



Bauwirtschaft Basel-Stadt, Baselland, Solothurn

Wohn- und Bürobau stützen

Bisher verlief die Bautätigkeit erfolgsversprechend, doch der Hochbau steht vor einer Abschwächung. Während sich der Wohnbau stabil entwickeln dürfte, stutzen die Unternehmen Investitionen in den Gebäudepark zurück. Verhalten agiert die öffentliche Hand. Anlass zur Sorge gibt der Tiefbau.

Von Stefan Schmid

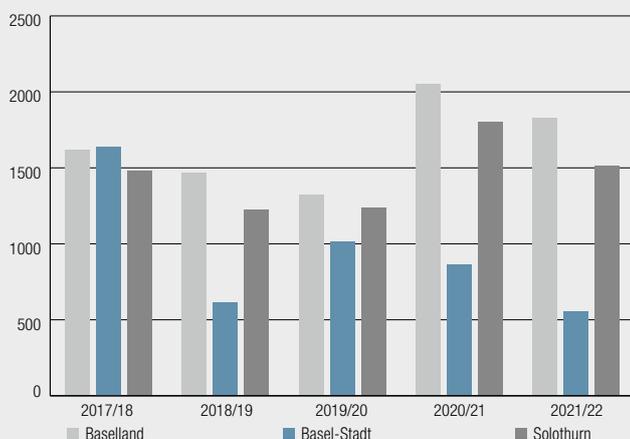
Die Bauregion Nordwestschweiz kann das Ergebnis des Vorjahres nicht bestätigen. Denn die auf Basis von Gesuchen ermittelte Summe reduzierte sich gesamthaft um 17,4 Prozent, wobei der Rückgang auch auf den statistischen Basiseffekt zurückzuführen ist aufgrund der ausserordentlich hohen Bausumme im Vorjahr. Auch blieb die Bausumme gesamthaft unterdurchschnittlich. Ins Hintertreffen gerieten bei der geplanten

Bausumme alle drei Kantone, was die künftige Hochbautätigkeit bremsen dürfte. Am grössten war die Abschwächung im Kanton Basel-Stadt, und zwar sowohl im Vergleich zum Vorjahreswert (-36,1%) als auch absolut gesehen. Auch verfehlte der Stadtkanton, auf den fast ein Viertel des Hochbauvolumens der Bauregion entfällt, den Fünfjahresdurchschnitt bei Weitem.

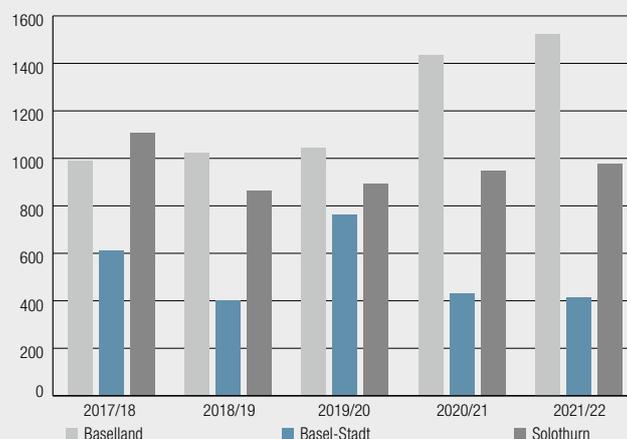
In die Miesen geriet auch Solothurn (-16,1%), doch konnte der Kanton, der in

den letzten fünf Jahren in der Bauregion durchschnittlich mehr als ein Drittel der Bausumme generierte, immerhin den Fünfjahresdurchschnitt übertreffen. In Baselland wiederum rutschte die Bausumme ebenfalls ins Minus ab (-10,8%), wie Statistiken der Docu Media Schweiz GmbH zeigen. Der Kanton, in dem über 40 Prozent der Hochbauinvestitionen getätigt werden, blieb aber deutlich über dem Langjahresschnitt, was ein gewisses Mass an Stabilität vermittelt.

