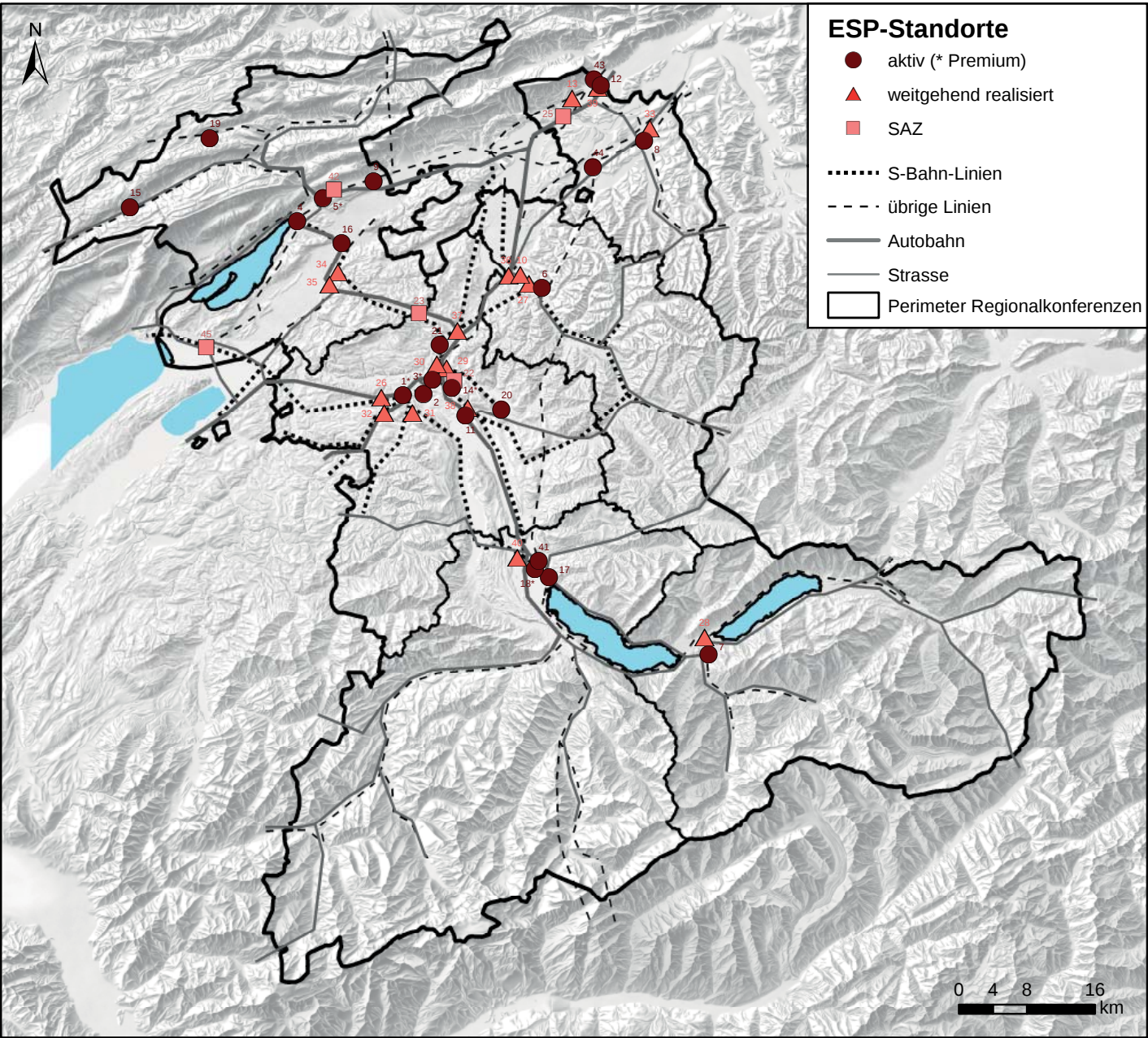
Weitgehend realisierte ESP-Standorte

- 10. Lyssach Schachen Buechmatt (sistiert)
- 13. Oberbipp
- 26. Bern Brünnen
- 27. Burgdorf Buechmatt
- 28. Interlaken Bahnhof Ost
- 29. Ittigen Papiermühle
- 30. Ittigen Worblaufen
- 31. Köniz Liebefeld
- 32. Köniz Juch
- 33. Langenthal Steiachermatte
- 34. Lyss Bahnhof
- 35. Lyss Grien Süd
- 36. Lyssach / Rütligen-Alchenflüh
- 37. Moosseedorf Moosbühl
- 38. Muri-Gümligen Bahnhof
- 39. Niederbipp
- 40. Uetendorf

Strategische Arbeitszonen (SAZ)

- 22. Ostermundigen Mösli
- 23. Schönbrunnen
- 25. Wiedlisbach Wiedlisbachmoos
- 42. Biel / Pieterlen
- 45. Ins Zbangmatte

Stand: Juni 2015



Quellen: Karte „Kantonales Programm der wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte“ und „Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt“ auf www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/kantonale_raumplanung/entwicklungsschwerpunkte.html

6. Erkenntnisse aus Interviews...

Herzogenbuchsee heute und in Zukunft

- Buchsi ist ein zentraler Fertigungsstandort mit weltweit tätigen Firmen. Gute Lage für Arbeitspendler.
- Das Gewerbe vor Ort ist bereits organisiert.
- Es ist ein Subzentrum. Wird sich verstärkt zu einem regionalen Zentrum entwickeln.
- Buchsi wird wachsen, vor allem im Zentrum, um den Bahnhof.
- Charakter: Auf dem Land, trotzdem leicht städtisch.
- Buchsi zeichnet sich durch kleinräumige Qualität aus.
- Die guten ÖV- und IV-Anschlüsse werden geschätzt. Gute Lage zu Langenthal, Bern, Solothurn, Olten.
- Der ländlichen Charakter wird geschätzt, diese Standortqualität grenzt Buchsi von Langenthal ab.
- Bietet kulturelle Hotspots für die Region Oberaargau, keine Schlafstadt.
- Starkes Vereinsleben.
- Buchsi als ausgeprägte «Familiengemeinde».
- Attraktive Angebote für Familien: Tagesschule, Kita, Tageseltern, Unter- und Oberstufen, Bibliothek, Vereine, Kultur...
- Weniger Angebote für Jugendliche.
- Die gute Gastronomie in der Gemeinde ist ein Plus.
- Der Wille zur Entwicklung ist da.

Aktuelle Anforderungen in Buchsi

Raumplanung

- Attraktivitätssteigerung durch den neuen Bahnhofplatz und die Personenunterführung.
- Kulturlandschaftsverlust, darum wird die Entwicklung des Fenaco-Areals begrüsst.
- Grundstücke für die industriell- und gewerbliche Nutzung ist nahezu aufgebraucht, das verlangsamt Wachstum.
- Für Industriefirmen aus dem In- und Ausland gibt es wenig verfügbare passende Grundstücke.
- ÖV-Verbindungen sollen ausgebaut werden: Busverbindungen nach Solothurn, Nachzüge etc.

Gewerbe & Arbeitsplätze

- Niederönz hat attraktive, tiefe Steuern, Herzogenbuchsee dagegen hohe Steuern.
- Der Fachkräftemangel ist spürbar.
- Interesse an Aufträgen oder Immobilieninvestitionen.
- Herausforderung weitere Betriebe nach Buchsi zu holen.
- Standort-Wettbewerb mit den umliegenden Gemeinden.
- Es fehlen gute Fachgeschäfte.

Wohnen

- Die Leerstandsquoten sind hoch.
- Wohnungsmarkt ist für die kommenden Jahre gesättigt, Zeithorizont für Fenaco-Areal muss gross sein.
- Das Wachstum muss nachhaltig sein.
- Zuzug neuer Einwohner ist bescheiden, da die grösseren Städte in der Region attraktiver sind.

Kultur und gesellschaftliches Leben

- Es braucht mehr Grünflächen, gesellschaftlich nutzbaren Aussenraum, Spielplätze,...
- Das „Lädelisterben“ wird bedauert.
- Die demographische Entwicklung ist eine Herausforderung.

Anliegen für das Areal

- Freude auf ein entwickeltes, städtisches Quartier.
- Gemischt genutzt und breit.
- Aufwertung / Entwicklung.
- Ungebrochener Glaube an Standortpotential.
- Standortförderung nötig.

Anliegen der Gewerbe

- Parkhaus auf dem Areal, da das Angebot jetzt schon knapp ist.
- Attraktive und preiswerte Wohnungen für Studenten & Berufseinsteiger.
- Zugang für Pendler & Kunden nach Niederönz sollte verbessert werden.
- Bushaltestation in der Nähe der Firmengelände erwünscht.
- Bedarf an einem Hotel auf dem Fenaco-Areal für die internationalen Kunden.

Anliegen an die Wohnnutzung

- Gute Durchmischung, besonders für Familien.
- Auch kleine Wohnungen für alleinstehende ältere Personen.
- Altersgerechte Wohnungen und Parkplätze für ältere Personen die auf ihr Auto angewiesen sind.
- Bedürfniss nach kleinen Wohnungen die mit einem (mietbaren) Gemeinschaftsraum pro Stockwerk ergänzt werden.
- Bezahlbares Angebot erwünscht.
- Ein Teil der Wohnungen sollen zur Kostenmiete angeboten werden.
- Jedoch: Angebot im mittleren und hohen Segment würde zu einer Aufwertung führen, was der Gemeinde gut tun würde.
- Verdichtetes Bauen wird generell begrüsst. Hochhaus-Idee wird gemischt beurteilt.

Mix Wohnen - Arbeiten

- Ein Mix zugunsten von Arbeiten, der Wohnungsmarkt ist schnell gesättigt.
- Kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe würden passen.
- Das Verhältnis sollte detailliert angeschaut werden: angemessener Anteil an Dienstleistungsflächen, aber nicht realitätsfern.
- Genereller Ton: Das Fenaco-Areal soll genügend Gewebazonen bieten.

Anliegen an den Aussenraum

- Begegnungszentrum auf dem Areal mit öffentlicher Nutzung.
- Das Areal soll Leben bringen!
- Freiraum miteinplanen, Aussenraum aufwerten.
- Spielplatz integrieren.
- Treffpunkt für Jugendliche, Kinder & Familien - bewirkt soziale Kontrolle.
- Ein autoarmes Quartier soll entstehen mit Tempo 30.

Bedarf an Infrastruktur & Angebote

- Es bräuchte auch ein Angebot an Physio, Fitness, Arztpraxis, Beiz, Kindergarten, Kita, Piazza etc. in der Siedlung.
- Es braucht ein kleines Versorgungszentrum.
- Versorgungszentrum einmal nicht auf Autos ausgerichtet.
- Versorgungszentrum für Niederönz, für den Bahnhof.
- Günstiger Raum für die aktiven Vereine in Herzogenbuchsee.
- Schaffung von touristischen Angeboten: Museen, Café, Bars, Restaurants, Design, Künstlerateliers, Tagungs- und Kongressräumlichkeiten.
- Idee eines Bildungs- und Gewerbepark auf dem Areal, mit dem Fokus auf Aus-, Weiterbildung und Coaching in den Bereichen Technologie und Innovation.

Interviewpartner

- FISCHER Spindle Group
Walter Burtscher, Zuständig für Areale
- Kita und Tagesschulen
Andrea Staub (Geschäftsleiterin)
- Alterszentrum Scheidegg
Hubert Schibli
- Vertreter Gemeinde Niederönz
Daniel Beck
- Grünliberale Partei Oberaargau GLP
Thomas Kalau
- SVP Herzogenbuchsee
Peter Breuers, Präsident
- Spitex Oberaargau Land
Pierre Bürki
- Tourismusbeauftragte für die Region Oberaargau
Denise Krieg
- SP Herzogenbuchsee
Hans Wyssmann, Präsident
- BDP
Kurt Grossenbacher
- Verein Jugendarbeit Herzogenbuchsee und Umgebung
Patrik Kämpf, Stellenleitung
- Wirtschaftsförderung
Manfred Böhnert
- Bator Group
Urs Balke
- Kämpfer + CO. AG
Daniel Kämpfer, Inhaber
- SBB - Fragebogen
Kontakt in Absprache mit M. Loosli & Scheiwiler
- DUAP AG
Erich Vogt, CEO

August 2019

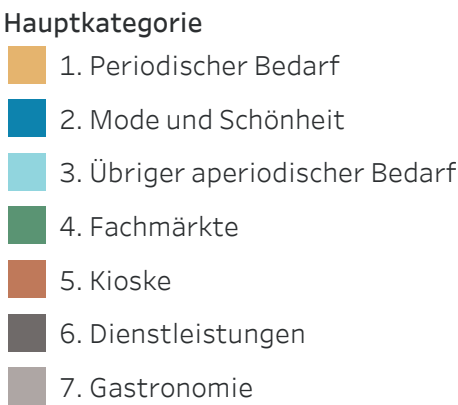
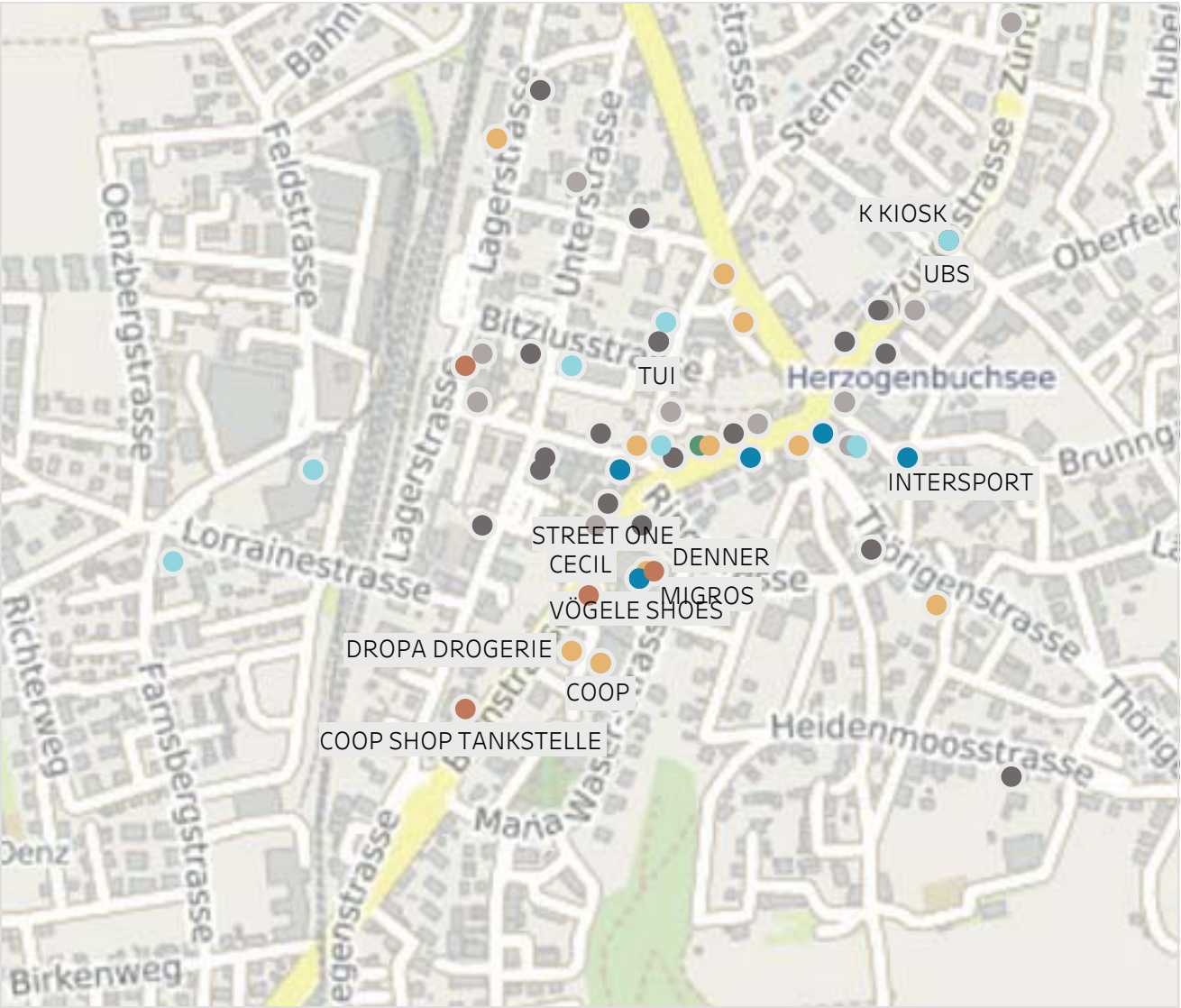
7. Öffentliche Nutzungen: Detailhandelsangebot konzentriert sich auf das östliche Gebiet

Übersicht Detailhandelsangebot Herzogenbuchsee

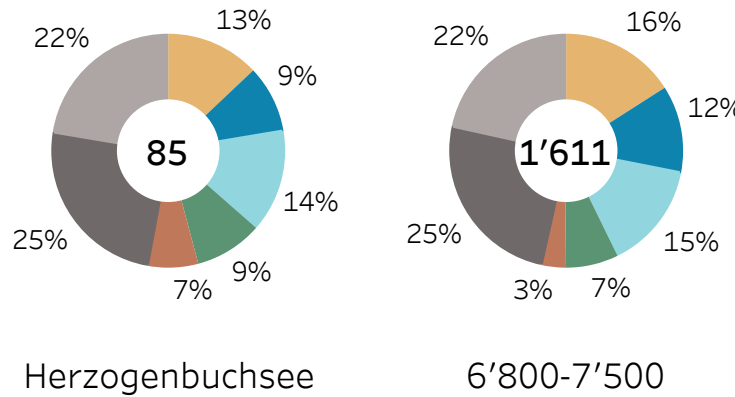
- Benchmark-Kategorie: 6'800-7'500 Einwohner
- Total Detailhändler: 85
- Dienstleister: 21
- Gastronomen: 19

Die Ergebnisse wurden mit allen vergleichbaren Gemeinden der Benchmark-Kategorie verglichen.

Die Benchmark-Gemeinden von Herzogenbuchsee sind: Altendorf, Bubikon Frutigen, Gibloux, Grabs, Haute-Sorne, Malters, Meggen, Minusio, Neuenkirch, Nidau, Oberglatt, Orbe, Porrentruy, Reiden, Rorschacherberg, Rothenburg, Ruswil, Saanen, Schwarzenburg, Seuzach, Untersiggenthal, Villmergen, Windisch, Wollerau.



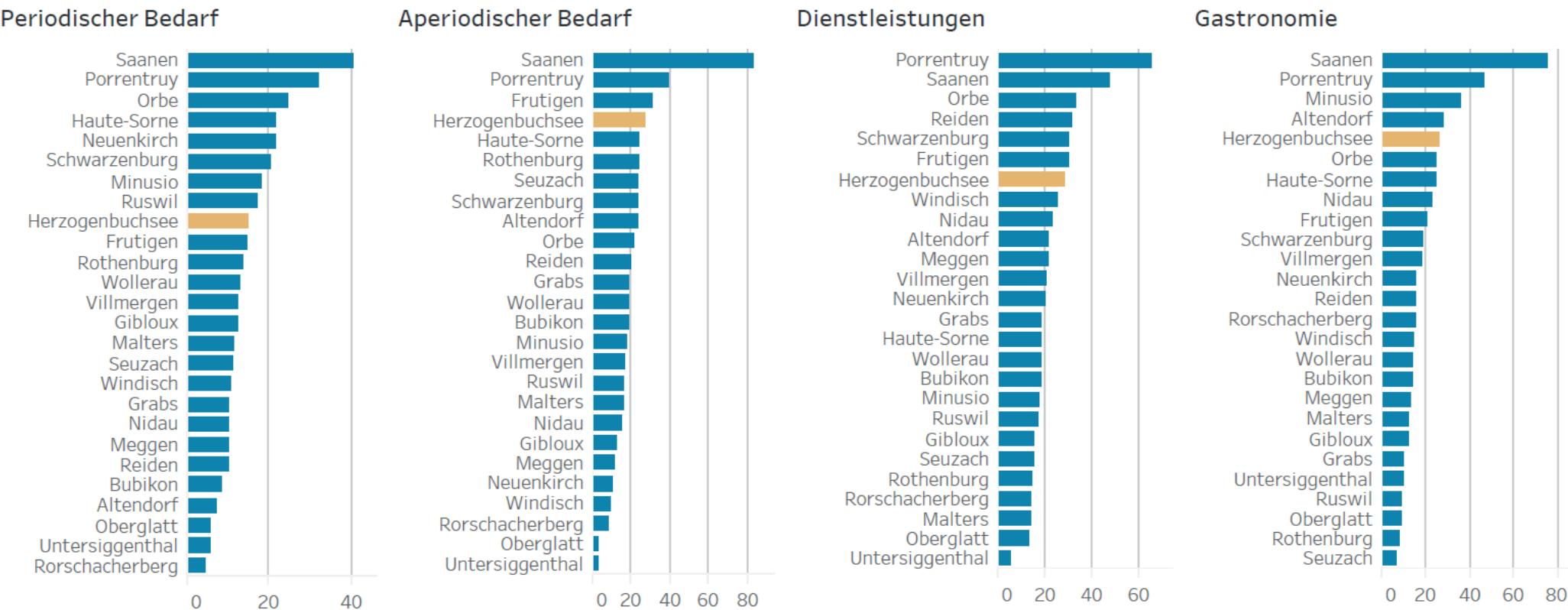
Verteilung der Filialen über die Hauptkategorien in Herzogenbuchsee und im Benchmark. Im Kreis die Anzahl der Filialen



- Die Detailhändler sind vor allem östlich der Gleise entlang der Wangen-, Bern-, und Zürichstrasse angesiedelt. Westlich des Bahnhofs gibt es fast kein Angebot.
- Herzogenbuchsee besitzt verglichen mit den Benchmark Gemeinden mehr Angebot in den Kategorien Fachmärkte und Kioske. Deutlich kleiner ist hingegen das Angebot der Kategorien Periodischer Bedarf und Mode & Schönheit .
- In Herzogenbuchsee gibt es eine Landi, dazu vier Fachmärkte im Bereich Bau & Hobby (Baumaterialien, Türen, Holzwaren, Malerbedarf) und zwei im Bereich Wohnungsbedarf (Möbel, Sonnenschutz). In Langenthal ist das Angebot an Fachmärkten noch grösser:
 - Depot,
 - JYSK,
 - Micasa,
 - Concord Matratzen,
 - Otto's,
 - Coop Bau & Hobby und
 - Migros Do It + Garden.
- In Herzogenbuchsee gibt es drei Supermärkte: Coop, Migros und Denner. Dazu gibt es noch zwei Bäckereien, eine Metzgerei, eine Käserei und ein Wein- und Spirituosenladen.
- Im Bereich Gastronomie gibt es 15 Restaurants / Cafés, 3 Fastfood / Take Away und ein Hotel mit Gastronomie.

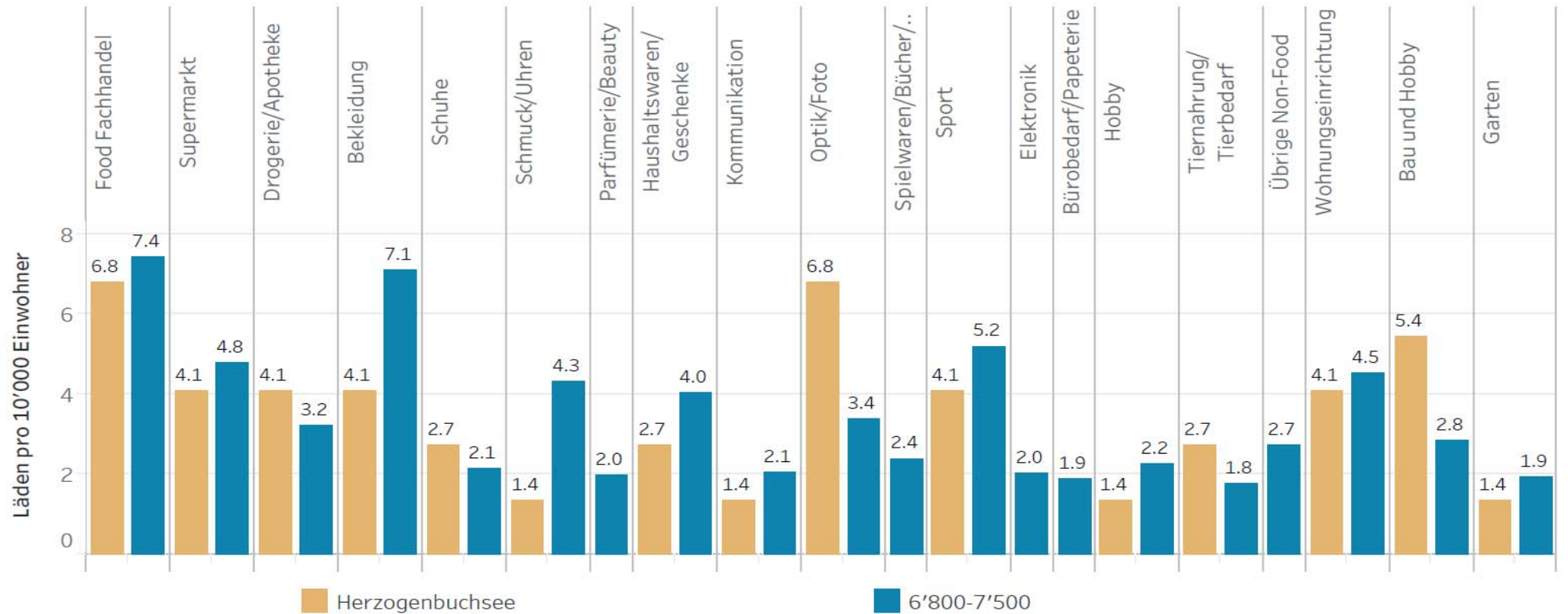
Quelle: Retail Atlas Schweiz, Standortbesichtigung und Interviews (Sommer 2019).

Filialen pro 10'000 Einwohner in Herzogenbuchsee und in den passenden Benchmarkgemeinden



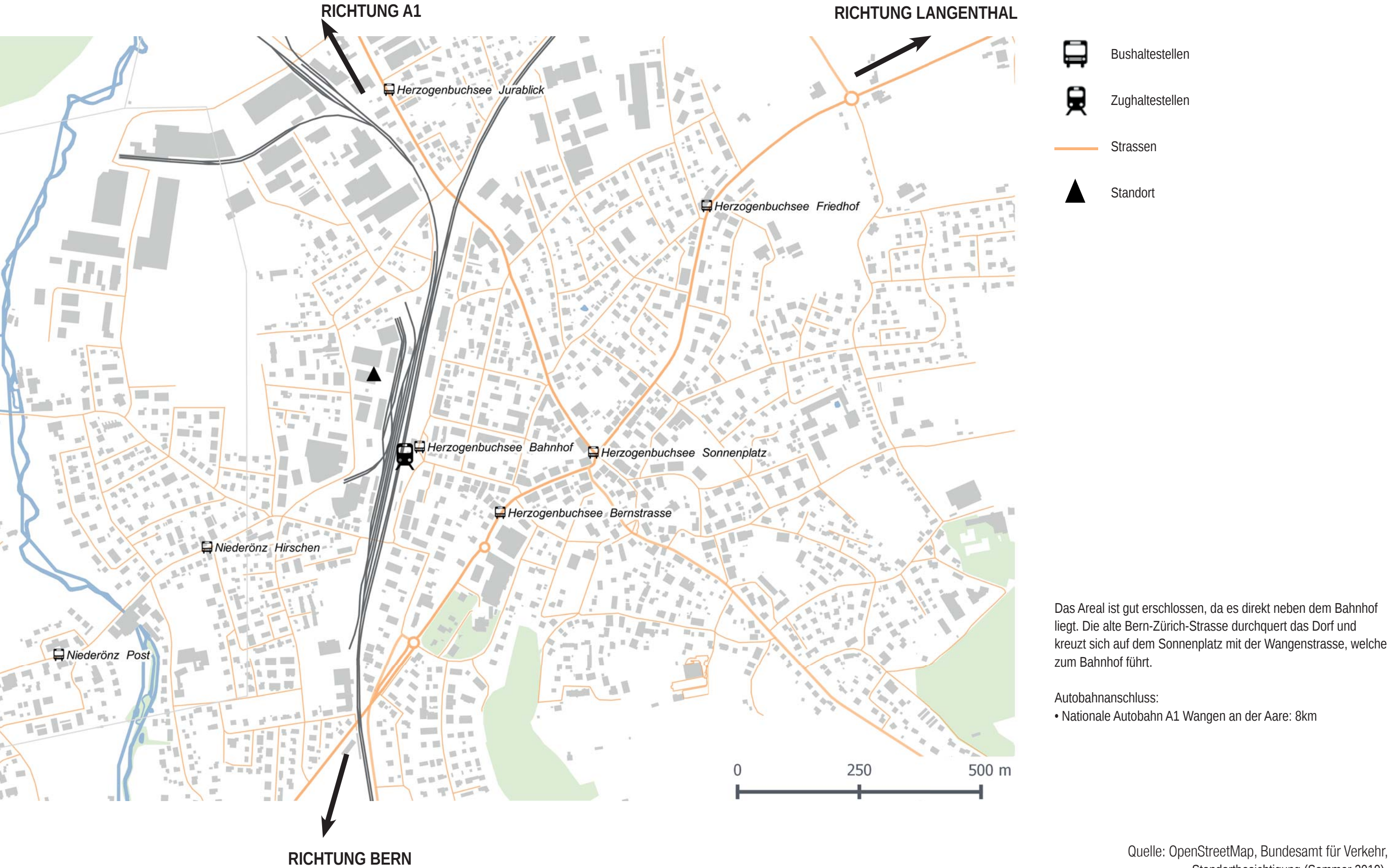
- Verglichen mit den Benchmark Gemeinden von Herzogenbuchsee zeigt sich, dass die Kategorien Optik / Foto und Bau&Hobby besonders stark vertreten sind.
- Potential für mehr Angebot besteht vor allem in der Kategorie Mode und Schönheit, genauer genommen bei:
 - Bekleidung,
 - Schmuck / Uhren,
 - Parfümerie / Beauty.
- Ebenfalls untervertreten sind die Kategorien:
 - Haushaltswaren / Geschenke,
 - Spielwaren / Bücher / Musik,
 - Elektronik,
 - Bürobedarf / Papeterie,
 - Übrige Non-Food.

Vergleich der Anzahl Filialen pro 10'000 Einwohner in Herzogenbuchsee und in den Benchmarkgemeinden



Quelle: Retail Atlas Schweiz, Standortbesichtigung und Interviews (Sommer 2019).

8. Direkt neben dem Bahnhof und in 8 km Distanz zur A1



9. Herzogenbuchsee: 15 Minuten nach Langenthal, 35 Minuten nach Olten und Bern

Langenthal

- ÖV: 5 Min, 2 mal pro h, Direktverbindung mit Bahn
- ÖV: 20-30 Min, 3 mal pro h, Busverbindung
- Motorisierte Verkehrsmittel: 9 km, 15 Min

Olten

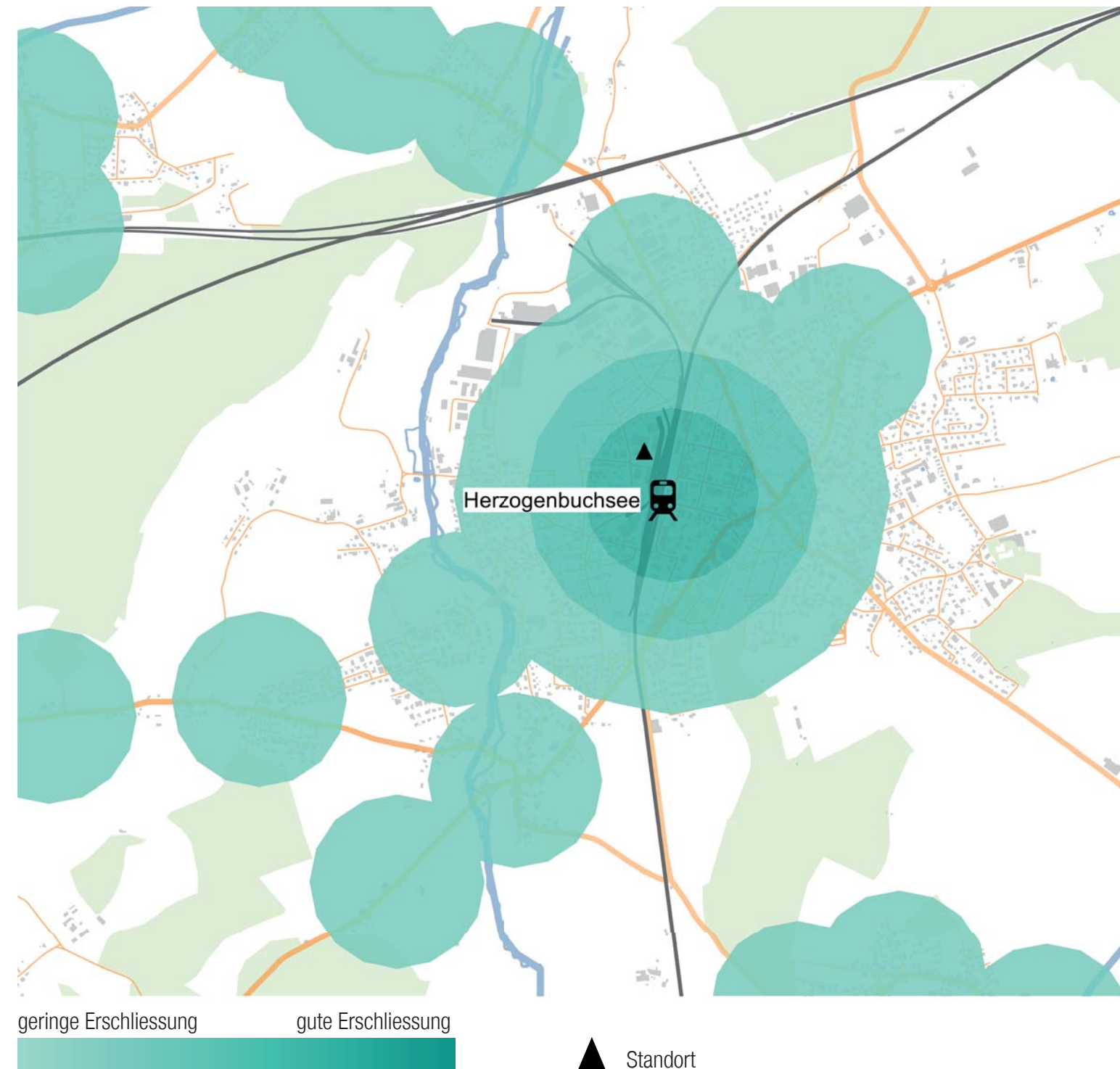
- ÖV: 20 Min, 2 mal pro h, Direktverbindung
- Motorisierte Verkehrsmittel: 36 km, 35 Min

Bern

- ÖV: 30 Min, 2 mal pro h, Direktverbindung
- Motorisierte Verkehrsmittel: 39 km, 35 Min

Zürich

- ÖV: 1h 1 Min, 1 mal pro h, Direktverbindung
- ÖV: 55 Min, 1 mal pro h, Umsteigen in Olten
- Motorisierte Verkehrsmittel: 90 km, 1h - 1h 30 Min



10. Kindergarten und Primar und Oberstufe vor Ort



Die nächst gelegene Primarschule ist das Schulhaus Burg, das 650m vom Standort entfernt ist. Es ist in 10 Minuten zu Fuss oder in 5 Minuten mit dem Velo erreichbar. Der nächste Kindergarten ist der Kindergarten Hagez und liegt 1.1km entfernt. In Herzogenbuchsee gibt es auch ein Oberstufenschulhaus für Sekundar- und Realklassen, welches 1.3km entfernt liegt. In Herzogenbuchsee gibt es auch eine Bibliothek und verschiedene Sportanlagen.

In der Gemeinde Niederönz gibt es ebenfalls Kindergärten und ein Primarschulhaus. Die Führung der Standorte obliegt jedoch der Gemeinde Herzogenbuchsee.

Die nächsten Gymnasien befindet sich in Langenthal und Burgdorf, welche sich in ihrem Angebot ergänzen. In Langenthal gibt es ebenfalls eine Fachmittelschule und zwei Berufsfachschulen.



Quelle: Internetrecherche, Modellierung ImmoCompass.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

11. Das Gesundheitswesen in Herzogenbuchsee ist gut ausgebaut



1. Buchsi-Praxis: Dr. med. M. Howald und Dr. med. J. Müller
2. ärztehuus Buchsi: Dr. med. Ursula Grob, Dr. med. Markus Frey und Dr. med. Martina Scheibel
3. Dr. med. Laurent Geiser
4. Dr. med. Ueli Schindler
5. Mr. Dr. med. Bernhard Wetz
6. Dr. med. Schneeberger
7. Dr. med. Marc Baumgartner
8. Frauenarztpraxis Dr. Jörg Lukesch
9. Hörberatung Buchsi
10. Podologie Zürcher
11. Dr. med. dent. Beat Stampfli
12. Dr. med. dent. Walter Aeschbacher
13. Dr. med. dent. Monica Nygren
14. Dr. med. dent. Marco Rüegg

Quelle: Internetrecherche, Modellierung ImmoCompass.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

12. Buchsi - ein sportlich und kulturelles Zentrum in der Region



Die Landschaft um Herzogenbuchsee ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern. In der Nähe gibt es zwei kleine Seen, den Aeschi- und den Inkwilensee. Entlang der Aare führen Wander- und Radwege. Es gibt in der Nähe einen Vitaparcours und einen Helsana-Trail. Das «Bahnerlebnis am Oenzberg» ist eine Route vom Bahnhof Herzogenbuchsee aus mit Informationstafeln zur Geschichte und Technik der Bahn. Herzogenbuchsee ist aufgenommen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

Das Angebot an Sportanlagen in Herzogenbuchsee ist gross. Es gibt eine Dreifachhalle, mehrere Rasen- und Hardplätze, Bahnen für Leichtathletik, mehrere Fussballfelder, ein Tennisfeld, ein Reitplatz, ein frisch renoviertes Frei- und Hallenbad. Hinzu kommen spezielle Angebote wie etwa einen Schwingkeller, Boxkeller, eine Pétanque-Anlage, eine Platzger-Anlage, mehrere Schiessanlagen, eine Kegelbahn und ein Hornusserplatz. Jeden Mittwoch findet ein Biketreffen für bike-begeisterte statt.

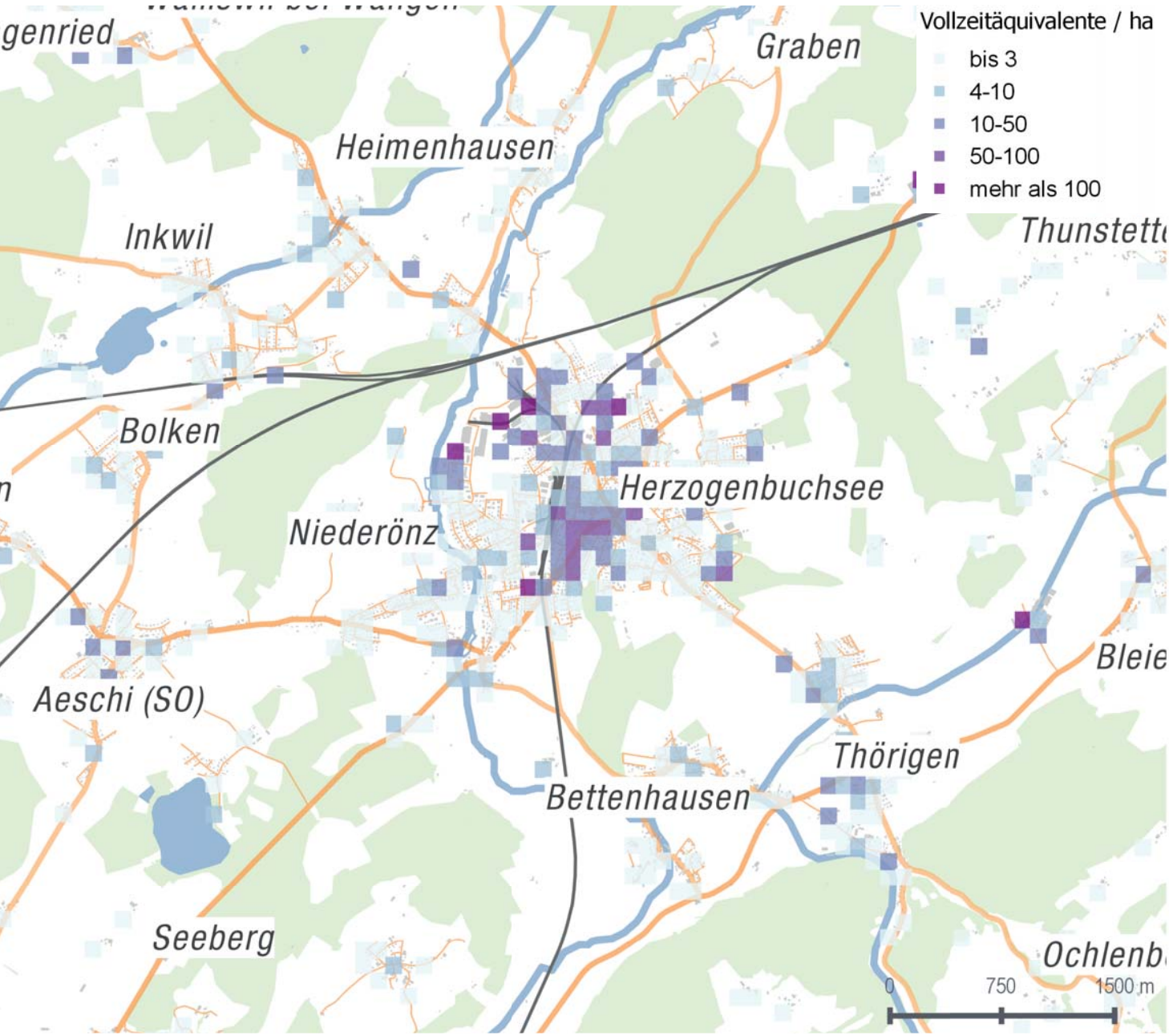
Die «KulturBuchsi» organisiert die Vermietung von Räumen wie das Kornhaus, das Jugendhaus, Aula, Gemeindepark, Saal etc. Zudem werden alle Aktivitäten und Veranstaltungen der Region auf der Webseite aufgeschaltet. Der Verein «KreuzKellerBühne» führt kulturelle Anlässe in Herzogenbuchsee durch. Die Anlässe umfassen die Bereiche Musik, Theater, Kabarett, Tanz und Literatur. Im «Chäfer Chäuer» gibt es zudem eine Bühne für Konzerte, Theater, Cabaret, Ausstellungen und Vorträgen. Die jährlichen «Kreuzabende» in Herzogenbuchsee bieten Anlässe aus der Sparte Musik, Kleinkunst, Theater, Literatur und Film. Das kulturelle Angebot in Herzogenbuchsee ist somit überdurchschnittlich und zieht ein breites Publikum aus der Region an.

