



Bauwirtschaft Nordwestschweiz

Wachstum ist breit abgestützt

Der Wohnbau dürfte mit dem Bau von Mehrfamilienhäusern Schub erhalten. Industrie und Gewerbe werden bei den Bauinvestitionen eine Schippe nachlegen. Der Bürobau überraschte mit einem Rekordwert, während die öffentliche Hand und das Gastgewerbe zurückhaltend waren.

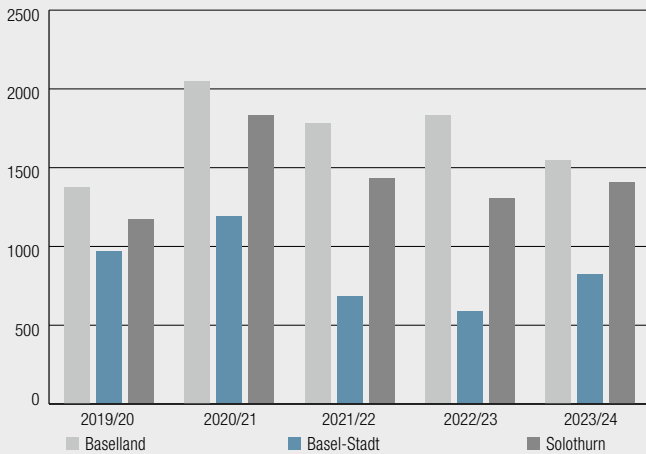
Von Stefan Schmid

Die drei Kantone können bei der Hochbautätigkeit gesamthaft einen leicht positiven Verlauf der Baukonjunktur erwarten. Basel-Stadt konnte nach zwei mageren Jahren bei Hochbauprojekten mehr als einen Zacken zulegen (+40,8 %), und auch der Kanton Solothurn zeigte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode von der prosperierenden Seite (+8,3 %). Einzig der Kanton Baselland musste nach drei erfolgreichen Jahren mit hohen Bau-

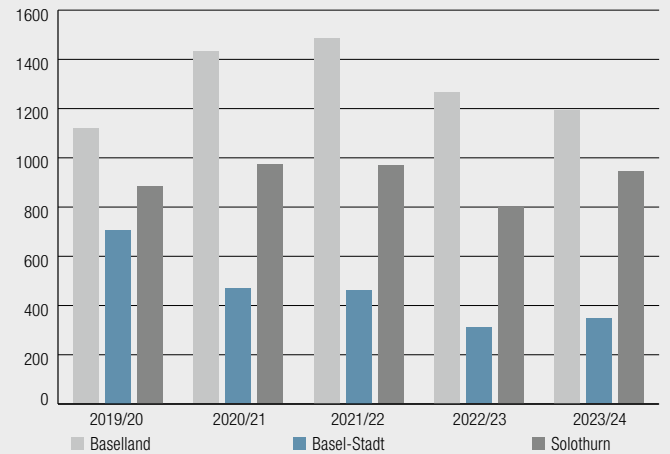
volumina einen Rückgang verkraften. Die geplante Hochbausumme ging zum Vorjahr nominal um 15,5 Prozent zurück, was für die Bauwirtschaft der gesamten Region Folgen hat, denn im Schnitt entfallen deutlich über zwei Fünftel der Hochbausumme auf Baselland. In den letztjährigen Zahlen von Baselland waren zudem rund 330 Millionen Franken für Neu-, Umbau und Erweiterung des Berufsbildungszentrums in Muttenz enthalten, sodass die relative Ver-

änderung auch unter Berücksichtigung des Basiseffekts zu beurteilen ist. Im Vergleich zur Vorperiode kann die gesamte Bauregion immerhin ein Wachstum von 1,6 Prozent ausweisen. (Zahlen per Ende September). Doch die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme war in allen drei Kantonen unterdurchschnittlich, sodass die Hochbausumme der Bauregion gesamthaft 5,4 Prozent unter dem Fünfjahresdurchschnitt verharrte.