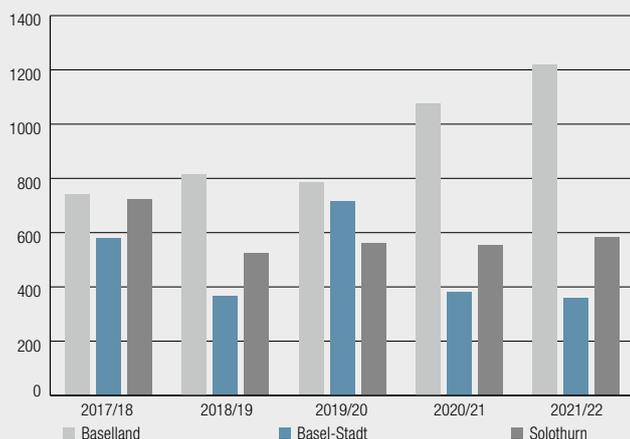
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



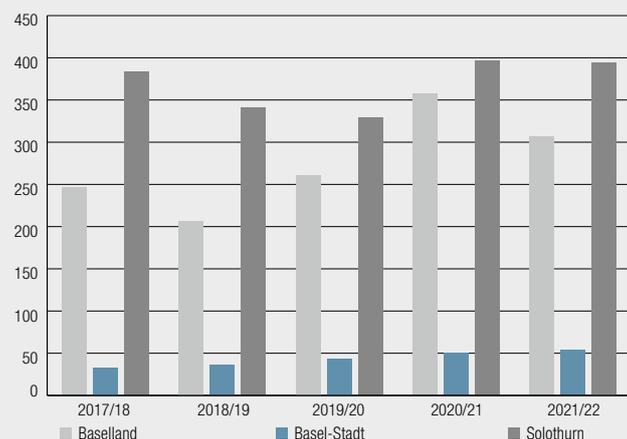
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



Gesuche MFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



Gesuche EFH (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



Wachstum an Verkehrsachsen

Solide dürfte die künftige Hochbautätigkeit in der Region beim Wohnbau verlaufen, der die Bausumme um 3,5 Prozent ausweiten konnte. Insbesondere die Investitionen in Mehrfamilienhäuser (MFH) erhöhten sich in den letzten zwölf Monaten im Vergleich zur Vorjahresperiode auf einen Spitzenwert nach einer Stagnation in den Vorjahren. Um 7,4 Prozent ist die Segmentsumme angestiegen, sie macht rund drei Viertel des Wohnbaus aus. Treiber der Wohnbautätigkeit ist der Kanton Baselland, wo die MFH-Summe im Vergleich zur Vorjahresperiode um 13,2 Prozent zulegen konnte (Zahlen per Ende September), wobei sich bereits in den Jahren davor ein positiver Trend zeigte.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern entfaltet sich in der Bauregion entlang der Verkehrsachsen mit guter Anbindung an die Zentren Basel, Aarau und Olten. Wohnüberbauungen für insgesamt über 60 Millionen Franken sollen in mehreren basellandschaftlichen Gemeinden das Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt erhöhen wie in Gelterkinden und Grellingen. Und in Zunzgen wird ein ehemaliges Industrie-

gebäude für zwölf Millionen Franken zur Wohnnutzung umgebaut. Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in ländlicher Umgebung handelt es sich bei den Gemeinden um beliebte Wohngegenden. Dort sind die Leerstandquoten laut dem Bundesamt für Statistik (BFS) vergleichsweise tief. Herausragend ist auch ein Projekt in Lausen BL für 65 Millionen Franken. Im Fokus des Wohnbaus steht zudem die Hauptstadt Liestal, wo für den Bau von Mehrfamilienhäusern rund 100 Millionen Franken aufgeworfen werden.

