

Bauwirtschaft Ostschweiz

Stabile Entwicklung zu erwarten

Die Ostschweiz schafft in schwierigem Wirtschaftsumfeld eine gute Basis für die Bautätigkeit. Mit Ausnahmen weisen die grossen Kantone in den meisten Segmenten ein Wachstum aus. Geplant ist eine deutliche Ausweitung der Wohnflächen. Der Arbeitsvorrat gibt Anlass zur Hoffnung.

Von Stefan Schmid

Das Bauhaupt- und Ausbaugewerbe der Region Ostschweiz kann gesamthaft ein solides Wachstum erwarten. Die auf Basis von Gesuchen ermittelte Hochbausumme erhöhte sich in den letzten zwölf Monaten im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 5,2 Prozent auf das Spitzenergebnis der letzten fünf Jahre. Auffallend ist das gute Abschneiden des Kantons St. Gallen, der im Mittel deutlich über ein Drittel der geplanten Hochbausumme der Region auf sich vereinigt. Um

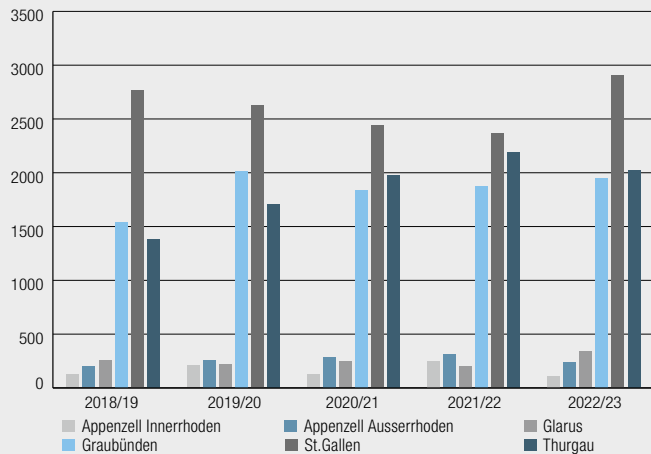
22,9 Prozent schnellte die Summe nach oben. Zulegen konnte auch Graubünden (+4,0%), während der Kanton Thurgau in der Gesamtbetrachtung ins Hintertreffen geriet (-7,7%). Auf beide Kantone entfällt im Schnitt je rund ein Viertel der Hochbausumme. Von den Kantonen mit bescheideneren Investitionsvolumina dürfte einzig der Kanton Glarus künftig mit einer dynamischen Hochbautätigkeit rechnen. Unterdurchschnittlich entwickeln wird sich dagegen die Bauwirtschaft im Appenzeller-

land. In Innerrhoden ist die Einbusse deutlich grösser (-57,0%) als in Ausserrhoden (-23,9%). Weder bei Bauten für Industrie- und Gewerbeunternehmen noch beim Wohnbau gibt es Lichtblicke.

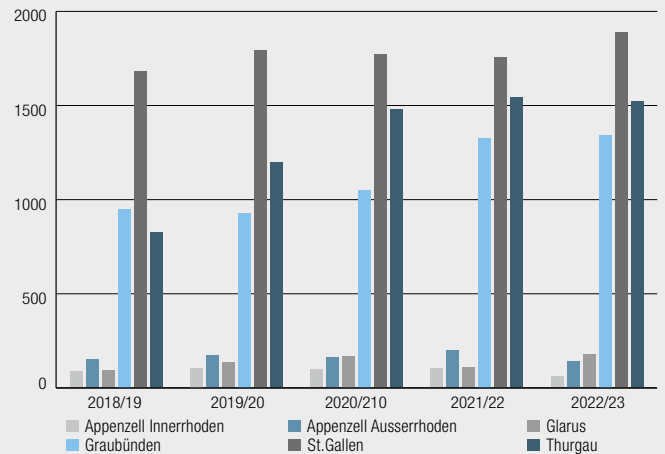
Einfamilienhäuser im Negativsog

Auch ist der Rückgang beim Segment Einfamilienhäuser (EFH) in den ländlich geprägten Kantonen deutlicher ausgefallen als bei den Mehrfamilienhäusern (MFH). Ohnehin kann sich die Ostschweiz dem