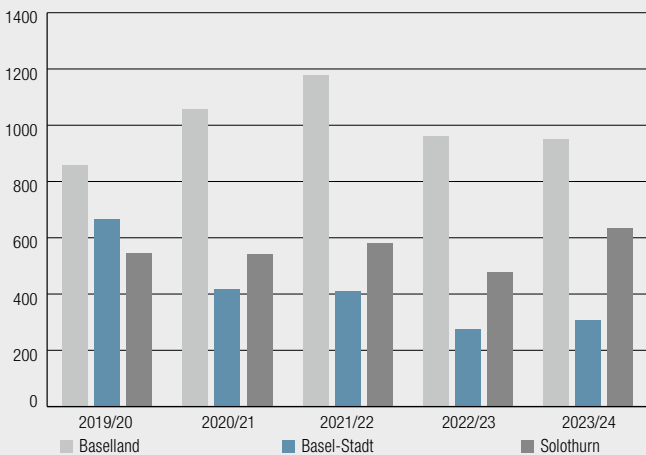
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



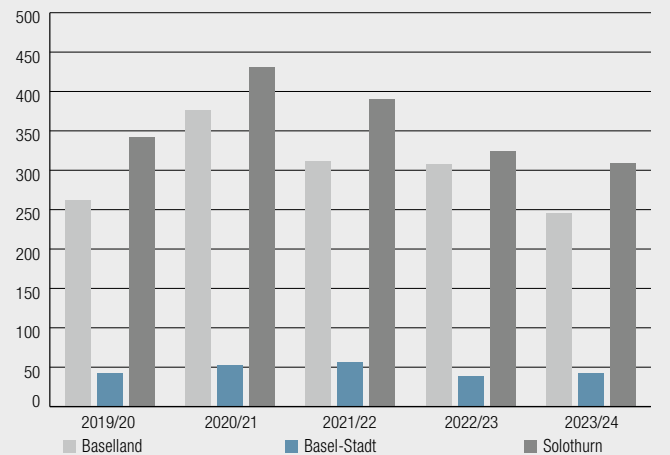
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



Gesuche MFH (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



Gesuche EFH (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



Wohnbausegmente gegenläufig

Ins Hintertreffen geriet Baselland beim Wohnbau. Im Vergleich zum Vorjahr verminderte sich innerhalb des Kantons die Investitionssumme für den Bau von Mehrfamilienhäusern (MFH) zwar lediglich um 1,1 Prozent, doch blieben die Investitionen in diesem Segment 5,0 Prozent unter dem Fünfjahresmittel. In Basel-Stadt befand sich der Wohnbau dagegen deutlich über dem Vorjahreswert (+11,6 %), verfehlte aber den langjährigen Durchschnitt bei Weitem, wie aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht. In doppelter Hinsicht als Gewinner bei den Wohnbauinvestitionen erwies sich der Kanton Solothurn. Die Summe für den Bau von mehrgeschossigen Häusern legte im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 33,4 Prozent hin, ausgehend von einem bereits stattlichen Niveau. Zudem erreichte die Wohnbausumme einen Rekordwert, der den Durchschnitt übertraf (+14,4%), was nur dem Kanton Solothurn gelang.