Das Vereinsleben in Herzogenbuchsee ist vielfältig, aktiv und bietet ein Angebot von Alphorn, über Eishockey, Fasnacht, Judo, Chor und Pfadi bis zu Ski.



Quellen: Internetrecherche, Standortbesichtigung.
Interview mit Denise Krieg, Tourismusbeauftragte für
die Region Oberrhein (Sommer 2019).

13. Wirtschaft: Zunehmende Anzahl an Beschäftigten, viele grosse Arbeitsstätte

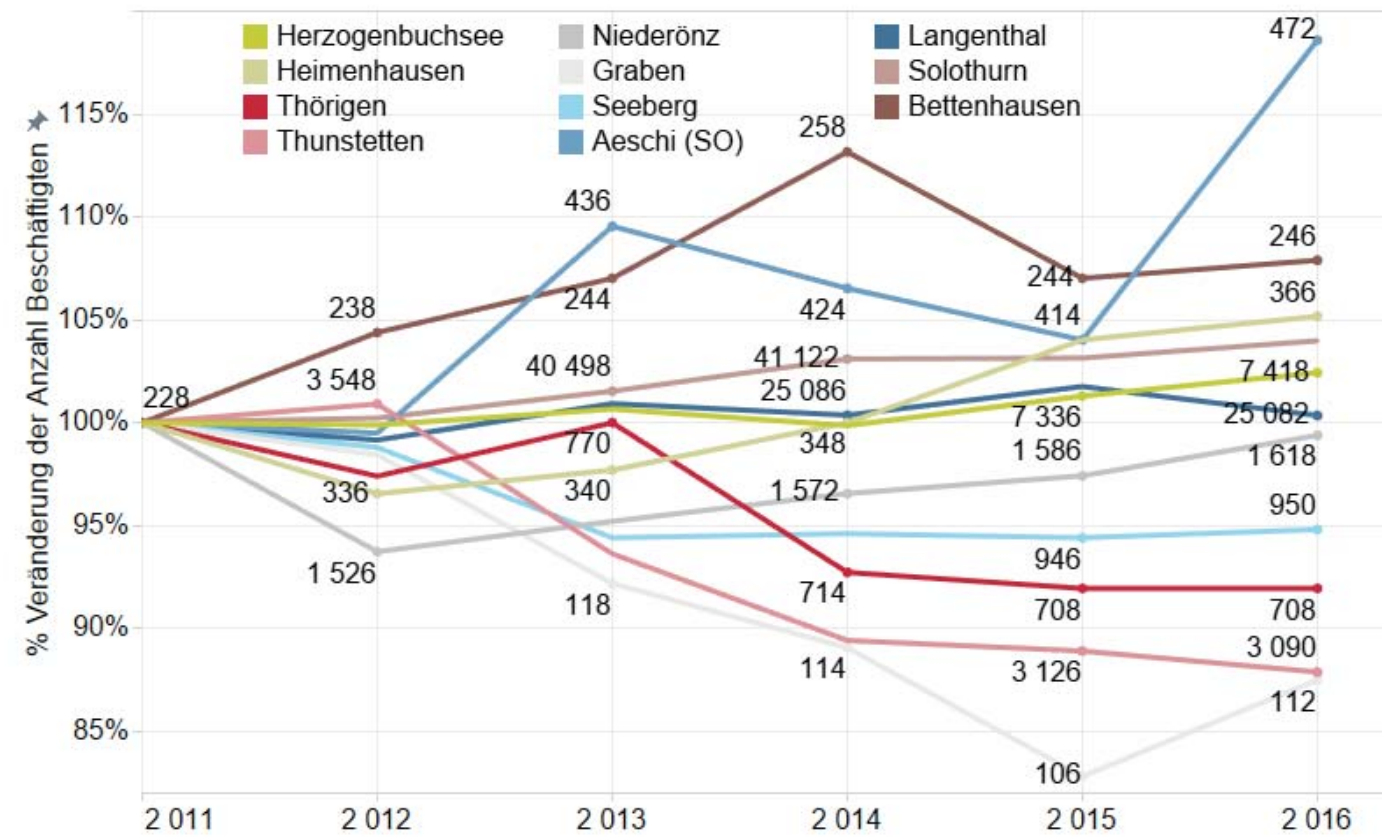


Quelle: STATENT 2016, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

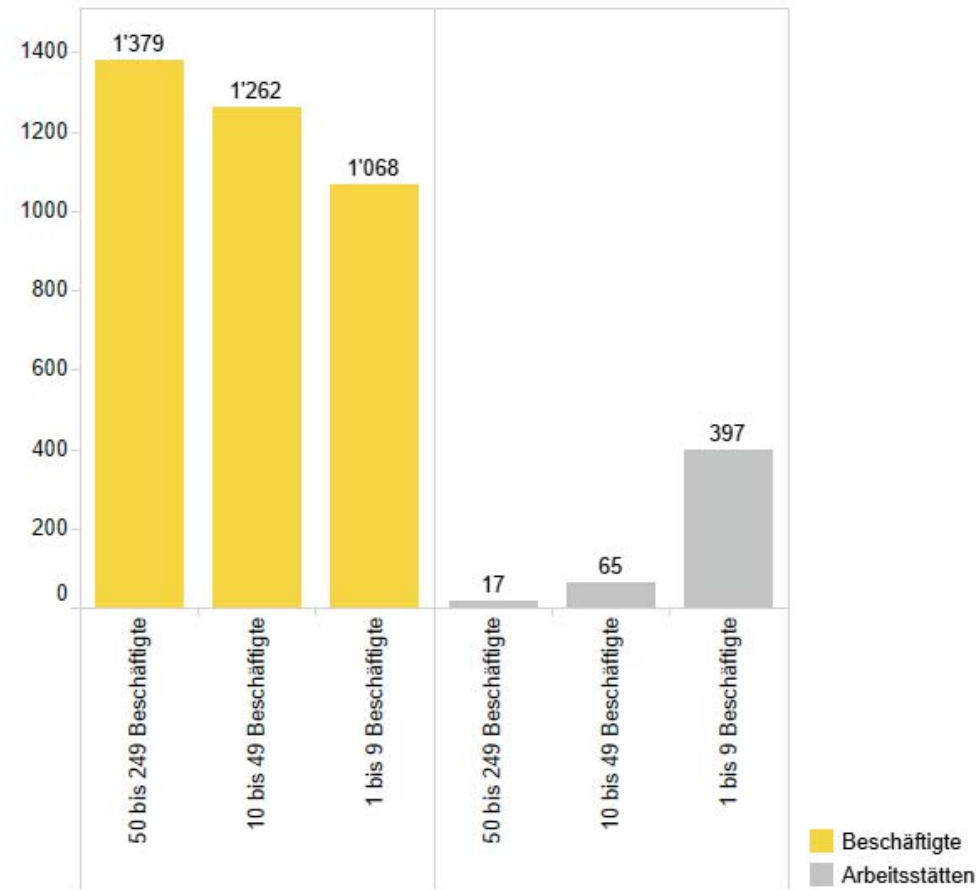
Die Anzahl der Beschäftigten in Herzogenbuchsee hat seit 2012 leicht zugenommen, ebenso in Langenthal. Niederönz verzeichnet seit 2012 ebenfalls eine Zunahme, im Gegensatz zu Thörigen und Thunstetten, wo die Anzahl der Beschäftigten deutlich abgenommen hat. Die Arbeitsplätze konzentrieren sich vor allem auf das Industriequartier im Norden der Gemeinde und auf den Dorfkern östlich der Gleise. Die Wirtschaft wächst um ca. 35 Arbeitsplätze pro Jahr.

Im Jahr 2016 gab es in Herzogenbuchsee 17 Arbeitsstätten mit 50 bis 249 Arbeitnehmern. Diese Arbeitsstätten dominieren somit als Arbeitsgeber. Es gibt jedoch auch viele kleinste Unternehmen mit unter 10 Beschäftigten.

Entwicklung der Anzahl Beschäftigte



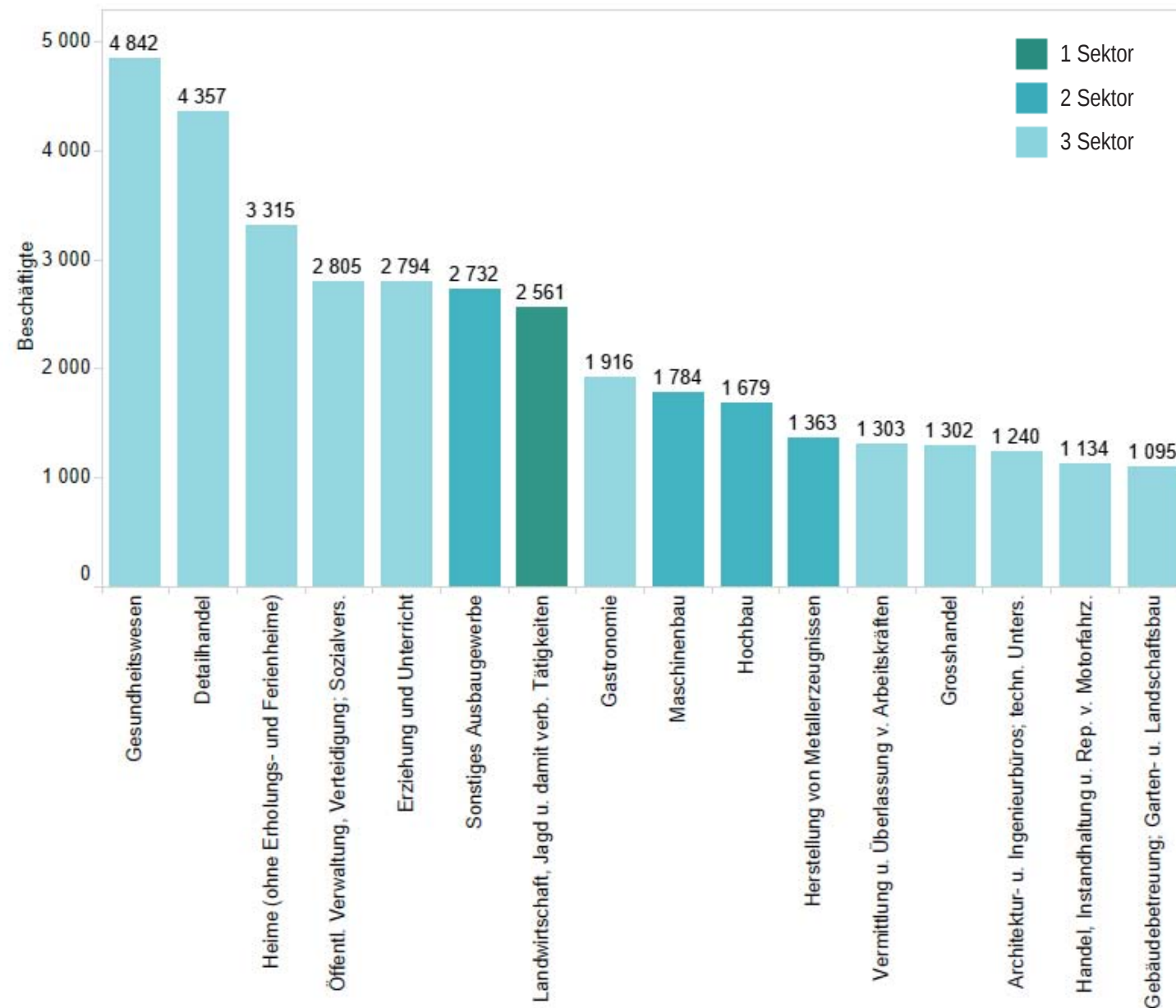
Körnung der Firmen in Herzogenbuchsee, 2016



Quelle: STATENT 2011 - 2016, BFS.

14. Die stärkste Branche: Das Gesundheitswesen

Wirtschaftssektoren in der Region Oberaargau, 2016

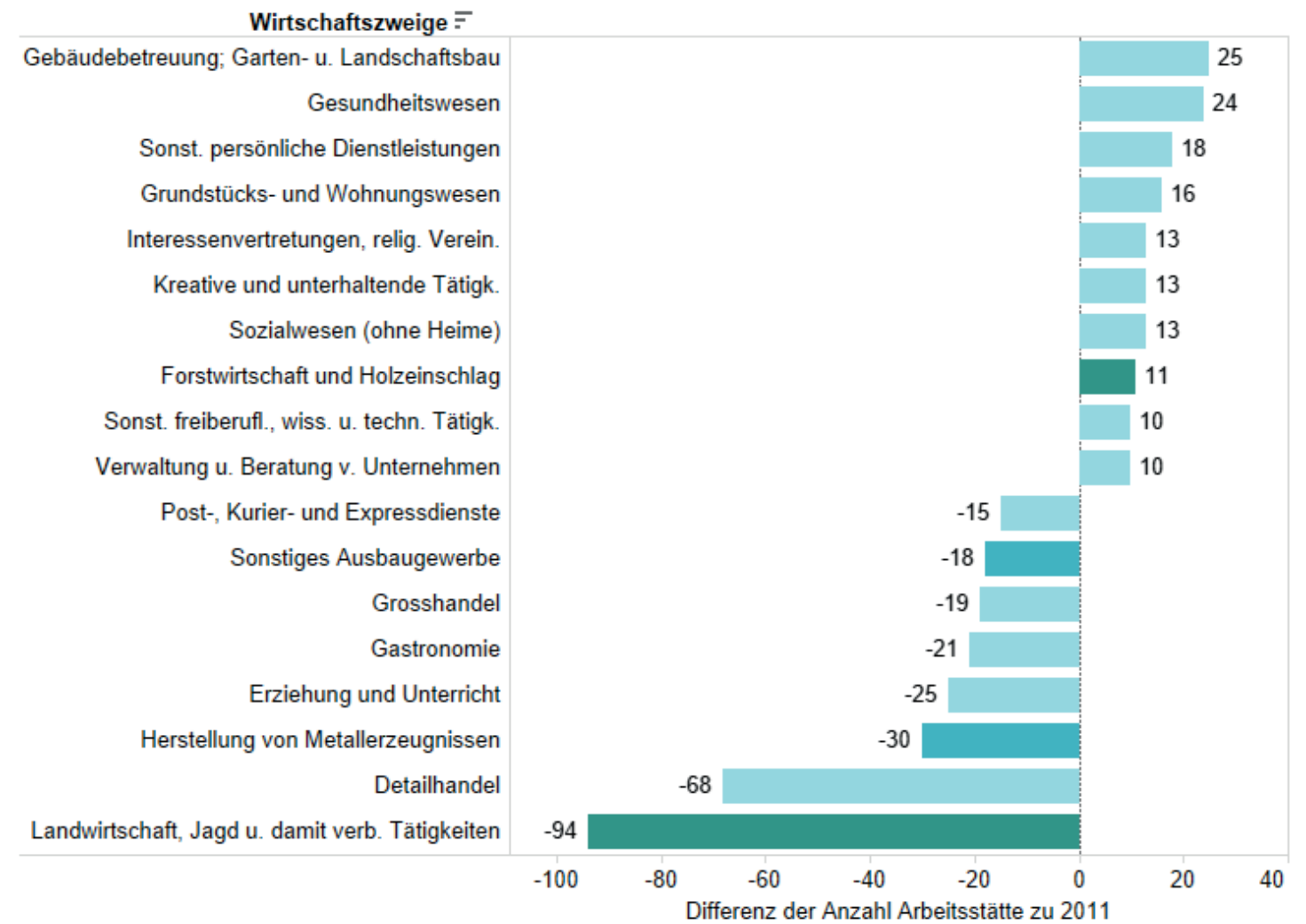


- 1. Sektor = Landwirtschaft und Bergbau
- 2. Sektor = Produktion und Reparatur
- 3. Sektor = Handel und Dienstleistungen

Die Top Branchen der Region Oberaargau gehören alle zum 3. Sektor:

- Gesundheitswesen
- Detailhandel
- Heime
- Öffentliche Verwaltung
- Erziehung und Unterricht

Entwicklung der Arbeitsstätten 2011-2016, Region Oberaargau



Am stärksten gewachsen sind hinsichtlich Anzahl Arbeitsstätte in den letzten Jahren folgende Branchen:

- Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau
- Gesundheitswesen
- Sonstige persönliche Dienstleistungen
- Grundstück- und Wohnungswesen

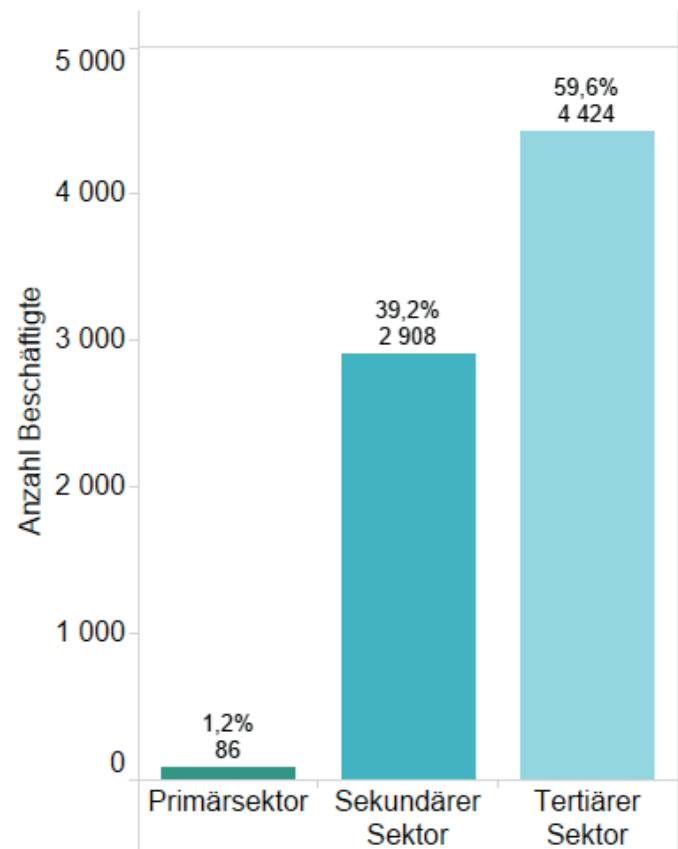
Am stärksten geschrumpft sind hinsichtlich Anzahl Arbeitsstätte folgende Branchen:

- Landwirtschaft, Jagd
- Detailhandel

Quelle: STATENT 2011 & 2016, BFS.

15. Beschäftigte pro Sektor: Der 3te Sektor wächst stark, der 2te Sektor nimmt leicht ab

Beschäftigte in Herzogenbuchsee, 2016

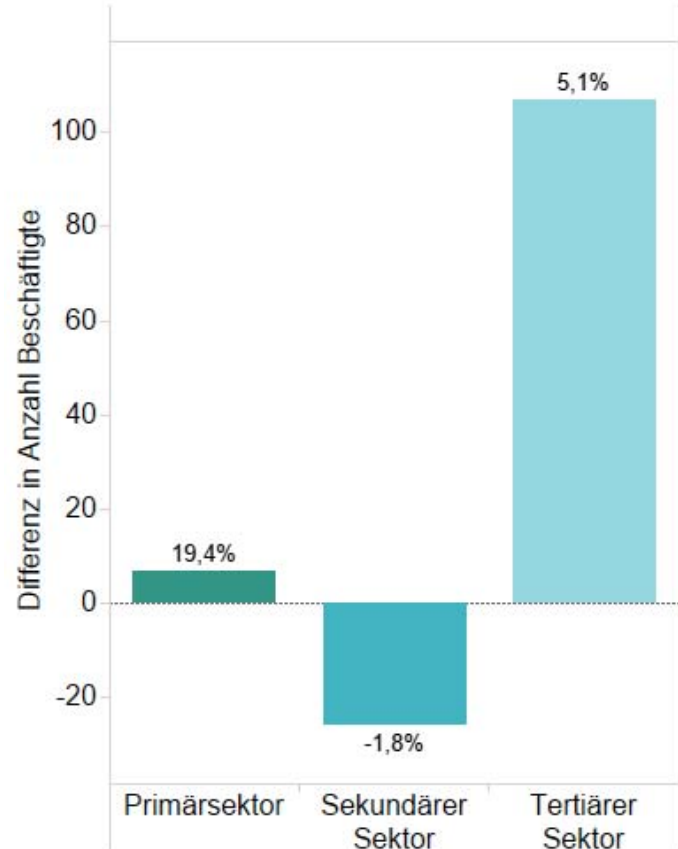


Total Beschäftigte in Herzogenbuchsee 2016:

- Sektor 1: 86 (1,2%)
- Sektor 2: 2'908 (39,2%)
- Sektor 3: 4'424 (59,6%)

Vergleich zu 2011: Herzogenbuchsee zählt 176 Beschäftigte mehr als 2011. Das Beschäftigtenwachstum beträgt 2,4%. Pro Jahr sind das 35 Beschäftigte mehr über die Sektoren verteilt.

Entwicklung Herzogenbuchsee 2011-2016



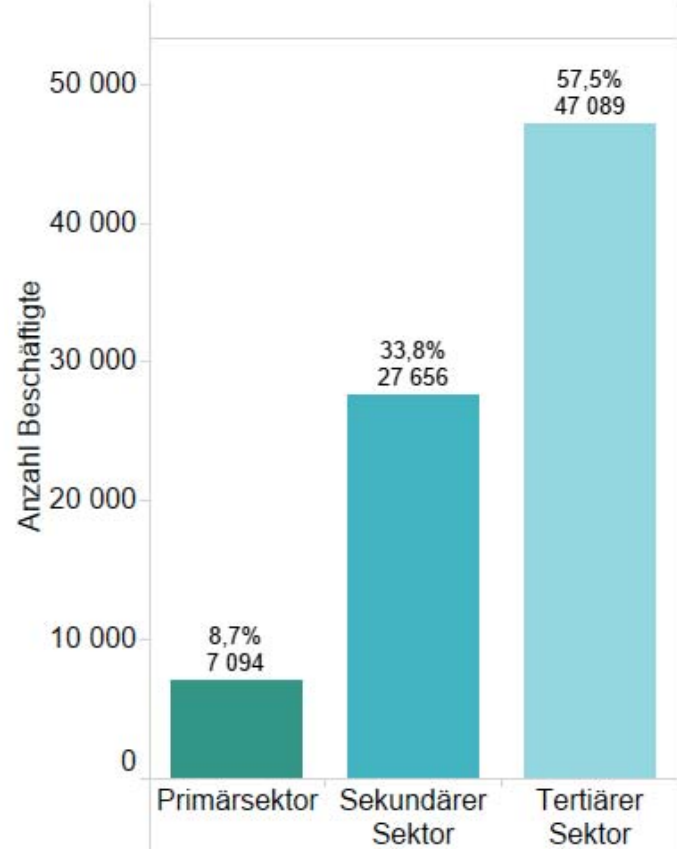
Wachstum in Herzogenbuchsee:

Vor allem im tertiären Sektor: Büro und hochwertiges Gewerbe.

- Tertiärer Sektor: ca. 43 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20m² pro Person sind das: ca. 860m² Mehrbedarf pro Jahr.
- Sekundärer Sektor: ca. -10 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20m² pro Person werden hier 200m² frei.

Im Vergleich zur MS Region Oberaargau ist der Primäre Sektor in Herzogenbuchsee deutlich kleiner, jedoch wächst er in Herzogenbuchsee leicht an, während er im Oberaargau schrumpft.

Beschäftigte in der Region Oberaargau, 2016

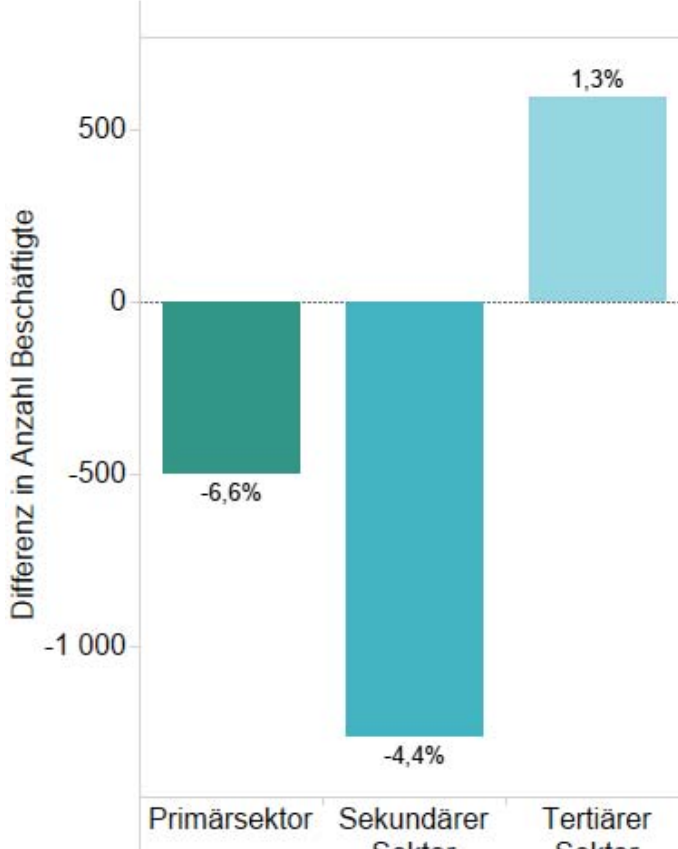


Total Beschäftigte in der MS Region Oberaargau 2016:

- Sektor 1: 7'094 (8,7%)
- Sektor 2: 27'656 (33,8%)
- Sektor 3: 47'089 (57,5%)

Vergleich zu 2011: Die MS Region Oberaargau zählt 1'167 Beschäftigte weniger als 2011. Das Beschäftigtenwachstum beträgt -1,4%. Pro Jahr sind das 233 Beschäftigte weniger über die Sektoren verteilt.

Entwicklung Region Oberaargau 2011-2016



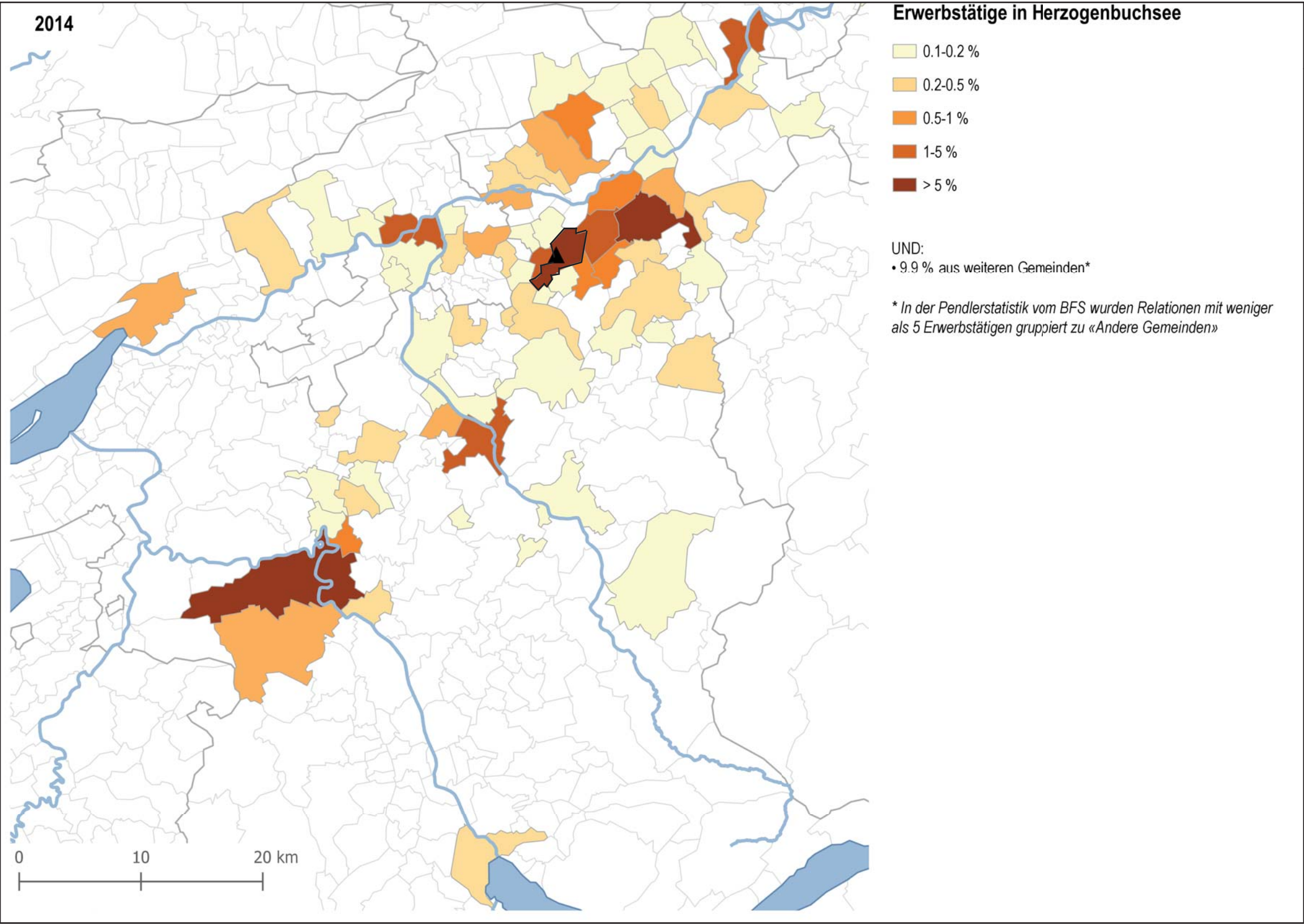
Wachstum in der MS Region Oberaargau:

Ebenfalls der tertiären Sektor: Büro und hochwertiges Gewerbe.

- Tertiärer Sektor: ca. 119 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20m² pro Person sind das: ca. 2'380m² Mehrbedarf pro Jahr.
- Sekundärer Sektor: ca. -253 Beschäftigte pro Jahr. Bei 20m² pro Person werden hier 5'313m² frei.

Quelle: STATENT 2011 & 2016, BFS.

16. Die Erwerbstätigen kommen aus Herzogenbuchsee, Langenthal und den Nachbargemeinden

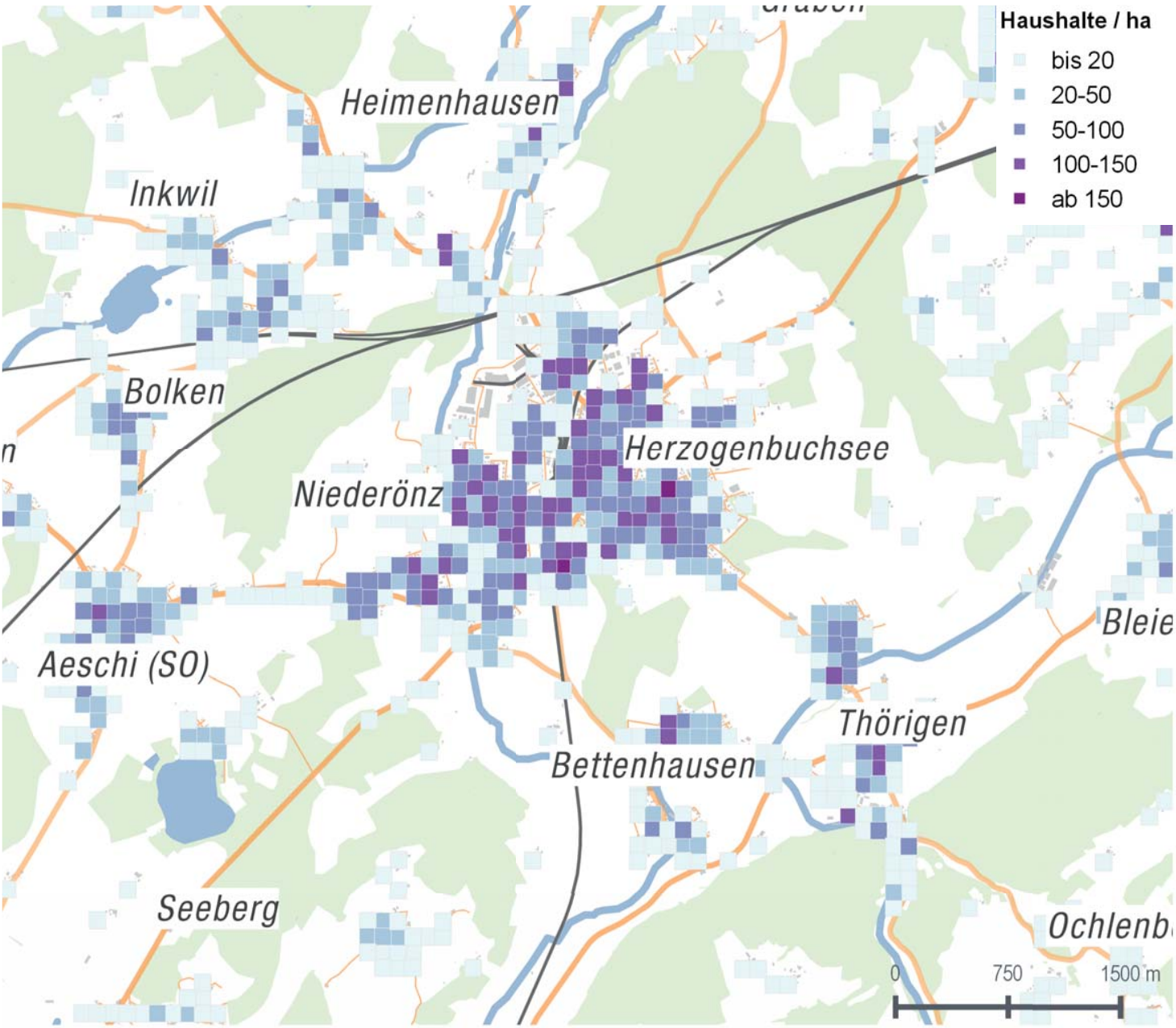


Laut der Pendlerstatistik des BFS aus dem Jahr 2014 kommen die meisten Erwerbstätigen die in Herzogenbuchsee arbeiten aus der Gemeinde selbst, knapp 34%. Auf dem zweiten Rang folgt Bern, von wo gut 12% der Erwerbstätigen in Herzogenbuchsee stammen. Danach folgt Langenthal mit rund 10%. Auch aus den Nachbargemeinden kommen einige Beschäftigte nach Herzogenbuchsee. Zwischen 1% und 5% aller Beschäftigten die in Herzogenbuchsee arbeiten stammen jeweils auch den Nachbargemeinden Burgdorf, Niederörs, Thunstetten, Solothurn, Zuchwil, Olten und Oensingen.

Quelle: PENDLERSTATISTIK 2014, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

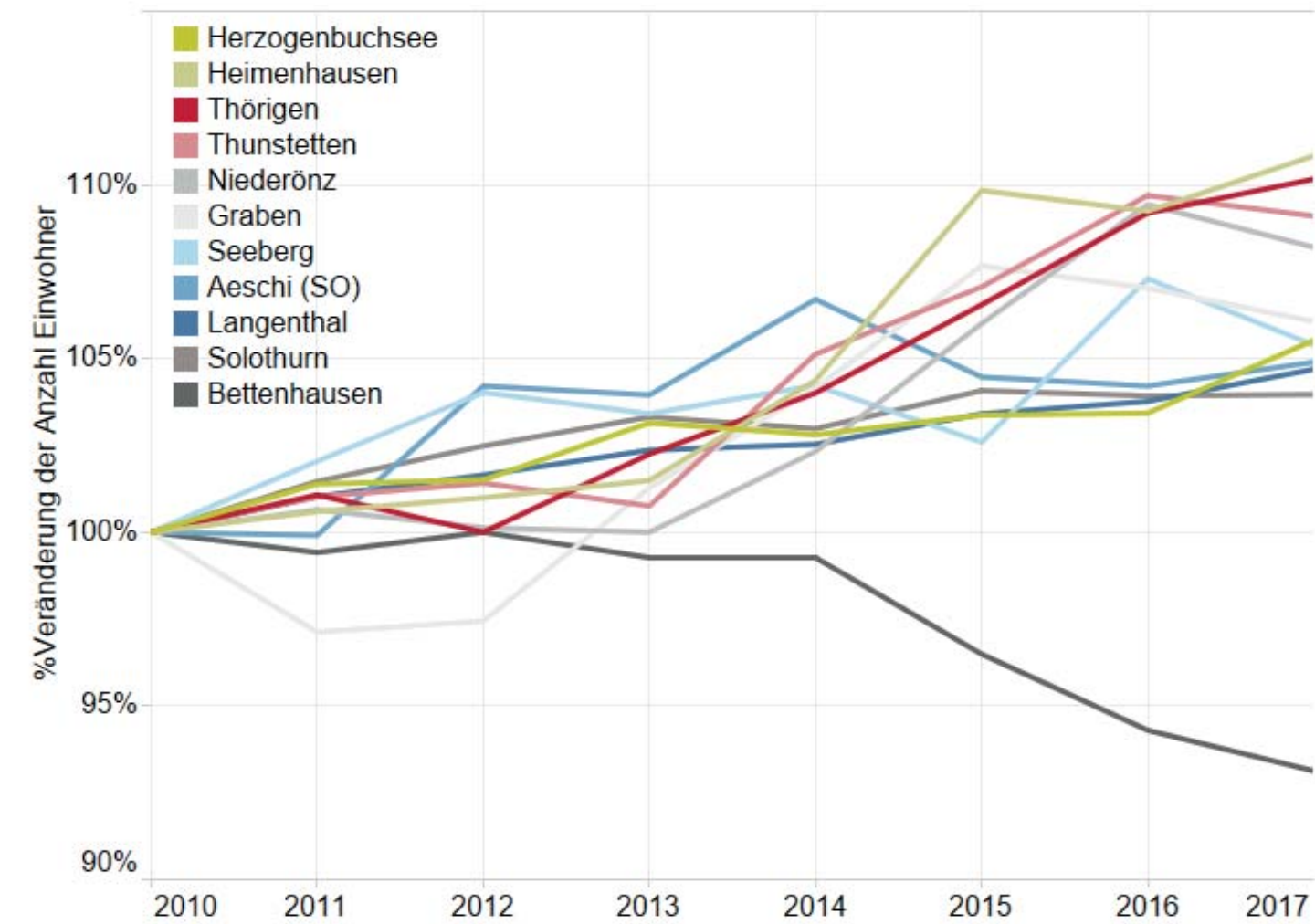
17. Die Bevölkerung wächst - sowohl in Herzogenbuchsee als auch in den Nachbargemeinden

Bevölkerungsverteilung



- 2017 zählte die Bevölkerung in Herzogenbuchsee 7'140 EinwohnerInnen. Ende 2018 waren es 7'367 EinwohnerInnen, was einem grossen Wachstumsanstieg entspricht.
- Die Entwicklung der Bevölkerung in Herzogenbuchsee hat seit 2010 zugenommen. Seit 2010 ist die Bevölkerung um 8.2% und somit um 601 EinwohnerInnen gestiegen.
- Die Nachbargemeinden weisen eine ähnliche Entwicklung auf. Einzig Bettenhausen weist seit 2014 eine deutliche Abnahme auf.