Entwicklung rund um Basel

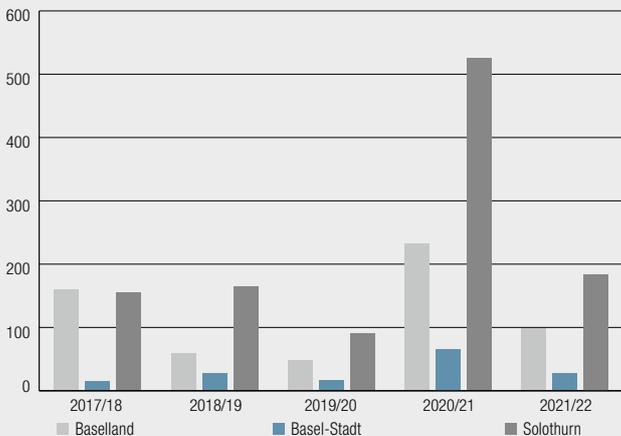
Der Kanton Basel-Stadt dagegen muss beim MFH-Segment im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang hinnehmen (-6,4%), kann aber den Krebsgang der Vorperiode immerhin in Grenzen halten. Wegen der Bodenknappheit im Stadtkanton werden grössere Wohngebäude vermehrt umgebaut, oder ältere Häuser müssen einem Neubau weichen. Die Wohntätigkeit verlagert sich daher in stadtnahe Gegenden, etwa nach Muttenz BL. Um die chronische Wohnungsknappheit im Ballungsraum von Basel zu entschärfen, ist dort der Bau von drei

Gebäuden mit mehreren hundert Wohnungen für 150 Millionen Franken geplant. Wegen der verkehrsgünstigen Lage und der Nähe zur Stadt soll auch in Bottmingen BL das Angebot mit einer Wohnüberbauung für 18 Millionen Franken erhöht werden.

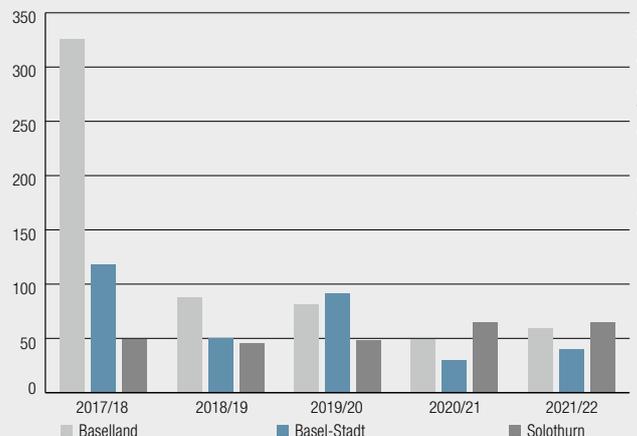
Dynamisch dürfte die Entwicklung des MFH-Segments auch im Kanton Solothurn verlaufen, allerdings etwas langsamer als im benachbarten Kantonsgebiet (+5,5%). Ein Grossteil der Segmentsumme wird in den Gemeinden rund um die Hauptstadt Solothurn investiert wie in Langendorf, Luterbach oder Derendingen, wo mehrere Grossprojekte für insgesamt rund 125 Millionen Franken in der Pipeline sind. Gebäude mit vielen Wohneinheiten sollen in der Nähe wichtiger Verkehrsdrehscheiben gebaut werden wie in Gunzgen, Oensingen und Gretzenbach sowie Trimbach.

Der sich in den letzten Jahren abzeichnende Boom bei den Einfamilienhäusern (EFH) scheint dagegen in den eher ländlich geprägten Kantonen Baselland und Solothurn vorerst vorbei zu sein. Obwohl in peripheren Lagen Bauland noch mit vergleichsweise erschwinglichen Preisen gerechnet werden dürfte, wird in Baselland

Gesuche Industriebau (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



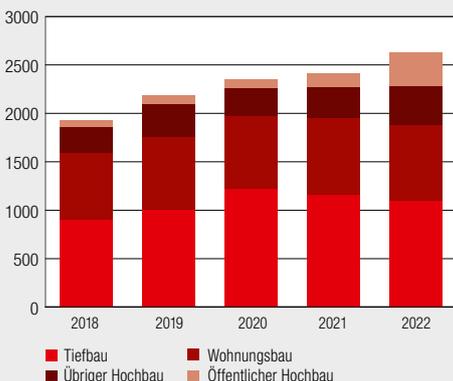
Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio. CHF, September bis August)



Quelle: Baublatt/ Bauinfo-Center DocuMedia (Bauhaupt- und Bauregierungsstelle)