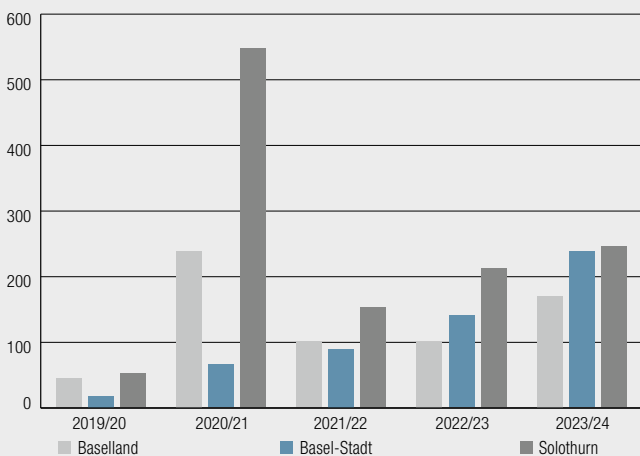
Umgekehrt präsentierte sich die Lage bei den Einfamilienhäusern (EFH). Von einem drastischen Einbruch der Wohnbautätigkeit in diesem Segment ist wiederum Baselland betroffen. Die Bausumme lag 20,4 Prozent unter dem Vorjahreswert und verfehlte das Fünfjahresmittel um 18,6 Prozent. Auch im Solothurnischen war die Segmentsumme gegenüber dem Vorjahr rückläufig (-4,6 %), was den seit vier Jahren dauernden Abwärtstrend bei einem unterdurchschnittlichen Ergebnis bestätigte (-13,9 %). Erstaunlicherweise dürfte der Bau von Einfamilienhäusern einzig in Basel-Stadt zulegen, doch sind die Bauprojekte im städtischen Halbkanton nicht zuletzt des knappen Baulands wegen rar gesät. Unter dem Strich musste das EFH-Segment im Vergleich zum Vorjahr gesamthaft ein Minus von 11,1 Prozent hinnehmen, was die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in der Region zwar beeinträchtigen wird, es allerdings in zweifacher Hinsicht zu relativieren gilt. Zum einen sind die In-

vestitionen, die ins MFH-Segment fließen, fast dreimal so hoch wie jene für den Bau von Einfamilienhäusern. Zum andern wird das Wachstum bei den Mehrfamilienhäusern (+10,5 %) den Rückgang bei anderen Wohnbausegmenten kompensieren, sodass die Region im Vergleich zum Vorjahr beim Wohnbau gesamthaft ein Plus von 4,5 Prozent verbuchen kann. Für die künftige Wohnbautätigkeit handelt es sich um ein solides Ergebnis, aber bezogen auf die vergangenen fünf Jahre ist es unterdurchschnittlich (-7,1 %).

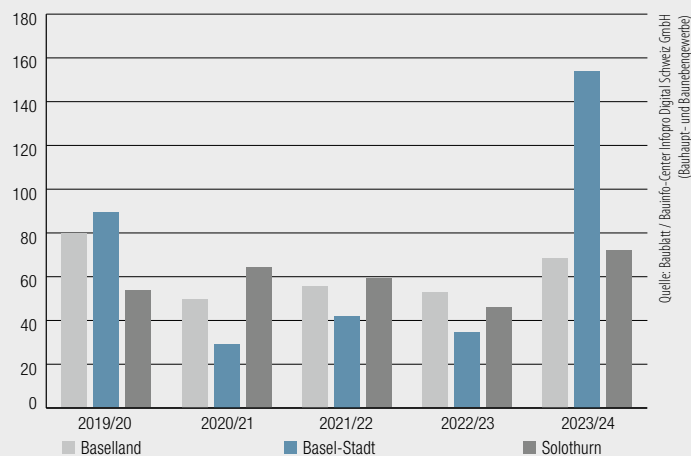
Industriedynamik in Solothurn

Die Industrieregion Nordwestschweiz kann den Trend nach oben eindrucksvoll fortsetzen. In Laufen BL plant die Stiftung Abendrot auf dem Areal der ehemaligen Keramikfabrik in mehreren Etappen für 28 Millionen Franken den Bau neuer Betriebs- und Gewerberäume sowie Lagerhallen. Bei einem anderen Projekt sollen im Ort 15 Millionen Franken in ein Gebäude mit

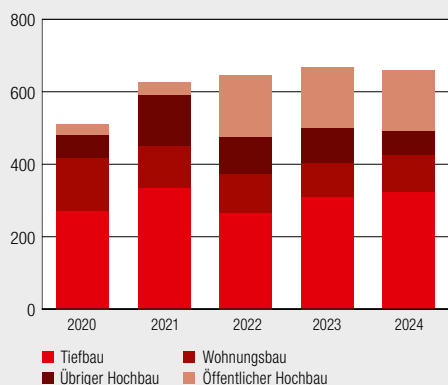
Gesuche Industriebau (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



