

# Standort als Erfolgsfaktor

Standorte sollen langfristig erfolgreich sein. Garantieren kann das zwar niemand, aber eine fundierte Standortanalyse hilft, Businesspläne realistischer zu gestalten und Leerstände zu vermeiden.



Dank einer Standortanalyse zu einer nachhaltigen Sanierungsmassnahme: das Hallenbad Rialto in Basel (Bild: Sportamt des Kantons Basel-Stadt).

CHRISTIAN SCHMID\*

**LANGFRISTIGE PERSPEKTIVE MIT STANDORTANALYSE.** Bau- oder Sanierungsentscheide werden oft zügig gefällt. Gemäss SIA-Phasenmodell werden in der ersten Phase Bedürfnisse abgeklärt, Ziele definiert und gleich auch noch die Lösungsstrategie festgelegt. Das Gebäude soll wieder für Jahrzehnte funktionstüchtig sein. Dass an einem bestimmten Standort auch langfristig gewohnt, Produkte hergestellt oder Dienstleistungen angeboten werden können, wird dabei implizit angenommen. Ob ein Gebäude an einem Standort funktioniert, ist davon abhängig, ob die entsprechende Nutzung erfolgreich ist.

Im Beispiel der Siedlung Neugrüen in Mellingen AG scheint das zumindest bisher nicht der Fall zu sein: In der nach höchsten Nachhaltigkeitsstandards gebauten Siedlung steht drei Jahre nach Bezug ein Drittel der Wohnungen leer, und die Bauherrschaft meint gar, dass die

rund 200 Wohnungen an diesem Standort nicht hätten gebaut werden sollen.

Informationen zu Lage, Erreichbarkeit und Mietpreise geben zwar erste Hinweise auf das Potenzial des Standortes, greifen aber oft zu kurz. Eine vollständige Standortanalyse stellt die aktuelle und die künftige Nutzung ins Zentrum und berücksichtigt die gesamte Nachfrage – zum Beispiel nach Wohnraum oder nach Sport und Erholung – und das gesamte, bereits bestehende Angebot. Durch Einbezug von Aspekten wie Bevölkerungsdichte und Altersstruktur, Ausdehnung und Bedeutung des potenziellen Absatzgebietes kann das heutige und künftige Nachfragepotenzial geschätzt werden. Informationen zur aktuellen und künftigen Konkurrenzsituation oder zum Image von Organisationen sowie – bei einer Nutzung durch Unternehmen oder der öffentlichen Hand – zu verfügbaren spezifischen Arbeitskräften und zur Zuliefersituation ver-

vollständigen die Analyse. Wird auch die Einbettung eines Bauvorhabens ins Quartier, die Wirkung auf die Wohn- und Arbeitsqualität im betreffenden Dorf- oder Stadtteil untersucht und werden die Interessen der Quartiersbevölkerung einbezogen, können zusätzliche Synergien identifiziert und durch geschickte gemeinsame Nutzung Kosten geteilt, beziehungsweise eine bessere Auslastung erreicht werden. Beispielsweise ist es sinnvoll, bei einem Schulhausneubau die Verpflegungs- und Sportmöglichkeiten so zu dimensionieren, dass auch die Bedürfnisse der Bevölkerung und die bestehende entsprechende Nachfrage berücksichtigt werden, und umgekehrt das bestehende Imbiss- oder Turnhallenangebot in die Planung einzubeziehen.

## SANIERUNGSOPTIMIERUNG HALLENBAD RIALTO.

Im Jahr 2015 beschloss der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt die Sanie-

rung des städtischen Hallenbads Rialto im Stadtzentrum von Basel. Nach rund 40-jähriger Nutzung seit der letzten vollständigen Renovation war der Sanierungsbedarf in den letzten Jahren stark angestiegen. Die Sanierung soll in den Jahren 2019 und 2020 realisiert werden, und das Hallenbad Rialto soll ein zeitgemäßes Erscheinungsbild erhalten. Im Rahmen einer gleichzeitigen Nutzungsanpassung soll unter anderem das Gesundheits- und Wellnessangebot im Saunabereich vergrößert und attraktiver gestaltet werden. Ob diese Erweiterung des Bade- und Gesundheitsangebotes tatsächlich einer Nachfrage am Standort Rialto in Basel entspricht, wurde im Rahmen der Erarbeitung eines Businessplanes durch eine Standortanalyse ermittelt.

Zunächst wurde die heutige Standortattraktivität, Besucherzahlen, Eintrittspreise und Nutzungsauslastungen des Hallenbades Rialto untersucht. Basierend auf einer Analyse des gesamten Bade- und Wellnessangebotes in der Agglomeration Basel und unter Einbezug des prognostizierten Bevölkerungswachstums bis 2030 wurde die künftige Bade- und Wellnessnachfrage für das Hallenbad Rialto geschätzt.

Die Resultate zeigen, dass von einer höheren künftigen Nachfrage nach Bade- und Wellnessangeboten in der Region Basel ausgegangen werden kann. Durch die ideale verkehrstechnische Lage des Hallenbades Rialto in Kombination mit dem geplanten Ausbau und einer attraktiveren Gestaltung des Saunaangebots kann davon ausgegangen werden, dass

rund sieben Mal mehr Saunaeintritte verzeichnet werden können und der Auslastungsgrad etwa verdoppelt werden kann.

Mit dieser Standortanalyse konnte das Optimierungspotenzial für die Erweiterung des Bade- und Gesundheitsangebotes im Hallenbad Rialto aufgezeigt werden. Der Businessplan wurde konkretisiert und auf eine solide Grundlage gestellt. Die Verantwortlichen der Stadt Basel verfügen damit über die notwendige Grundlage, um die Vorteile des Projekts für Stimmbürger und Badegäste fundiert aufzuzeigen. ●



**\*DR. CHRISTIAN SCHMID**

Der Autor ist Wirtschaftsgeograph und Regionalökonom. Er leitet bei der Intep GmbH das Team «Sozioökonomie und nachhaltige Standortentwicklung».

ANZEIGE



**Universität  
Zürich** UZH

Neu mit Studienwoche an der  
London School of Economics

## Ihr Weg zum gefragten Entscheidungsträger: Master of Advanced Studies in Real Estate.

Informationsabend: Dienstag, 26. September 2017

**CUREM – Bildung für die Immobilienwirtschaft**

Center for Urban & Real Estate Management, Telefon 044 208 99 99 oder [www.curem.uzh.ch](http://www.curem.uzh.ch)