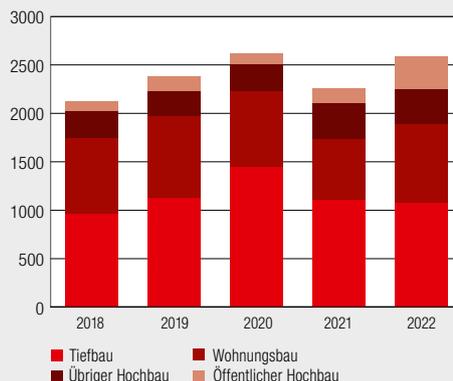
Bautätigkeit BS, SL, SO

1. bis 3. Quartal, in Mio. CHF



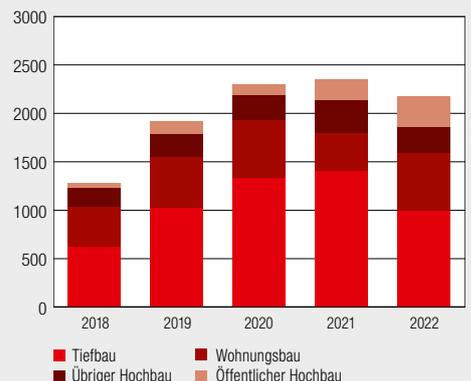
Auftragseingang BS, SL, SO

1. bis 3. Quartal, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat BS, SL, SO

am 30. September, in Mio. CHF



Quelle: SBV (Bauhauptgewerbe)

die Bautätigkeit im EFH-Segment deutlich zurückgehen (-14,4 %). Im Kanton Solothurn stagniert die Segmentsumme auf hohem Niveau. Eine Ausnahme bildet Basel-Stadt, wo der EFH-Boom eine Fortsetzung finden dürfte (+6,7 %), dieser konzentriert sich aber auf den Villenvorort Riehen.

Industrie äusserst vorsichtig

Die allgemeine Konjunkturabschwächung hat auch bei den Bauprojekten der Industrie Spuren hinterlassen. Im Takt mit der Gesamtwirtschaft war noch im Vorjahr die hohe Investitionsbereitschaft der Industrie in allen drei Kantonen Ausdruck einer kräftigen Erholung. Die Lieferkettenprobleme schienen lösbar zu sein, Unternehmen blickten mit positiveren Erwartungen in die Zukunft, sodass in der Bauregion die geplanten Investitionen in den Gebäudepark nach oben schossen. Der Ukraine-Krieg stellt die Weltgemeinschaft inzwischen vor andere Herausforderungen. Steigende Preise für Energie, Rohmaterialien und Vorleistungen treiben die Inflationsraten in die Höhe. Höhere Zinsen verteuern Ausbauprojekte. Hinzu kommen Rezessionsängste sowie stagnierende Exportmärkte.

Produktionsunternehmen investieren daher mit grösster Zurückhaltung in Industrie- und Gewerbegebäude. Um 62,7 Prozent ist in der Bauregion die Segmentsumme eingebrochen. Der Rückgang ist auch mit Bezug zum hohen Vorjahreswert bemerkenswert, denn die Summe blieb auch weit unter dem langjährigen Durchschnitt. Gleichwohl sind mehrere Projekte in Planung für den Ausbau der Produktionskapazitäten. In Härkingen will die Emil Egger AG mit 40 Millionen Franken ein neues Betriebsgebäude bauen. Ein solches plant die RIWA Stiftung in Grenchen für

20 bis 22 Millionen Franken. Und in der Stadt Basel betreffen zwei Gesuche Gewerbegebäude für insgesamt rund 17 Millionen Franken. In der Stadt Basel will die Coop Genossenschaft zudem für 13,7 Millionen Franken den Umbau und die Sanierung eines Warenhauses umsetzen.

Kleiner Boom beim Bürobau

Ein Wachstumsbeitrag für die künftige Bautätigkeit dürfte vom Bürobau ausgehen. In der gesamten Bauregion konnte das Segment die Bausumme um 14,6 Prozent erhöhen, was vor allem auf die Entwicklung in den beiden Basler Kantonen zurückzuführen ist (BS: +34,1%; BL: +22,3 %). Solothurn kann das hohe Vorjahresergebnis immerhin bestätigen und liegt als einziger der drei Kantone bei den Investitionen in Bürobauten über dem langjährigen Durchschnitt. Konkret will die R. Nussbaum AG in Trimbach SO für 17,5 Millionen Franken ein neues Produktionsgebäude sowie einen Bürotrakt erstellen. Von den wirtschaftlichen Unwägbarkeiten lässt sich auch die Scintilla AG nicht abschrecken, die den Standort in Zuchwil SO um ein neues Bürogebäude erweitern will (40,3 Millionen Franken). Und in Grenchen SO soll ein neues Betriebsgebäude erstellt werden für 20 Millionen Franken.