Bevölkerungsentwicklung



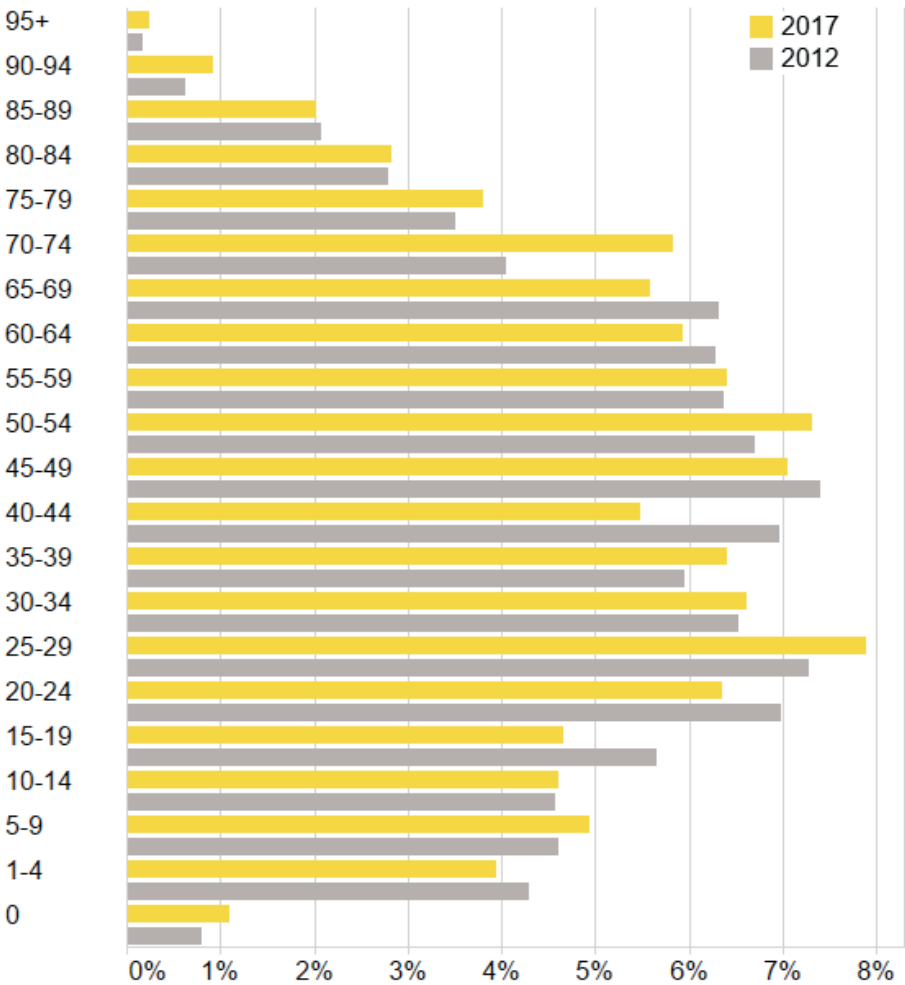
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Herzogenbuchsee	6 766	6 860	6 868	6 979	6 956	6 994	6 998	7 140
Heimenhausen	1 006	1 012	1 016	1 021	1 050	1 105	1 099	1 115
Thörigen	1 023	1 034	1 023	1 046	1 064	1 090	1 117	1 127
Thunstetten	3 043	3 074	3 086	3 066	3 199	3 258	3 338	3 320
Niederrönz	1 548	1 558	1 550	1 548	1 584	1 641	1 694	1 675
Graben	313	304	305	317	326	337	335	332
Seeberg	1 466	1 496	1 525	1 516	1 528	1 504	1 573	1 545
Aeschi (SO)	1 164	1 163	1 213	1 210	1 242	1 216	1 213	1 221
Langenthal	14 938	15 091	15 184	15 291	15 316	15 447	15 501	15 639
Solothurn	16 066	16 301	16 465	16 599	16 545	16 721	16 697	16 703
Bettenhausen	684	680	684	679	679	660	645	637

Quelle: STATPOP 2017, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

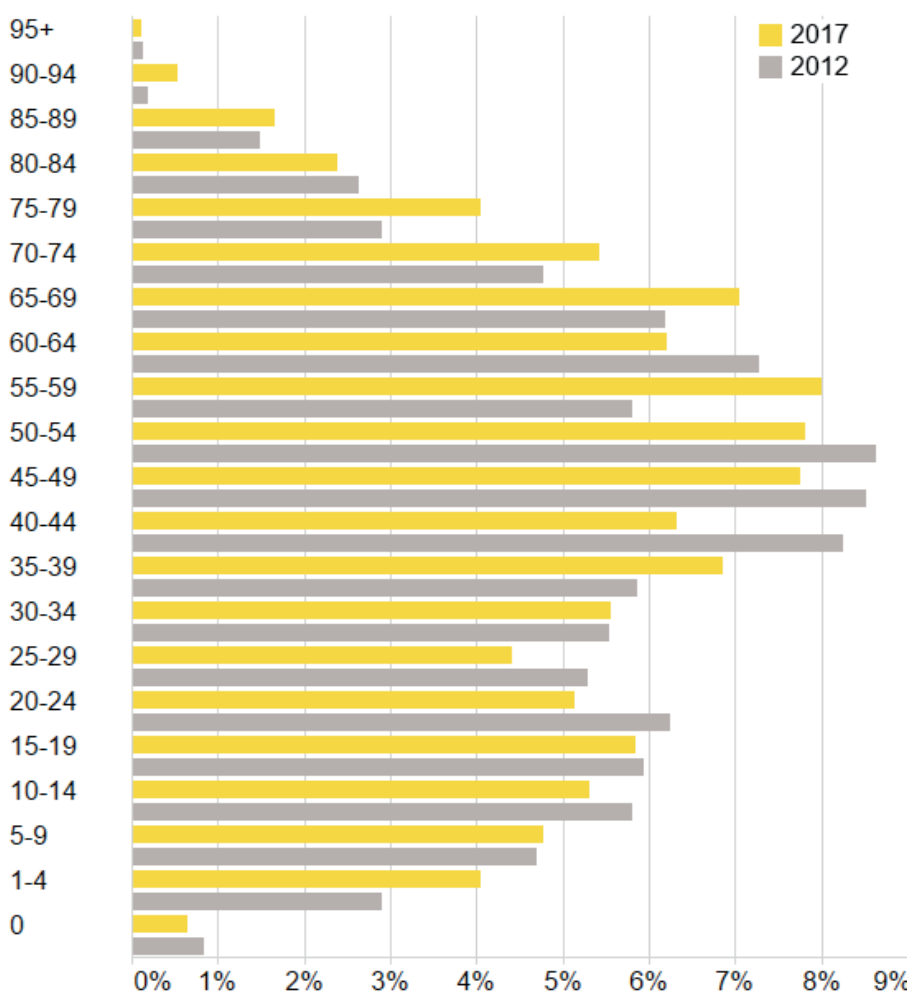
18. Die Anzahl der Pensionäre und jungen Arbeitstätigen nimmt zu

Altersstruktur

Herzogenbuchsee



Niederörs



Die Altersstruktur in Herzogenbuchsee hat sich innerhalb von 5 Jahren folgendermassen verändert:

- Am deutlichsten hat die Altersgruppe der 70+ Jährigen zugenommen.
- Ebenfalls leicht zugenommen hat die Altergruppe der 25- bis 39-Jährigen.
- Gleichzeitig hat der Anteil der 15- bis 24-Jährigen und der 40- bis 44-Jährigen abgenommen.

In Niederörs hat sich die Bevölkerung folgendermassen verändert:

- Ebenfalls zugenommen hat die Altergruppe der 65+ Jährigen.
- Abgenommen hat hingegen die Altersgruppe der 40- bis 54-Jährigen und der 10- bis 29-Jährigen.

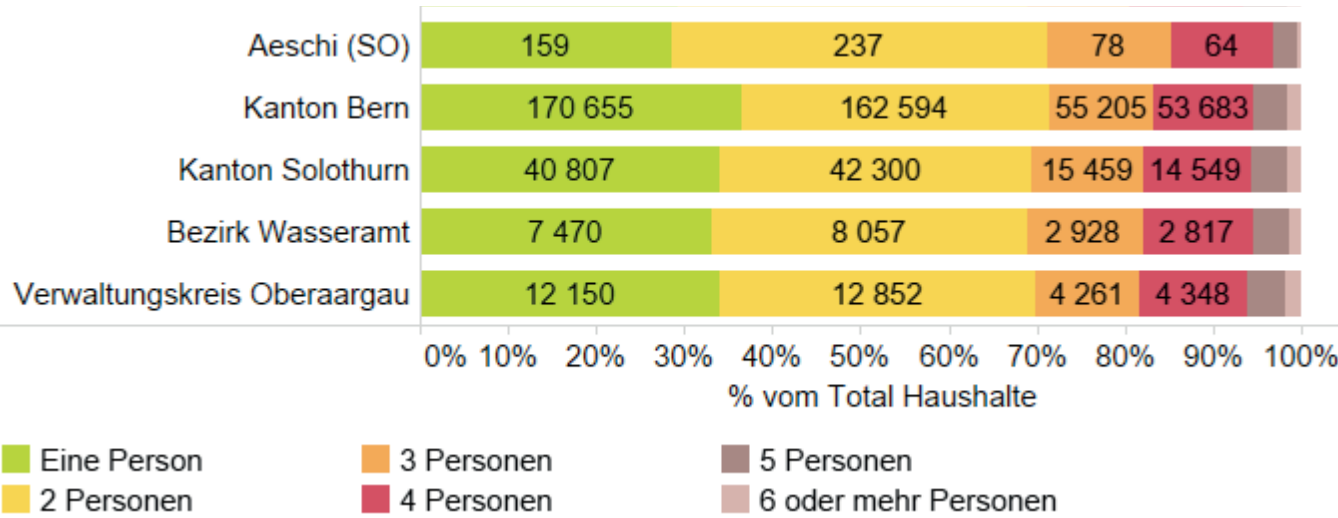
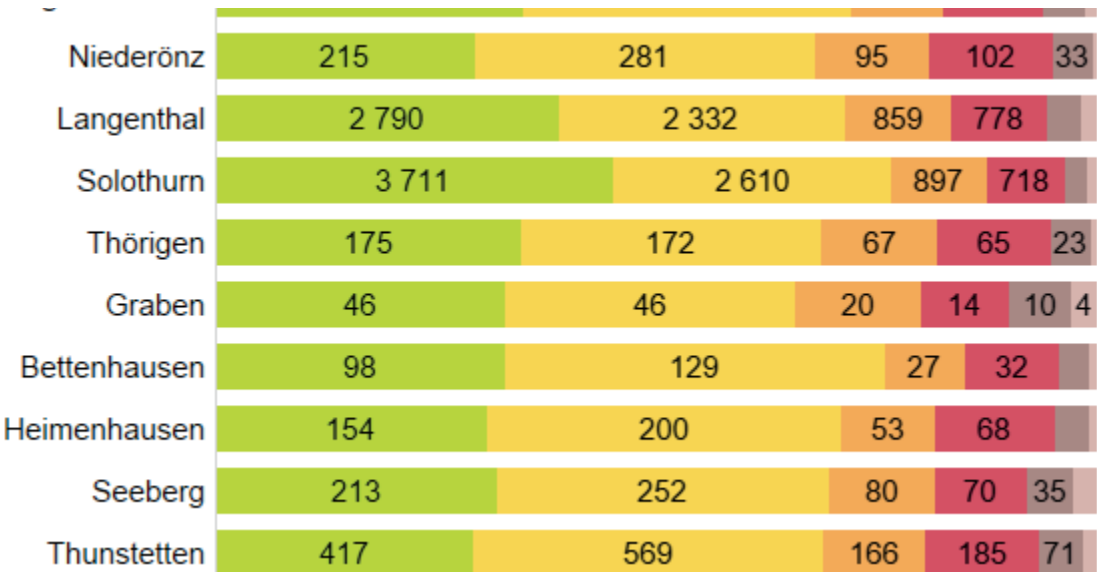
Die Haushaltsstruktur in Herzogenbuchsee sieht folgendermassen aus:

- 1-Personenhaushalte 35%
- 2-Personenhaushalte 37%
- 3-Personenhaushalte 10.5%
- 4-Personenhaushalte 11.3%
- 5-Personenhaushalte 4.8%
- 6-Personenhaushalte 1.4%

Die Haushaltsstruktur in Herzogenbuchsee ist sehr ähnlich zu der von Langenthal. Beide weisen einen kleineren Anteil an 3- und 4-Personenhaushalte auf im Vergleich zum Verwaltungskreis Oberaargau.

Bei den Nachbargemeinden sticht Bettenhausen mit 43% 2-Personenhaushalte hervor. In der Stadt Solothurn machen hingegen die Einpersonenhaushalte ganze 45% aus.

Haushaltsstruktur

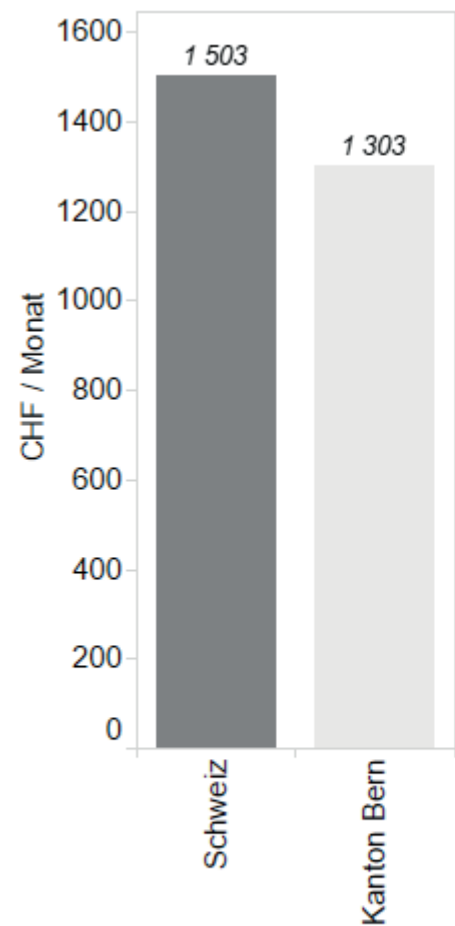


Quelle: STATPOP, BFS.

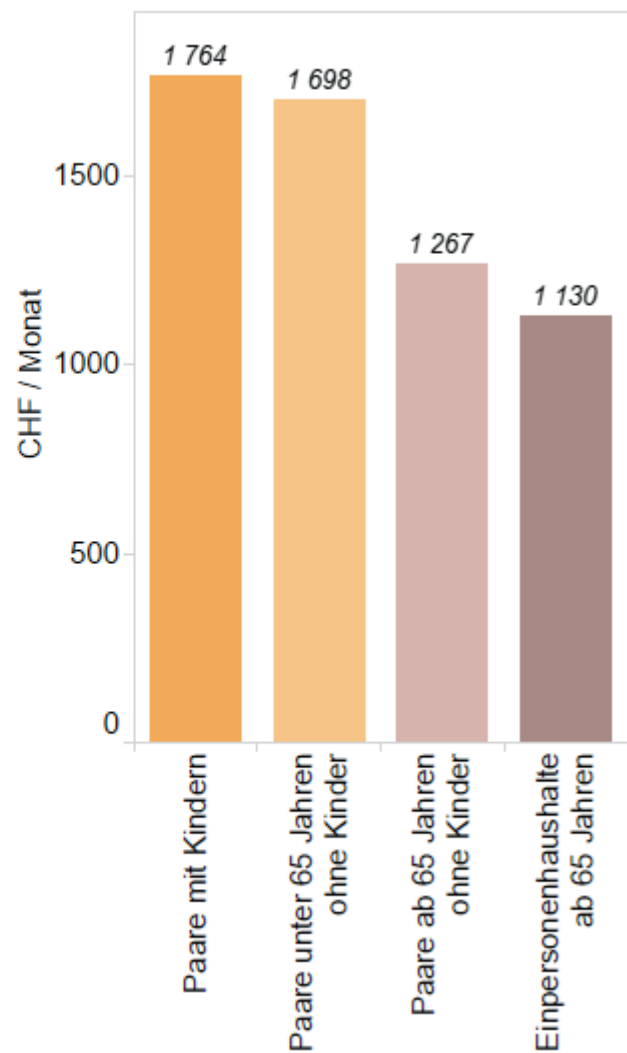
19. Geringere Kaufkraft als im Schweizer Durchschnitt

Kaufkraft

Regionaler Vergleich



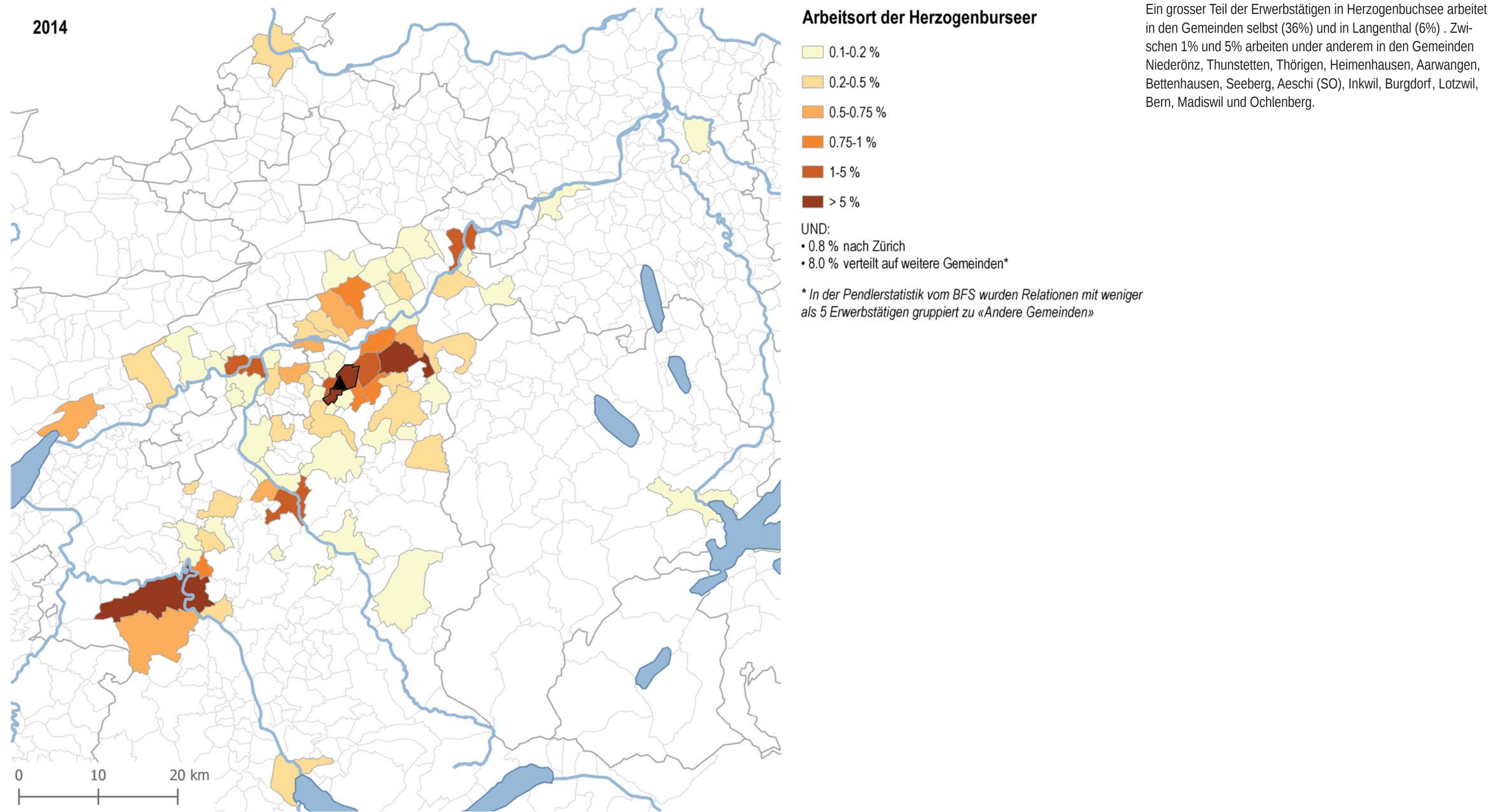
Nach Haushaltstypen, schweizweit



- Im Kanton Bern wenden die Haushalte im Durchschnitt CHF 1'303.- pro Monat zum Wohnen auf, was CHF 200.- weniger ist als der schweizerischen Durchschnitt. Dieser Betrag entspricht aber ungefähr dem gleichen Anteil (14.0% gegen 14.9% für die ganze Schweiz) vom Bruttoeinkommen: Das Einkommen ist in der Region entsprechend tiefer.
- Schweizweit zahlen Familien durchschnittlich CHF 1'764.- monatlich, ältere Paare deutlich weniger (CHF 1'267.-).
- Ältere Leute, die alleine wohnen, geben CHF 1'130.- pro Monat aus. Das entspricht aber 23% von Ihrem Bruttoeinkommen.

Quelle: HABE, BFS.

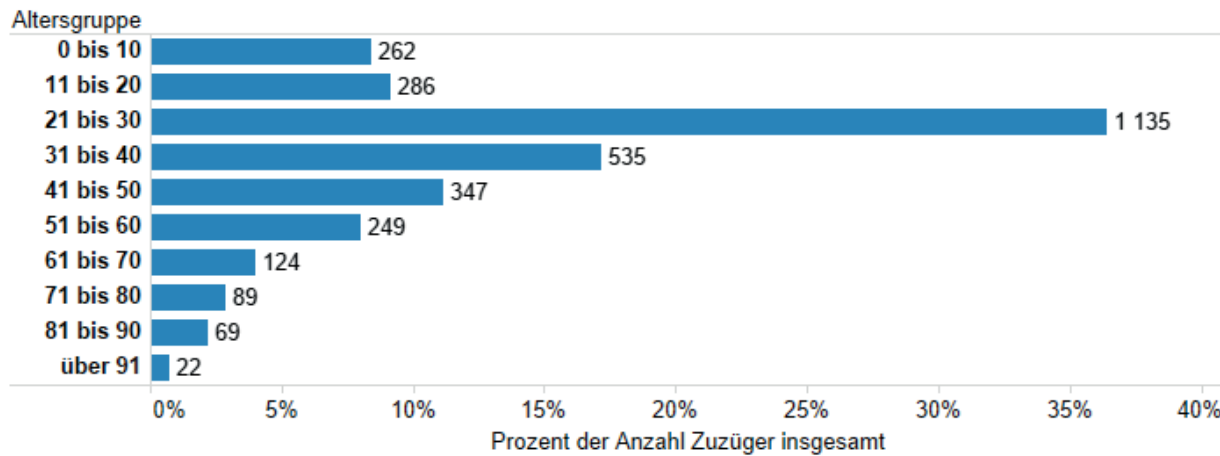
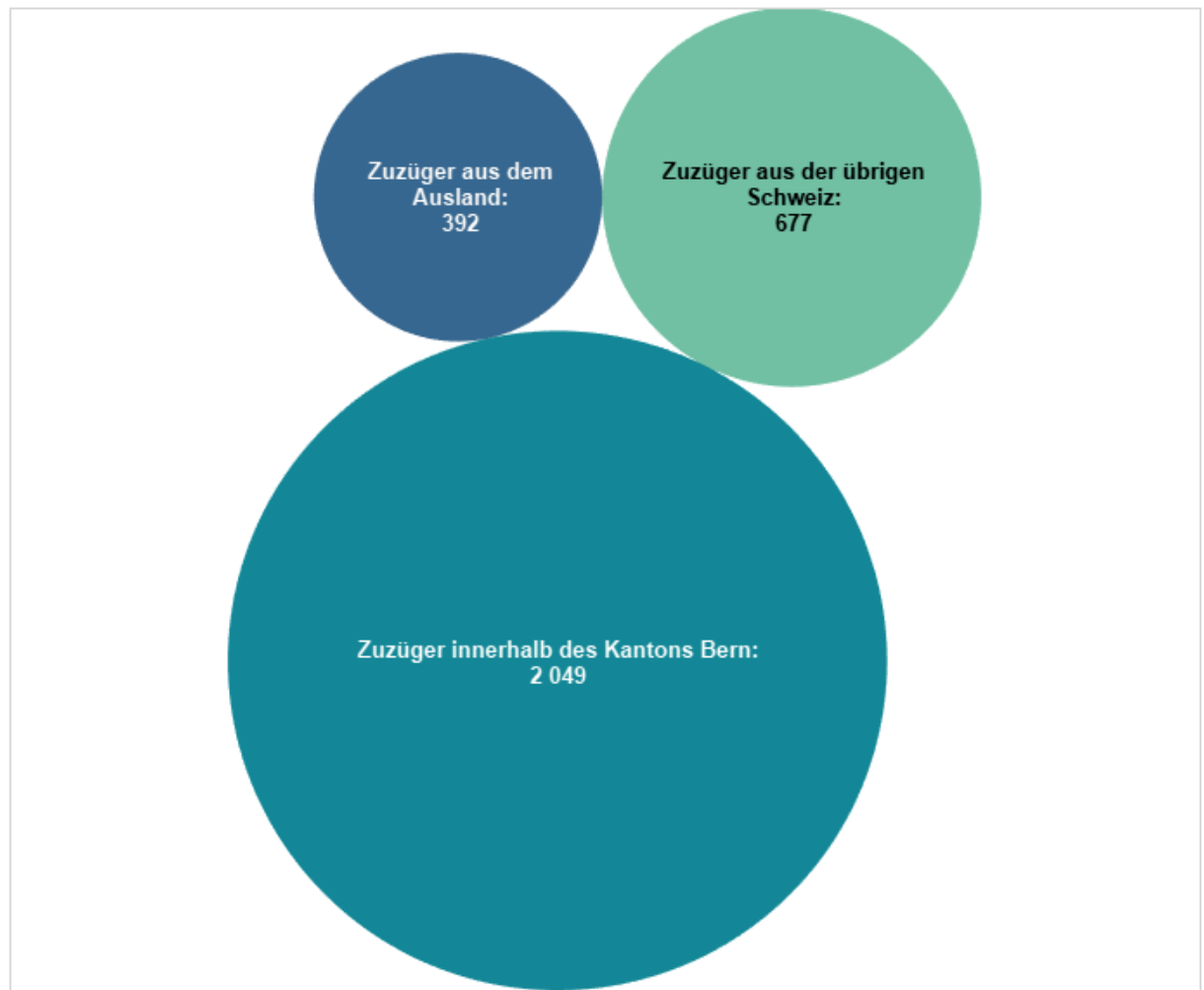
20. Die Einwohner von Herzogenbuchsee arbeiten vor Ort, in Bern und Langenthal



Quelle: PENDLERSTATISTIK 2014, BFS.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

21. Die Zuzüger kommen mehrheitlich aus dem Kanton Bern und sind zwischen 21 und 30 Jahre alt

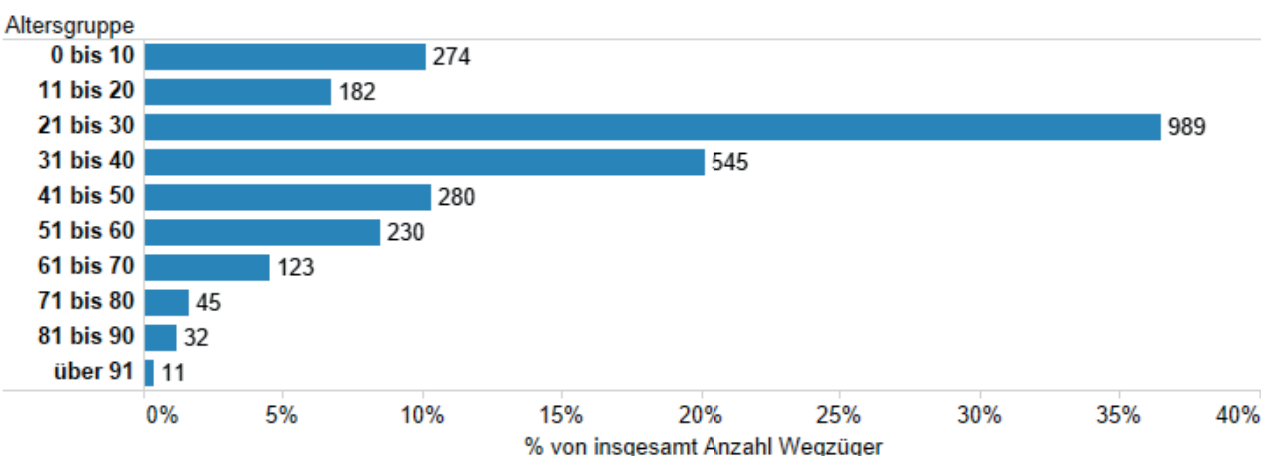
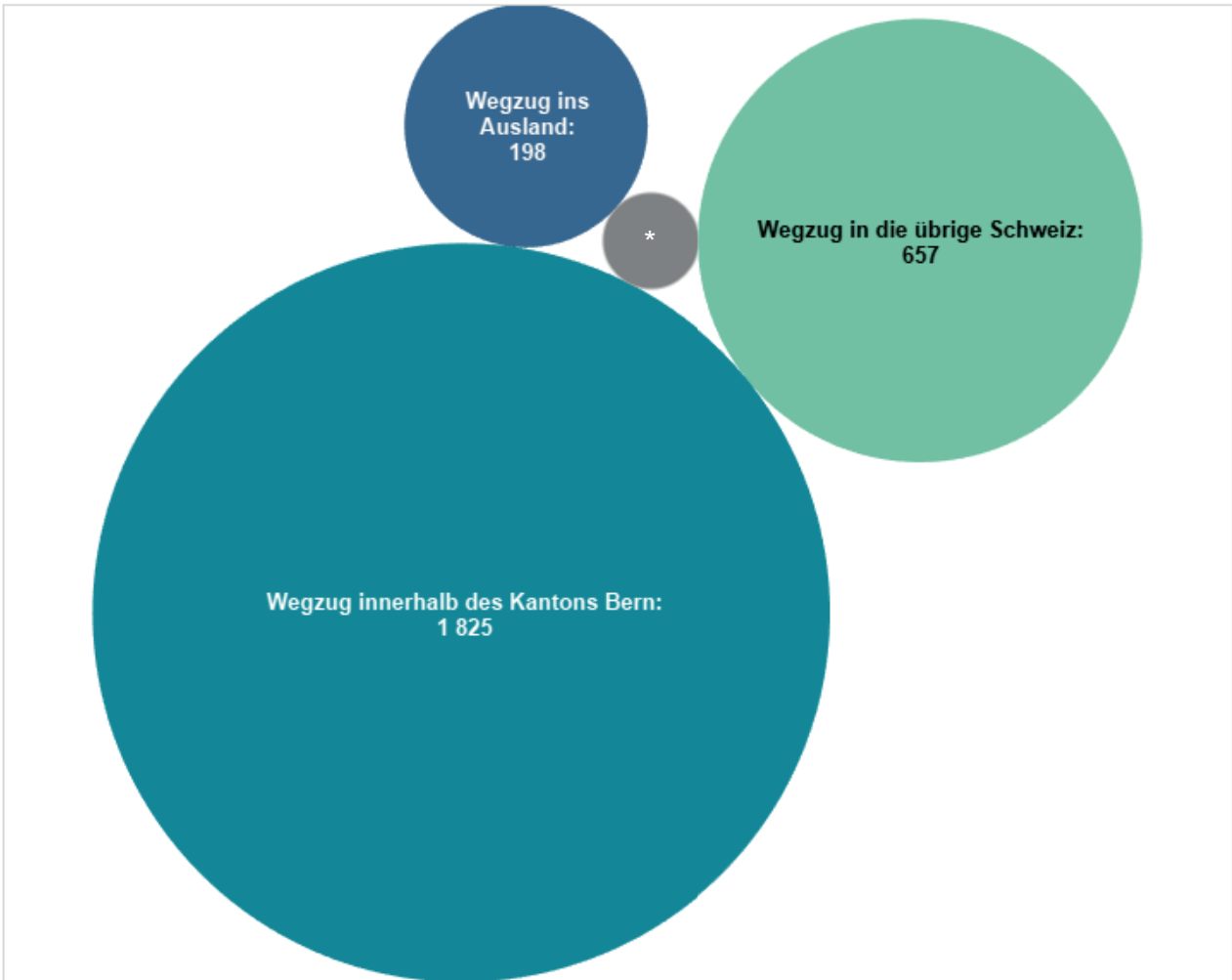
Zuzüger nach Herzogenbuchsee (2014 - Sommer 2019)



Durchschnittlich zogen pro Jahr 556 Personen nach Herzogenbuchsee. $\frac{2}{3}$ aller Hinzugezogenen stammen dabei aus dem Kanton Bern, 22% aus der übrigen Schweiz und 13% aus dem Ausland.

Bei den Zuzügern überwiegt mit Abstand die Altersgruppe der 21 bis 30 Jährigen: 36% aller Zuzüger fallen in diese Altersgruppe. Danach folgend die 31- bis 40 Jährigen. Auch bei den Kinder und Jugendlichen gibt es eine beachtliche Anzahl.

Wegzüger aus Herzogenbuchsee (2014 - Sommer 2019)

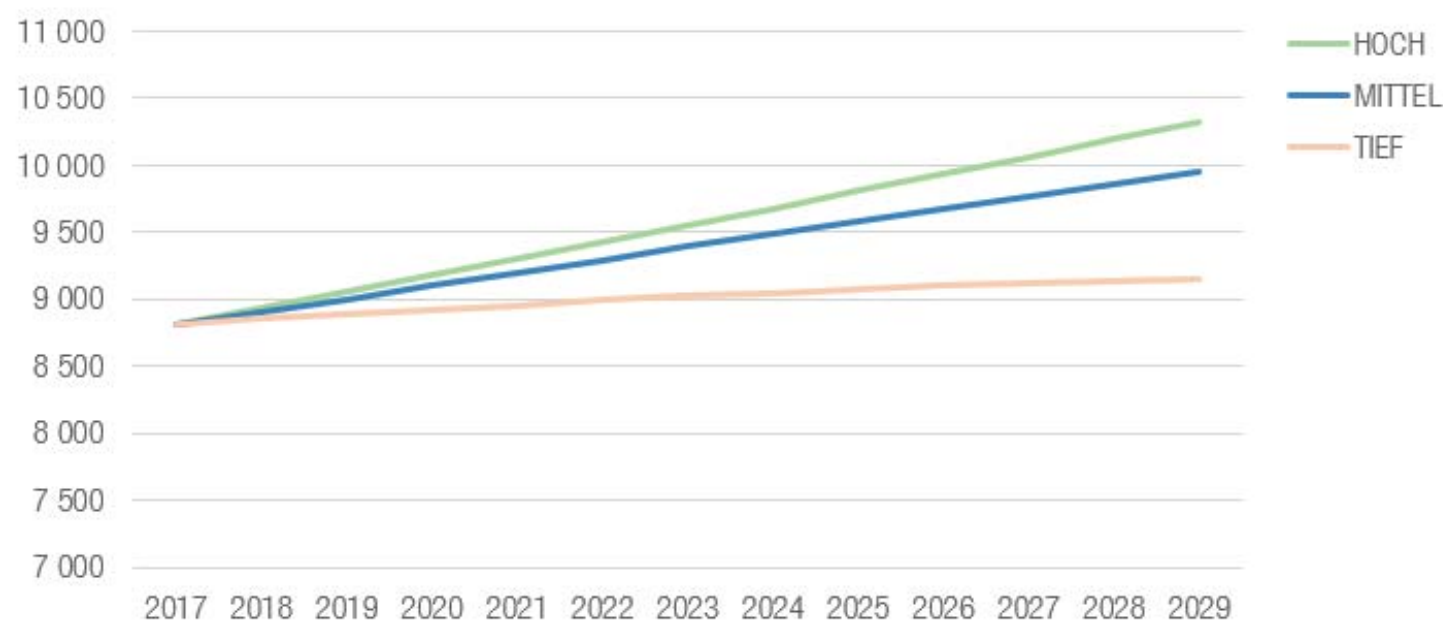


Im gleichen Zeitraum zogen 476 Einwohner aus Herzogenbuchsee weg. Es gibt also mehr Zu-, als Wegzüger. Auch hier zogen $\frac{2}{3}$ aller Einwohner in andere Gemeinden im Kanton Bern, 24% zog in die restliche Schweiz und 7% ins Ausland. Auch bei den Wegzügern überwiegt die Altersgruppe der 21- bis 30-Jährigen.

Quelle: Zu- und Wegzugerliste 2014 - 2019 der Gemeinde Herzogenbuchsee.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

22. Bedarf in Herzogenbuchsee & Niederönz: Positives Bevölkerungswachstum ist zu erwarten

Zukünftiger Bedarf in Herzogenbuchsee und Niederönz (in 5 bzw. 10 Jahren)



Die Bevölkerungsprognose nimmt als Ausgangslage die Bevölkerung einer oder mehrere Gemeinden nach Alter aufgelöst. Das Ausgangsjahr ist 2017. Für die Prognose wird die Geburtenrate pro Kanton und die schweizweite Sterberziffer miteinbezogen. Aufgrund des spezifischen Wanderungssaldo der Gemeinde(n) werden drei Szenarien für die zukünftige Entwicklung der Bevölkerung errechnet.

Für Herzogenbuchsee und Niederönz zusammen ergeben alle Szenarien ein positives Bevölkerungswachstum. Laut dem tiefen Szenarium könnte die Bevölkerung nur leicht zunehmen. 2017 hatte die beiden Gemeinden zusammen 8'818 Einwohner.

Im Jahr 2024 zählt die Bevölkerung...

- ...9 678 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...9 484 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...9 048 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Im Jahr 2029 zählt die Bevölkerung...

- ...10 320 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...9 955 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...9 154 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Für die weitere Analyse wurde das mittlere Szenario gewählt.

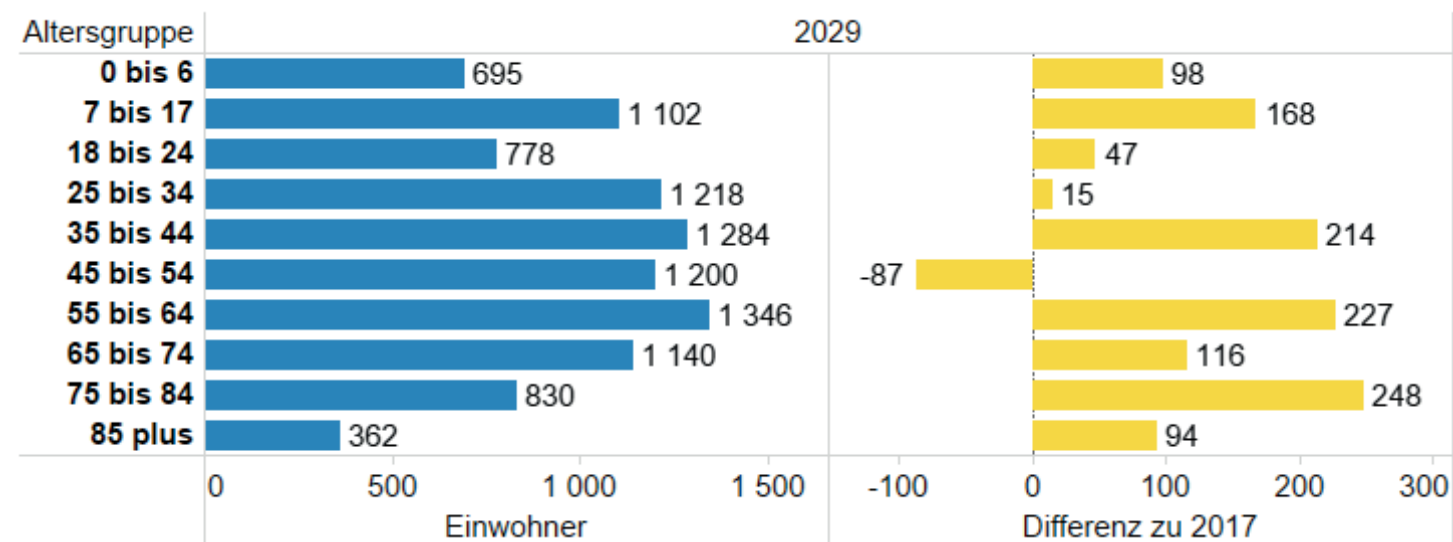
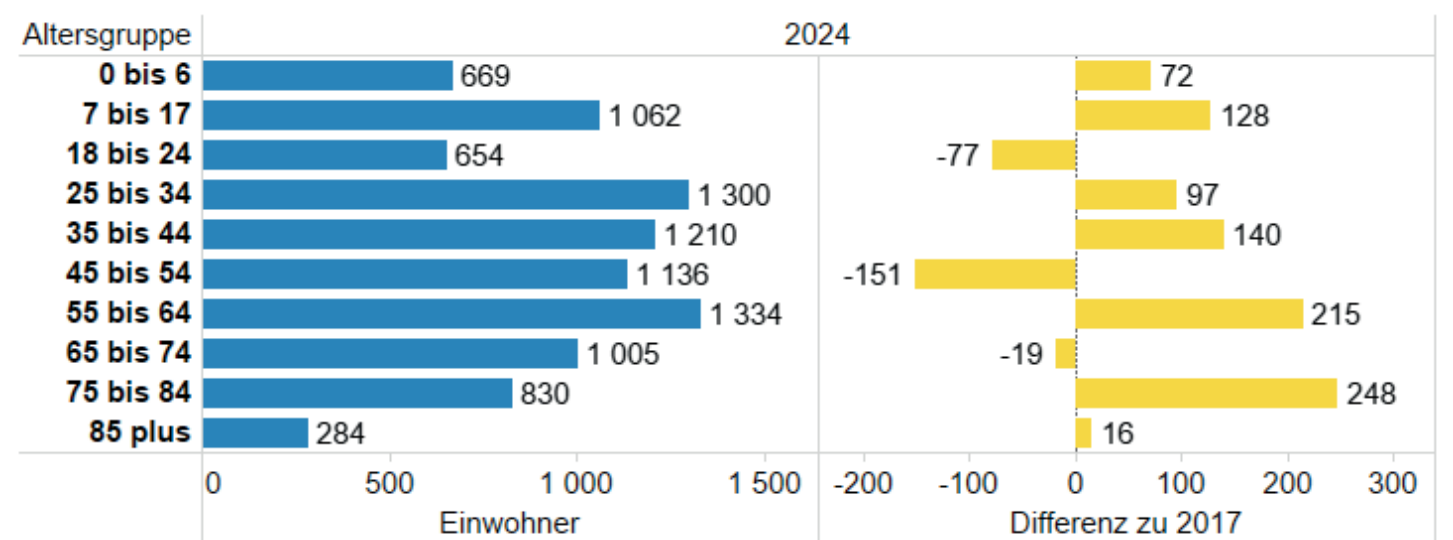
Im mittleren Szenario zählen im Jahr 2024 Herzogenbuchsee und Niederönz 9'484 Einwohner, zusammen mit den umliegenden Gemeinden Thunstetten, Thörigen, Bettenhausen, Graben, Heimenhausen und Aeschi (SO) 17'947. Der Anteil an Herzogenbuchsee und Niederönz beträgt also rund 53%.

Das jährliche Wachstum beträgt 96 Personen und mit den umliegenden Regionen zusammen 197 Personen. Das entspricht einem durchschnittlichen Wachstum von 1.09% und 1.19% pro Jahr (Schweiz ca.1.10%).

Der Wohnungsmehrbedarf in Herzogenbuchsee & Niederönz liegt damit bei 333 Wohnungen bis 2024 bzw. 567 bis 2029. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rund 47 neuen Wohnungen pro Jahr.

Der Wohnungsmehrbedarf zusammen mit den umliegenden Gemeinden liegt bei 686 Wohnungen bis 2024 bzw. 1157 Wohnungen bis 2029. Das entspricht einem jährlichen Bedarf von rund 97 neuen Wohnungen pro Jahr.

Bedarf nach Altersgruppe für 2024 und 2029

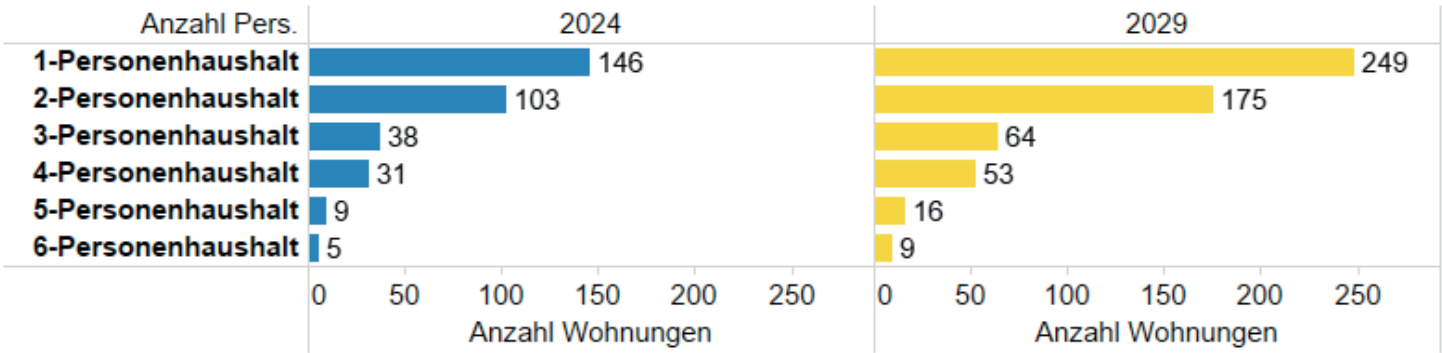


Betrachtet man das Bevölkerungswachstum für 2024 nach Altersgruppen aufgelöst, so zeigt sich, dass einzig die Altersgruppen der 18-bis 24-Jährigen und 45- bis 54- Jährigen nicht wachsen werden. Ebenfalls leicht negativ ist das Wachstum bei den 65- bis 74-Jährigen. Vergleicht man die Prognose für das Jahr 2029 mit der Struktur 2017, so werden einzig die 45- bis 54-Jährigen abgenommen haben, während alle anderen Altersgruppen ein Wachstum zu verzeichnen haben.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

Zukünftiger Bedarf in Herzogenbuchsee und Niederönz (in 5 bzw. 10 Jahren)

Bedarf nach Haushaltstyp für 2024 und 2029



Die Prognose zeigt, dass vor allem die Einpersonenhaushalte stark wachsen werden, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten. Hingegen ist der Mehrbedarf an 5- und 6-Personenhaushalten sehr klein.