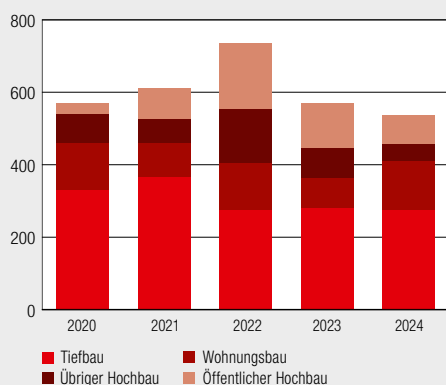
Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



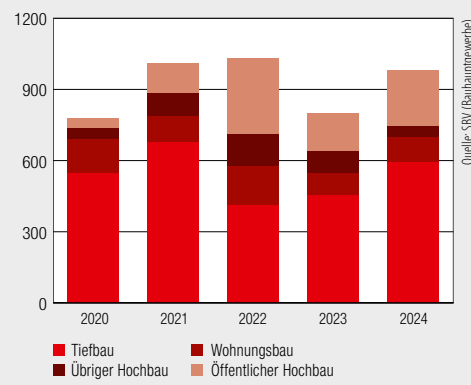
Bautätigkeit Nordwestschweiz
1. Semester, in Mio. CHF



Auftragseingang Nordwestschweiz
1. Semester, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat Nordwestschweiz
am 30. Juni, in Mio. CHF



Mischnutzungen für Wohnen und Arbeit investiert werden. Ähnliche Projekte sind in Liestal und in Allschwil geplant. Entsprechend erhöhte sich in Baselland die Bausumme gegenüber dem Vorjahr um 70,6 Prozent.

Die Projektsummen von Industrie und Gewerbe konnten in Basel-Stadt in einem ähnlichen Umfang zulegen (+69,6%). In Riehen ist für 16 Millionen Franken ein Gewerbepark in Planung und in der Hauptstadt der Neubau einer Busgarage der Basler Verkehrsbetriebe für geschätzte 161 Millionen Franken. Zwar können beide Halbkantone im Vergleich zum Vorjahr mit hohen Wachstumsraten aufwarten, doch absolut gesehen sind die Investitionen in Produktionsgebäude in Solothurn am höchsten.

Der Kanton scheint den beiden Nachbarn beim Industriebau mehr und mehr den Rang abzulaufen. Den Anstoss für die industrielle Dynamik im Kanton gaben vor Jahren die Investitionen des Pharmakonzerns Biogen in Luterbach. In den Jahren danach folgten konstant hohe Beträge. Im Durchschnitt der letzten fünf Jahre entfällt mittlerweile rund die Hälfte der Segmentsumme der Bauregion auf Solothurn. In den letzten 12 Monaten summierten sich im Kanton die geplanten Summen für Industriebauten auf annähernd eine Viertelmilliarde Franken, was im Vergleich zum Vorjahr einem Plus von 15,9 Prozent entsprach.

Bürobau überrascht

Dabei spielt der Kanton seine verkehrsgünstige Lage im Herzen des Mittellands aus. In Oberbuchsitzen SO will die Lüchinger und Schmid AG für 80 Millionen Franken ein Produktionsgebäude für die Eierverarbeitung bauen lassen. Und im nahen

Neuendorf plant die von der Coop-Gruppe kontrollierte Transgourmet Schweiz AG für 49 Millionen Franken den Neu- und Umbau des Logistikzentrums. Gesamthaft verzeichnete das Segment im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 44,7 Prozent. Damit werden Industrie und Gewerbe in der Region zum Wachstumstreiber.

Trotz guter Zahlen ist die Lage der Industrie in Solothurn momentan etwas angespannt, wie das von der kantonalen Handelskammer sowie des KMU- und Gewerbeverbands erstellte Wirtschaftsbarometer. Bei der Einschätzung der Aussichten für 2025 sei neben der Industrie auch das Solothurner Baugewerbe überraschend zurückhaltend, heisst es. Als Stabilisator wirke dafür der Dienstleistungssektor. Tatsächlich glänzte das Segment Handel und Verwaltung mit einer hohen Wachstumsrate (+122,1%), wobei sich die Entwicklung weniger auf Solothurn, sondern auf Basel-Stadt akzentuieren dürfte, wo die für Bürobauprojekte vorgesehenen Investitionen den langjährigen Durchschnitt um mehr als das Doppelte überboten.