In der Stadt ist zudem ein Hochschulcampus für 40 Millionen Franken geplant. Zudem soll in Losdorf SO ein Neubau künftig das Bildungszentrum der Suisse-ec beherbergen, das laut Gesuch 13 Millionen Franken kosten soll. Schulhäuser sind sowohl in Neuendorf SO (14,5 Millionen Franken) als auch in der Stadt Solothurn sowie in Gempen (beide 12 Millionen Franken) in Planung. Solothurn ist der einzige der drei Kantone, der kräftig in zusätzliche Schulräume investiert (+54,5 %).

In den beiden anderen Kantonen fehlen grössere Schulhausprojekte. Die geplanten Investitionen lagen gesamthaft weit unter dem Vorjahreswert (-66,6 %) und hinter dem langjährigen Durchschnitt zurück. Projekte der öffentlichen Hand dürften daher nur vereinzelt baukonjunkturelle Impulse setzen. Rückläufig im Vergleich zum Vorjahr war auch die Summe für geplante Gebäude im Gesundheitswesen, doch ist sie immerhin durchschnittlich.

Robuste Bautätigkeit

Die effektive Bautätigkeit in der Bauregion Nordwestschweiz entwickelte sich in den ersten neun Monaten des Jahres erstaunlich robust. Die Umsatzzunahme mit aussergewöhnlich hohen Wachstumsraten akzentuierte sich auf den übrigen und öffentlichen Hochbau, wie aus Erhebungen des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) hervorgeht. Umsatzeinbussen hinnehmen mussten dagegen der Tiefbau (-5,4 %) und der Wohnbau (-1,9 %). Im Vergleich zur entsprechenden Vorjahresperiode erhöhte sich die verbaute Summe gesamthaft um 9,2 Prozent, wobei die Umsätze aller vier Segmente über dem Langzeitdurchschnitt lagen.

Mehr Aufträge, weniger Vorrat

Dank einer soliden Entwicklung befand sich die Auftragssumme nach neun Monaten gesamthaft 14,9 Prozent über dem entsprechenden Vorjahreswert. Im Vergleich zur Vorjahresperiode mehr Aufträge einsammeln konnten sowohl der Wohnbau (+27,6 %) als auch der öffentliche Hochbau (+131,8 %). Weniger Aufträge in den Büchern hatten dagegen der übrige Hochbau (-2,8 %). Rückläufig war auch der Tiefbau (-2,0 %), der als einziges Segment den langjährigen Durchschnitt nicht erreichte.

Für den Tiefbau kommt erschwerend hinzu, dass sich auch der Arbeitsvorrat verringert hat. Die noch nicht abgearbeiteten Aufträge sanken laut den SBV-Zahlen im Vergleich zum Vorjahr um 29,3 Prozent. Wiederum lag insbesondere beim Tiefbau die Summe unter dem langjährigen Durchschnitt. Auch der übrige Hochbau hat weniger Aufträge vorrätig (-17,8 %).

Von einer guten Auftragslage ausgehen können dagegen der Wohnbau (+50,6 %) sowie der öffentliche Hochbau (+40,1 %). Insgesamt konnte die Bauregion in den letzten Jahren beim Arbeitsvorrat zwar Zunahmen verzeichnen, doch wurden diese stetig geringer und gerieten in den vergangenen neun Monaten ins Minus. Im Langjahresvergleich bleibt das Ergebnis gesamthaft aber immer noch überdurchschnittlich. ■



Das Areal «Volta Nord» erstreckt sich in Basel nördlich des Bahnhofs im Stadtteil St. Johann über eine Fläche von 11,7 Hektaren. In den nächsten Jahren soll das den SBB und Immobilien Basel-Stadt gehörende Planungsgebiet für die Gewerbe- und Wohnnutzung entwickelt werden.