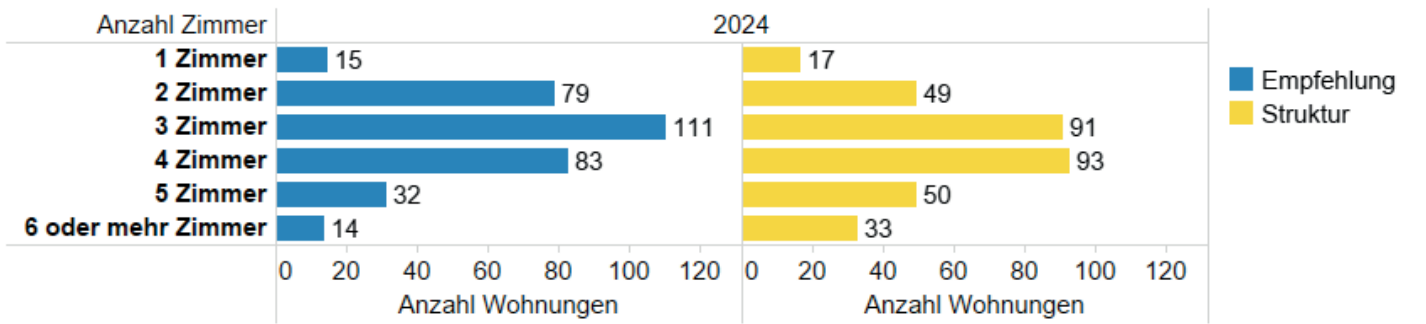
Im Jahr 2024 besteht ein Mehrbedarf an

- ...146 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...103 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Im Jahr 2029 steigt der Mehrbedarf an, es bedarf

- ...249 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
- ...175 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Bedarf nach Zimmern für 2024 und 2029



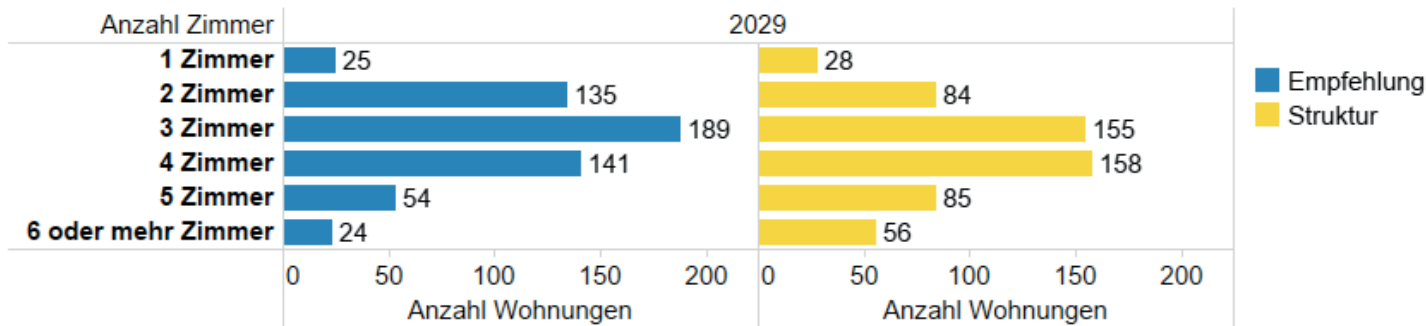
Rechnet man diesen Mehrbedarf um in 1- bis 6- Zimmerwohnungen, zeigt sich, dass der grösste Bedarf laut Struktur bei den 3- und 4-Zimmerwohnungen liegen wird. Betrachtet man jedoch die grosse Anzahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte, ergibt sich eine leicht andere Empfehlung, die weniger 4-Zimmerwohnungen vorsieht und dafür mehr 2-Zimmerwohnungen.

Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2024 bei:

- 15 1-Zimmerwohnungen,
- 79 2-Zimmerwohnungen,
- 111 3-Zimmerwohnungen,
- 83 4-Zimmerwohnungen,
- 32 5- Zimmerwohnungen,
- 14 6-Zimmerwohnungen.

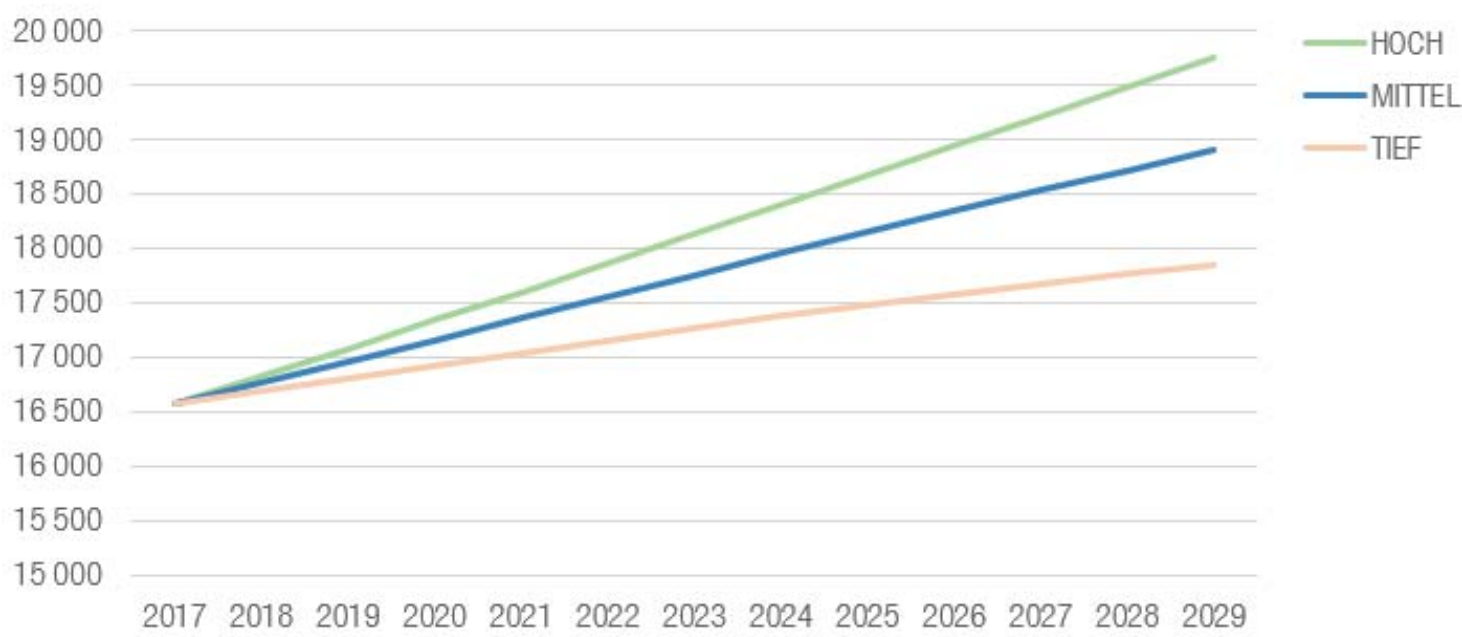
Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2029 bei:

- 25 1-Zimmerwohnungen,
- 135 2-Zimmerwohnungen,
- 189 3-Zimmerwohnungen,
- 141 4-Zimmerwohnungen,
- 54 5- Zimmerwohnungen,
- 24 6-Zimmerwohnungen.



23. Bedarf in der Region*: Stark positives Wachstum

Zukünftiger Bedarf in der Region (in 5 bzw. 10 Jahren)



* entspricht den Gemeinden Herzogenbuchsee, Niederönz, Thunstetten, Thörigen, Bettenhausen, Graben, Heimenhausen und Aeschi (SO) - wobei Herzogenbuchsee klar die bevölkerungsreichste der Gemeinden ist.

Für die ausgewählten Gemeinden der Region ergeben alle Szenarien ein stark positives Bevölkerungswachstum. 2017 zählte Bevölkerung aller Gemeinden 16'567 Einwohner.

Im Jahr 2024 zählt die Bevölkerung...

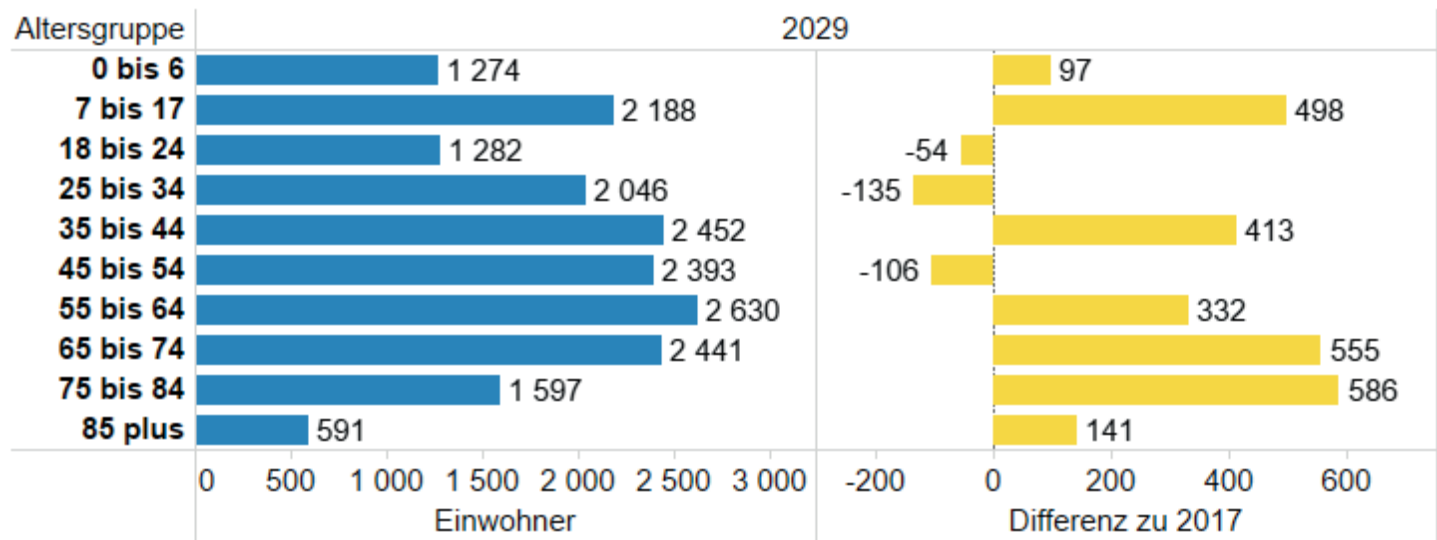
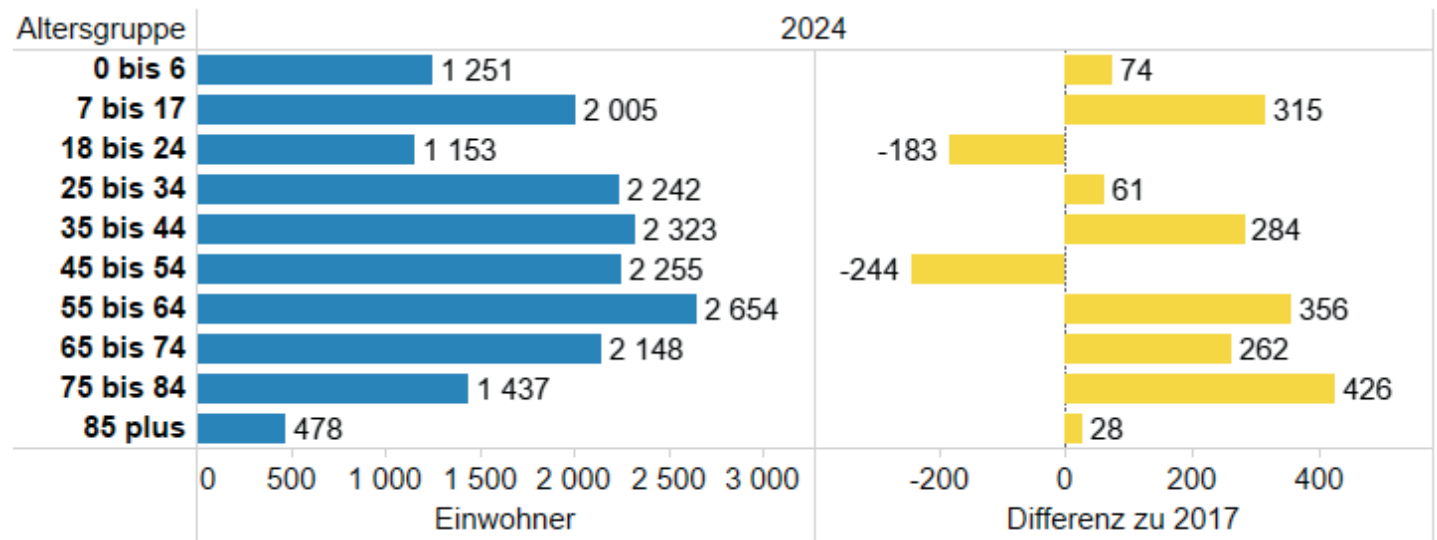
- ...18 394 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...17 947 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...17 374 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Im Jahr 2029 zählt die Bevölkerung...

- ...19 734 Personen gemäss dem hohen Szenario,
- ...18 894 Personen gemäss dem mittleren Szenario,
- ...17 840 Personen gemäss dem tiefen Szenario.

Für die weitere Analyse wurde das mittlere Szenario gewählt.

Bedarf nach Altersgruppe für 2024 und 2029

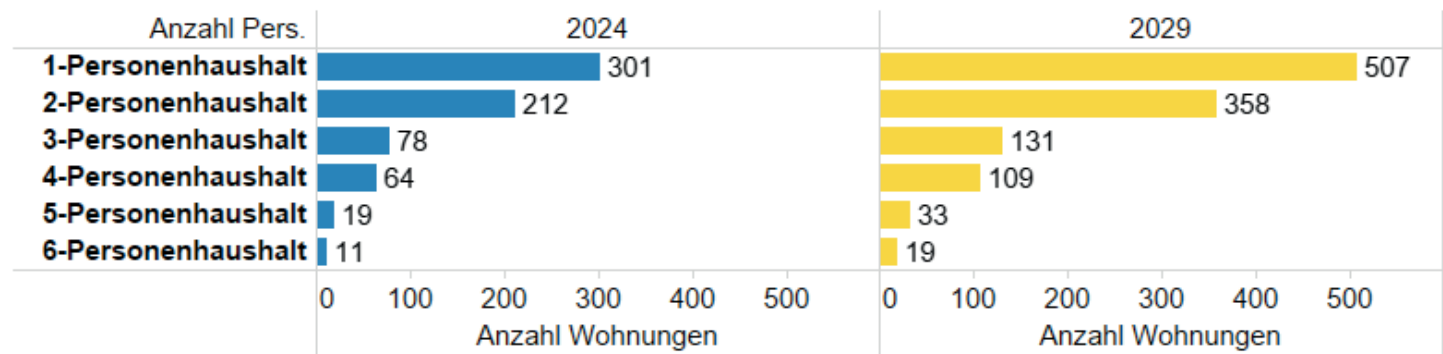


Wie in Herzogenbuchsee und Niederönz wird in der ganzen Region für das Jahr 2024 einzig die Altersgruppe der 18-bis 24-Jährigen und 45- bis 54- Jährigen nicht wachsen. 2029 kippt auch das Wachstum bei den 25- bis 34-Jährigen ins Negative. Die Bevölkerung wird im Vergleich zu 2017 die stärkste Zunahme bei den Kindern und Jugendlichen und bei den Pensionären erleben.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

Zukünftiger Bedarf in der Region (in 5 bzw. 10 Jahren)

Bedarf nach Haushaltstyp für 2024 und 2029



Die Prognose zeigt, dass ebenfalls die Einpersonenhaushalte stark wachsen werden, gefolgt von den Zweipersonenhaushalten.

- Im Jahr 2024 besteht ein Mehrbedarf an
- ...301 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
 - ...212 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

- Im Jahr 2029 steigt der Mehrbedarf an, es bedarf
- ...507 Wohnungen für Einpersonenhaushalte,
 - ...358 Wohnungen für Zweipersonenhaushalte.

Rechnet man diesen Mehrbedarf um in 1- bis 6- Zimmerwohnungen, zeigt sich, dass der grösste Bedarf laut Empfehlung bei den 2- bis 4-Zimmerwohnungen liegen wird.

Bedarf nach Zimmern für 2024 und 2029



Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2024 bei:

- 30 1-Zimmerwohnungen,
- 163 2-Zimmerwohnungen,
- 228 3-Zimmerwohnungen,
- 171 4-Zimmerwohnungen,
- 65 5- Zimmerwohnungen,
- 29 6-Zimmerwohnungen.

Laut Empfehlung liegt der Mehrbedarf im Jahr 2029 bei:

- 51 1-Zimmerwohnungen,
- 275 2-Zimmerwohnungen,
- 385 3-Zimmerwohnungen,
- 288 4-Zimmerwohnungen,
- 110 5- Zimmerwohnungen,
- 49 6-Zimmerwohnungen.

Quellen: BFS, Modell ImmoCompass AG.
Darstellung: ImmoCompass AG, August 2019.

24. Aus einem in die Jahre gekommenen Industrieareal auf dem Land...



Quellen: Standortbesichtigung (Sommer 2019).

25. ...nahe der Gemeinde Niederönz...



26. ...neben den Bahngleisen und dem alten Teil von Herzogenbuchsee..



27. ... umgeben von einer Mischung aus alten und moderneren Gewerbe, Läden und Wohnraum...



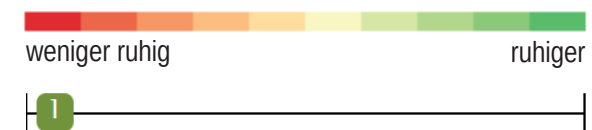
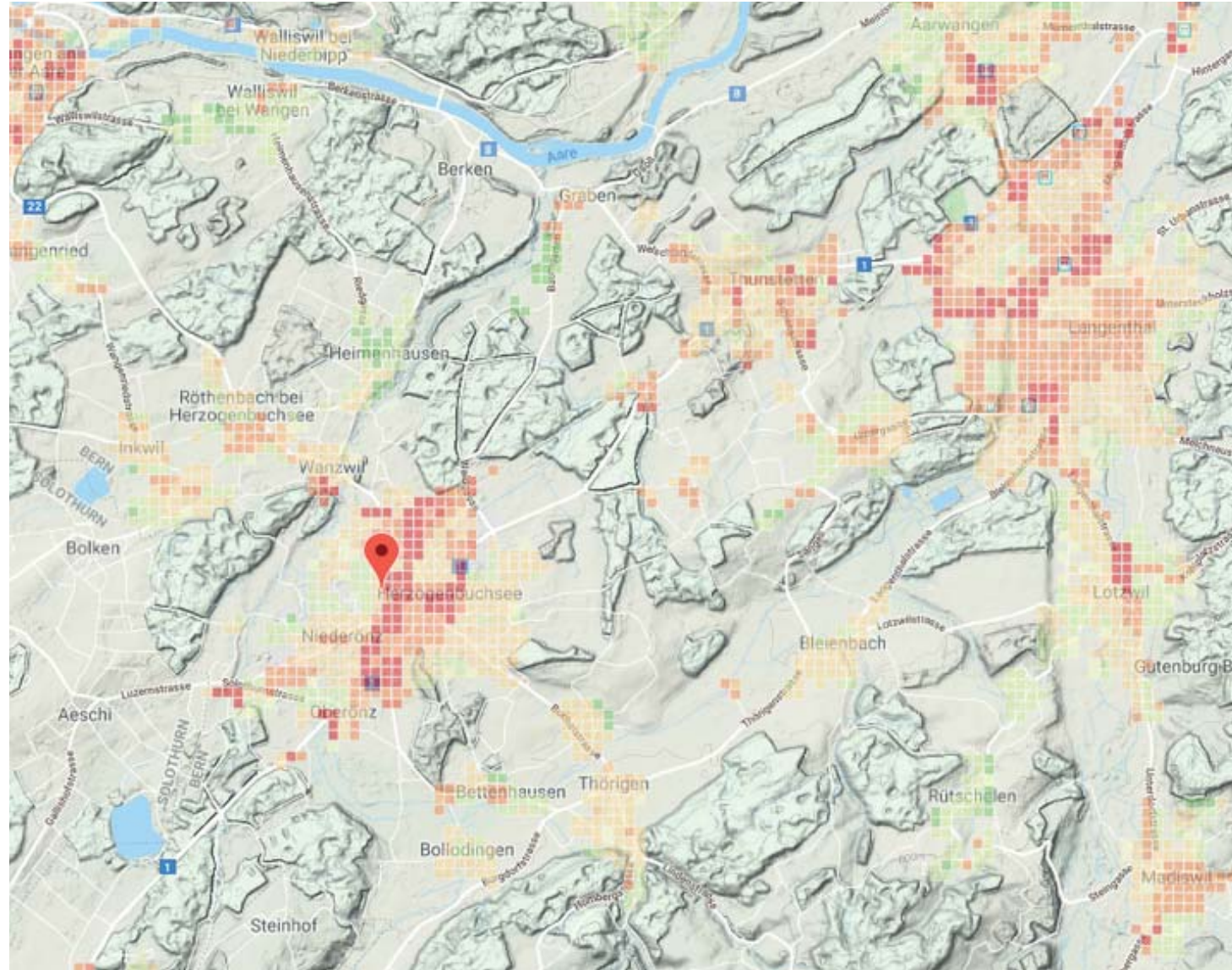


28. ...und dem Dorfzentrum mit historischen Gebäuden

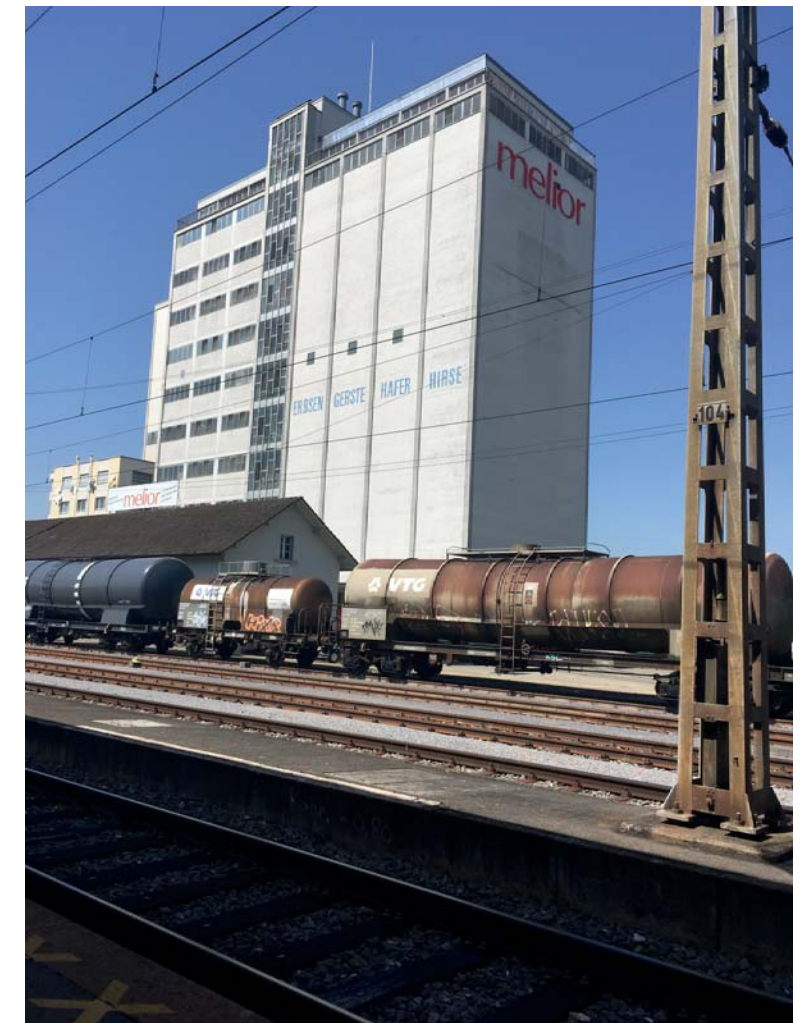




29. Der Lärmpegel ist hoch, nimmt jedoch gegen Westen hin ab

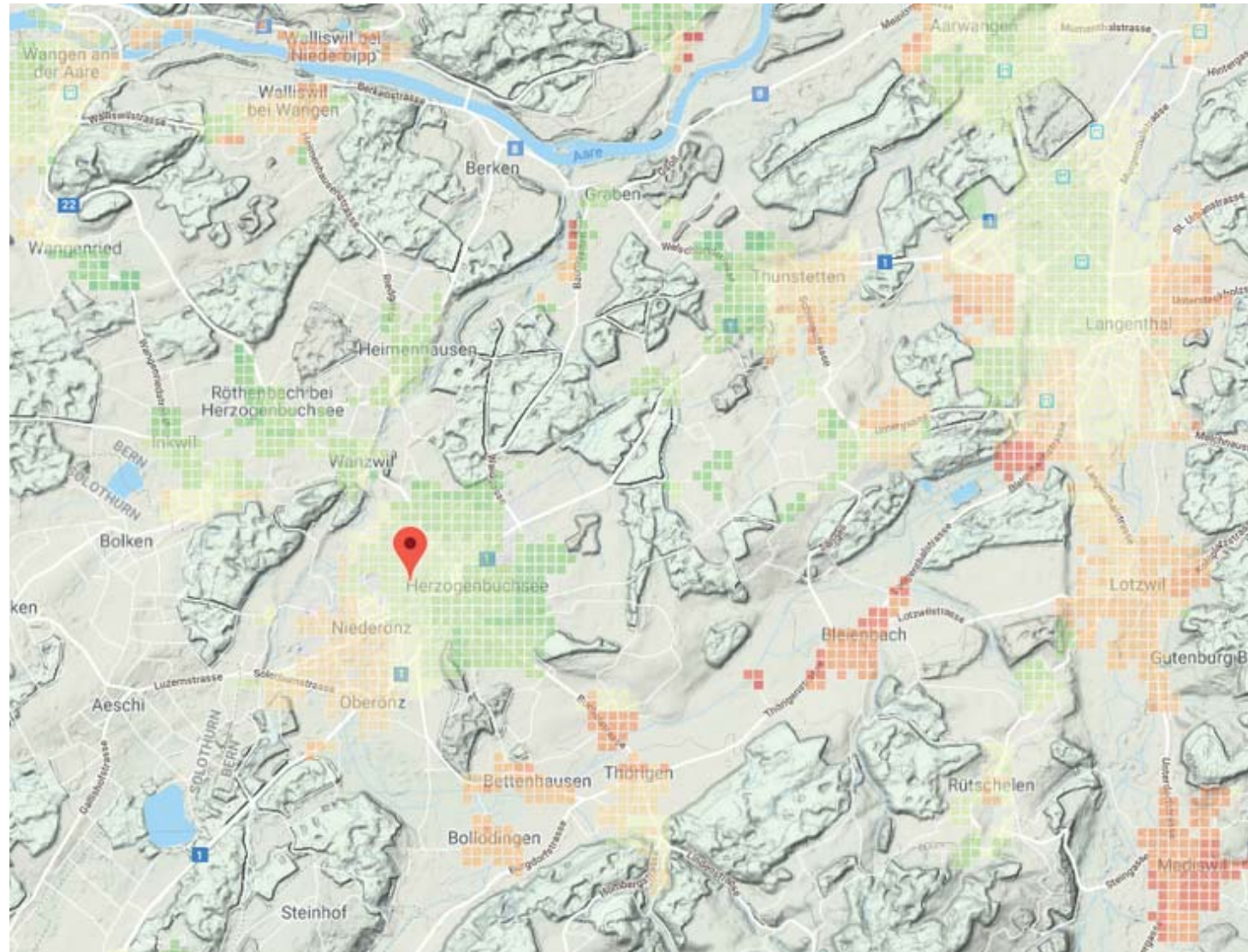


- Der Standort befindet sich in einem lärmigen Gebiet. Am meisten Lärm verursachen die Güterzüge die tagsüber durch Herzogenbuchsee hindurch fahren. Als Industriestandort fahren auch viele Lastwagen durch das Dorf.
- Besonders viel Verkehr ist auf der Zürichstrasse zu finden, die das Dorf von Nordost nach Südwest durchquert.
- Westlich vom Areal ist es deutlich ruhiger.

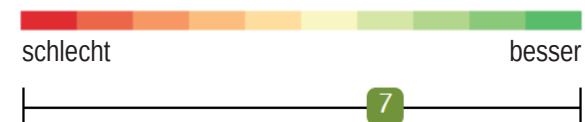


Quelle: ImmoDataCockpit.

30. Schöne Aussicht und viel Natur

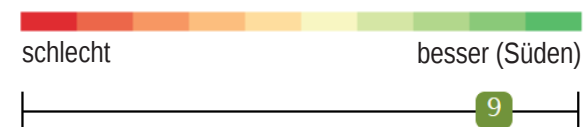
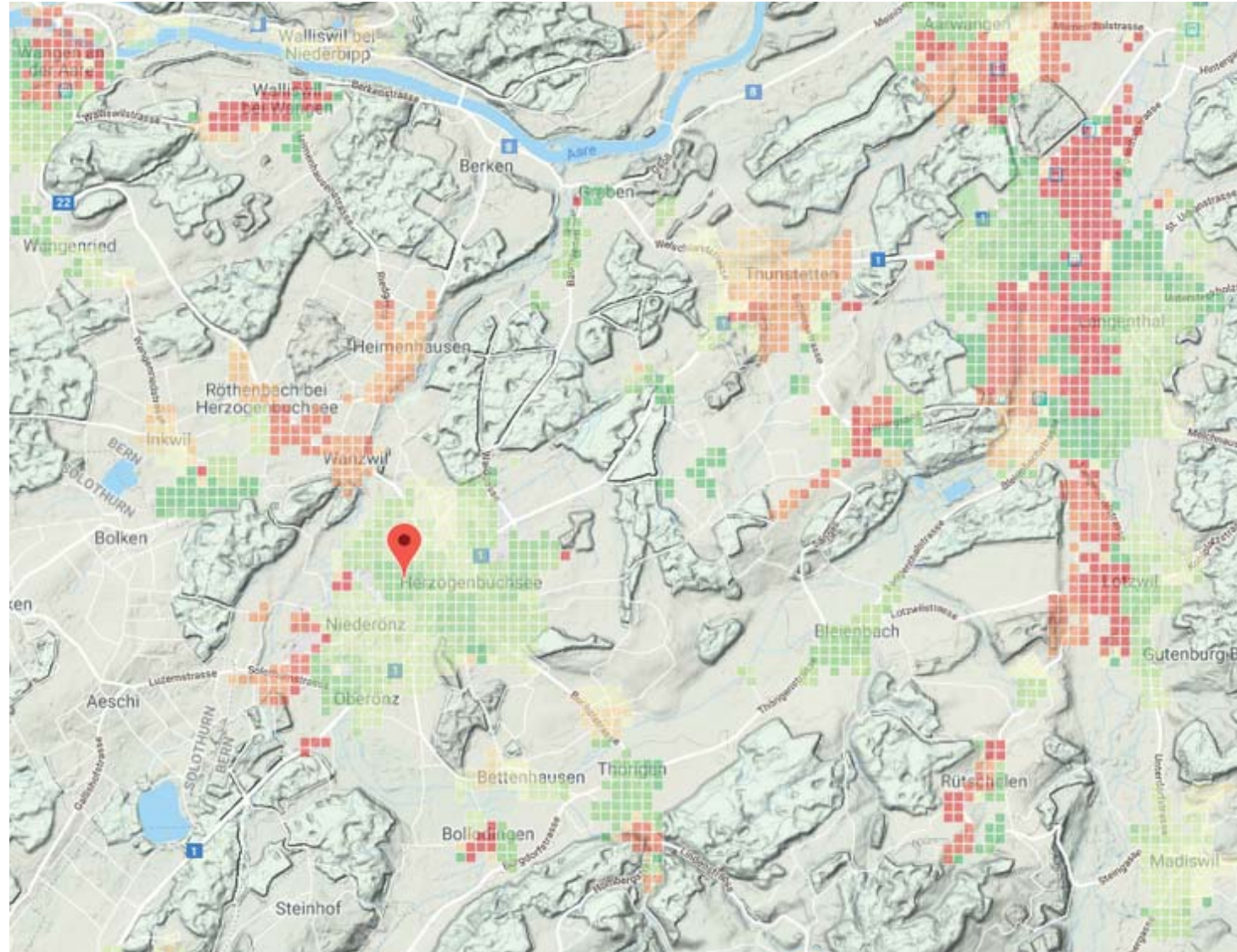


- Als Kriterium für die Aussicht wird die Anzahl sichtbarer Hektare genommen.
- Herzogenbuchsee liegt auf etwa 460 Meter über Meer. Die Aussicht am Standort wird als gut eingeschätzt. Nieder- und Oberönz haben ein leicht schlechteres Rating.
- Die Umgebung von Buchsi ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Feldern.



Quellen: ImmoDataCockpit

31. Süd-Exposition: Viel Sonne

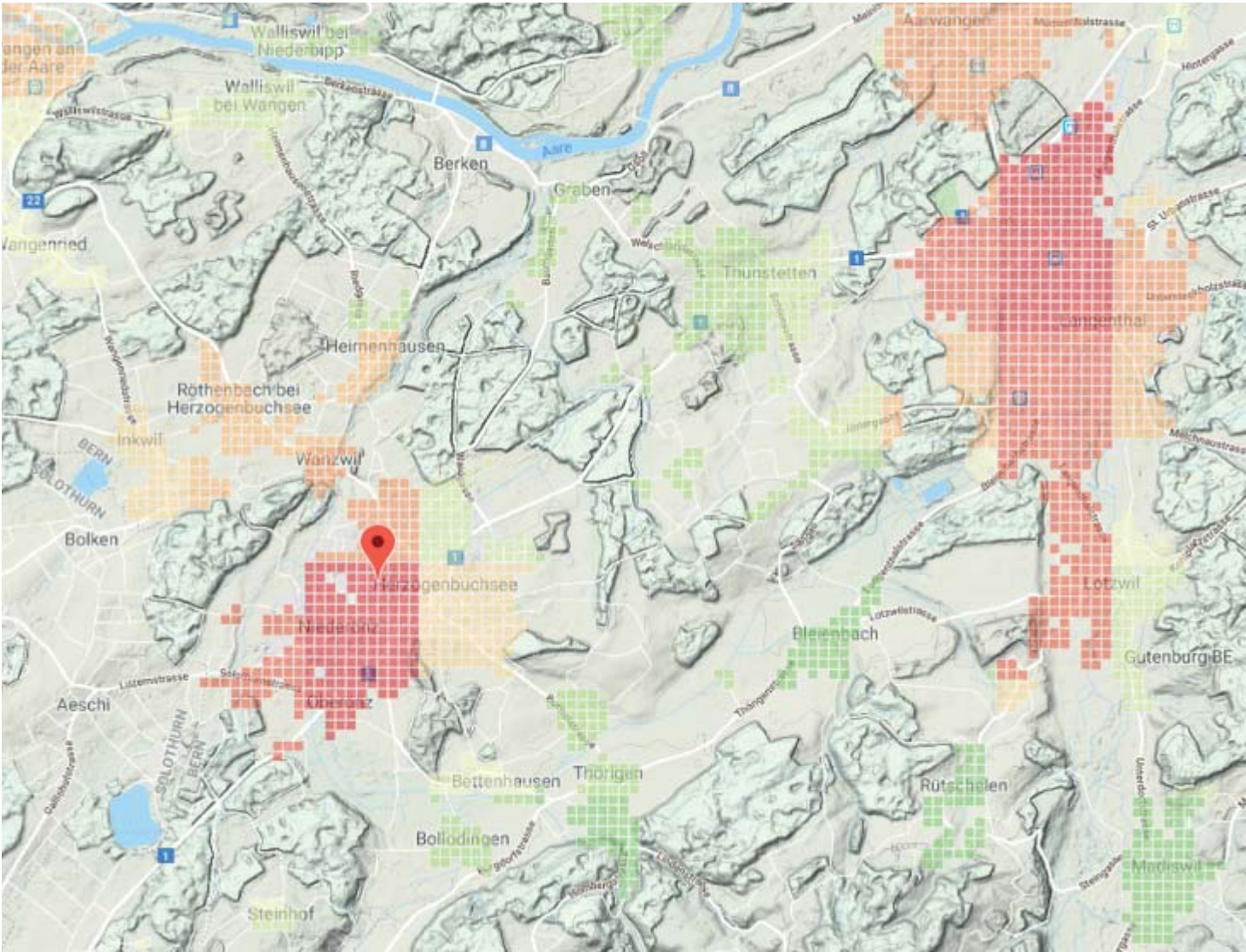


- Die ganze Gemeinde hat eine gute Südausrichtung, ebenso das Areal selbst. Der westliche Zipfel von Niederönz weist ein schlechteres Rating auf.
- Durch die Süd-Exposition ist mit viel Sonnen zu rechnen.
- Vergleichen mit den Nachbargemeinden fällt auf, dass die Exposition in Langenthal stark durchmischt ist.

Quellen: ImmoDataCockpit

32. Günstige Wohnpreise und mittelhohe Steuern

Preisrating im regionalen Vergleich



Im regionalen Vergleich zeigt sich, dass die Preise für Wohnobjekte in Herzogenbuchsee im nordwestlichen Teil sehr günstig sind, in östlichen und südlichen Teil der Gemeinde hingegen höher werden. Die Wohnpreise sind auch in Langenthal sehr tief. In Thüringen und Thunstetten zeigt das Rating hingegen teurere Preise an.



Steuer im regionalen Vergleich

In Herzogenbuchsee liegt der Steuerfuss 2019 bei 1.55 Einheiten. Damit weicht die Gemeinde 0.17 Einheiten vom Berner Durchschnitt ab, welcher bei 1.72 liegt. Herzogenbuchsee liegt somit auf Rang 67 aller Gemeinden im Kanton.

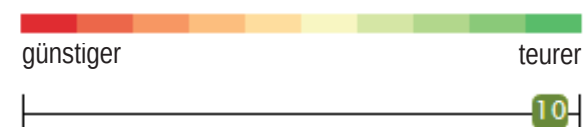
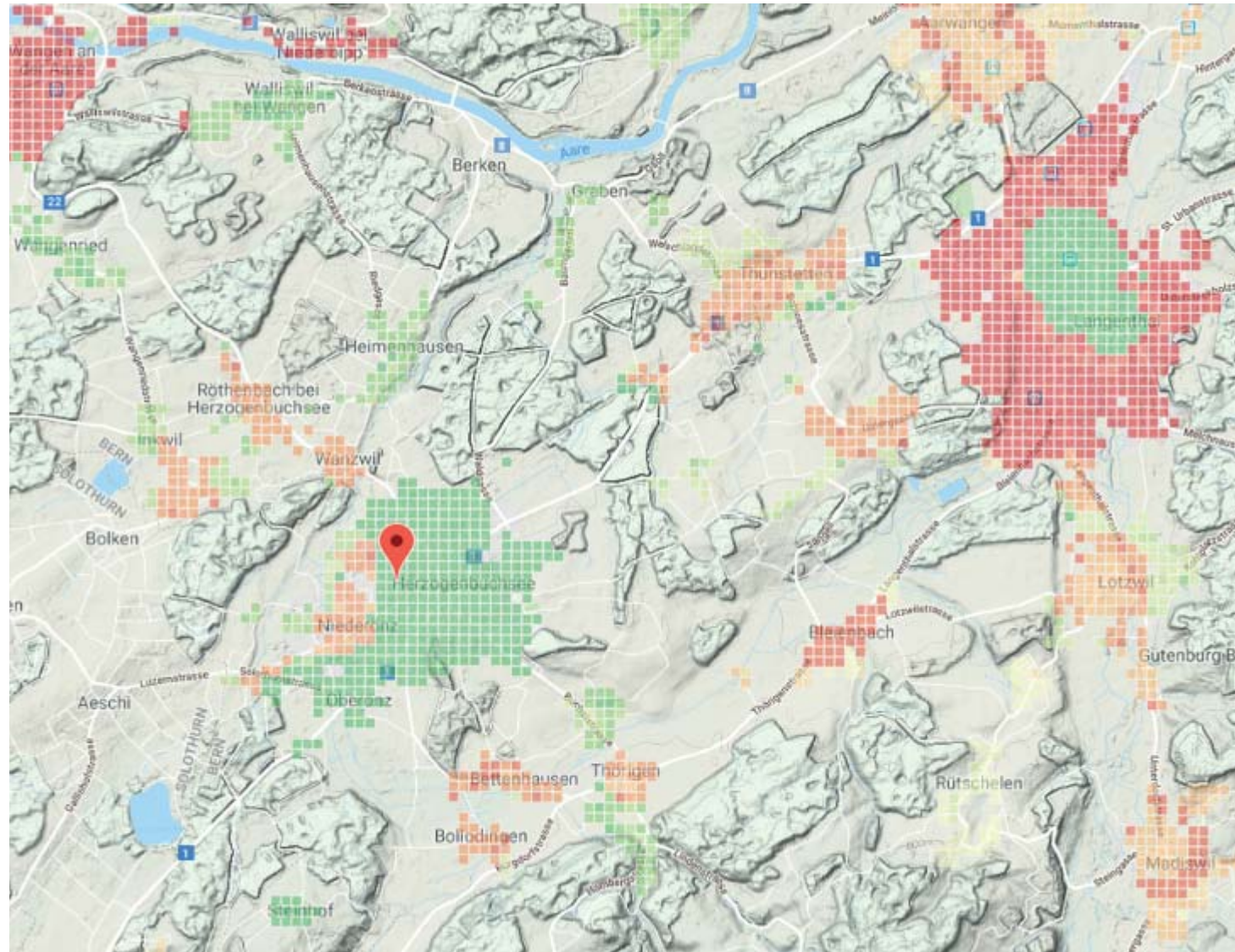
In den Nachbargemeinden im Kanton Solothurn liegt der Steuerfuss durchschnittlich bei 117.9 Einheiten. In Aeschi, nordwestlich von Herzogenbuchsee, liegt der Steuerfuss bei 115 Einheiten. In der Stadt Solothurn liegt er bei 110 Einheiten.

In den Nachbargemeinden liegen die Steuerfüsse bei...

- Niederönz: 1.20 Einheiten
- Langenthal: 1.38 Einheiten
- Heimenhausen: 1.46 Einheiten
- Bettenhausen: 1.55 Einheiten
- Thüringen: 1.60 Einheiten
- Thunstetten: 1.78 Einheiten

Quelle: ImmoDataCockpit, Internetrecherche.