Grossprojekte fehlen

Der Bildungsbereich wiederum ist geprägt von einer hohen Volatilität der Bausummen, denn der Ausbau der Gebäudeinfrastruktur wird oft im Rahmen von Grossprojekten realisiert. Solche Projekte fehlen dieses Mal. Im Vergleich zum Vorjahr lag einzig Basel-Stadt im Plus, beim langjährigen Durchschnitt war dies in Solothurn der Fall. Trotzdem befand sich in der Bauregion das geplante Investitionsvolumen für Bildungsbauten weit unter dem Langjahresmittel. Wenige Impulse für die Bautätigkeit ausgehen dürften auch vom Gesundheitswesen. Die von der öffentlichen Hand geplanten Investitionen sind entwe-

der seit Jahren rückläufig wie in den beiden Halbkantonen oder stagnierend wie in Solothurn, was als Folge künftig zu einer unterdurchschnittlichen Bautätigkeit führen dürfte.

Auch das Gastgewerbe kann keine positiven Zeichen setzen. In der Region bewegte sich die geplante Summe weit unter dem Vorjahreswert und war noch halb so hoch wie im langjährigen Durchschnitt. Verheerend ist die Lage in der Messestadt Basel, wo das Gastgewerbe die Investitionen auf einen Bruchteil der Vorjahre zusammengestrichen hat, was in der Fünfjahreszeitreihe einem statistischen Ausreisser gleichkommt.

Gute Aussichten dank Arbeitsvorrat

Die effektive Bautätigkeit bewegte sich im 1. Semester auf dem Niveau des Vorjahres. Der Wohnbau konnte den Negativtrend zwar brechen (+10,1%), doch die Bausumme blieb unterdurchschnittlich. Die Tiefbautätigkeit setzte dagegen bei einem überdurchschnittlichen Ergebnis den Aufwärtstrend fort (+4,1%), wie Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV) zeigen, die sich unter Einbezug des Tiefbaus auf Entwicklungen des Bauhauptgewerbes beziehen. Der öffentliche Hochbau erreichte das Vorjahresniveau knapp nicht, doch die Bautätigkeit in diesem Segment war weit überdurchschnittlich. Insgesamt war die Bautätigkeit jedoch stagnierend (-1,5%).

Beim Auftragseingang wiederum summierten sich die Projektinvestitionen des Wohnbaus im Vergleich zur Vorjahresperiode auf einen Spitzenwert in der Zeitreihe (+69,3%), auch lagen sie weit über dem Durchschnitt. Dagegen stagnierte der Auftragseingang beim Tiefbau (-2,5%) bei unterdurchschnittlichen Werten (-10,2%). Massiv weniger Aufträge einsammeln konnten die Unternehmen beim übrigen (-46,5%) und öffentlichen Hochbau (-34,7%).

Bessere Aussichten vermitteln die Zahlen zum Arbeitsvorrat, was insbesondere auf den öffentlichen Hochbau (+50,5%) und den Tiefbau (+30,8%) zurückzuführen war. Der Wohnbau konnte den tiefen Vorjahreswert wieder ausbügeln, bei einem unterdurchschnittlichen Ergebnis allerdings. Beim übrigen Hochbau halbierte sich das vorrätige Arbeitsvolumen, und zwar sowohl zum Vorjahr als auch zum Durchschnitt. Gesamthaft haben sich die Aussichten aufgehellt. Mit einem Plus von 22,8 Prozent zur Vorjahresperiode kam der Wert vorrätiger Aufträge nahe an die Milliardenengrenze heran, was über die letzten fünf Jahre bereits zweimal der Fall war. ■



In Pratteln ist ein Neubau für ein Gemeindezentrum geplant. Am 24. November stimmt zudem die Bevölkerung über die Quartierplanung von Bredella-West ab.