33. Hohe Preise für kommerzielle Flächen



Die Preise für kommerzielle Flächen sind in der Gemeinde Herzogenbuchsee durchgehend hoch. In Niederörsingen hingegen kommen die Preise ins mittlere Feld zu liegen. Die umliegenden Gemeinden weisen günstigere Preise auf. In Langenthal sind die Preise für kommerzielle Flächen im Zentrum sehr hoch, ausserhalb jedoch sehr tief.

Quellen: ImmoDataCockpit

34. Neue Areale und aktuelle Bauprojekte in der Gemeinde Herzogenbuchsee...

Überbauung «Buchsiquet»

- Ab Frühling 2021 entstehen 150 Wohnungen im Eigentum im Buchsiquet.
- In der ersten Phase entstehen 55 Wohnungen mit 2.5- bis 6.5-Zimmern und 60 bis 126 m². Die Kaufpreise liegen zwischen 390'000 CHF und 760'000 CHF. 6 der 55 Wohnungen sind bereits reserviert.
- Alle Wohnungen haben eine Terrasse, diejenigen im Erdgeschoss einen eigenen Garten. Zudem gibt es eine Tiefgarage
- www.buchsiquet.ch



Überbauung «Saegeweg»

- In der 2ten Etappe der Überbauung «Saegeweg» entsteht 14 Mietwohnungen. Der Wohnungsmix besteht aus viergeschossigen 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen.
- In der 1sten Etappe entstanden 40 Mietwohnungen über drei Häuser verteilt, wovon momentan 8 Wohnungen frei stehen. Die erste Etappe ging Ende 2016 zu Ende.
- Von den 14 Wohnungen der 2ten Etappe sind noch vier 3.5 Zimmerwohnungen frei. Der Bezugstermin ist der 1. November 2019.
- Die 3.5-Zimmerwohnungen sind 90.5 m² gross und die Nettomiete liegt bei ca. 1'400 CHF/Monat. Die 4.5-Zimmerwohnungen haben eine Fläche von 103 m² und die Nettomiete beträgt 1'950 CHF/Monat.
- www.saegeweg.ch



Parzelle 157, Heimenhausenfeld

- Die Gemeinde verkaufte die Parzelle Nr. 157 mit rund 5300m² im Industriegebiet an zwei neue Eigentümer.
- Ein Teil der Fläche an den Gleisen ging an den Zahnradherstellers Karl Anliker AG. Die restliche Fläche übernahm die einheimische Schreinerei M. Stauffer.
- Auf der Parzelle planen die neuen Eigentümer zusammen zwei direkt aneinander gebaute Werkhallen mit Büroräumlichkeiten und Erschliessung von den Gleisen her.



Quellen: Internetrecherche, Interviews (Sommer 2019).

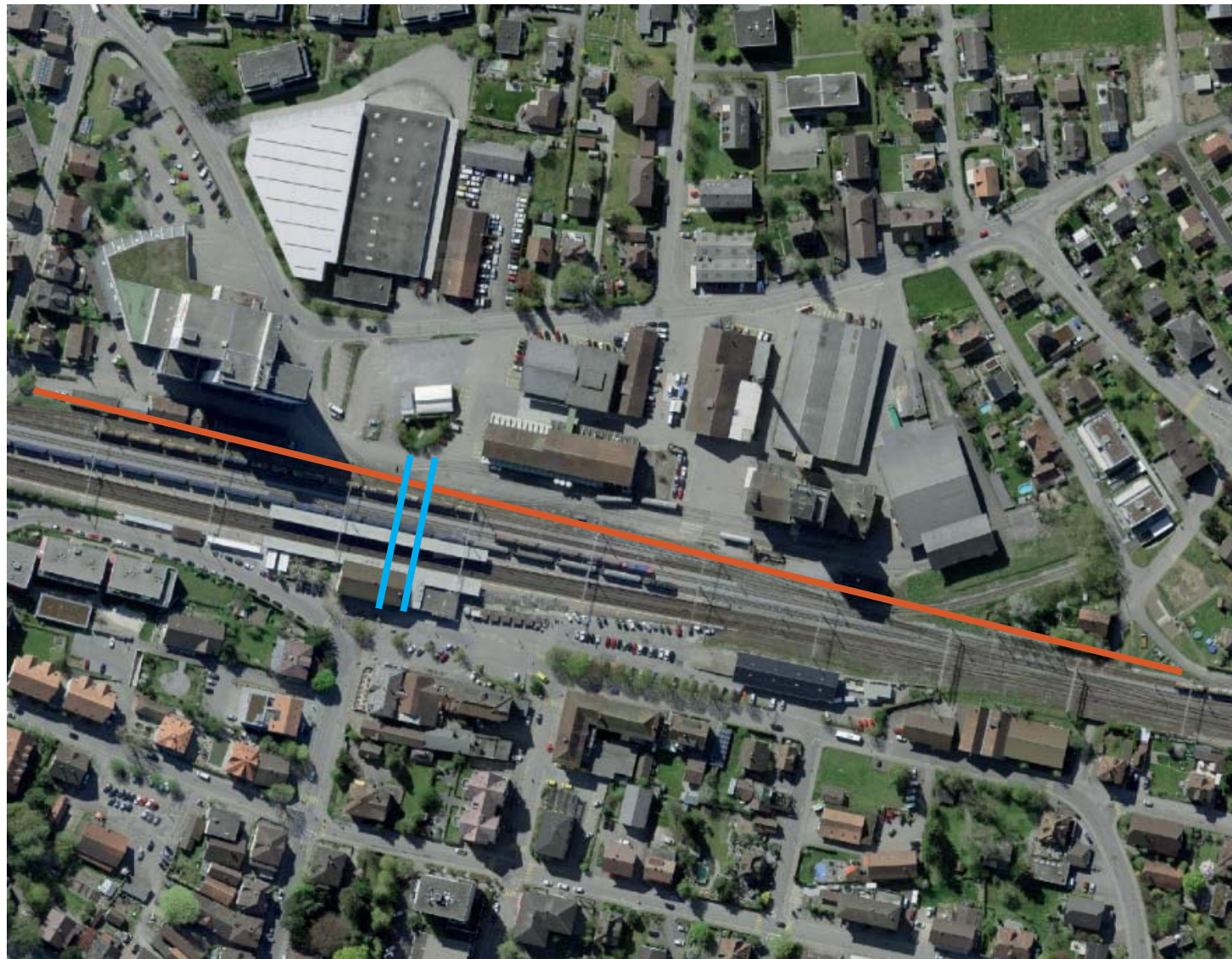
35. ...und neue Infrastrukturprojekte

Personenunterführung beim SBB-Bahnhof

- Unterführung wird erneuert, verbreitert und verlängert.
- Es soll der Zugang zur Bahn verbessert werden sowie die Verbindung beider Ortsteile. Besonderes Potential besteht für die Westseite, da hier Industrieareale vermehrt Wohnungen weichen könnten.
- Der Bau eines Lifts wird noch geprüft.
- Ein Kredit von 9,3 Millionen CHF wurde von den Stimmberechtigten für den Bau genehmigt.

Quartiersammelstrasse West

- Die erste Etappe der neuen Strasse entlang der Gleise auf der westlichen Seite des Bahnhofs wurde bereits bewilligt.
- Die zweite Etappe, die das Fenaco-Areal betrifft, muss noch bewilligt werden.
- Zusammen mit der neuen Personenunterführung soll das Bahnhofsareal aufgewertet und besser erschlossen werden.



- Personenunterführung
- Quartiersammelstrasse West

Quellen: Internetrecherche, Interviews (Sommer 2019).

36. Fazit: Stärken und Schwächen

WOHNEN: Stärken & Schwächen

	Vergleich Umgebung			Vergleich umliegende Gemeinden			Familien mit Kinder	Jugendliche	Junge Paare, Single	Doppelverdiener	Senioren	Total	2= sehr wichtig, 1=wichtig, 0=irrelevant
	schlechter	durchschnittlich	besser	schlechter	durchschnittlich	besser							
Standortbeliebtheit Wohnpreisrating							2	2	2	2	2	10	Generell günstige Preise, vergleichbar mit Langenthal.
Velosituation							2	2	2	2	2	10	Velowege bis nach Solothurn, Burgdorf, Langenthal und der Aare entlang.
Image Natur, Erholung							2	2	2	2	2	10	Liegt im neuen Teil der Gemeinde, umgeben von Industrie. Gemeinde umgeben von Wiesen & Wäldern.
Verkehrssituation IV, Stau							2	2	2	2	1	9	Gut erschlossen, relativ viel Verkehr auf der Bern- und Wangenstrasse. Vergleichbar mit Langenthal.
Öffentlicher Verkehr							0	2	2	2	2	8	Direkt beim Bahnhof, Verbindungen in halbstündiger Takt Richtung Langenthal, Bern und Olten.
Fussgängersituation							2	1	1	1	2	7	Unterführung am Bahnhof wird erneuert. In 12 Minuten im Zentrum (Gemeindehaus), fehlende sicherer Wege für Kinder zur Schule.
Besonnung, Exposition							1	1	1	2	2	7	Gut besonnt durch Südexposition.
Nahversorgung							0	1	2	2	2	7	Westlich der Gleise kein Angebot. Gute Nahversorgung an der Wangen-, Bern-, und Zürichstrasse durch Coop, Migros & Denner.
Image Nachbarschaft							0	0	2	2	2	6	Momentan Industrieareal, liegt im neuen Teil der Gemeinde. Im Zentrum einige schöne, historische Gebäude.
Ausblick							1	0	2	2	1	6	Weiter Ausblick, Sicht auf umliegende Hügel.
Gastronomievielfalt im Umfeld							0	0	2	2	2	6	Knapp 20 Restaurants, Take Away und Cafés in der Gemeinde, jedoch keines in unmittelbarer Nähe zum Areal.
Kindergarten, Unterstufe, Angebote							2	1	1	1	1	6	Primarschulhaus und Kindergarten in der Nähe, jedoch fehlen sichere Wege. Angebote für Kinder & Jugendliche sehr ausgeprägt.
Image bauliches Umfeld							0	0	1	2	2	5	Industrieareal umgeben von EFH, mit einem Mix aus altem, traditionellem und modernerem baulichem Umfeld.
Lärmbelastung, Ruhe							2	0	0	2	1	5	Hoher Lärmpegel am Standort wegen Güterzügen, Abnahme gegen Westen.
Öffentliches Ambiente, Quartierstimmung							0	0	1	2	2	5	Momentan alte Industrieareal, richtiges Quartier noch zu entwickeln.
Parkplatzsituation							2	0	1	1	0	4	Park&Rail beim Bahnhof - mit der neuen Unterführung guter Zugang.

Stärken

- Nähe zum öffentlichen Verkehr
- Aussicht & Besonnung
- Grünes Umfeld
- Preislich attraktives Wohnraum
- Weniger als 45 min zu den wichtigen Zentren (Langenthal, Olten, Bern, Zürich)
- Vielseitige Kultur- und Sportangebote
- IV, Nähe zur Autobahn
- Nahversorgung in der Gemeinde insgesamt
- Angebot an Fachmärkten
- Qualitätsvolle Gastronomie
- Breites Angebot für Kinder, Jugendliche & Familien

Schwächen

- Lärm durch Güterzüge
- Noch kein Quartier, altes Industrieareal
- Tiefe Mietpreise
- Fehlende sichere Fusswege zu Schulen
- Geringe Kaufkraft
- Keine Nahversorger und Gastrobetriebe in unmittelbarer Nähe

➡ nach der Entwicklung

Der Standort hat ein grosses Entwicklungspotential. Es braucht aber auch diese Entwicklung und alle vorhandenen Ressourcen und Kräfte dazu.

GEWERBE: Stärken & Schwächen

	Vergleich Umgebung			Vergleich umliegende Gemeinden								2= sehr wichtig, 1=wichtig, 0=irrelevant
	schlechter	durchschnittlich	besser	schlechter	durchschnittlich	besser	Büro, KMUs	Servicedienstleister	Gewerbe	Verkauf & Gastro	Total	
Standortbeliebtheit Kommerzpreisrating							2	2	1	2	7	Hohe Preise in ganz Herzogenbuchsee im Vergleich mit den umliegenden Gemeinden inkl. Langenthal.
Image Empfangssituation, baulich							2	2	1	2	7	Altes Industrieareal, daneben Wohnhäuser. Schöne Platzsituation und repräsentative Gebäude fehlen noch.
Image Nachbarschaft/Firmen							2	2	1	2	7	Grosses Industrieareal im Norden der Gemeinde, alte Gebäude am Bahnhof. Bedeutende Firmen vor Ort.
Öffentlicher Verkehr							2	2	1	2	7	Direkt am Bahnhof gelegen - wichtig für Gewerbe & Büro.
Parkplatzsituation							1	1	2	2	6	Park&Rail beim Bahnhof - mit der neuen Unterführung guter Zugang.
Gastronomievielfalt im Umfeld							2	1	1	2	6	Knapp 20 Restaurants, Take Away und Cafés in der Gemeinde, jedoch keines in unmittelbarer Nähe zum Areal.
Nahversorgung							2	1	1	2	6	Westlich der Gleise kein Angebot. Gute Nahversorgung an der Wangen-, Bern-, und Zürichstrasse durch Coop, Migros & Denner.
Velosituation							2	2	1	1	6	Velowege bis nach Solothurn, Burgdorf, Langenthal und der Aare entlang.
Visibilität							1	2	1	2	6	Wichtig für Dienstleister mit Kundenfokus wie Berater, Anwälte, Ärzte, ...
Passantenlage							1	2	1	2	6	Vor allem für Verkauf und Gastro wichtig. Verbesserungspotential mit der neuen Unterführung,
Lärbereitschaft Umfeld							1	1	2	2	6	Für Industrie und Gewerbe wichtig, weniger für Büros.
Verkehrssituation IV, Stau							1	1	2	0	4	Gut erschlossen, relativ viel Verkehr auf der Bern- und Wangenstrasse.
Lärmbelastung, Ruhe							2	1	0	0	3	Hoher Lärmpegel am Standort wegen Güterzügen, Abnahme gegen Westen.
Besonnung, Aussicht							1	1	0	0	2	Wichtig für Dienstleister mit Kundenfokus wie Berater, Anwälte, Ärzte, ...

Stärken

- Öffentlicher Verkehr: direkt am Bahnhof
- IV, Nähe zur Autobahn
- Parkingangebot
- Weniger als 45 min zu den wichtigen Zentren (Langenthal, Olten, Bern, Zürich)
- Bedeutende Firmen und grosse Arbeitsgeber
- Visibilität: Sichtbare Lage am Bahnhof

Schwächen

- Keine Passantenlage, da publikumorientiertes Gewerbe/Dienstleister fehlt
- Image: Noch kein Quartier, altes Industrieareal
- Dünn besiedeltes Marktgebiet
- Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Gastronomie beim Areal fehlen



nach der Entwicklung

Der Standort hat ein grosses Entwicklungspotential. Es braucht aber auch diese Entwicklung und alle vorhandenen Ressourcen und Kräfte dazu.

II. MARKTANALYSE



37. Beurteilung Immobilienmarkt, Chancen & Gefahren

WOHNEN: Gefahren & Chancen

Merkmal	Gefahr			Chance			Beschrieb
	gross	mittel	klein	klein	mittel	gross	
Bedarf nach Wohnraum							rund 47 Wohnungen pro Jahr in Herzogenbuchsee & Niederönz, rund 97 Wohnungen mit den umliegenden Gemeinden (Herzogenbuchsee, Niederönz, Thunstetten, Thörigen, Bettenhausen, Graben, Helmenhausen, Aeschi (SO)).
Bedarf dank Arbeitsplätzen vor Ort							Ein Drittel der erwerbstätigen Einwohner von Herzogenbuchsee arbeiten vor Ort, ein Drittel Arbeitstätigen pendeln nach Bern, Langenthal, Burgdorf, Niederönz, Thunstetten und Solothurn.
Bedarf dank Wohnattraktivität							Pro Jahr wächst die Bevölkerung in Herzogenbuchsee um rund 67 Einwohner an. Buchsli ist ein beliebter und attraktiver Wohnort, Zuzüger kommen vor allem aus dem Kanton Bern nach Buchsli.
Bedarf im Alter							Das Wachstum bei den Pensionären ist gross und wird weiter ansteigen.
Bedarf durch Familien							Leichtes Wachstum bei Familien mit minderjährigen Kindern. Der Bedarf könnte steigen. Unter den Zuzüglern machen die 21-40 Jährigen und die Kinder & Jugendlichen einen grossen Teil aus.
Bedarf durch Fachkräfte							Hoch spezialisiertes Gewerbe im Bereich der Mikro- und Präzisionstechnologie. Fachkräfte fehlen.
Bedarf durch Berufseinstelger							Berufseinstelger finden wenig Wohnraum: Potential am Bahnhof.
Wohneigentum							Anteil von knapp 50%, entspricht mehr dem Alter 55+, leicht ansteigende Preisentwicklung bei stagnierenden bis sinkenden Insertionszeiten, praktisch kein Leerstand, aktuell tiefe Produktionspipeline. Markt reagiert sehr sensitiv.
Mietwohnraum							Anteil von weniger als 50%, stabile Preissituation bei stark sinkenden Insertionszeiten für das mittlere bis obere Preissegment, wenig Leerstand, stark schwankende Produktionspipeline. Markt reagiert sehr sensitiv.
Kleine Mietwohnungen							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit wenig Zimmer erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Insertionsdauer ist bei den neuen Wohnungen leicht erhöht.
Grosse Mietwohnungen							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit vielen Zimmer erzielen etwas tiefere m2-Mietpreise. Insertionsdauer ist bei den neuen Wohnungen leicht erhöht.
Kleines Wohneigentum							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit wenig Zimmern erzielen etwas höhere m2-Mietpreise. Die Insertionsdauer ist bei den neuen Wohnungen leicht erhöht.
Grosses Wohneigentum							Die Unterschiede zwischen den Wohnungsgrössen sind minim. Der Markt ist sehr kompakt. Wohnungen mit vielen Zimmern erzielen etwas tiefere m2-Mietpreise. Die Insertionsdauer ist bei den neuen Wohnungen leicht erhöht.
Teure Mietwohnungen							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Hitzkirch hat im regionalen Vergleich ein leicht tieferes Preisniveau. Teure Mietwohnungen haben kurze, abnehmende Insertionszeiten und eine stabile Preisentwicklung.
Teures Wohneigentum							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Teures Wohneigentum hat stagnierende Insertionszeiten und eine deutlich zunehmende Preisentwicklung.
Günstige Mietwohnungen							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Günstige Mietwohnungen haben die längsten Insertionszeiten, und eine sinkende Preisentwicklung.
Günstiges Wohneigentum							Der Markt ist auch bei den Preisen sehr kompakt. Günstiges Wohneigentum stark sinkende Insertionszeiten und eine steigende Preisentwicklung.
Mittelteure Mietwohnungen							Wohnungen im preislichen Mittelfeld haben eine stabile Preisentwicklung Die Insertionszeiten sind kurz und nehmen klar ab.
Mittelteures Wohneigentum							Wohnungen im preislichen Mittelfeld haben die besten Preisentwicklungen und kurze Insertionszeiten. Der Markt reagiert hier stabil.

Zielgruppen Wohnen

- Junge Familien die bezahlbaren Wohnraum suchen und aufs Land ziehen möchten. Sie schätzen an Herzogenbuchsee die tollen Angeboten für Familien mit Kindern.
- Fachkräfte der Gewerbetrieben vor Ort die nach Herzogenbuchsee pendeln und gerne näher zu ihrem Arbeitsort ziehen möchten.
- Berufseinsteiger die bezahlbare Mietwohnungen suchen und als Pendler die Nähe zum Bahnhof schätzen.
- Pensionäre die Stockwerkeigentum und Mietwohnungen suchen um ihr EFH zu verkaufen oder der nächsten Generation zu übergeben.
- Singles und Paare mit mittlerem Budget, die qualitativ gute Mietwohnungen / Wohneigentum suchen. Sie schätzen Herzogenbuchsee als schönen, ländlichen Wohnort mit guter Infrastruktur.

Es braucht noch stärkere Magnetwirkung: proaktives Vorgehen und eine Entwicklung hin zu mehr Dichte, stärkeres Zentrum, schönere Aussenräume, höhere Preisniveaus.

GEWERBE: Gefahren & Chancen

Merkmal	Gefahr			Chance			Beschrieb
	gross	mittel	klein	klein	mittel	Gross	
Preiswerte, gute Gastronomie							Gutes Angebot an währschafter Küche und Imbiss / Fastfood. Westlich der Glense fehlt jedoch jegliches Angebot.
Hochwertige Gastronomie							Gutes Angebot, gehobene Küche in historischen Räumlichkeiten. Westlich der Glense fehlt jedoch jegliches Angebot.
Bäckerel, Café, Bar							Das Angebot ist klein: zwei Bäckereien, zwei Cafés / Bars.
Fachmärkte im Foodbereich							Das Angebot ist zu wenig ausgeprägt: eine Metzgerei, eine Käseerei, ein Wein- und Spirituosenladen.
Fachmärkte im Non-Foodbereich							Sehr gut in Herzogenbuchsee, vor allem der Bereich Bau&Hobby. In Langenthal ist das Angebot noch grösser.
Ergänzende Kleinfachmärkte zu Esswaren							Dazu gehören: Drogerie, Haushaltswaren, Sport, Fitness, Garten, Mobilität. Angebot könnte grösser sein.
Bedarf nach kleinteiligen Gewerbeflächen							397 Firmen mit 1 bis 9 Beschäftigten.
Bedarf nach grösseren Gewerbeflächen							55 Firmen mit 10 bis 49 und 17 Firmen mit bis zu 250 Beschäftigten.
Wachstum Wirtschaft							Die Wirtschaft wächst um ca. 35 Arbeitsplätze pro Jahr. Das Wachstum erfolgt in Schüben. Es könnte stärker sein im regionalen Vergleich.
Angebot an Gewerbe- und Detailhandelsflächen							Angebot in Herzogenbuchsee sehr klein, Wachstumsmöglichkeiten viel zu klein.
Bedarf nach Büroflächen							Grosses Wachstum im 3. Sektor: Gebäudebetreuung, Garten- und Landschaftsbau, Gesundheitswesen, Sonstige persönliche Dienstleistungen, Grundstück- und Wohnungswesen
Angebot Büromarkt							Kaum ausgeprägt.

- Zielgruppen kommerzielle Nutzung
- Lokales Gewerbe wie Ärzte, Immobilien, Treuhand, Finanz,
 - Lokales Gewerbe wie Coiffeur, Podologe, Kita, Kindergarten, Schule, Mobilität, Reisebüro
 - Lebensmittel im Bereich Convenience
 - Backoffice, Büro aus dem Bereich Handel, Verwaltung, Finanz (neu), Forschung & Entwicklung, Gesundheitswesen
 - FabLab, Start-up Center, Coworking
 - Berufs- oder Fachhochschule, Erwachsenenbildung

Es braucht ein proaktives Vorgehen und eine Entwicklung nach oben: mehr Dichte, stärkeres Zentrum, höhere Mieten

38. Fazit Immobilienmarkt

Wohnmarkt

Der Verwaltungskreis Oberaargau weist im Vergleich zum angrenzenden Kreis Emmental (BE) und Willisau (LU) einen leicht höheren Anteil an Eigentumswohnungen auf. Im Oberaargau sind knapp 50% der Wohneinheiten in Eigentum.

Die „Produktions-Pipeline“ ist in den letzten 10 Jahren deutlichen Schwankungen unterworfen: Es wurden durchschnittlich 58 neue Wohnungen pro Jahr in Herzogenbuchsee und Niederönz bewilligt, wovon gut 2/3 in Herzogenbuchsee zu liegen kommen. Von den Baubewilligungen betrifft 1/3 Mietwohnungen. In den Jahren 2010, 2013 und 2017 gab es am meisten Baubewilligungen, wobei das Jahr 2017 mit 145 Baubewilligungen deutlich hervorsticht.

In den letzten 3 Jahren gab es 178 Baugesuche in Herzogenbuchsee und Niederönz. Davon betrafen 54% Mietwohnungen, 11% Verkaufsobjekte und 9% Baugesuche für Eigennutzung. Zu den übrigen Baugesuchen sind keine Angaben zur Besitzart vorhanden.

Die Insertionszeiten der neuwertigen Mietwohnungen schwanken zwischen einem und zwei Monaten, wobei 3.5-Zimmerwohnungen am längsten auf dem Markt bleiben: im Median 65 Tage. Mietwohnungen im mittleren und oberen Preissegment wiesen 2016 einen Peak in der Insertionszeit auf. Dies ist möglicherweise auf die Fertigstellung von einigen wenigen grossen Wohnbauprojekten zurückzuführen, die in den Jahren zuvor bewilligt wurden. Nach 2016 fallen die Insertionszeiten im mittleren und oberen Preissegment wieder deutlich und liegen aktuell bei 31, resp. 38 Tagen. Im untersten Preissegment ist die aktuelle Tendenz hingegen steigend: 2018 blieben günstigere Wohnungen knapp 50 Tage lang auf dem Markt.

Neuwertige Eigentumswohnungen brauchen im Median mehr Zeit, bis sie vom Markt absorbiert werden: zwischen 2 und 3 Monaten. Über alle Preissegment hinweg fand in den letzten Jahren eine Stagnierung bis Senkung der Insertionsdauer statt.

Seit 2014 hat der Leerstand an Neubauwohnungen kontinuierlich zugenommen, 2018 standen in Herzogenbuchsee und Niederönz insgesamt 156 Wohnungen leer. 22 davon betrafen Neubauten, beim Rest handelt es sich um Bestandesbauten. Ebenfalls 22 davon stehen zum Verkauf, der Rest zur Miete. Fast 2/3 der leerstehenden Wohnungen betrifft 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Das Mietpreisniveau in Herzogenbuchsee und Niederönz hat sich seit 2013 kaum verändert. Im Median kostet heutzutage ein Quadratmeter rund CHF 175.- im Jahr. Die Preise der günstigen Wohnungen haben sich leicht gegen unten entwickelt, das 10% Quantil liegt heute bei CHF 135.-. Bei den teuren Wohnungen sind die Preise stabil geblieben: 2018 liegt das 90% Quantil bei rund CHF 220.-.

Die Entwicklung der Kaufpreise pro Quadratmeter ist in den letzten 6 Jahren positiv gewesen. Die Quadratmeterkaufpreise sind im Median um gut CHF 200.- bis knapp CHF 300.- gestiegen.

Aus der Analyse der Monatspreise und Quadratmeterpreise in der Region von Herzogenbuchsee können folgende Ergebnisse für den Mietwohnungsmarkt entnommen werden:

- Im Median kostet heutzutage in Herzogenbuchsee ein Quadratmeter für eine 3.5 Zimmerwohnung rund CHF 175.- im Jahr. In den weiteren umliegenden Gemeinden Langenthal, Niederönz und Solothurn sind die Quadratmeterpreise zwischen CHF 175.- und 195.-. Das Preisniveau ist also eher unterdurchschnittlich.
- Der Preisunterschied pro Quadratmeter und Jahr zwischen den Wohnungsgrössen ist grösser bei den neuwertigen Wohnungen als bei den Bestandeswohnungen: Neue 2.5-Zimmerwohnungen sind rund CHF 50.- pro m² und Jahre teurer als neue 4.5-Zimmerwohnungen. Im Bestand beträgt der Unterschied hingegen nur CHF 20.-
- Der Preisunterschied von Bestandesbauten und Neubauten ist vor allem bei Wohnungen mit 2.5 Zimmern deutlich: Neubauten mit 2.5 Zimmer sind pro Quadratmeter rund CHF 35.- teurer als Bestandesbauten.
- Die Monatsmiete liegt bei den neuen Wohnungen CHF 215.- bis 330.- höher als bei Bestandeswohnungen.
- Die 30% bis 70% Quantile für neuwertige Mietwohnungen in Herzogenbuchsee und Niederönz liegen bei:
 - 2.5 Zimmer: CHF 1'100.- bis 1'150.- monatlich, CHF 195 bis 220 /m²/a, Wohnfläche 60 bis 70 m²
 - 3.5 Zimmer: CHF 1'250.- bis 1'500.- monatlich, CHF 175 bis 200 /m²/a, Wohnfläche 80 bis 95 m²
 - 4.5 Zimmer: CHF 1'430.- bis 1'670.- monatlich, CHF 160 bis 175 /m²/a, Wohnfläche 105 bis 120 m².

Aus der Analyse der Verkaufspreise und weiterer Indikatoren der Eigentumswohnungen können folgende Ergebnisse entnommen werden:

- Die 30% bis 70% Quantile für neuwertige Eigentumswohnungen in Herzogenbuchsee liegen bei:
 - 2.5 Zimmer: CHF 2780'000.- bis 370'000.-, CHF 4'395 bis 5'780 /m², Wohnfläche 74 bis 94 m²
 - 3.5 Zimmer: CHF 405'000.- bis 531000.-, CHF 4'300 bis 5'165 /m², Wohnfläche 95 bis 110 m²
 - 4.5 Zimmer: CHF 499'000.- bis 627'900.-, CHF 4'190 bis 5'055 /m², Wohnfläche 110 bis 135 m²
 - 5.5 Zimmer+: CHF 635'000.- bis 720'000.-, CHF 3'720 bis 4'560 /m², Wohnfläche 150 bis 170 m².

Neue Mietwohnungen werben mit folgenden Ausstattungsmerkmalen:

- Offene Küche
- Induktionskochfeld
- Granitabdeckung in der Küche
- Dusche und / oder Badewanne je nach Wohnungstyp
- Bodenebenen Dusche
- Einbau- / Garderobenschrank
- Elektrische Storen
- Gedeckten Balkon und mit Reduit
- Eigenen Keller mit Waschmaschine und Tumbler
- Gegensprechanlage
- Einstellhallenplätze für 100 - 130 CHF zumietbar

Bei Neubauwohnungen in Eigentum sind folgende Merkmale zu erwähnen:

- Terrasse und Garten
- Garten mit gemeinsamen Aufenthaltsbereich
- Privater Keller
- Tiefgarage / Einstellhallenplatz
- Individuelle Auswahl von Küche, Sanitärapparaten,
- Boden- und Wandbelägen
- Küchenzeilen mit zurückversetztem Sockel
- Glaskeramikkochfeld, Backofen hochliegend
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- DU / WC sowie Bad / WC
- Walk-In Dusche
- Viel Stauraum
- Fussbodenheizung
- Minergie-Standard
- Warmwasseraufbereitung über Sonnenkollektoren
- Behinderten- und altersgerechte Wohnungen

Kommerzieller Markt

Der kommerzielle Immobilienmarkt in Herzogenbuchsee ist klein. In der Region Oberaargau ist der Markt von Gewerbe- und Büroflächen geprägt, wobei Bestandesbauten klar gegenüber den Neubauten überwiegen. 2018 gab es flächenmässig ein ausserordentlich grosses Angebot an Gewerbeflächen.

Der kommerzielle Markt in der Region Oberaargau hat ein deutlich kleinere Angebot an Neubauf Flächen als an Bestandesflächen. Die 30% bis 70% Quantile für neuwertige Flächen liegen bei:

- Bürofläche: CHF 158.- bis 184.-/m², Insertionsdauer zwischen 35 und 236 Tagen.
- Gewerbefläche: CHF 100.- bis 147.-/m², Insertionsdauer zwischen 25 und 139 Tagen.

Die 30% bis 70% Quantile für kommerzielle Flächen im Bestand liegen bei:

- Bürofläche: CHF 128 bis 160.-/m², Insertionsdauer zwischen 31 und 156 Tagen.
- Gewerbefläche: CHF 91.- bis 125.-/m², Insertionsdauer zwischen 34 und 137 Tagen.
- Ladenfläche: CHF 162.- bis 215.-/m², Insertionsdauer zwischen 27 und 105 Tagen.
- Lagerfläche: CHF 71.- bis 109.-/m², Insertionsdauer zwischen 30 und 118 Tagen.

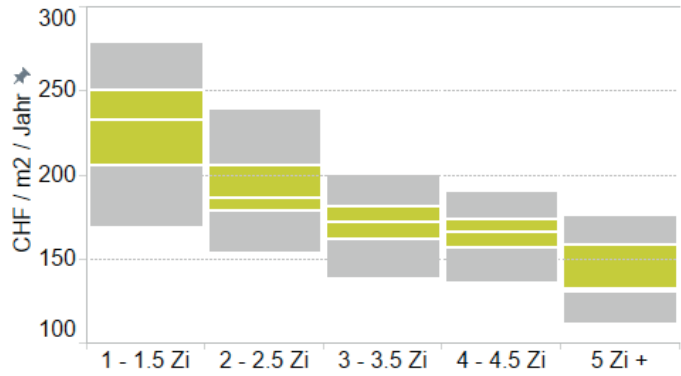
- Neuwertige Büroflächen kosten im Median 28.- /m² mehr als Büroflächen in Bestandesbauten. Dafür sind die Insertionszeiten auch fast doppelt so lang bei den neuwertigen Büroflächen.
- Die Nettomieten für neuwertige und bestehende Gewerbeflächen unterscheiden sich im Median nicht stark. Jedoch ist die Insertionsdauer bei den neuwertigen Gewerbeflächen ebenfalls länger als bei den Bestandesflächen: im Median 26 Tage länger.

39. BENCHMARKS: Der Wohnungsmarkt

MIETWOHNUNGEN in Herzogenbuchsee & Niederönz

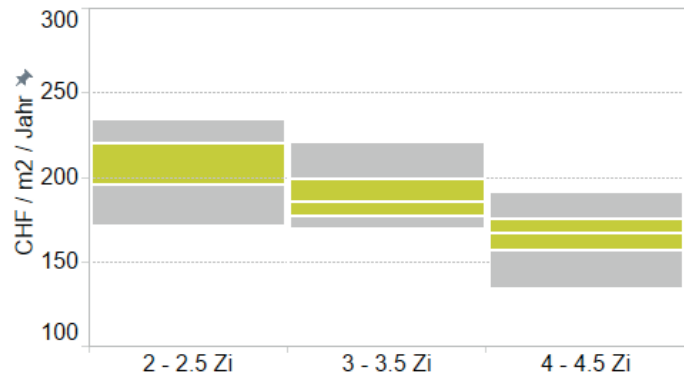
Nettomiete nach Anzahl Zimmer

Bestand



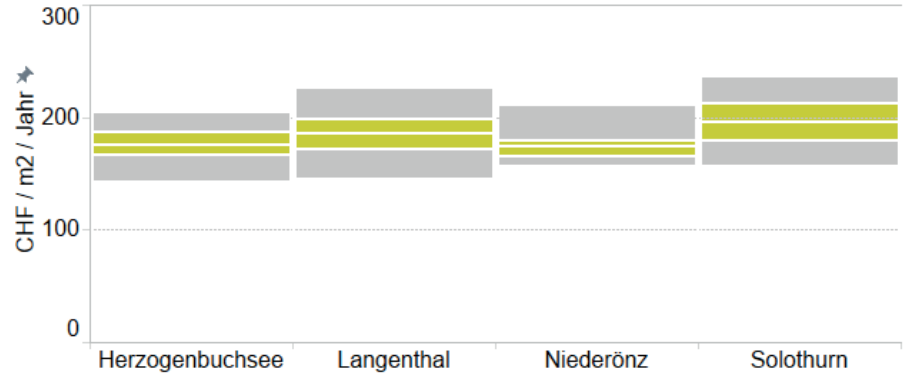
	1 - 1.5 Zi	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	279	239	200	190	176
70% Perzentil	250	205	181	173	158
50% Perzentil	232	186	172	166	132
30% Perzentil	206	179	162	157	130
10% Perzentil	168	153	138	136	111

Neu



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi
90% Perzentil	234	221	191
70% Perzentil	220	198	175
50% Perzentil	220	185	167
30% Perzentil	196	176	157
10% Perzentil	171	169	134

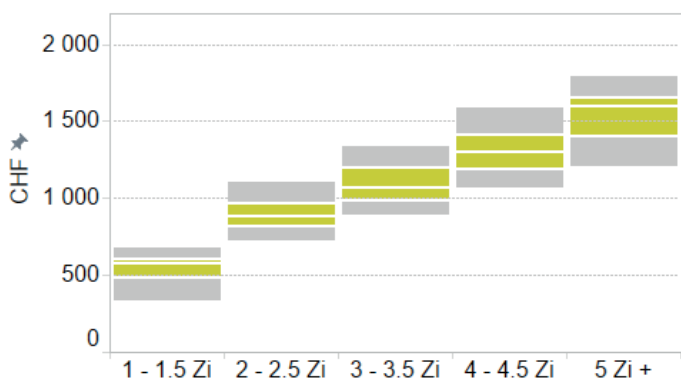
Regionaler Vergleich (Bestand & Neu): 3.5 Zimmerwohnungen



	Herzogenbuchsee	Langenthal	Niederönz	Solothurn
90% Perzentil	205	226	211	237
70% Perzentil	187	198	179	212
50% Perzentil	175	186	174	195
30% Perzentil	166	172	166	180
10% Perzentil	143	146	157	156

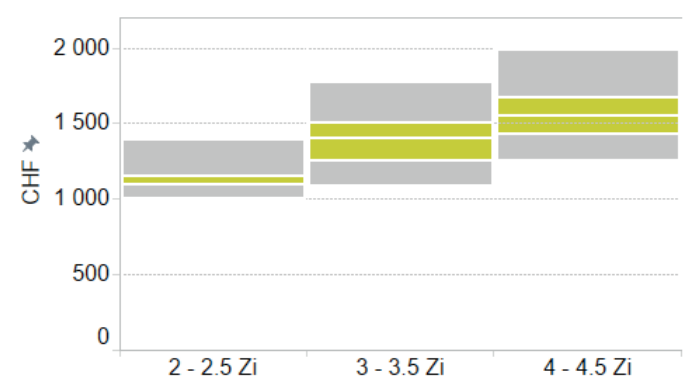
Monatsmiete

Bestand



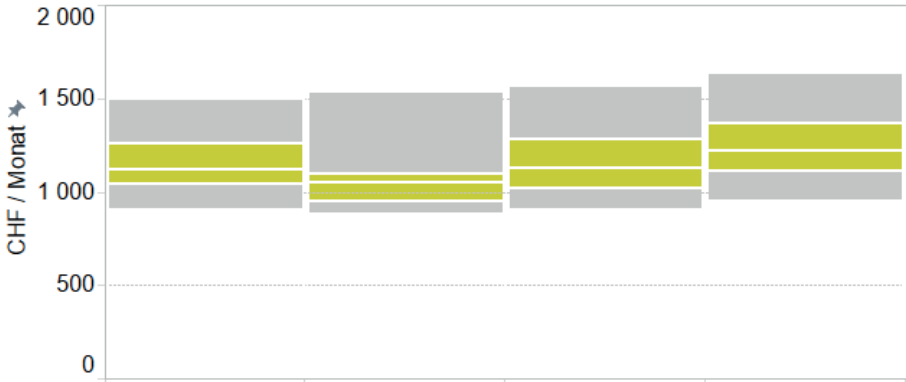
	1 - 1.5 Zi	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	688	1 118	1 350	1 600	1 800
70% Perzentil	606	967	1 200	1 415	1 650
50% Perzentil	575	885	1 070	1 295	1 600
30% Perzentil	480	820	980	1 185	1 400
10% Perzentil	325	718	880	1 058	1 200

Neu



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi
90% Perzentil	1 394	1 771	1 982
70% Perzentil	1 150	1 500	1 671
50% Perzentil	1 100	1 400	1 550
30% Perzentil	1 100	1 250	1 427
10% Perzentil	1 000	1 083	1 249

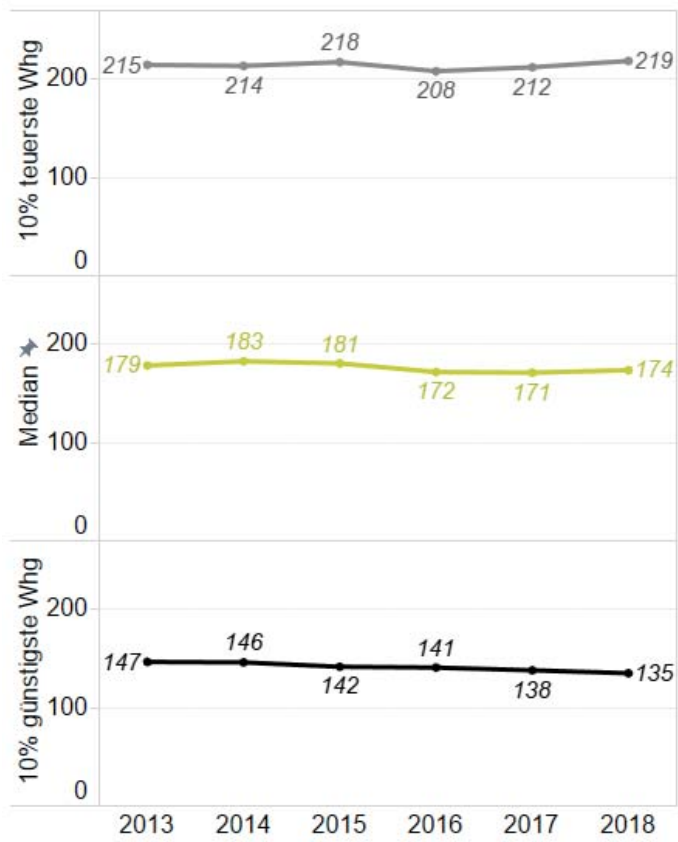
Regionaler Vergleich (Bestand & Neu): 3.5 Zimmerwohnungen



	Herzogenbuchsee	Niederönz	Langenthal	Solothurn
90% Perzentil	1 500	1 535	1 570	1 640
70% Perzentil	1 260	1 094	1 280	1 370
50% Perzentil	1 120	1 050	1 130	1 220
30% Perzentil	1 045	950	1 019	1 109
10% Perzentil	900	880	900	950

Quellen: ImmoDataCockpit.

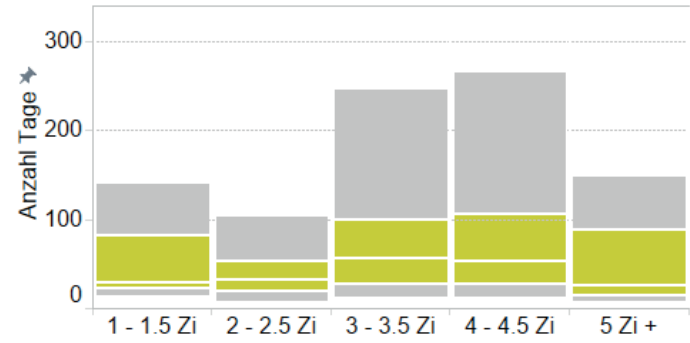
Mietpreisentwicklung



Quellen: ImmoDataCockpit.

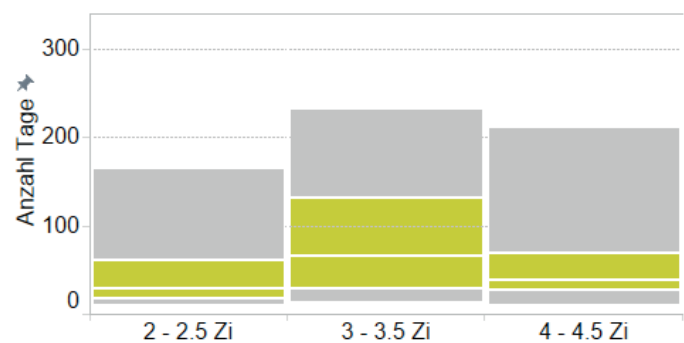
Aktuelle Insertionszeiten

Bestand



	1 - 1.5 Zi	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	141	104	247	266	150
70% Perzentil	82	53	100	107	89
50% Perzentil	29	32	56	53	26
30% Perzentil	22	19	28	27	15
10% Perzentil	13	6	11	12	6

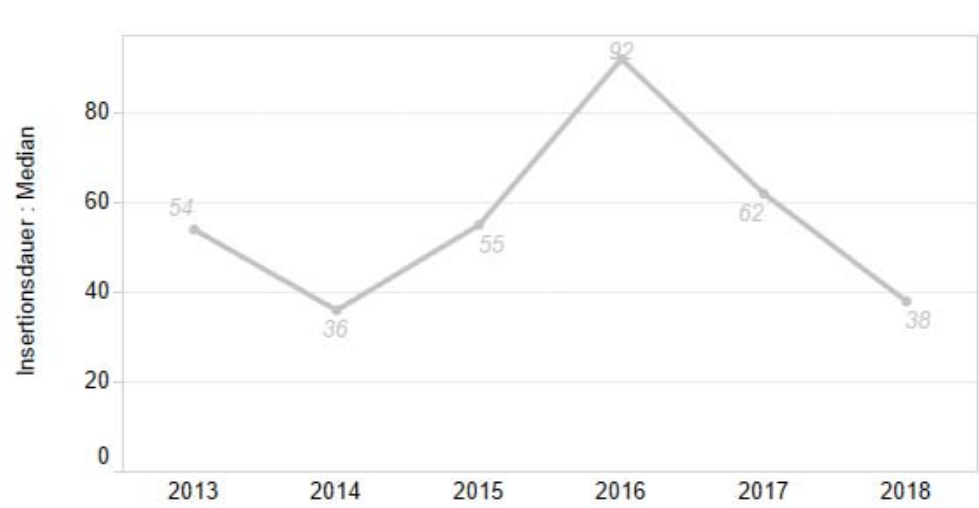
Neu



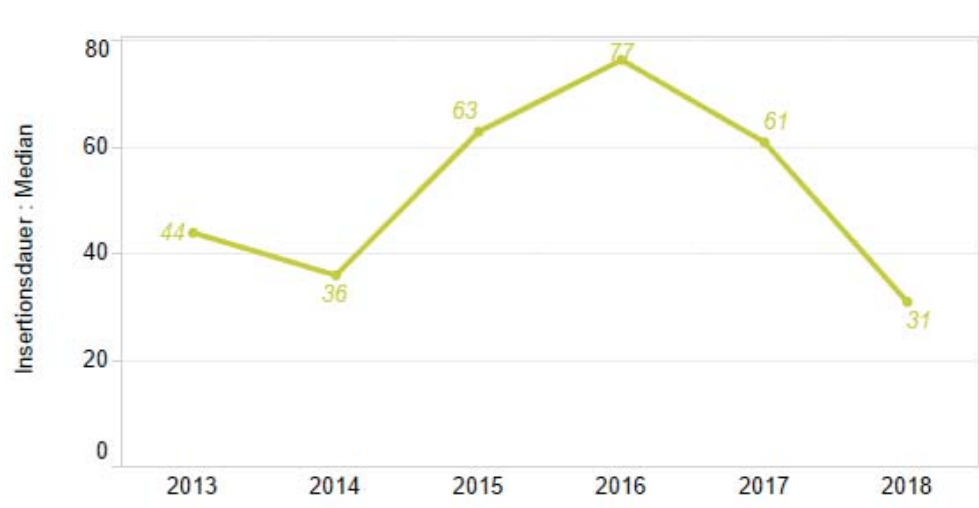
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi
90% Perzentil	165	233	211
70% Perzentil	61	131	68
50% Perzentil	29	65	38
30% Perzentil	18	29	27
10% Perzentil	9	14	10

Entwicklung der Insertionszeiten

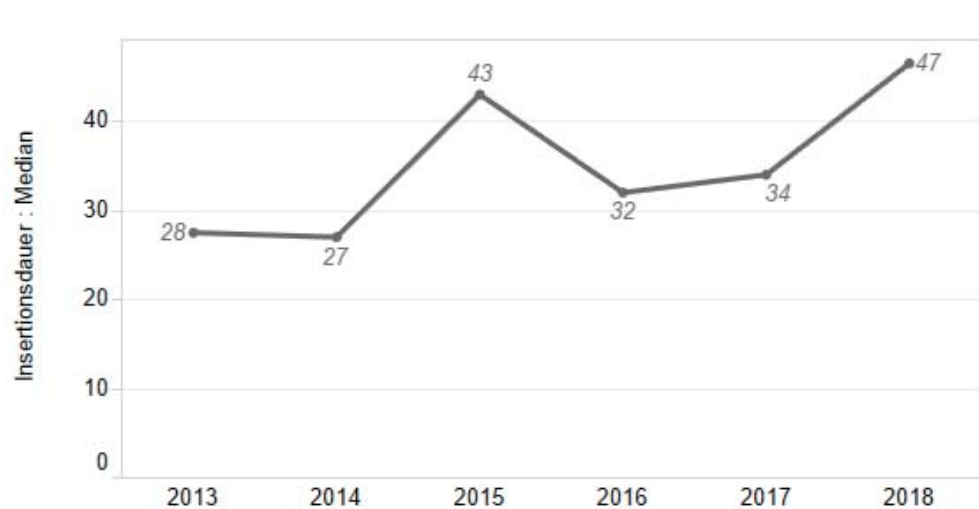
Oberes Preissegment (> 200 CHF/m²/a)



Mittleres Preissegment (170 bis 200 CHF/m²/a)



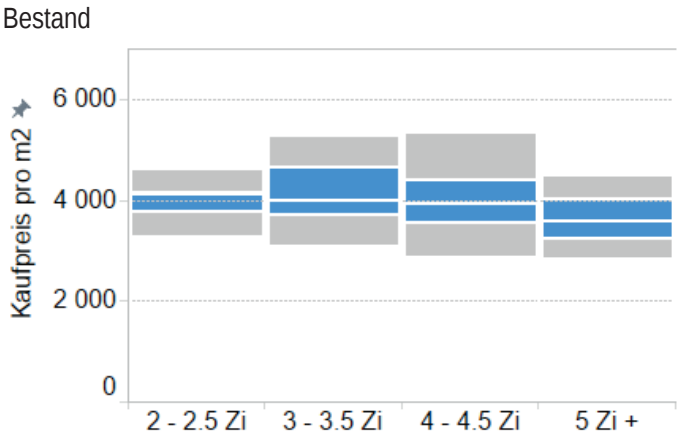
Unteres Preissegment (< 170 CHF/m²/a)



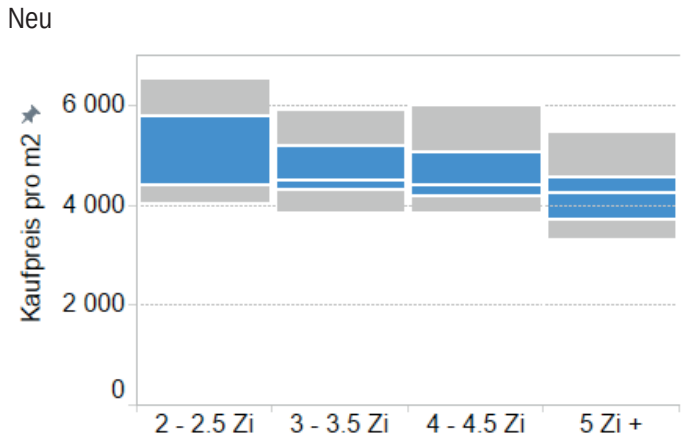
Quellen: ImmoDataCockpit.

EIGENTUMSWOHNUNGEN in der MS Region Oberaargau

Kaufpreis pro Quadratmeter

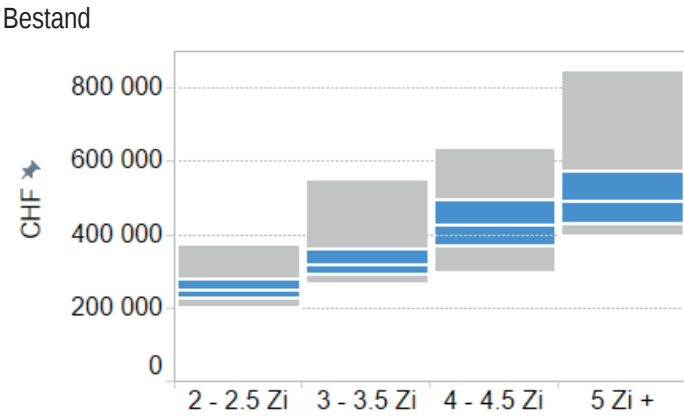


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	4 621	5 272	5 333	4 474
70% Perzentil	4 144	4 643	4 409	4 013
50% Perzentil	4 111	4 000	3 917	3 590
30% Perzentil	3 774	3 701	3 542	3 218
10% Perzentil	3 250	3 089	2 862	2 815

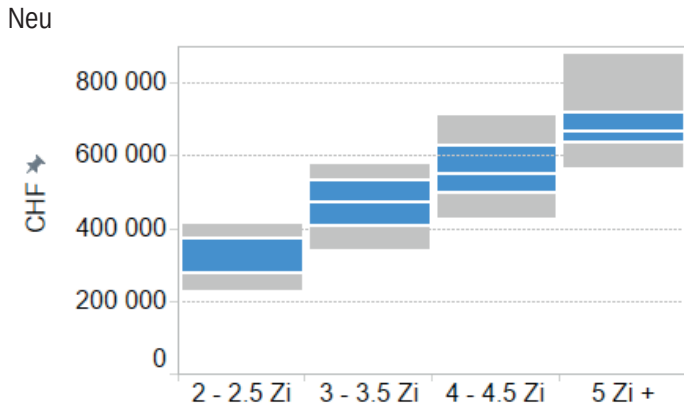


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	6 540	5 888	6 008	5 459
70% Perzentil	5 781	5 165	5 055	4 558
50% Perzentil	5 781	4 503	4 407	4 235
30% Perzentil	4 395	4 300	4 190	3 717
10% Perzentil	4 004	3 832	3 824	3 310

Kaufpreis absolut

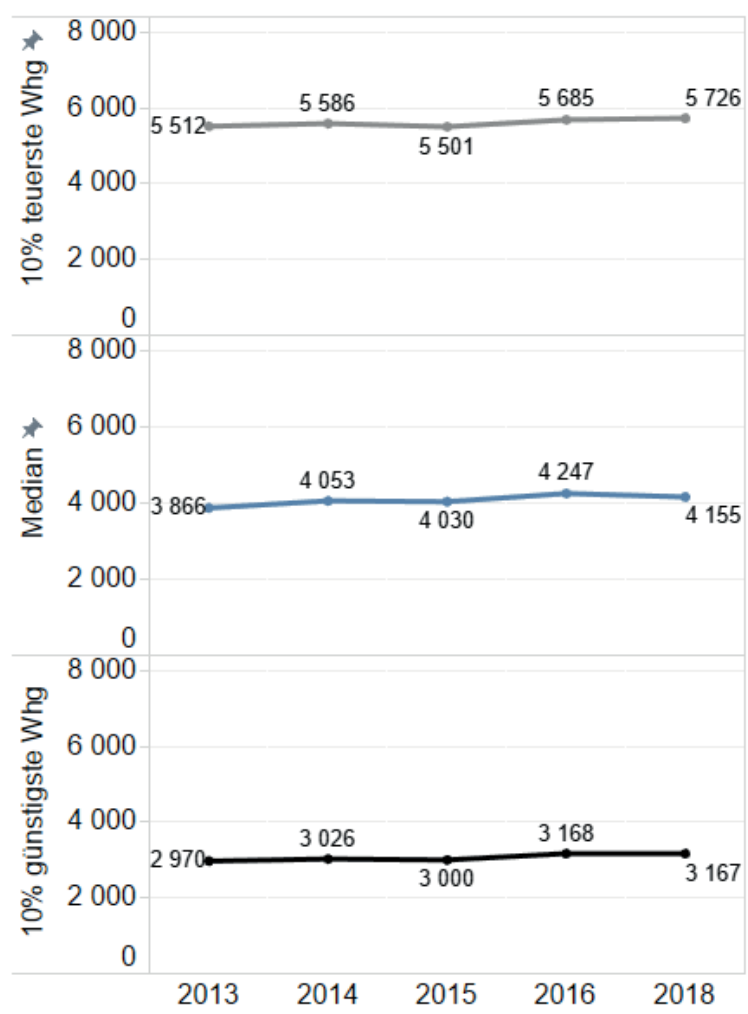


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	370 000	549 000	637 000	849 000
70% Perzentil	275 000	360 000	495 000	569 400
50% Perzentil	245 000	315 000	425 000	490 000
30% Perzentil	225 000	291 500	369 800	428 000
10% Perzentil	200 000	265 000	295 000	392 000



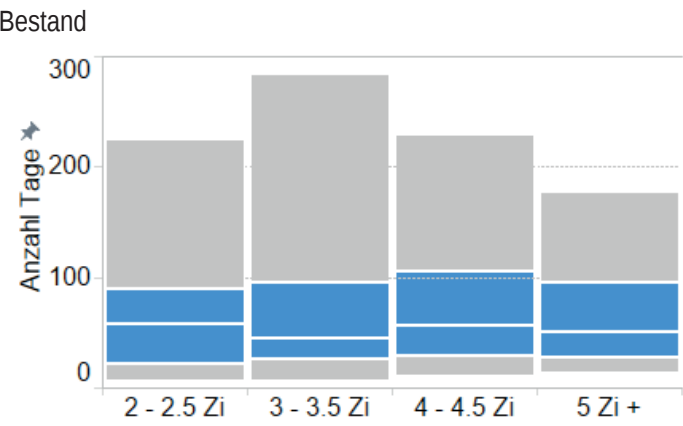
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	416 000	580 000	715 000	884 000
70% Perzentil	370 000	531 600	627 900	720 000
50% Perzentil	370 000	470 000	550 000	665 000
30% Perzentil	278 000	405 000	499 000	635 000
10% Perzentil	223 000	337 200	424 500	561 500

Kaufpreisentwicklung

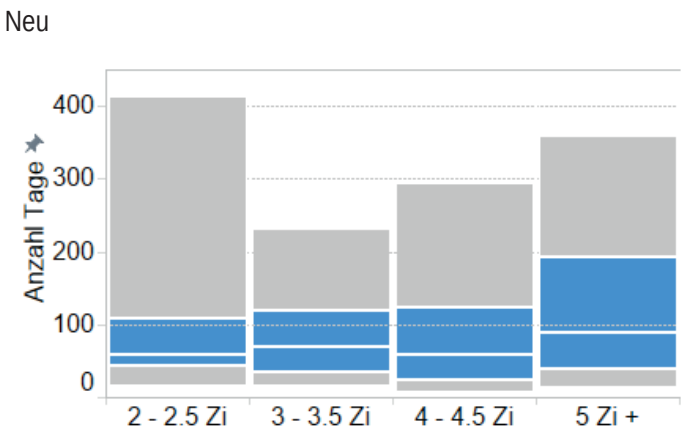


Quellen: ImmoDataCockpit.

Aktuelle Insertionszeiten

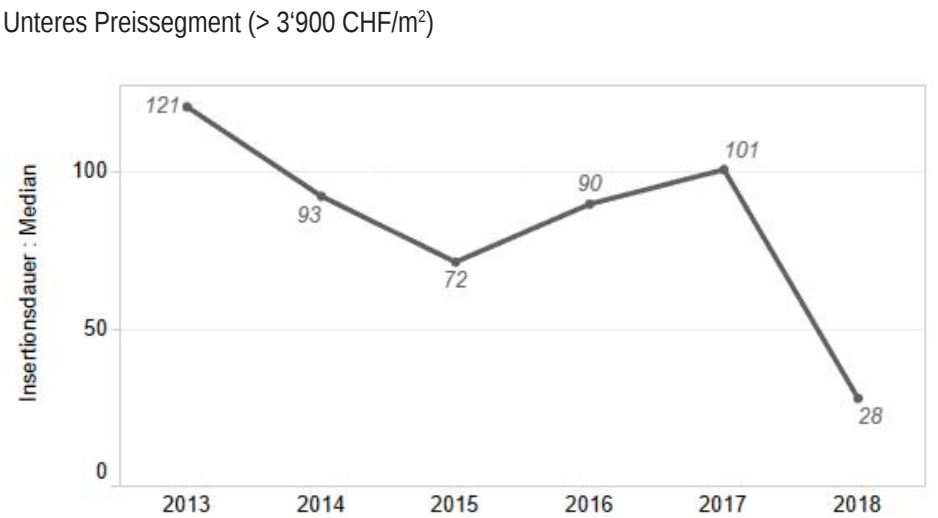
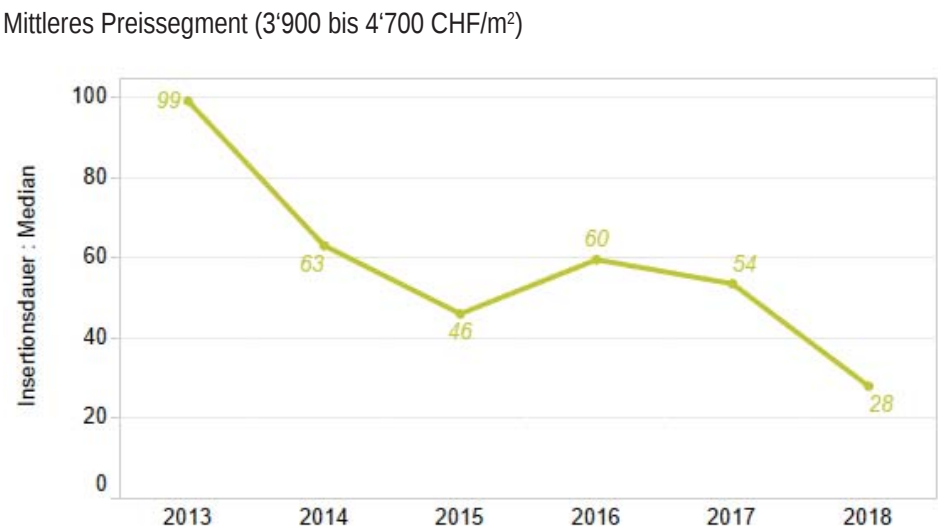
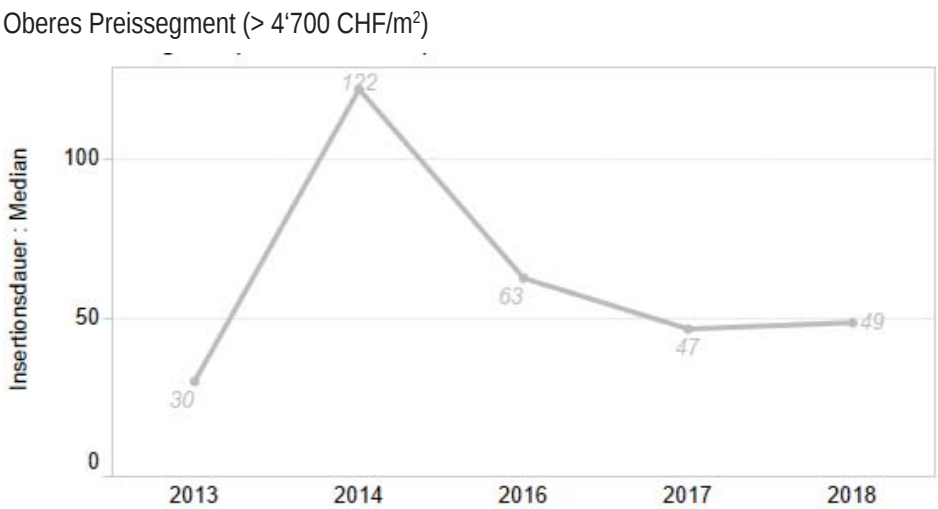


	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	226	284	229	178
70% Perzentil	89	95	106	96
50% Perzentil	58	44	57	51
30% Perzentil	21	26	29	27
10% Perzentil	6	6	10	13



	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 Zi +
90% Perzentil	414	231	294	360
70% Perzentil	108	118	124	193
50% Perzentil	59	70	58	89
30% Perzentil	44	34	24	40
10% Perzentil	16	15	7	13

Entwicklung der Insertionszeiten



Quellen: ImmoDataCockpit.

Neue Eigentums- und Mietwohnungen in Herzogenbuchsee & Niederönz

Buchsiguët, Herzogenbuchsee

- 55 neue Eigentumswohnungen im Buchsiguët
- Einzug ab 2021
 - 2.5-Zimmerwohnung mit 71 m² Wohnfläche & 16 m² Terrasse: CHF 390'000.–
 - 2.5-Zimmer Attikawohnung mit 60 m² Wohnfläche & 30 m² Terrasse: CHF 410'000.–
 - 3.5-Zimmerwohnung mit 89 m² Wohnfläche & 20 m² Terrasse: CHF 490'000.–
 - 3.5-Zimmerwohnung mit 93 m² Wohnfläche & 26 m² Terrasse: CHF 510'000.–
 - 3.5-Zimmer Attikawohnung mit 75 m² Wohnfläche & 45 m² Terrasse: CHF 530'000.–
 - 4.5-Zimmerwohnung mit 104 m² Wohnfläche & 22 m² Terrasse: CHF 590'000.–
 - 4.5-Zimmerwohnung mit 112 m² Wohnfläche & 23 m² Terrasse: CHF 610'000.–
 - 4.5-Zimmer Attikawohnung mit 94 m² Wohnfläche & 43 m² Terrasse: CHF 630'000.–
 - 5.5-Zimmerwohnung mit 124 m² Wohnfläche & 27 m² Terrasse: CHF 650'000.–
 - 6.5-Attikawohnung mit 126 m² Wohnfläche & 50 m² Terrasse: CHF 750'000.–



Ringstrasse, Niederönz

- 4 neue Mehrfamilienhäuser mit je 6 Eigentumswohnungen
 - 3.5-Zimmerwohnung mit 126m²: CHF 555'000.-
 - 3.5-Zimmerwohnung mit 126m² inkl. Garten: CHF 585'000.-
 - 3.5-Zimmerwohnung mit 153m²: CHF 745'000.-
 - 4.5-Zimmerwohnung mit 136m²: CHF 595'000.-
 - 4.5-Zimmerwohnung mit 136m² inkl. Garten: CHF 625'000.-
 - 4.5-Zimmerwohnung mit 172m²: CHF 795'000.-



Saegeweg, Herzogenbuchsee

- 2ten Etappe der Überbauung mit 14 Mietwohnungen
- Bezugstermin: 1. November 2019
 - 3.5-Zimmerwohnungen mit 90.5 m² Wohnfläche: 1'400 CHF/Monat netto
 - 4.5-Zimmerwohnungen mit 103 m² Wohnfläche: 1'950 CHF/Monat netto



Kaufpreise: inserierte neue Wohnungen der letzten 6 Jahre

	Kaufpreis netto in CHF		Kaufpreis/m² netto in CHF		Insertionsdauer in Tagen	
	A	B	A	B	A	B
10% grösser als	850'000	945'000	5'952	6'111	214	316
30% grösser als	680'000	736'000	5'058	5'163	99	136
Median	590'000	640'000	4'583	4'542	55	72
30% kleiner als	540'000	540'000	4'107	4'108	22	29
10% kleiner als	440'000	415'000	3'471	3'425	6	7
Anzahl Objekte für die Berechnung	152	1'619	135	1'512	167	1'853

A = Stadt Herzogenbuchsee B = Region Oberaargau

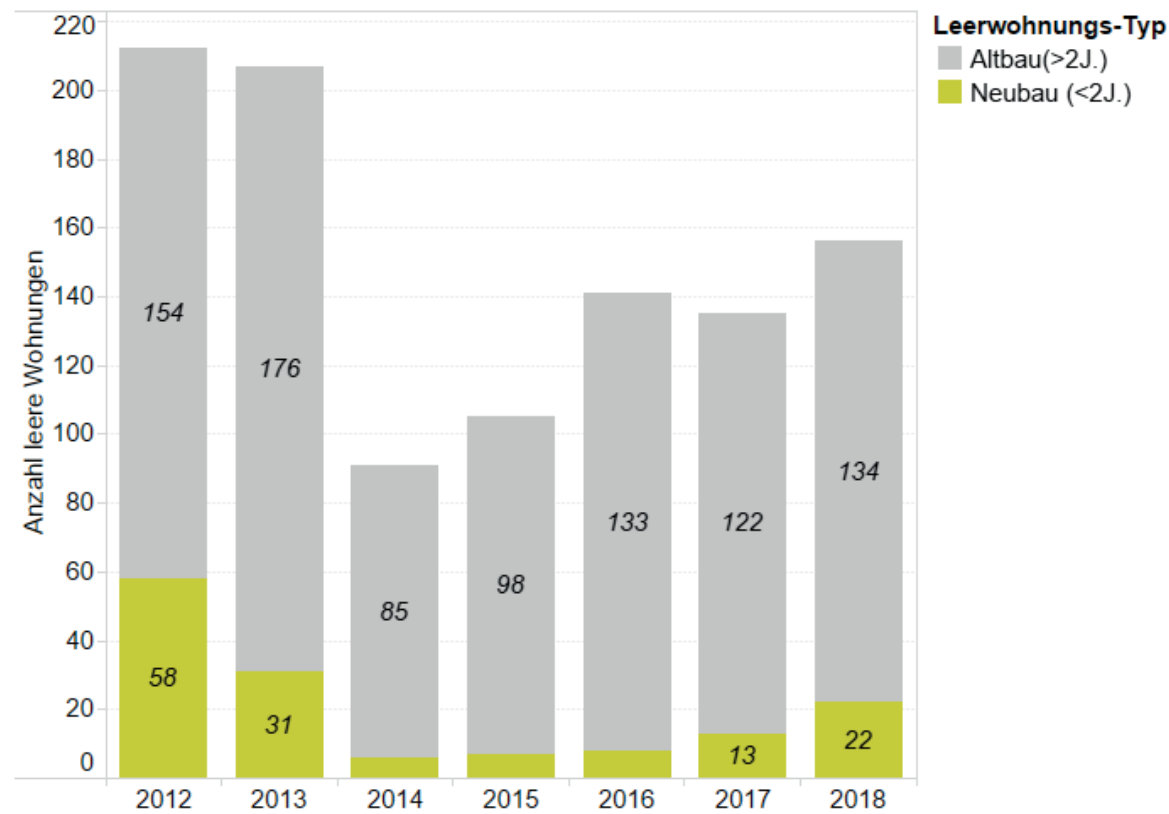
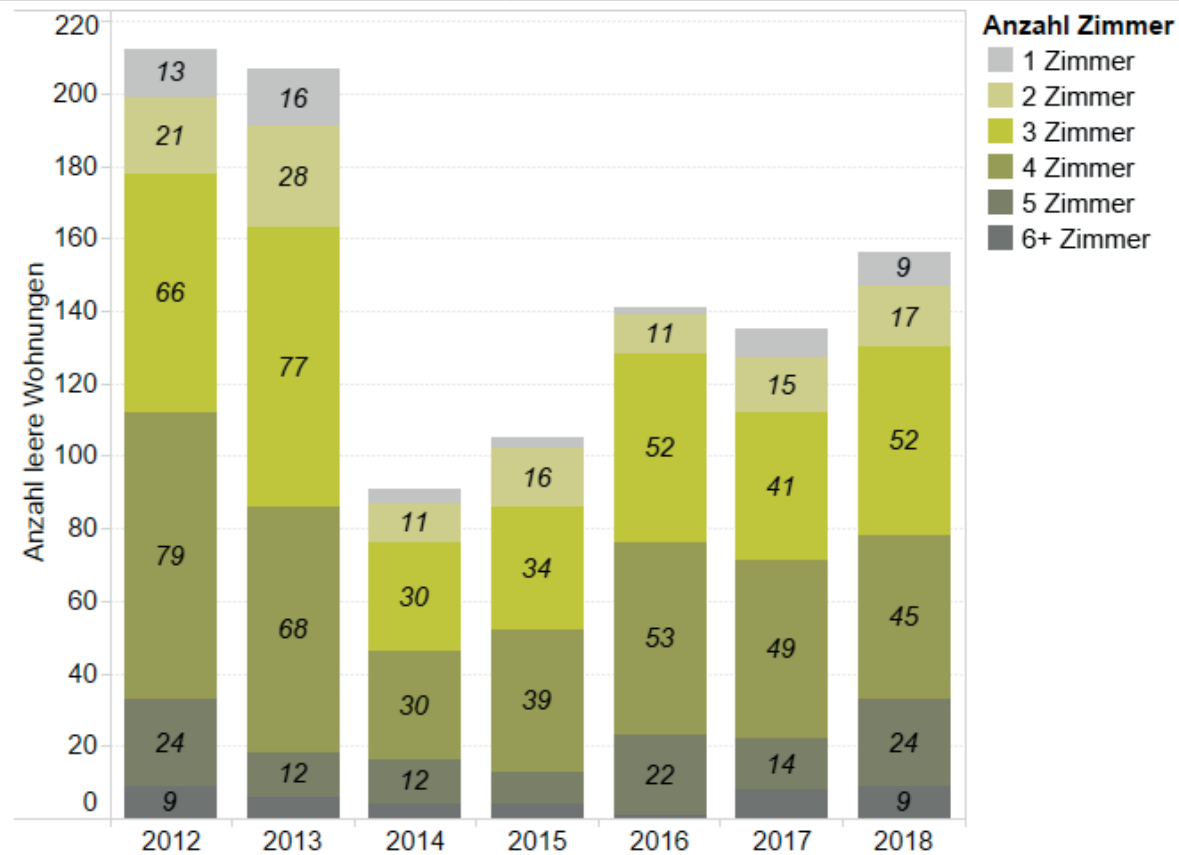
Mietpreise: inserierte neue Wohnungen der letzten 6 Jahre

	Monatsmiete netto in CHF		brutto in CHF		Jahresmiete/m² netto in CHF		brutto in CHF		Insertionsdauer in Tagen	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
10% grösser als	1'900	1'980	2'150	2'190	219	231	245	262	234	300
30% grösser als	1'650	1'670	1'845	1'885	193	203	218	230	112	118
Median	1'480	1'500	1'680	1'700	179	186	204	212	59	57
30% kleiner als	1'350	1'345	1'520	1'520	167	169	190	194	26	27
10% kleiner als	1'120	1'090	1'300	1'245	146	146	167	164	9	9
Anzahl Objekte für die Berechnung	316	2'629	324	2'725	287	2'365	287	2'372	334	2'913

A = Stadt Herzogenbuchsee B = Region Oberaargau

RISIKO-BENCHMARKS

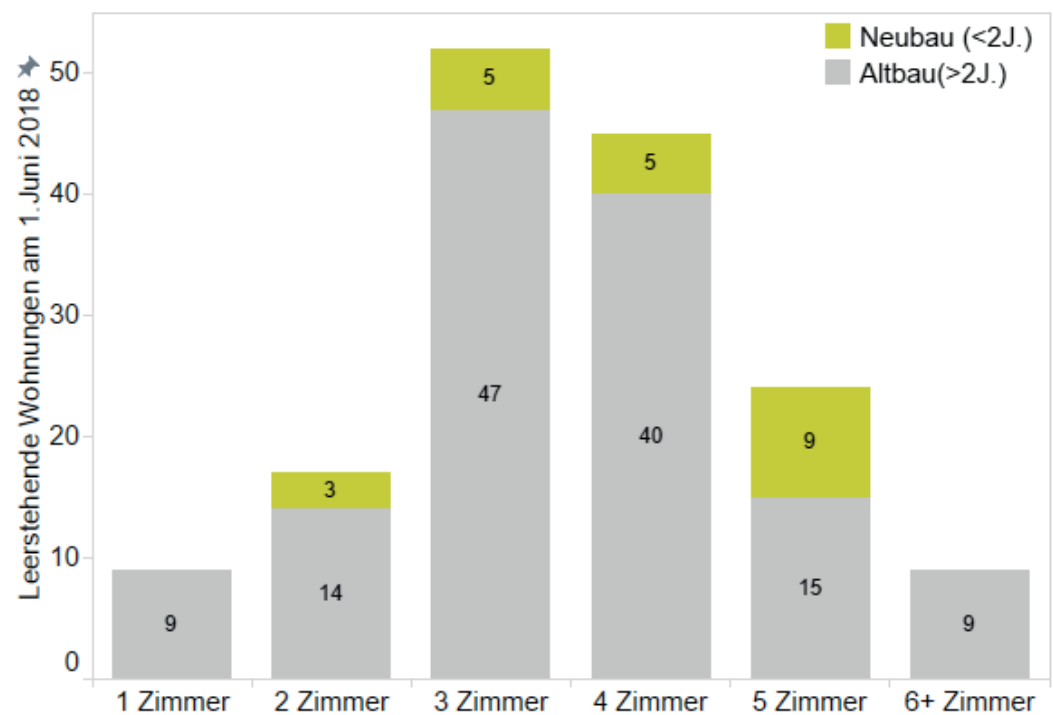
Entwicklung des Leerstands in Herzogenbuchsee & Niederönz



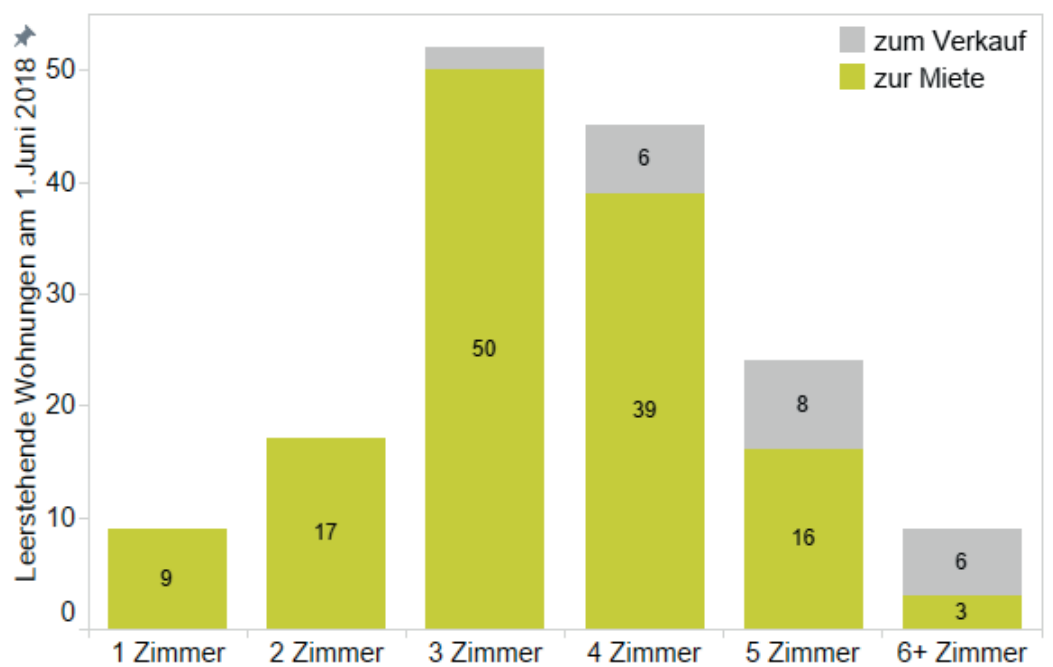
Leerstand in Herzogenbuchsee & Niederönz am Stichtag 1.Juni 2018

Am Stichtag 2018 standen in Herzogenbuchsee & Niederönz insgesamt 156 Wohnungen leer. 22 davon betrafen Neubauten, beim Rest handelt es sich um Bestandesbauten. Ebenfalls 22 davon stehen zum Verkauf, der Rest zur Miete. Fast 2/3 der leerstehenden Wohnungen betrifft 3- und 4-Zimmerwohnungen.

Nach Zustand



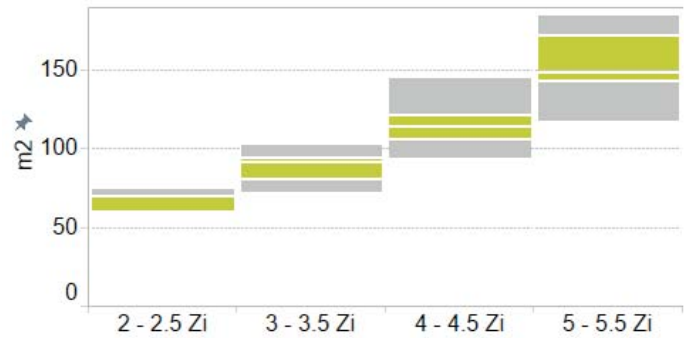
Nach Eigentumsart



Quellen: ImmoDataCockpit, Leerwohnungsstatistik und Strukturhebung der Volkszählung, BFS.

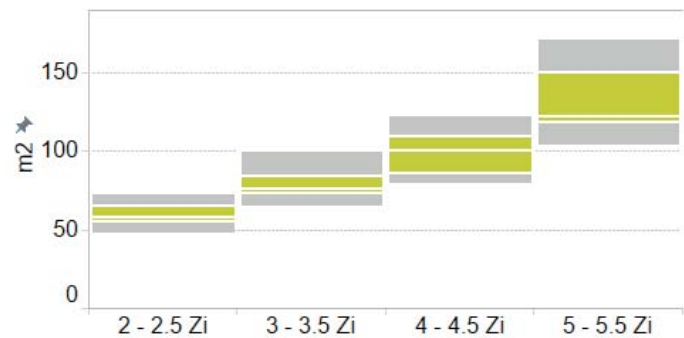
Wohnfläche in Herzogenbuchsee & Niederönz

Neu



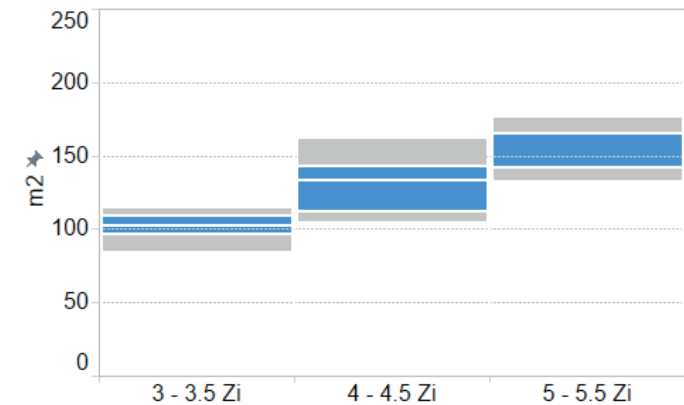
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 - 5.5 Zi
90% Perzentil	75	103	146	185
70% Perzentil	70	94	121	172
50% Perzentil	60	91	114	148
30% Perzentil	60	81	106	143
10% Perzentil	60	72	93	117

Bestand



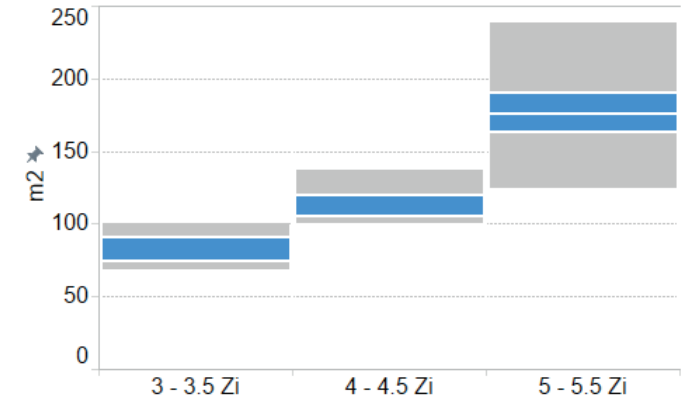
	2 - 2.5 Zi	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 - 5.5 Zi
90% Perzentil	73	100	123	172
70% Perzentil	65	84	110	150
50% Perzentil	58	76	100	122
30% Perzentil	55	73	86	119
10% Perzentil	47	64	79	103

Neu



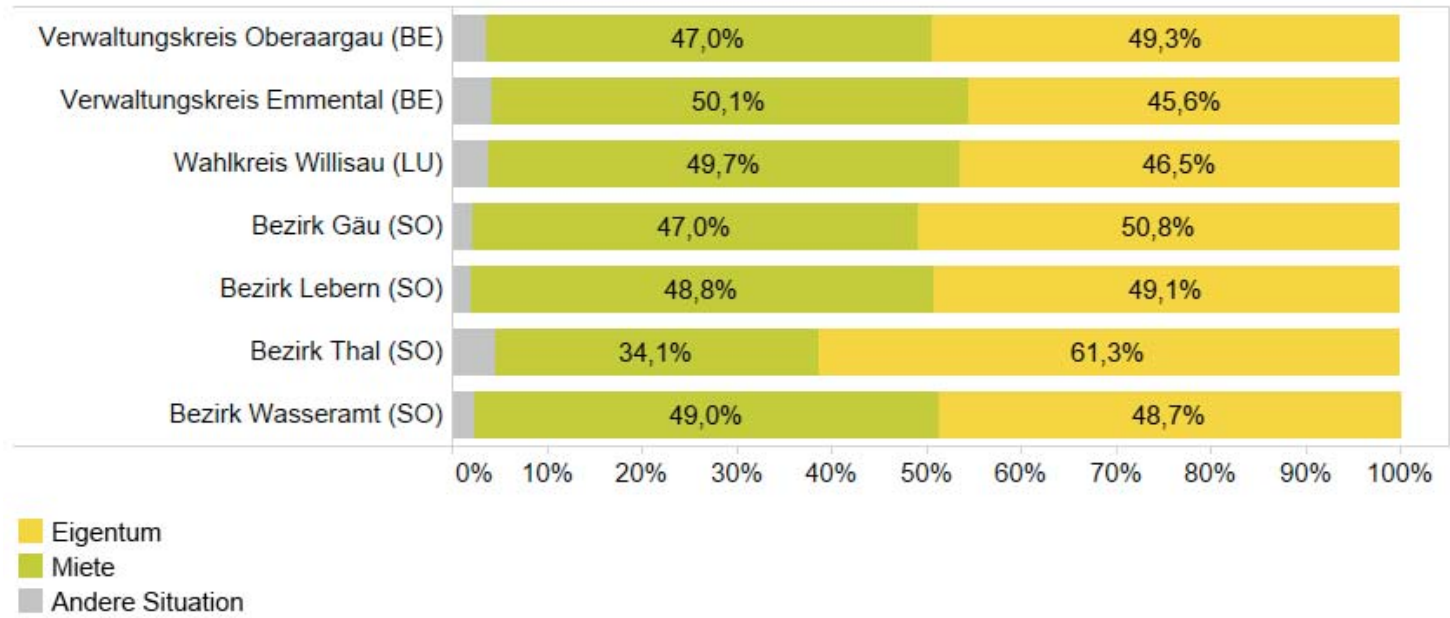
	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 - 5.5 Zi
90% Perzentil	115	163	177
70% Perzentil	110	143	166
50% Perzentil	103	133	165
30% Perzentil	96	112	142
10% Perzentil	84	105	132

Bestand



	3 - 3.5 Zi	4 - 4.5 Zi	5 - 5.5 Zi
90% Perzentil	101	138	239
70% Perzentil	91	120	190
50% Perzentil	75	120	176
30% Perzentil	74	105	163
10% Perzentil	68	99	124

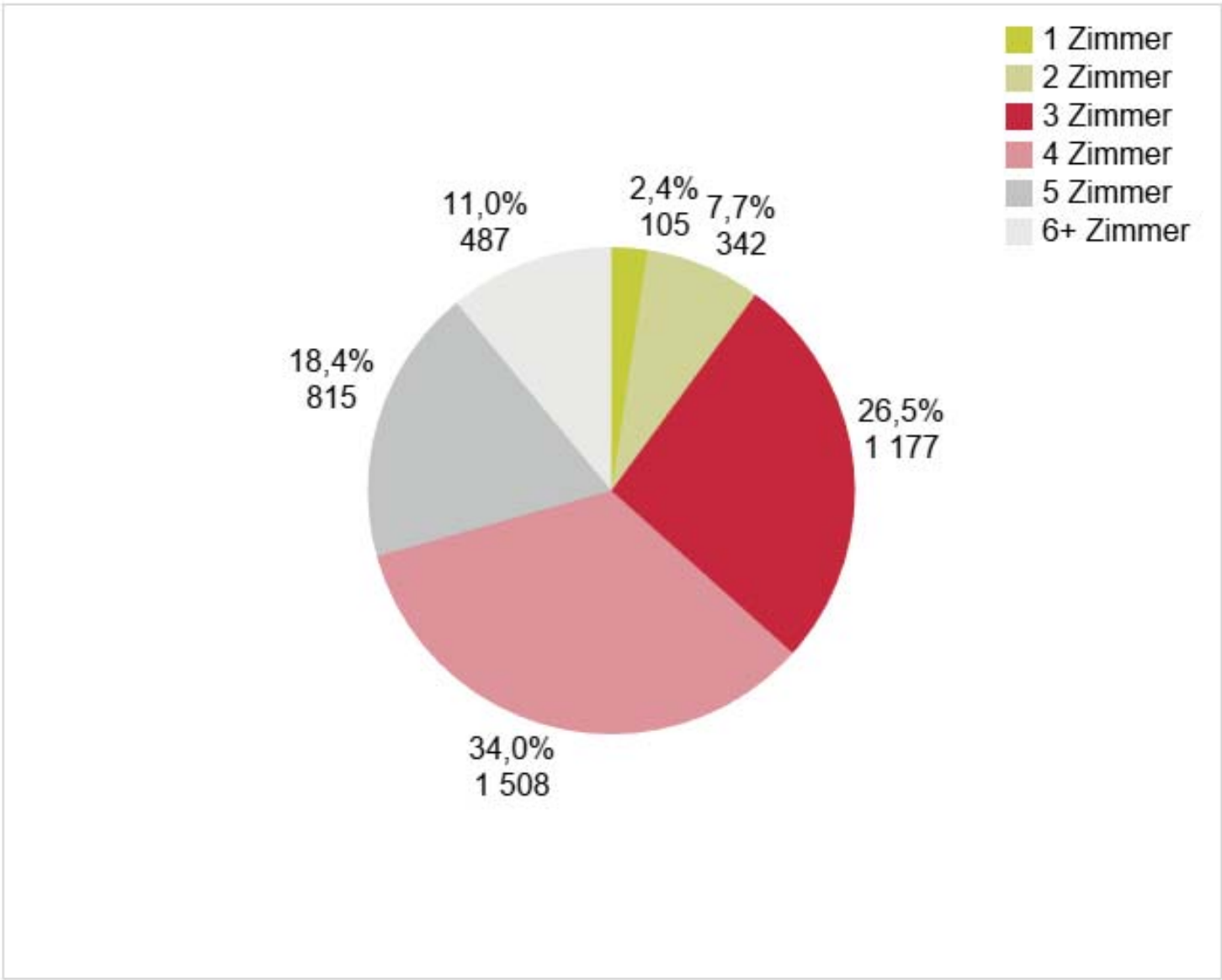
Besitzverhältnisse Miete vs. Eigentum



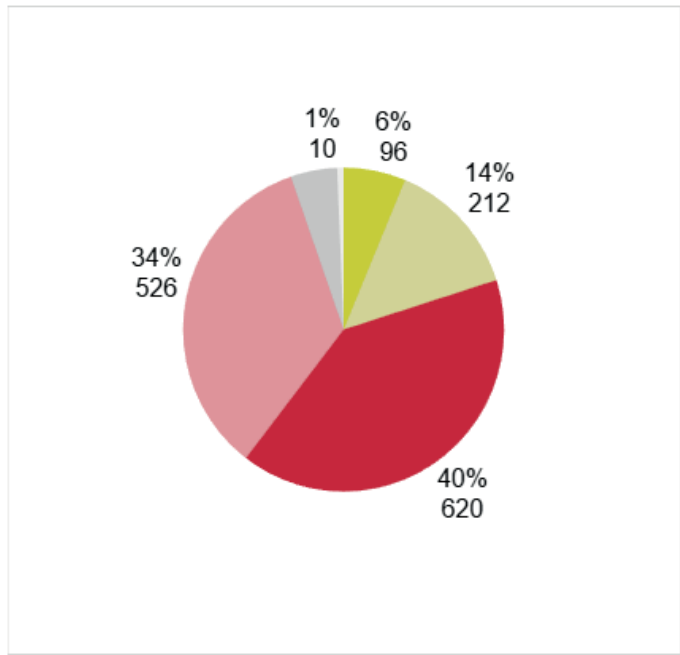
Quellen: ImmoDataCockpit.

Bestandesstruktur vs. Angebotsstruktur

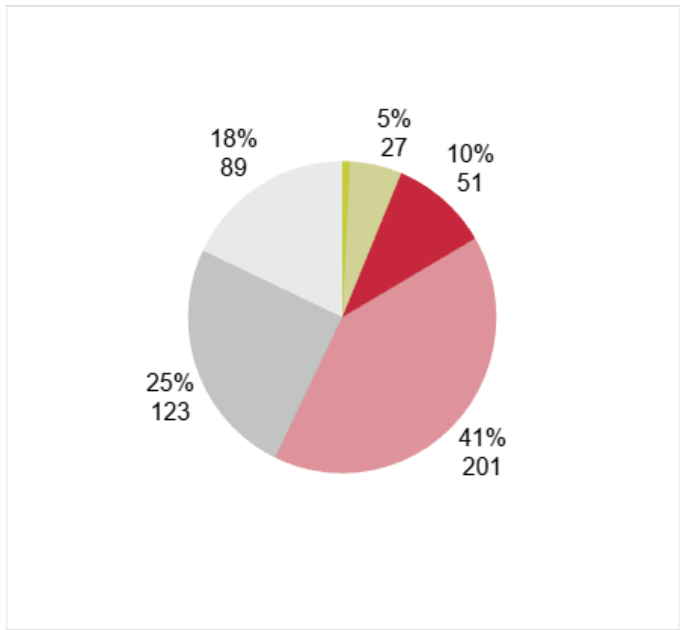
Bestandesstruktur 2017



Angebotsstruktur Mietwohnungen 2014-2019

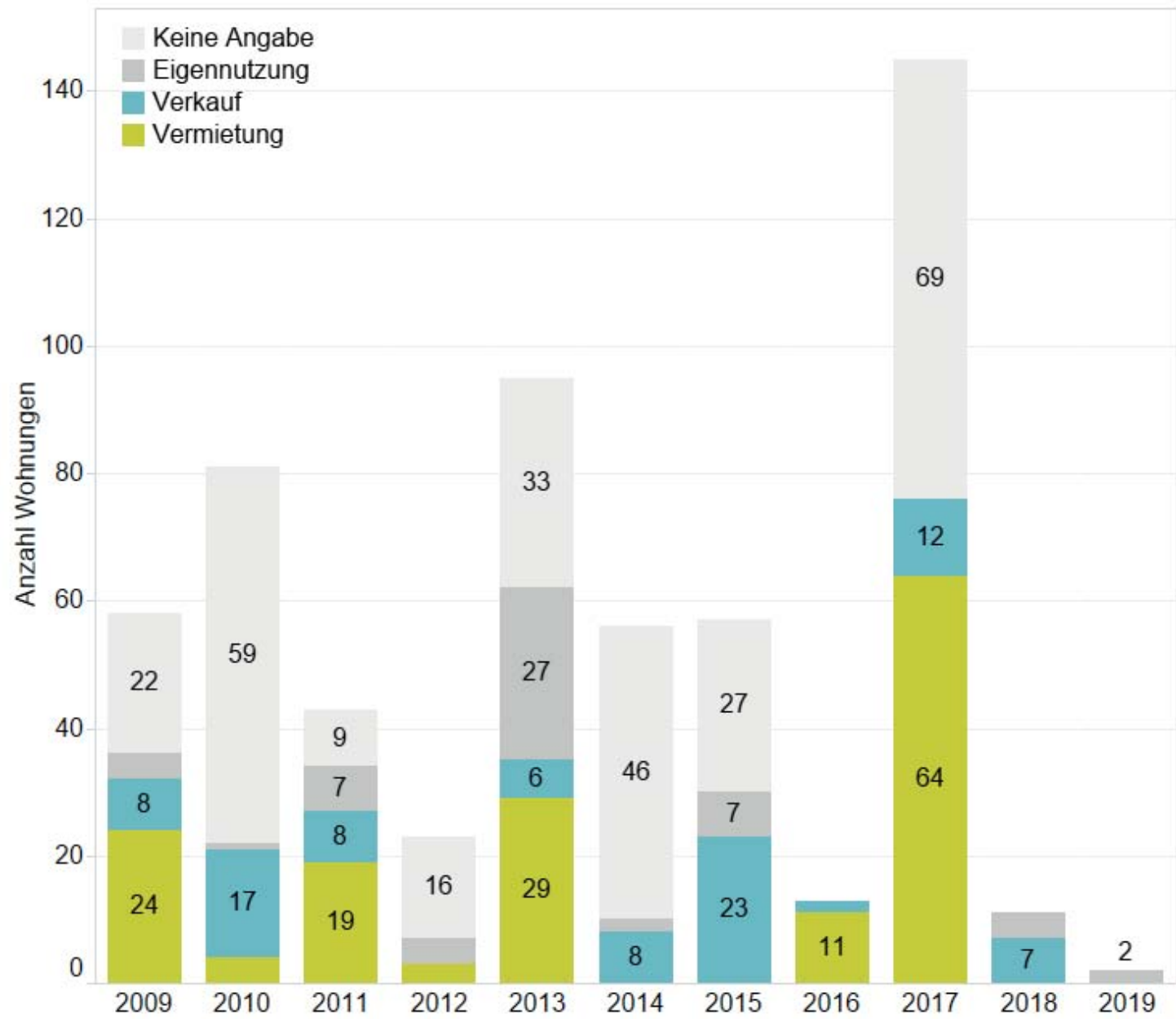


Angebotsstruktur Eigentumswohnungen 2014-2019



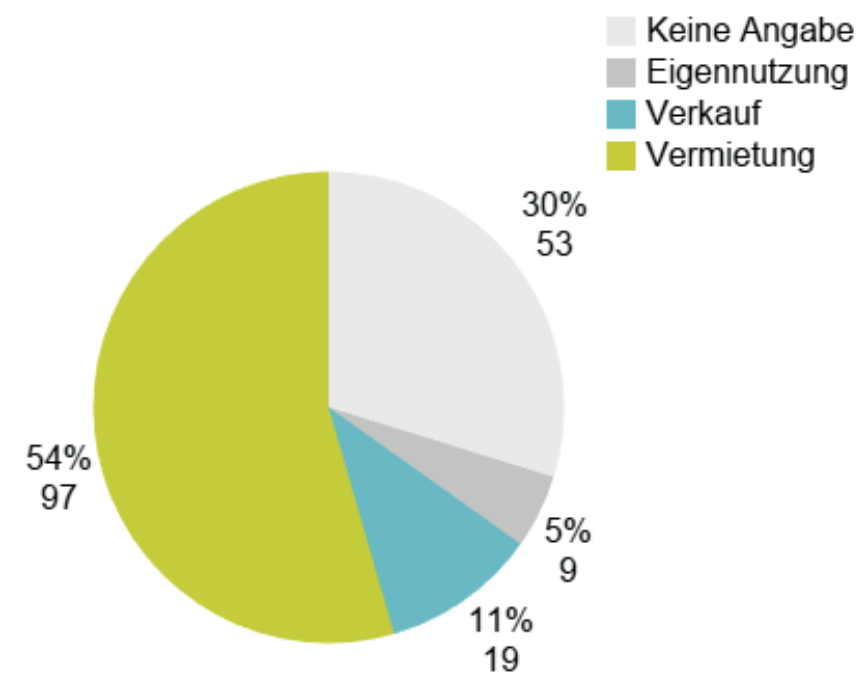
PRODUKTIONSPIPELINE

Baubewilligungen in Herzogenbuchsee & Niederönz



- In den letzten 10 Jahren sind deutliche Schwankungen bei der Anzahl der Baubewilligungen festzustellen.
- In den Jahren 2010, 2013 und 2017 gab es am meisten Baubewilligungen, wobei das Jahr 2017 mit 145 Baubewilligungen deutlich hervorsticht.
- In Niederönz gab es seit 2009 161 Baubewilligungen, jedoch keine einzige in der Kategorie Vermietung. In Herzogenbuchsee waren es in derselben Zeit 423 Baubewilligungen, einen Drittel davon betrifft Mietwohnungen.

Baugesuche in Herzogenbuchsee & Niederönz



- In den letzten drei Jahren (seit Juli 2016) waren 54% der Baugesuche in Herzogenbuchsee & Niederönz für Vermietung und 11% der Baugesuche für Eigentumsobjekte.
- Von den total 178 Baugesuchen stammen 28 aus Niederönz, wobei es sich um Eigennutzung (4) und Baugesuche ohne weitere Angaben (24) handelt.
- 2019 gab es bisher erst 2 Baugesuche.

Quellen: Baublatt.

Ausstattungsmerkmale in Herzogenbuchsee und Region

Neubauwohnungen in Miete

- Offene Küche
- Induktionskochfeld
- Granitabdeckung in der Küche
- Dusche und / oder Badewanne je nach Wohnungstyp
- Bodenebenen Dusche
- Einbau- / Garderobenschrank
- Reduit
- Elektrische Storen
- Gedeckter Balkon
- Eigenen Keller
- Waschmaschine und Tumbler
- Gegensprechanlage
- Einstellhallenplätze für CHF 100.- bis CHF 130.- zu-mietbar



4.5-Zimmerwohnung mit 120 m² in Thörigen.

Neubauwohnungen in Eigentum

- Terrasse und Garten
- Garten mit gemeinsamen Aufenthaltsbereich
- Privater Keller
- Tiefgarage / Einstellhallenplatz
- Individuelle Auswahl von Küche, Sanitärapparaten, Boden- und Wandbelägen
- Küchenzeilen mit zurückversetztem Sockel
- Glaskeramikkochfeld, Backofen hochliegend
- Waschmaschine und Tumbler in der Wohnung
- DU / WC sowie Bad / WC
- Walk-In Dusche
- Viel Stauraum
- Fussbodenheizung
- Minergie-Standard
- Warmwasseraufbereitung über Sonnenkollektoren
- Behinderten- und altersgerechte Wohnungen



Attikawohnung mit 5.5-Zimmern und 150m² in Herzogenbuchsee.



Eine der 14 Mietwohnungen mit 3½- und 4½-Zimmer in der Siedlung «Saege-weg» (ab Nov. 2019) in Herzogenbuchsee.

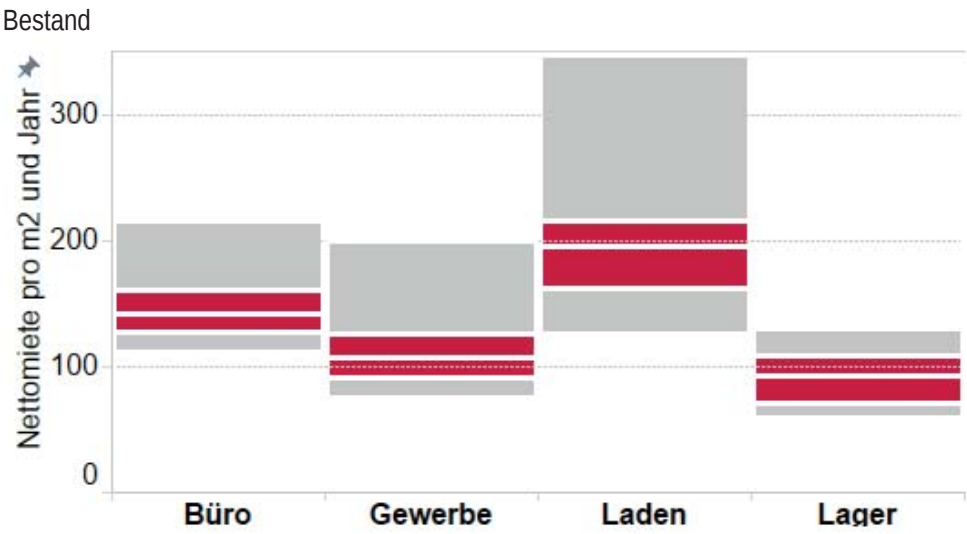


Eine der 55 Wohnungen in der Siedlung «Buchsiquet» (ab 2021) in Herzogenbuchsee.

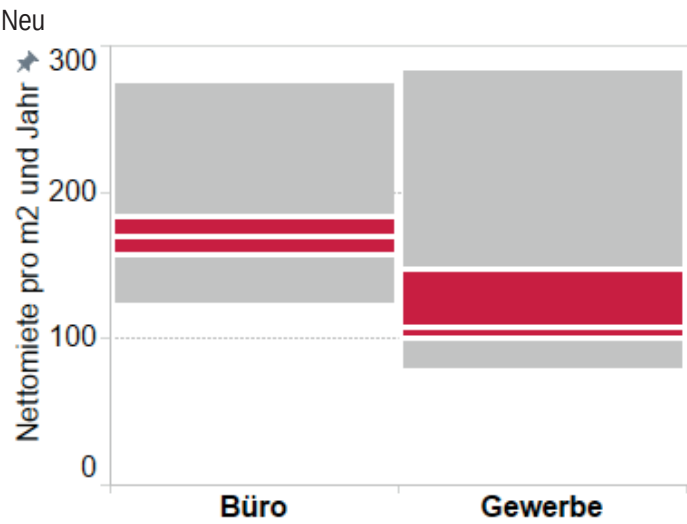
Quellen: Internetrecherche.

40. BENCHMARKS: Der kommerzielle Markt in der MS Region Oberaargau

Mietpreis nach Nutzung

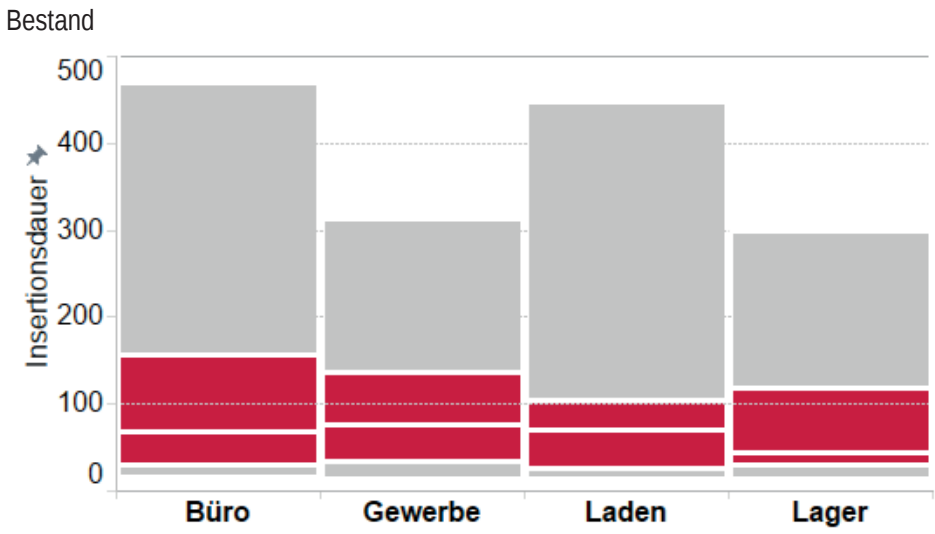


	Büro	Gewerbe	Laden	Lager
90% Perzentil	216	200	348	131
70% Perzentil	160	125	215	109
50% Perzentil	142	107	195	92
30% Perzentil	128	91	162	71
10% Perzentil	112	75	126	60

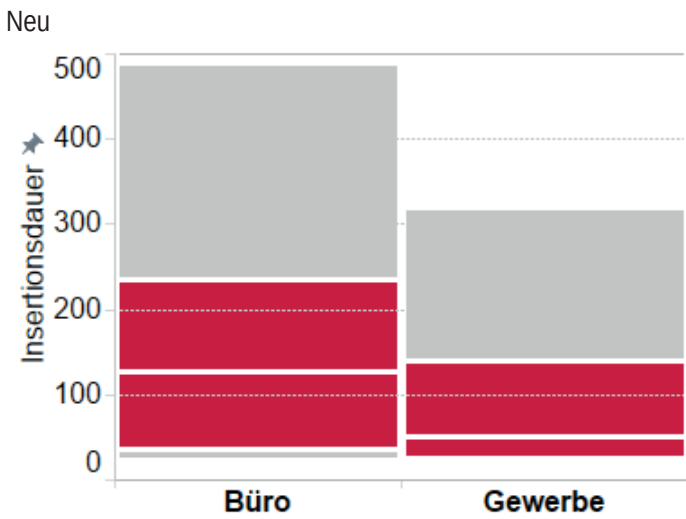


	Büro	Gewerbe
90% Perzentil	276	285
70% Perzentil	184	147
50% Perzentil	170	108
30% Perzentil	158	100
10% Perzentil	123	78

Insertionszeiten



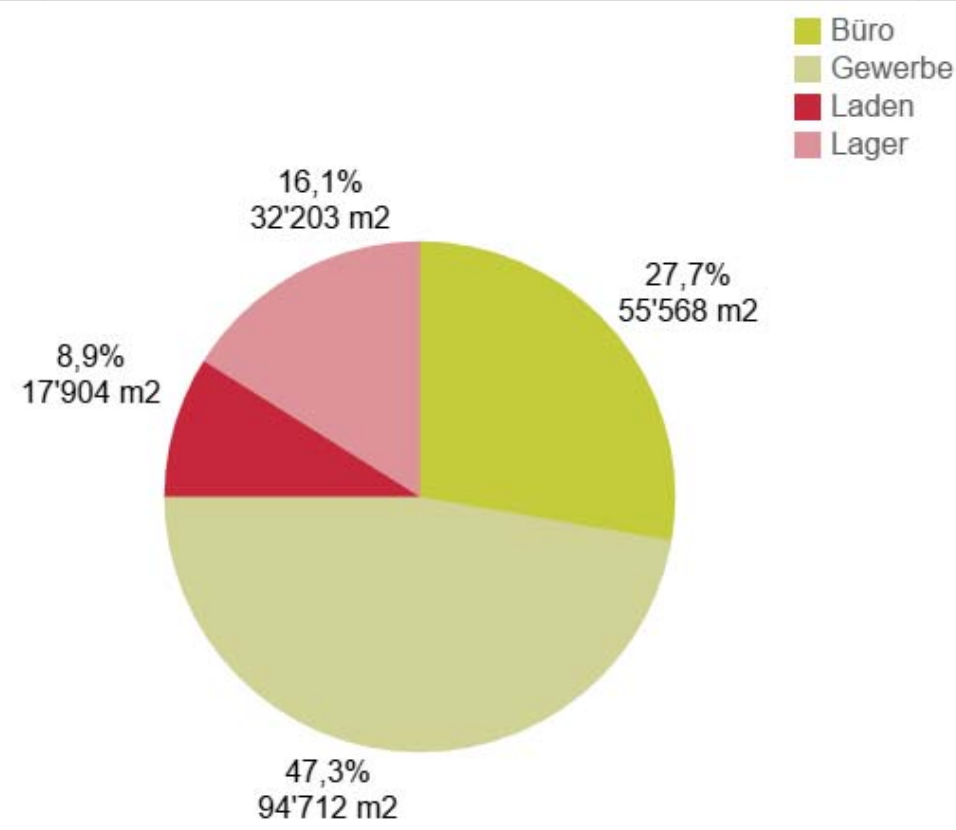
	Büro	Gewerbe	Laden	Lager
90% Perzentil	470	313	449	300
70% Perzentil	156	137	105	118
50% Perzentil	69	77	71	44
30% Perzentil	31	34	27	30
10% Perzentil	16	14	15	14



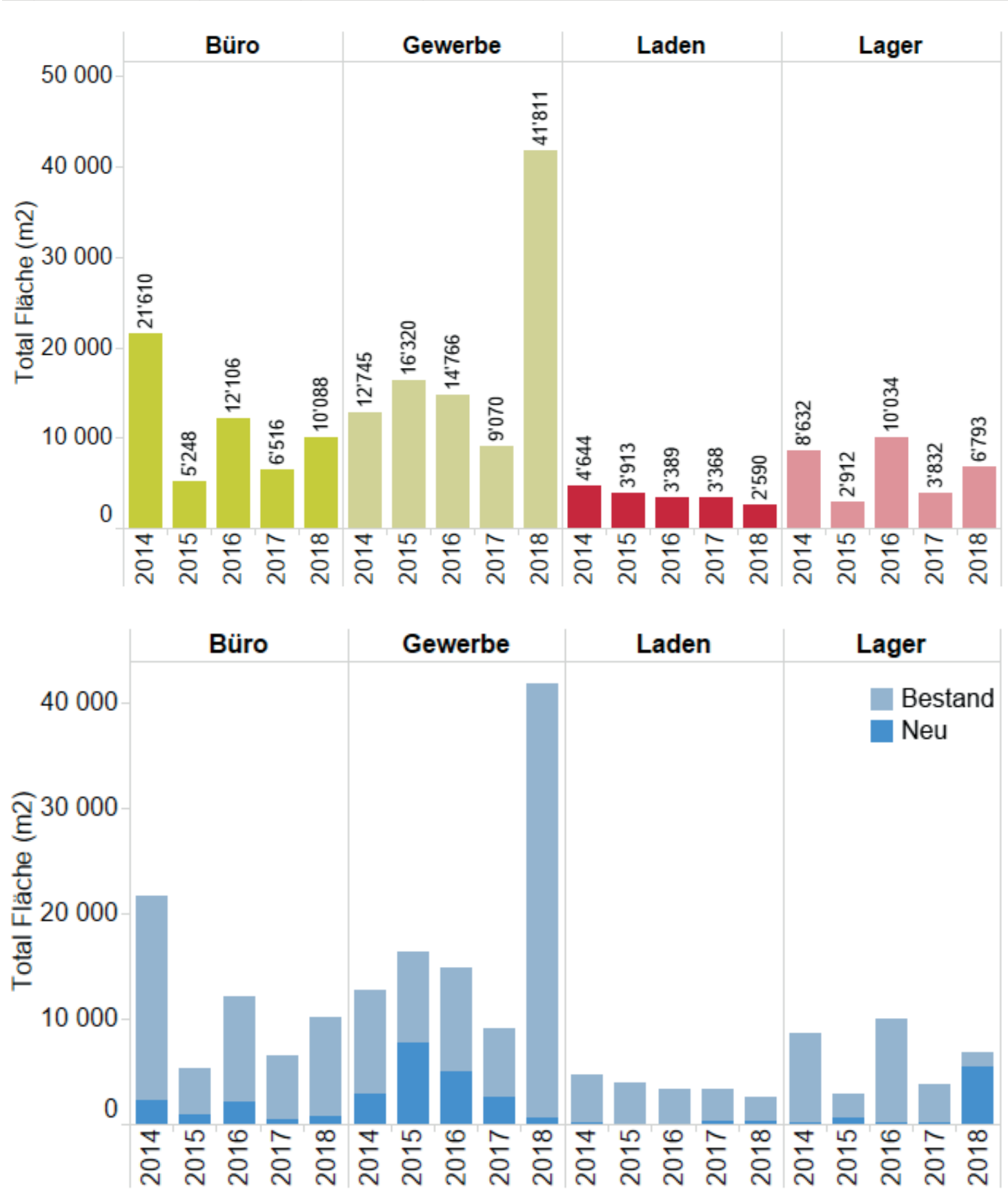
	Büro	Gewerbe
90% Perzentil	489	320
70% Perzentil	236	139
50% Perzentil	127	51
30% Perzentil	35	25
10% Perzentil	23	21

Quellen: ImmoDataCockpit.

Angebot an kommerziellen Flächen in den letzten 5 Jahren in der Region Oberaargau



Angebotsentwicklung in der Region Oberaargau



Quellen: ImmoDataCockpit.

41. Baulandpreise



Innere Werte von Bauland (CHF/m²), Herzogenbuchsee

Nutzungsart	Durchschnittliche Lage	Gute Lage	Beste Lage
Bauland für Mehrfamilienhäuser mit EWG (erschlossen)*	560 – 590	670 – 740	865 – 1'005
Bauland für Mehrfamilienhäuser mit MWG (erschlossen)*	225 – 240	470 – 520	785 – 910
Bauland für Einfamilienhäuser (erschlossen)**	165 – 170	170 – 185	190 – 220
Bauland für Büroliegenschaft (erschlossen)***	135 – 145	145 – 160	150 – 170
Bauland für Verkaufsliegenschaft (erschlossen)***	140 – 145	155 – 170	340 – 395
Bauland für Gewerbeliegenschaft (erschlossen)***	260 – 320		

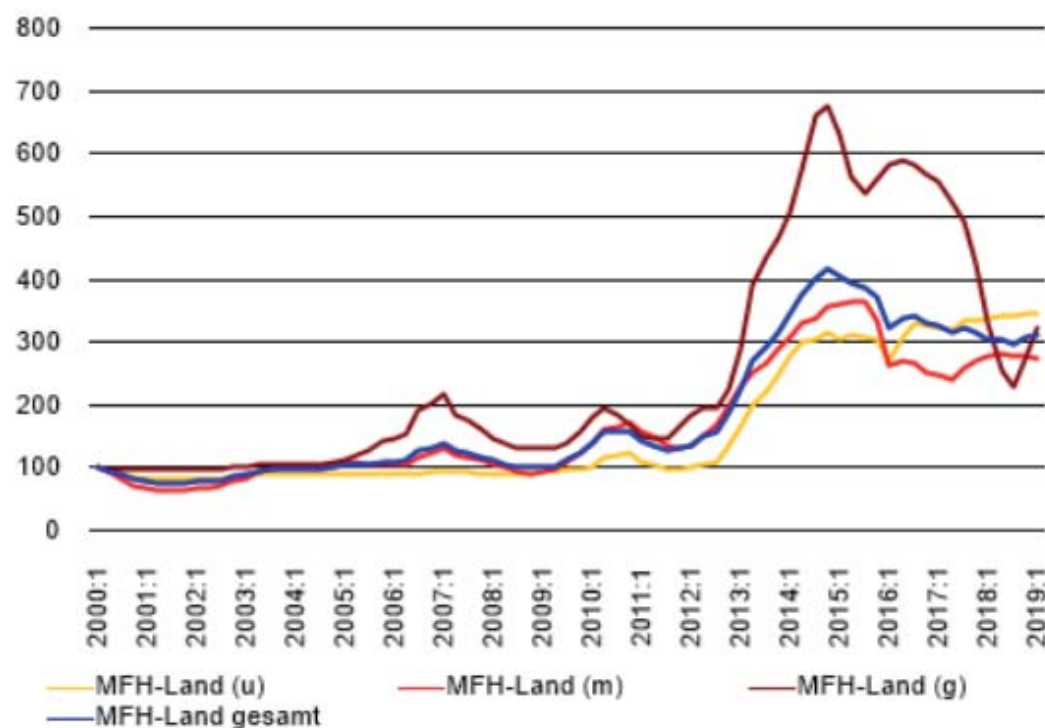
* Basis MFH: Gebäude mit 8 Wohnungen. Ausnützungsziffer: 0.85.

** Basis EFH: freistehend, typische Landfläche, Gebäudevolumen und Ausbaustandard an entsprechender Lage.

*** Liegenschaft mit typischer Landfläche, Geschosshöhe und Nutzfläche an entsprechender Lage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

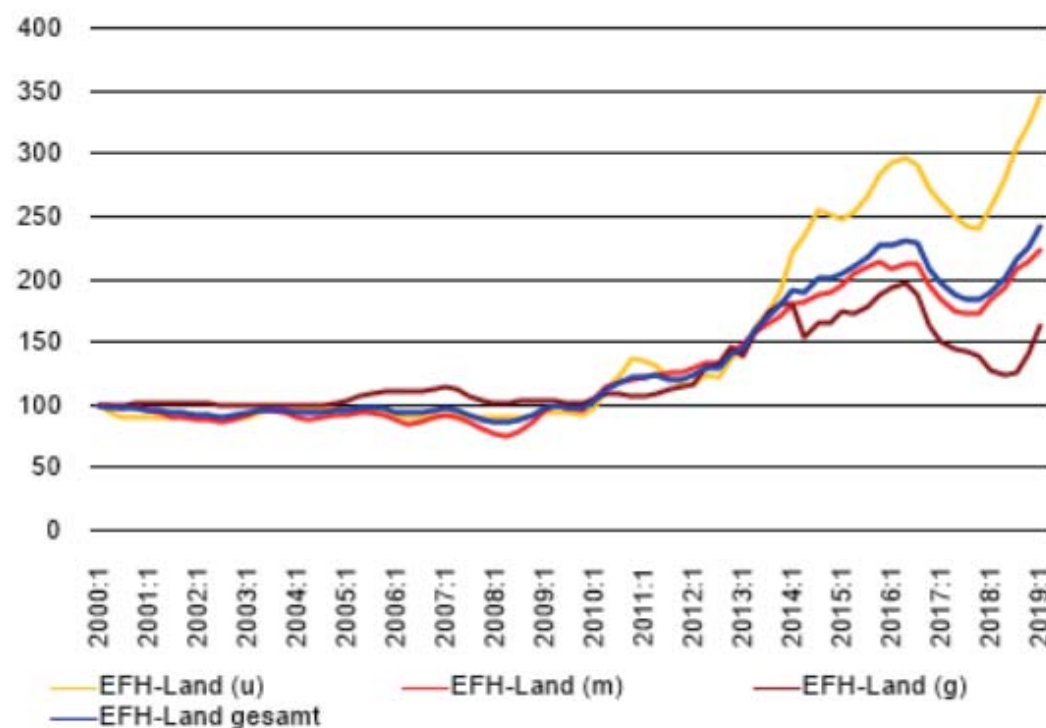
Preisentwicklung Bauland für MFH mit EWG:
MS-Region Oberaargau



* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100, geglättet.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Preisentwicklung Bauland für EFH:
MS-Region Oberaargau



* Indexiert, 1. Quartal 2000 = 100, geglättet.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner. Datenstand: 31. März 2019.

Quellen: SIV Sensor.

Inserierte kommerzielle Flächen in Herzogenbuchsee: letzte 6 Jahre, alle Zustände

Büroflächen

Industrieweg 2, Herzogenbuchsee

- 240 m² Bürofläche im 1.OG
- Baujahr 2000-2004
- Nettomiete CHF 2'400.- pro Monat, CHF 120.- pro m² / Jahr



Mittelstrasse 7, Herzogenbuchsee

- 110 m² Bürofläche im Parterre
- Nettomiete CHF 2'050.- pro Monat, CHF 115.- pro m² / Jahr



Gewerbeflächen

Industrieweg 2, Herzogenbuchsee

- 1000 m² Gewerbefläche, davon 300m² zur Mitbenutzung und 840m² zur Alleinbenutzung
- Inkl. Verladerampe, Aussenabstellfläche, Kranbahnen
- Nettomiete CHF 7'085.- pro Monat, CHF 85.- pro m² / Jahr



Unterstrasse 7, Herzogenbuchsee

- 179m² Gewerbefläche im 2.OG
- grosszügige und hohe Räume
- Nettomiete CHF 1'277- pro Monat, CHF 86.- pro m² / Jahr



Ladenflächen

Fabrikstrasse 7, Herzogenbuchsee

- 43 m² Verkaufsfläche
- CHF 700.- pro Monat, CHF 195.- pro m² / Jahr



Lagerflächen

Feldstrasse 37b, Herzogenbuchsee

- 289 m² Lagerfläche im EG und UG
- direkter Zugang zum Warenlift
- Nettomiete CHF 2'000.- pro Monat, CHF 83.- pro m² / Jahr



Industrieweg 2, Herzogenbuchsee

- 125 m² Lagerfläche im EG
- Raum mit 5 Metern Höhe, gedeckte Anlieferung mit Rampe
- Nettomiete CHF 65.- pro m² / Jahr



Beispiele: Ansiedlung von Backoffice, IT, Verwaltung, ...

Murtenstrasse 143, Bern

- Baujahr 2011-2015
- Zur Miete stehen total 4'290 m²
- 3. OG: 1'890 m² Edelrohbau CHF 220.- pro m² und Jahr
- 2. OG: 708 m² Grundausbau, CHF 250.- pro m² und Jahr
- 1. OG: 1'700 m² Edelrohbau, CHF 220.- pro m² und Jahr



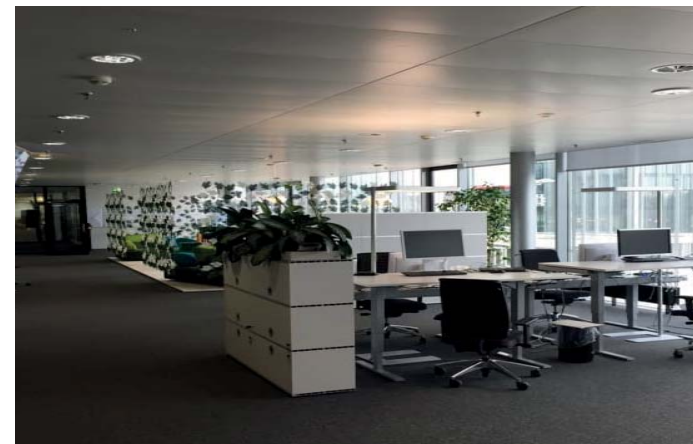
Wankdorfstrasse 5, Bern

- 1'684 m² Büroräume im 3.OG
- Baujahr 2016-2019
- Nettomiete CHF 340.- pro m² / Jahr



Mingerstrasse 12, Bern

- 7'431 m² Geschäftsräume über 3 Stockwerke
- komplett ausgebaute Büroflächen
- Baujahr 2005-2010
- ca. 300 Arbeitsplätze pro Stock
- ca. 100 Einstellhallenplätze für CHF 328.- pro m² / Jahr
- Nettomiete CHF 328.- pro m² und Jahr



Bümplizstrasse 45, Bern

- Baujahr 2005-2010
- 1'072 m² Bürofläche im 2.OG
- Inkl. Warenlift, Einstellhalle, Einzel- und Grossraumbüroflächen, Sitzungszimmer, Serverraum, etc.
- komplett ausgebaute Büroflächen
- CHF 245.- pro m² und Jahr



III. NUTZUNGSKONZEPT FÜR HERZOGENBUCHSEE



42. Positionierung



Empfehlungen

- Ca. 80% Wohnfläche und 20% kommerzielle Fläche für ein Verhältnis von 100 Einwohner / 50 Arbeitnehmende
- Bürogebäude entlang Bahn, Bereiche C1 & C2
- Gewerbe/Versorgung mit EG Orientierung im Bereich A1 & A2, darüber und drum herum Wohnen
- Vielfältiges Wohnen im Bereich B1 & B2
- Wohnen: Etappen à ca. 50 bis 80 Wohnungen über 10 Jahre, Abstimmung mit anderen Arealen
- 50% Wohneigentum, 50% Mietwohnungen
- Kompakte Wohnungen, grösszügige Aussenräume
- Thema Grün, Energie, Innovation
- Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften, öffentlichen & privaten Investoren, Wohneigentum

Empfehlung Zimmermix

	Bestand	Mehrbedarf 2029	Delta		Angebot/Handel	Empfehlung Areal
1.5 Zimmer	2%	28	5%	3%	5%	10%
2.5 Zimmer	8%	84	15%	7%	11%	20%
3.5 Zimmer	27%	155	27%	1%	34%	35%
4.5 Zimmer	34%	158	28%	-6%	35%	25%
5.5 Zimmer	18%	85	15%	-3%	11%	10%
>6.5 Zimmer	11%	56	10%	-1%	4%	0%
	11 569	566	100%	0	100%	100%

Was braucht Buchsi?

- Viel mehr Dichte im Zentrum
- Ein modernes, grünes Zentrum beim Bahnhof
- Kompakte Wohnungen und Büros
- Schöne, vielfältige Aussenräume mit Aufenthaltsqualität
- Ein modernes kleines Versorgungszentrum am Bahnhof
- Mehr Magnetwirkung
- Proaktive Entwicklung mit intensiver Standortförderung und Wirtschaftsförderung
- Eine Bündelung aller Kräfte: Beide Gemeinden, Vereine, Firmen, Investoren, Bevölkerung, ...

Positionierungsvorschlag

„Ein vielfältiges, innovatives, grünes Zentrumsquartier direkt beim Bahnhof...“

- ... für ein verkehrsarmes Quartier für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit
- ... für ein breites Spektrum an Wohnzielgruppen
- ... für Jugendliche, Familien, Senioren, Singles und Paare
- ... für Auszubildende, Fachkräfte vor Ort und Pendler
- ... für grössere Dienstleistungsbetriebe
- ... für Innovation: FabLab, Co-Working Space, Innovationspark, Forschung und Bildung
- ... mit einem kleinen und gut inszenierten Versorgungszentrum
- ... mit vielfältigem öffentlichem Raum für Kinder, Jugendliche, Senioren, Sporttreibende, Kulturschaffende und Vereine

43. Beispiele Fokus Aussenräume



Quelle: Suurstoffi, Rotkreuz, HSLU, Luzern



Quelle: München, Bogenhausen



44. Fenaco-Areal: Nutzungsanordnung, Zielgruppen und deren Bedürfnisse im Überblick

B1 & B2 Wohnen

- Bauzone: Wohnzone mit Quartierinfrastruktur
- Etappen à 50 bis 80 Wohnungen
- Miete (40%) und Eigentum (60%)

Zielgruppe	Bedürfnisse
Familien, ca. 40%	Kompakte Mehrzimmerwohnungen mit Aussenraum
erwerbstätige Paare oder Einzelpersonen, ca. 30%	Kompakte, schöne, mittelgrosse Wohnungen mit Privatsphäre
Senioren, ca. 30%	Normale Wohnungen, nahe Service

C1 & C2 Kommerz

- Bauzone: Arbeitszone
- Büro / Dienstleistung entlang Bahn

Zielgruppe	Bedürfnisse
Kleingewerbe, Gesundheit, persönliche Dienstleistung, Erziehung, Betreuung, Planung, Co-Working	Kleine Büro- und Gewerberäume, hohe Servicetiefe, Kleinteiligkeit, EG-affin, Visibilität, Parking
Schulraum, Innovationspark, Öffentliche Verwaltung, Industrielle Verwaltung, Informations-technologie	Büroflächen zum selber ausbauen, nahe Bahnhof, Visibilität



A1 & A2 Kommerz & Wohnen

- Bauzone: Mischzone
- 15% kommerzielle Flächen, 85% Wohnflächen
- Miete (40%) und Eigentum (60%)

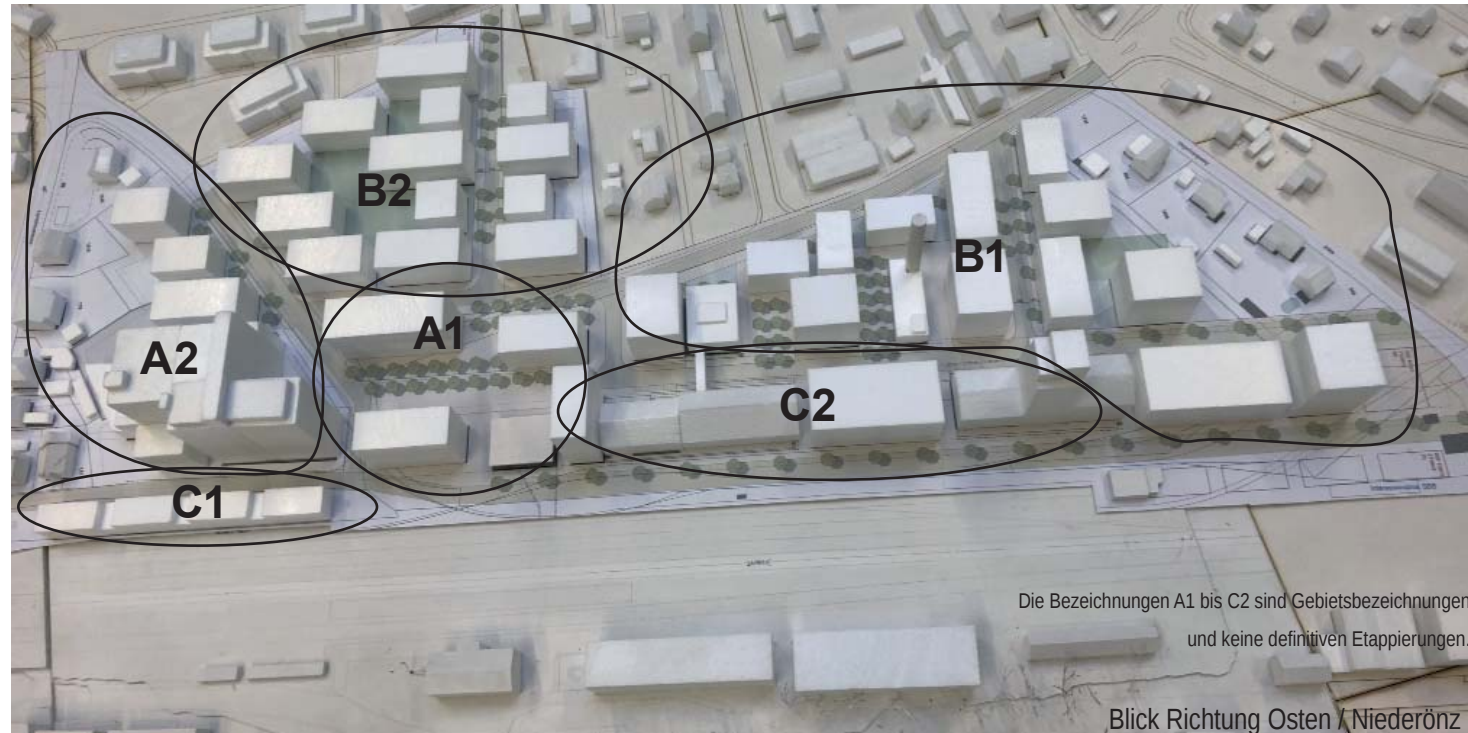
Zielgruppe Kommerz	Bedürfnisse
Kleingewerbe, Gesundheit, persönliche Dienstleistung, Erziehung, Betreuung, Planung, Co-Working	Kleine Büro- und Gewerberäume, hohe Servicetiefe, Kleinteiligkeit, EG-affin, Visibilität, Parking
Schulraum, Innovationspark, Verwaltung, Backoffice	Büroflächen zum selber ausbauen, nahe Bahnhof, Visibilität
Detailhandel & Gastronomie	Gewerberäume, Passantenlage, Aussenraumnutzung, Logistik
Vereine / Jugendliche	Versammlung Innen / Aussen, Platz für Inszenierung, baulich: einfach und billig / Brache

Zielgruppe Wohnen	Bedürfnisse
Junge, ca.20%	einfache, kleine, preislich attraktive Mietwohnungen
Familien, ca. 20%	Kompakte Mehrzimmerwohnungen mit Aussenraum
erwerbstätige Paare oder Einzelpersonen, ca. 40%	Kompakte, schöne, mittelgrosse Wohnungen mit Privatsphäre
Senioren, ca. 20%	Normale Wohnungen, nahe Service

Generell

- Hohe Stilvielfalt, Abwechslung
- Eigentümervielfalt: Private, Institutionelle, Genossenschaften
- Auf Fussgänger ausgerichtet
- Platz zum Verweilen
- Grün, Kunst, Wasser, Park
- Freier Platz rund um Unterführung
- Öffentliche Einrichtung für Kinder, Jugendliche, Senioren, Vereine, Kunst, Sport und Kultur
- Autozubringer, langsam fahren
- Parking für Besucher
- Intelligente Logistik
- Parking unterirdisch für Anwohner

45. Städtebauliches Makrokonzept Aebi & Vincent Architekten SA



Kommentar / Empfehlung

- Das städtebauliche Konzept folgt bereits dem vorgeschlagenen Nutzungskonzept. Städtebaulich sehr schön ausgearbeitet.
- Entlang der Bahn bei C2 und B1 braucht es eine detailliertere Abfolge von Wohnen, Gewerbe, Büro. Vorschlag: Gewerbe-/Wohnliegenschaft in der Mitte: unten Gewerbe, oben Wohnen. Zielgruppe gewerbliche Eigennutzer / Firmen mit Pensionskasse
- C2: Prüfen, ob bestehende Gebäude mit leichter Sanierung gewerblicher Nutzung zugeführt werden können.
- B1 und B2: Prüfen, ob Quartierinfrastruktur für Kita, Senioren, Vereine etc. in alten bestehenden Gebäuden zentral untergebracht werden kann.
- Dichtevorgaben wie auf der Folgeseite abgleichen.
- Erarbeitung einer zentralen Idee für Gebiet A2: Wohnhochhäuser oben, Gewerbe, Parking, Hallen für öffentliche Nutzung unten. Hohe Dichte beibehalten.
- Park & Ride bei A2 und oder beim westlichsten Gebäude auf heutigem B1.
- Wohnqualitäten in B1, B2 in Bezug auf vielfältig nutzbare, grüne Aussenräume für verschiedene Zielgruppen maximieren. Mit der Idee der harten industriellen Gegenwart verknüpfen. Grat zwischen Wohlfühlen und Identität gut ausarbeiten.
- Auf A1 und A2: Zentrumsfunktionen Versorgung und Dienstleistung im Erdgeschoss, am Platz, mit Aussenraumbezug.
- Auf A1 und A2 Dienstleistungen allenfalls auch im 1. und 2. OG. Darüber Wohnen für Kleinhaushalte mit Fokus Zentralität, Urbanität, Modernität, Ausblick.
- Auf C1: Dienstleister für Einheiten 20 bis 50 Mitarbeiter: mittelgrosse Unternehmen.

Modell Städtebauliches Makrokonzept Aebi & Vincent Architekten, 2. Oktober 2019

46. Standortmarketing - Skizze

Die anstehende Entwicklung auf dem Fenaco-Areal sowie in ganz Herzogenbuchsee ist deutlich grösser als bisher. Sie kann entweder über sehr lange Zeit aus dem üblichen Wachstum entstehen. Oder die Entwicklung wird durch Standortmarketing gefördert und beschleunigt.

Standortmarketing hat zum Ziel, Herzogenbuchsee, die Arealentwicklung und Schwerpunktentwicklung bekannt zu machen und mit aller Kraft für Firmenwachstum, Firmenansiedlung und Einwohnergewinnung zu werben. Das eine bedingt das andere. Als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt ist dies erwünscht und macht hier beim Bahnhof auch Sinn.

Jede Areal- und Quartierenentwicklung profitiert von Standortmarketing.

Skizze der Anreize

- Nahe Wege mit ÖV und/oder MIV
- Verpflegung und Infrastruktur vor der Tür
- Energie effizient, klimaneutral, smart, ...
- Work-Live-Balance
- Erholung, Grün, Natur
- Bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum
- Bezahlbare Lebenshaltungskosten und Steuern
- Sozial durchmischt
- Fantastischer Ausblick
- Gesellschaftliches Leben in Vereinen
- Engagement für die eigene Gemeinde
- Unverwechselbare Eigenidentität
- ...

Skizze Standortinszenierung

- Zwischennutzung in wichtigen, brauchbaren Gebäuden: für Anwohner und Firmen
- Zwischennutzung in wichtigen, brauchbaren Gebäuden: Kultur, Spass und Sport, für alle aus der näheren und fernen Region
- Showroom der Zukunft: Was alles kommen wird.
- Markt, Events und Veranstaltungen die Platz brauchen / suchen
- Event/Kongress Wirtschaftsthemen: für CEOs mit Firmen in der näheren und fernen Region
- Gastronomie
- ...

Skizze Vertrieb

- Animierendes, überzeugendes Video / Bildmaterial
- 3D-Modell der Gebäude, architektonische Visualisierung der Fassaden
- Digitaler Auftritt, Homepage als zentrale Anlaufstelle, digitale soziale Plattformen
- Integration in das Leben der Gemeinde: Anlässe, Vereine, Gemeindekommunikation
- Interne Kooperation mit Unternehmen, Gewerbeverbände, Tourismusorganisationen etc.
- Organisation über eine Anlaufstelle, die alles koordiniert und CRM führt. Am besten mit Hilfe der Gemeinde oder einem Verein
- Wirtschaftsförderung



47. Bedarf im Detailhandel durch Wachstum auf dem Fenaco-Areal

Theoretische Grösse für den Fall, dass alle Ausgaben am Wohn- oder Arbeitsort getätigt würden. Tatsächlich werden aperiodische Güter im Urlaub oder eben auch im Internet konsumiert, Tendenz steigend.

Bevölkerungswachstum

Einzugsgebiet
Mehr Einwohner im Einzugsgebiet in 10 Jahre

Anzahl zusätzl. HH
Budget period. Güter (HABE)
Budget aperiod. Güter (HABE)
Budget Services (HABE: Coiffeur, Ärtz, ...)
Bugdet Gastronomie (HABE)

Mehr an Budget in CHF

10% Immobilien

Verkaufsfläche Miete pro m2/a
Verkaufsfläche Miete pro m2/Monat

Mehrbedarf an Retailfläche: m2

Areal	Gemeinde Herzogenbuchsee & Niederönz	Inkl. umliegende Gemeinden
1500		
714	484 *	2526 *
624 pro Monat & HH	624 pro Monat & HH	624 pro Monat & HH
689 pro Monat & HH	689 pro Monat & HH	689 pro Monat & HH
478 pro Monat & HH	478 pro Monat & HH	478 pro Monat & HH
303 pro Monat & HH	303 pro Monat & HH	303 pro Monat & HH
1 495 970 pro Monat	1 013 669 pro Monat	5 290 347 pro Monat
149 597 Monatsmiete	101 367 Monatsmiete	529 035 Monatsmiete
240	240	240
20	20	20
7480	5068	26452

Quelle/Annahme

*gemäss Bedarfsmodell ImmoCompass

80% ausgegeben wo man wohnt

50% ausgegeben wo man wohnt

50% ausgegeben wo man wohnt

60% ausgegeben wo man wohnt

Beschäftigtenwachstum

Einzugsgebiet
Mehr Beschäftigte im Einzugsgebiet in 10 Jahre

In Anzahl zusätzliche HH umgerechnet
Budget period. Güter (HABE)
Budget Services (HABE: Coiffeur, Ärtz, ...)
Bugdet Gastronomie (HABE)

Mehr an Budget in CHF

10% Immobilien

Verkaufsfläche Miete pro m2/a
Verkaufsfläche Miete pro m2/Monat

Mehrbedarf an Retailfläche

Areal	Gemeinde Herzogenbuchsee & Niederönz	Inkl. umliegende Gemeinden
750	550 **	3344 **
357	262	1592
156 pro Monat & HH	156 pro Monat & HH	156 pro Monat & HH
191 pro Monat & HH	191 pro Monat & HH	191 pro Monat & HH
101 pro Monat & HH	101 pro Monat & HH	101 pro Monat & HH
160 116 pro Monat	117 419 pro Monat	713 906 pro Monat
16 012 Monatsmiete	11 742 Monatsmiete	71 391 Monatsmiete
240	240	240
20	20	20
801	587	3570

**gemäss Beschäftigtenentwicklung der letzten 5 Jahre

20% ausgegeben wo man arbeitet

20% ausgegeben wo man arbeitet

20% ausgegeben wo man arbeitet

TOTAL Mehrbedarf an Retailfläche für Einzugsgebiet

8280	5655	30021
------	------	-------

*Umliegende Gemeinden: Niederönz, Herzogenbuchsee, Thunstetten, Langenthal, Thörigen, Bettenhausen, Graben, Heimenhausen, Aeschi (SO), Solothurn

48. Inspiration: Erfolgreiche Entwicklungen auf ehemaligen Industriearealen

«Kunzareal», Windisch, AG

- Ehemalige Spinnerei auf dem Kunzareal in Windisch (7'600 Einwohner).
- Neu: Wohnquartier mit ca. 200 Wohnungen und Gewerbeflächen, ca. 200 Arbeitsplätze.
- Das erste Projekt, der «Stegbünt» umfasst 63 Stockwerkeigentumswohnungen in drei Wohninseln, alle sind verkauft
- Im Überbauungsprojekt «Spinnerkönig» entstanden 61 Mietwohnungen, die alle vermietet sind.
- In den denkmalgeschützten Bauten der «Spinnerei III» entstanden 50 Loftwohnungen mit Industriecharakter. Verkaufsstand unbekannt.
- Das letzte Projekt ist die «Feinspinnerei», wo 2017 29 Eigentumswohnungen entstanden, welche ebenfalls alle verkauft sind.
- Auf dem Areal stehen Büros mit 20, 70 oder 100 m² zur Verfügung. Es gibt auch ein Coworking von Village Office.



«Uferpark», Luterbach, SO

- Ehemalige Zellulosefabrik auf dem Attisholz-Areal in Luterbach (3'500 Einwohner).
- Neu: Quartier für Gewerbe, Industrie und Wohnen.
- In 25 bis 30 Jahren sollen auf dem Areal 1000 Personen arbeiten und 2500 wohnen.
- Als Zwischennutzung sind Events, Lagerräume und Büroflächen angedacht.
- Der Biotechkonzern Biogen baut eine Produktionsstätte und bringt 600 neue Arbeitsplätze. Die Firma Menz hat sich ebenfalls niedergelassen. Es gibt Baurechtsverträge mit «Vigier» und «CT-X».
- Von den 49 Hektaren sind noch 9,6 zu verkaufen.
- Es ist auch ein Park geplant mit Spielplatz, Erlebnisbereich, Grillplätzen, Badestrand und Biotop.
- Velo- und Spazierweg führt neu am Fluss entlang.
- Aus der Kläranlage wurde ein Partyraum.
- Die alte Kantine wurde nicht abgerissen sondern in ein Restaurant umgebaut.
- Einweihungsfest Ende Mai 2019.



«Papierei-Areal», Biberist, SO

- Ehemalige Papierfabrik mit 26 Hektaren in Biberist (8'500 Einwohner).
- Neuer Arealbesitzer ist Hiag Immobilien, die eine gewerblich-industrielle Nutzung inkl. Wohnen plant.
- Areal soll neu dem Publikum zugänglich gemacht werden: Mix aus Arbeit, Kunst und Kultur, Wohnen und Freizeitnutzungen.
- Lager & Ateliers als geplante Zwischennutzung bis zur Endphase 2033.
- Gute Verkehrsanbindung und bauliche Substanz.
- Masterplan wurde 2015 angenommen.
- Momentan steht auf dem Areal das Datenzentrum der Hiag Data AG, zudem gibt es 15 Mietern von Gewerbeflächen und weitere kleinere Mieter.



«Suurstoffi», Rotkreuz, ZG

- Ehemaliges Industriequartier auf dem ein Dorf-im-Dorf entstand.
- Auf den rund 10'5000 m² entstand ein verkehrsfreies, durchmischtes und klimaneutrales Quartier für Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten.
- Auf dem Areal entstand das erste Schweizer Bürohochhaus in Holzbauweise.
- Die Gewerbeflächen richten sich an KMU und Grossfirmen.
- Bei den Wohnungen gibt es auch Studentenwohnungen für die Informatik-Studierenden der HSLU, deren Campus auf dem Areal liegt.
- Es gibt über einen Concierge ein Serviceangebot, das Dienstleistungen wie Reinigungs- und Wäscheservice, Abwesenheitsdienstleistungen, Troubleshooting oder Notruf-Service umfasst.
- Alle Wohnungen sind vermietet, bei den Gewerbe- und Büroflächen gibt es noch freie Objekte.



Quellen: Internetrecherche, Besichtigung.

49. Inspiration Gewerbeparks, KMU-Boxen

KMU Park Loren in Uster

- Uster West 2-42, 8610 Uster
- 16 000 m² grosser Park
- Kosten: 1,5 Millionen Franken
- 26 Wohneinheiten (oben) und Geschäftseinheiten (unten) in sogenannten Boxen
- Erweiterung mit 12 Boxen ist geplant
- 600 m² Nutzfläche pro Box, maximal 50% Wohnen
- Raumhöhe 5.3 Meter, 2-geschossig
- 3'400.- / Mnt. für Gewerbefläche mit 220 m² Fläche im Erd- und Galeriegeschoss, voll ausgebaut, inkl. 2-3 Parkplätze
- 4'450.- / Mnt. für Loftwohnung mit 280 m² Fläche im Ober- und Dachgeschoss
- Mieter: 37 Betriebe und 23 Wohnungen.
- Zu den Mietern gehören folgende Branchen: Möbel, Kunst, Stahl-Design, Autoreparatur, Grafikatelier, Ausstellung, EDV-Support, Storenbau, Spielgruppe, Architektur, Haustechnik, Nagel-Design, KiTa, Motorräder-Showraum, Praxis, Heizung, Web-Design, Elektrotechnik, Werbeartikel, Coiffeur, Transporte, Immobilienberatung, Gynäkologie

Gewerbepark LBG in Schenk

- Grenzstrasse 3A – 3B, 6214 Schenk
- Zwei sechsstöckige Gebäude mit Tiefgarage (ca. 165 Parkplätzen)
- Kosten: 25 Millionen Franken
- Für handwerkliches Gewerbe, Dienstleistungsanbieter, Verkaufsflächen, Lagerflächen
- 8000 m², 5 Stöcke, 5-10 Firmen sind erwünscht
- 2 Attikawohnungen mit je 220 m² Fläche und 135 m² Balkon
- Raumhöhe im EG 4.55 Meter, oben 3.05 Meter
- Bezugstermin Sommer 2019, erste Mieter sind bereits eingezogen
- 4 Mietflächen und eine Attikawohnung sind noch verfügbar
- Nettomietzins für Erdgeschoss: 254.- / m²
- Nettomietzins für Obergeschosse: 150.- / m²
- Siehe: www.gewerbepark-lbg.ch

KMU Park in Wohlen – Anglikon

- Breitstrasse 3, 5610 Wohlen
- 5 Boxen, alle verkauft
- 4-geschossig, Raumhöhe bis 5.2 Meter
- 332-413 m² Gewerbefläche und eine betriebseigene Wohnung in den Boxen 1, 2, 3 und 5. In der Box 4 gibt es eine 4,5-Zi Wohnung.
- Box 1: 369-413 m² Nutzfläche für Gewerbe und eine betriebseigene Wohnung + 84 m² gemeinsame Fläche + 42 m² Dachterrasse, Passantenlage. Verkaufspreis für Edel-Rohling, Land und zwei zusätzliche Parkplätze vor dem Haus: 1'480'000.-
- Box 2: 332-337 m² Nutzfläche für Gewerbe und eine betriebseigene Wohnung + 84 m² gemeinsame Fläche + 42 m² Dachterrasse. Verkaufspreis für Edel-Rohling, Land und zwei zusätzliche Parkplätze vor dem Haus: 1'080'000.-
- Siehe: wohlen.forrergerber.ch



Quellen: Internetrecherche, Besichtigung.

51. Inspiration Wohnbaugenossenschaften: effiziente Wohnungen für eine vielseitige Zielgruppe

Dachorganisation und Kontaktstellen

Die «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» ist die Dachorganisation der mehr als 1100 Wohnbaugenossenschaften in der Schweiz angehören. Die Organisation bietet Dienstleistung wie Finanzierungs- und Gründungshilfe, Beratung, Weiterbildung und Events an. Ihr Ziel ist die Weiterentwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

- www.wbg-schweiz.ch
- Telefon: 044 360 28 40
- Mail: info@wbg-schweiz.ch

Von der «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» gibt es einen Regionalverband für die Region Bern-Solothurn:

- www.wbg-beso.ch
- Jürg Sollberger, Präsident
- Telefon: 031 359 31 11
- Mail: juerg.sollberger@wbg-beso.ch

Das «Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau» ist für die Beratung und Entwicklung in Bern-Solothurn zuständig:

- www.wbg-beso.ch/kompetenzzentrum
- Daniel Blumer
- Telefon: 079 793 55 78
- Mail: daniel.blumer@wbg-beso.ch

Zudem gibt es regional organisierte Interessengemeinschaften in Bern-Solothurn, die den Austausch und die lokale Vernetzung mit der Politik und der Öffentlichkeit fördern:

- www.wbg-beso.ch/interessengemeinschaften

Fachstelle der «Wohnbaugenossenschaften Schweiz» zum Thema Wohnen im Alter:

- www.expert-plus.ch

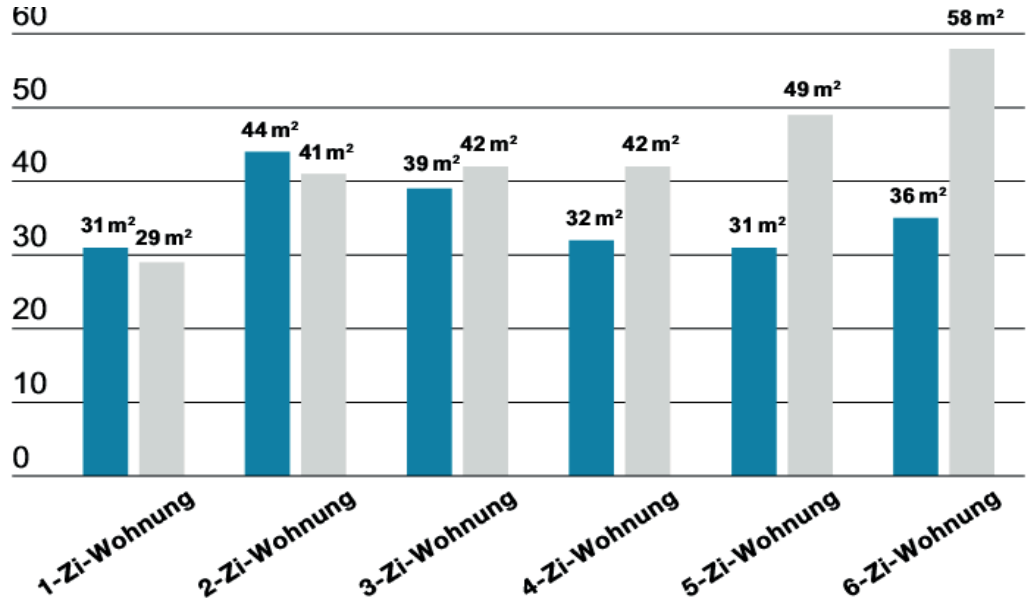
Übersicht aller Genossenschaften in der Schweiz:

- <https://genossenschaften.wbg-schweiz.ch>

Wegleitung zur Gründung einer neuen Wohnbaugenossenschaft:

- www.wohnbaugenossenschaft-gruenden.ch

Durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch pro Bewohner nach Zimmerzahl

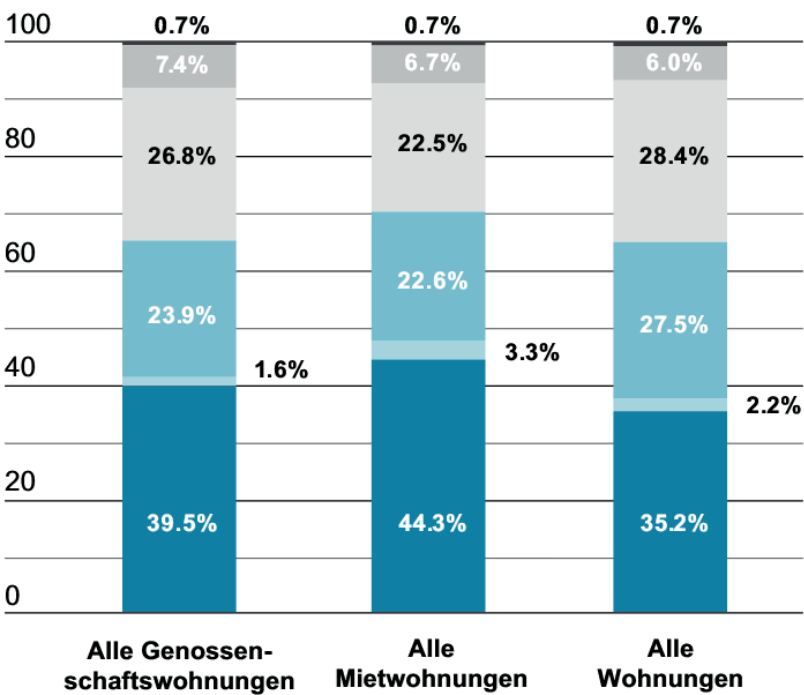


Je grösser die Wohnung, desto auffallender ist der Unterschied zwischen dem Wohnflächenverbrauch in Genossenschaften und dem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch.

Quelle: Bundesamt für Wohnungswesen / Gebäude- und Wohnungsstatistik 2015, BFS

Siehe: www.wbg-schweiz.ch/data/wbg-infopool-wohnflae-belegung-7-2017_9356.pdf

Haushaltsformen im Vergleich



Quelle: Strukturerhebung 2015 / Gebäude- und Wohnungsstatistik 2015, BFS
Die Strukturerhebung basiert auf Eigenangaben der Bewohnerinnen und Bewohner und erfasst nur einen Teil der Genossenschaftswohnungen in der Schweiz.

Siehe: www.wbg-schweiz.ch/data/wbg-infopool-bewohnerschaft-7-2017_7963.pdf

Wohnbaugenossenschaften in der Umgebung

In Buchsi gibt es zwei Wohnbaugenossenschaften, Jura Blick und Felderhof. Beide haben je 2 Blöcke à ca. 6 Wohnungen aus der Nachkriegszeit. Beide Genossenschaften haben kein Interesse daran sich zu entwickeln und neue Wohnungen zu erwerben.

- Baugenossenschaft Freiland
 - Langenthal
 - Münsingen
- Graphis Bau- und Wohngenossenschaft
 - Bern-Tiefenau
 - Bützberg
 - Lötzwil
 - Schwarzenburg
 - Zollikofen
- Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Logis Suisse AG
 - Bern
 - Bern Seeland
 - Bern Mittelland
 - Langenthal
 - Lotzwil
- Genossenschaft Wogeno Bern
 - Bern
 - Münchenbuchsee
 - Moosseedorf
 - Zollikofen
- Wohnbaugenossenschaft Meisenweg Burgdorf
 - Burgdorf
- Wohngenossenschaft Lerchenbühl Burgdorf
 - Burgdorf
- Wohnbaugenossenschaft Emme Oberburg
 - Oberburg
- Wohnbaugenossenschaft Dreibeinskreuz
 - Zuchwil
- Wogeno Solothurn Genossenschaft
 - Solothurn
- Wohngenossenschaft Dach
 - Oensingen

Quellen: Internetrecherche.

50. Inspiration: Trendige gewerbliche Konzepte für den Standort - Energie und modernes Gewerbe

Energielösungen: erneuerbar, lokal, gemeinsam, vernetzt

Ecoviva (Energie360°)

Die zwei Mehrfamilienhäuser der Überbauung „Ecoviva“ in Niederlenz (AG) sind zu einem hohen Grad energieautark. Durch den Zusammenschluss zu einer Eigenverbrauchsgemeinschaft (EVG) können die Bewohner den Solarstrom der Photovoltaikanlage auf den Dächern gleich selbst verbrauchen. Zum Heizen wird über Wärmepumpen die Erdwärme genutzt und eine intelligente Steuerung verbinden die Systeme. Zudem befindet sich eine Ladeinfrastruktur für Elektroautos vor Ort. Die hohe Energieeffizienz zahlt sich auch wirtschaftlich aus.



Die zentrale Steuerung.



Solaranlage auf den Dächern der beiden Häuser.

Wärmeverbund Breiti (Energie360°)

Der Wärmeverbund Breiti in Embrach (ZH) besteht aus privaten und kommunalen Abnehmern, die zusammenschliessen. Der Wärmeverbund nutzt Holzschnitzel aus der regionalen Forstwirtschaft und versorgt so 36 Liegenschaften (ab 2020 43) mit Wärme. Durch die Sanierung der Heizzentrale wurde die CO₂-Einsparung auf total 1000 Tonnen pro Jahr gesteigert. Der CO₂-neutrale Energieträger Holz überzeugt auch in den Punkten nachwachsende Rohstoffe, kurze Transportwege und Wertschöpfung in der Region.



Forstbetrieb im Wald der Gemeinde.



Der neue Wärmespeicher wird eingeliefert.

Quelle: Energie360°.

Grüne KMU: innovativ, schonend, nachhaltig

- setzt auf Innovation, Ressourcen, schonende Technologien und Kreislaufwirtschaft
- Ziel: nötige technische Lösungen für nachhaltiges Wirtschaften

„Gmüesgarte“ - gegen Food Waste

- Lebensmittel, was der Grossverteiler nicht will, wird eingekauft und in einem Lokal in Bern angeboten.
- Roh oder verarbeitet in Form von Smoothies, Salat und Birchermüesli.
- Die krummen Gemüse und Früchte werden auch im Monats- oder Zwei-Wochen-Abo verkauft.



Themen zu Grüne Aktivitätsbereiche & „Clean Technology“

- Zukunftsfähige, erneubare Energieversorgung
- Baustoffrecycling
- Energieeffiziente Gebäude & Gebäudedämmung, Urban gardening, Wärmerückgewinnungslösungen
- Smart Grid
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte
- Wassergewinnung und -wiederaufbereitung
- Altlasten und Abfallverwertung
- Bewältigung von Ernährungsproblemen
- Klimafreundliche Businessmodelle

- Ökodesign
- Kreislaufwirtschaft
- Renaturierung
- Rohstoff- und Materialeffizienz
- Nachhaltiger Tourismus

Quellen: <https://gmüesgarte.ch>, <https://www.cleantech-alps.com/de//domaines-expertises/>, <https://www.oebu.ch>, <https://www.gruenewirtschaft.admin.ch>.

52. Trendige Immobilienkonzepte Wohnen

Mini- / Mikroapartments:

- Vollwertige Wohnung auf kleinstem Raum (25-35m²) oder günstig gehaltenes Personalzimmer (25m²)
- Urban gelegen
- Vollmöbliert oder unmöbliert
- Ausstattung:
 - Bad, Schlafbereich und Kochnische
 - Teilweise mit Gemeinschaftsräumen wie Küche, Terrasse und Waschsalon
 - Bad, Schlafbereich und Kochnische
- Apartments können teilweise auch zu 2- oder 3-Zimmerwohnungen zusammengefasst werden



B-Hive (geplant). Letzigrund, Zürich.

Wohnmodule

- Ergänzt Wohnraum, der komplett wohnbereit bestellt werden kann. Mit individueller Gestaltung,
- Modularer der in kurzer Zeit auf einem meist ländlichen Grundstück aufgebaut werden kann
- Ausstattung:
 - Je nach Nutzungszweck, z.B. als Anbau, Ferienhaus, Gartenhaus, Multifunktionsbau für Kindertagesstätten, Gemeindezentren oder Showroom



Mehrzweckwohnanlage, Menzingen.

Serviced apartments / Boardinghouse

- Symbiose von Wohnung und Hotel
- Wohnen auf Zeit
- Inklusive Service
- Ausstattung
 - Unmöbliert oder mit Einrichtungsgegenstände für den täglichen Bedarf
 - Hotelspezifische Dienstleistungen wie Wäscheservice, Reinigung, Concierge, Fitnessraum und Frühstücksdienst
- Oft mit Gemeinschaftsräume oder Retail im EG



James, Füelastrasse, 8047 Zürich.

Altersresidenz

- Residenz mit Fokus auf Wohnkomfort, Selbständigkeit, Sicherheit, Gesundheit und Wohlbefinden
- Eigene Apartments, Wohnungen oder Pflegezimmer mit Hotel-Standard und altersgerechter Infrastruktur
- Ausstattung:
 - Dienstleistungen wie Essen, Reinigung, Wäscheservice, Notrufsystem
 - Abwechslungsreiches Angebot an Aktivitäten, professionelle Fürsorge, Pflegeangebot



Alters- und Pflegeresidenz Zumipark, Zumikon.

Multifunktionale Apartments

- Platz effizient nutzen durch multifunktionale Räume
- Durch verschiebbare Wände, Einbauten und Möbel ergeben sich verschiedene Raumkonstellationen
- Ausstattung
 - Eingang, Küche und Badezimmer sind meistens fix
 - Der restliche Raum ergibt sich je nach Konstellation



Achille, Paris.

Mehrgenerationen Wohnen

- Personen unterschiedlichen Alters wohnen zusammen, die in der Regel nicht miteinander verwandt sind
- Im Mittelpunkt steht die Unterstützung von Jung und Alt in alltäglichen Situationen
- Familien, Pensionierte, Singles, Paare, Pflegebedürftige
- Ausstattung:
 - Jeder Bewohner hat einen Raum zur eigenen Verfügung.
 - Alle anderen Räume, wie Badezimmer, Küche und Wohnzimmer werden gemeinschaftlich genutzt.
 - Teilweise gibt es »Jokerzimmer« (Kleinstwohnungen mit Bad) die für Gäste zumietbar sind



Schmiedebach, Grossafoltern.

Cluster apartments

- Kreuzung zwischen WG und Kleinstwohnung
- Wohngemeinschaften mit bis zu 12 Personen
- Kleinstwohnungen formen zusammen ein Cluster
- Ausstattung
 - Jede Wohneinheit hat eine eigene Nasszelle, eine Teeküche und evtl. einen kleinen Privatbalkon.
 - Gemeinschaftsräume wie die Küche werden geteilt



Hunziker Areal, Oerlikon.

SMART HOME

- Vernetzung der Gebäudeautomatisierung und Information- und Kommunikationstechnik für zu Einsparpotenziale bei der Heizung, Beleuchtung und anderen Geräten.
- Ausstattung:
 - Betrifft die Bereiche Komfort, Sicherheit, Energie, Gesundheit, Unterhaltung.
 - Beispiele: Sprachsteuerung von Geräten, Licht- und Musiksteuerung, Staubsaugerroboter, intelligentes Lüftungssystem, Anwesenheitssimulation, individuelle Raumtemperatur



Smart Home Systeme, techtest.org

Landwohnung

- gross, überdimensional
- günstig/preiswert für die Grösse
- Ausstattung:
 - Richtige, super Parkplätze
 - Waschküche in der Wohnung
 - Reduit
 - Grosser Ausseraum



Wohnüberbauung HALDENRAIN, Malters.

Quellen: Internetrecherche.

53. Trendige Immobilienkonzepte Kommerzielle Flächen

Coworking

- lokale Gemeinschaftsbüros als Alternative zu Homeoffice und Firmenarbeitsplatz
- Mietkonditionen auf Stunden-, Tages-, Wochen-, Monats- oder Jahresbasis.
- Ausstattung:
 - Freie Arbeitsplatzwahl oder feste Sitzplätze
 - Meeting Räume, Event spaces, Workshop room, Community Loft, kleine Küche
 - Infrastruktur wird vom Anbieter bereit gestellt



Impact Hub, Zürich. Sihlquai 131, 8005 Zürich.

Kombibüro

- Offenes Raumkonzept das Grossraum- und Zellenbüros vereint
- Die jeweiligen Vorteile beider Systeme sollen genutzt werden: Projektarbeit, offener Austausch, konzentriertes Arbeiten, hohe Vertraulichkeit, geringe akustische Störungen
- Ausstattung:
 - Raumhohe Trennelemente ergeben Cubicles oder Arbeitskojen mit bis zu 12m²
 - Multifunktionszonen werden gemeinschaftlich geteilt



Sony Music, München.

Business Club

- Nach der Vision eines englischen Clubs, meist Branchenspezifisch
- Mitgliedschaft, keine Dauerpräsenz
- Austausch und Kontakt unter Kollegen ist zentral, meist persönliche Empfehlungen an Kunden
- Ausstattung:
 - Repräsentationswürdige Location und Innenausstattung
 - Teilweise mit hauseigener Bar oder Lounge
- Reguläre Treffen und Events mit Präsentationen und externe Referate



Business Club, Stuttgart.

Smart Office

- Variantenreiche Bürolandschaft, die eine Reihe von spezialisierten Arbeitsbereichen anbietet
- Moderne Gebäudeautomation
- Ausstattung:
 - Intelligente, digitale Lösungen bezüglich Lichtsteuerung, Raumtemperatur, Sicherheit, IT, Raumbuchung, digital vernetzte Geräte, etc.



Siemens, München.

Work Café

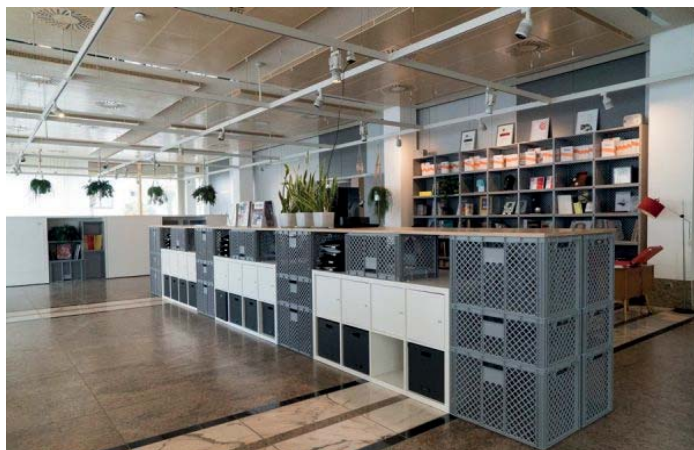
- Informeller Bereich, der das soziale Netzwerken fördern soll
- ausgewogene Mischung aus entspannter Atmosphäre und Büroinfrastruktur
- Ausstattung:
 - Kaffee und Snacks
 - gemütliche Loungemöbel, angenehme Atmosphäre



Cafe Lab, Kalifornien.

Pop-up Store

- Temporäre Laden- oder Gastrofläche, die gezielt als Marketing-Tool eingesetzt werden kann
- Event-Charakter, Einzelhandel
- leer stehende Verkaufsflächen werden temporär zwischengenutzt
- Auch für Onlinehändler geeignet



Pulsmacher Pop up Office, Ludwigsburg.

KMU / Gewerbe-Park

- Kombination von Wohn- und Geschäftseinheiten in sogenannten Boxen
- oft an Passantenlage oder Stadtrand
- Kleine Detailhändler, Kindergarten, Motorrad-Geschäft, Fotografie, Architektur,...
- Ausstattung:
 - Teilweise mit Galerie, hohe Räume, Miete oder Kauf
 - Kann auch industrielles Gewerbe beinhalten



KMU Park Loren. Uster West 2-42, 8610 Uster.

Lager Boxen

- Lagerabteile für Private und Gewerbe in vielen verschiedenen abgestuften Grössen
- meist am Stadtrand in günstigem Gewerbegebiet
- für Möbel, Akten etc. bei Umzug, Renovation, Zwischenlagerung
- Ausstattung:
 - Hohe Räume
 - Abteile unterschiedlicher Grösse



My Place Selfstorage, 8045 und 8152 Zürich.

Street-Food Market / Festival

- Food-Trucks und Stände die schnell zubereitetes Essen anbieten
- Kulinarischer Event, meist temporär und im Freien
- Urbane Kundschaft, Geschäftsleute über Mittag, Touristen
- Ausstattung:
 - Sitzplätze, Trucks und Stände
 - Teilweise verbunden mit anderen Veranstaltungen wie Konzerte oder Quartierfeste



Street-Food Festival, Zürich.

Third Places

- Neben dem eigenen Heim als 1st und dem Arbeitsorts als 2nd Platz, gibt es noch 3rd Places; halböffentliche Räume die zum persönlichen Raum gezählt werden.
- Dient als soziale Drehscheibe, als Wohnzimmer der Gesellschaft
- Ausstattung:
 - Kann ein Café sein, ein Park, eine Bücherei, ein Pub oder ein Gemeinschaftszentrum
 - Läd ein zu kommunizieren
 - meist kleines Gastro-Angebot, niedrige Preise



Kosmos Forum, Lagerstrasse 104, 8004 Zürich.

Quellen: Internetrecherche.

Kontakt

ImmoCompass AG
Felix Thurnheer
Tabea Grob
+41 43 243 63 43