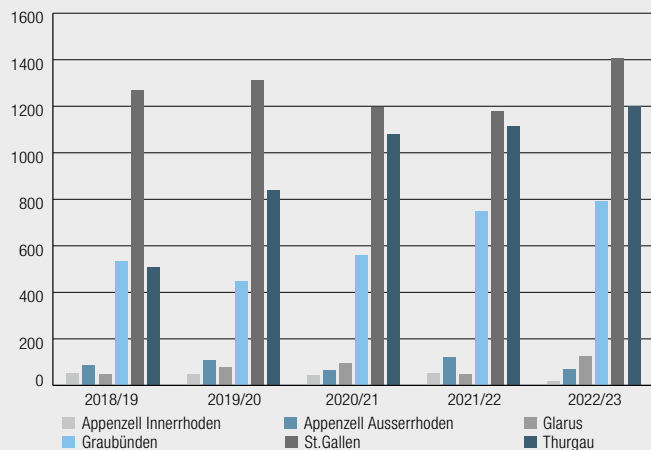
Hochbau insgesamt (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



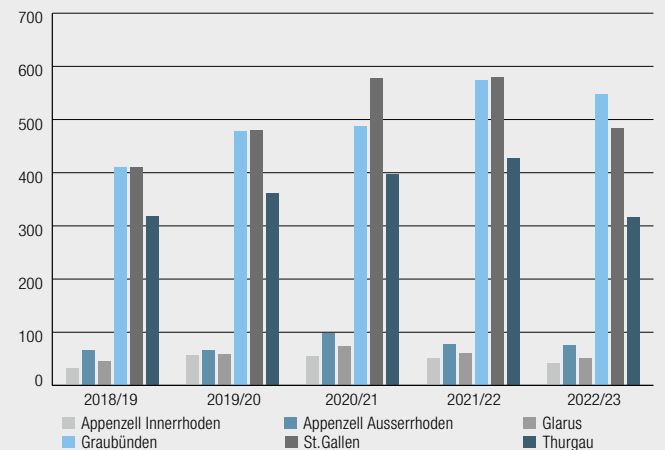
Gesuche Wohnbau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



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



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



landesweit zu beobachtenden Trend rückläufiger Summen für den Bau von Einfamilienhäusern nicht entziehen. Durchs Band müssen die sechs Kantone bei der künftigen Bautätigkeit in diesem Segment Abstriche machen, im Vergleich zum Vorjahresstichtag hielten sich die Rückgänge in Graubünden (-4,5%) und Ausserrhoden (-4,2%) noch einigermaßen im Rahmen, wie Zahlen der Docu Media Schweiz GmbH zeigen (Daten per Ende September). Gesamthaft liegt die EFH-Projektsumme in der Ostschweiz gegenüber dem Vorjahreswert 14,4 Prozent im Minus. In den sechs Ostschweizer Kantonen dürfte rund eine Viertelmilliarde weniger ins EFH-Segment fliessen als im Betrachtungszeitraum davor. Investitionen in Mehrfamilienhäuser erreichen dagegen in den gewichtigen Kantonen innerhalb der Fünfjahresbetrachtung neue Höchststände.

MFH-Segment legt erneut zu

Im Kanton St. Gallen schoss die Summe für den Bau mehrstöckiger Liegenschaften um 19,2 Prozent nach oben. Etwas verhaltener dürfte die Wachstumsgeschwindigkeit des MFH-Segments in Graubünden (+5,9%) sowie

im Thurgau (+7,6%) ausfallen. Augenfällig ist das hohe Investitionsvolumen in Weinfelden, wo für 130 Millionen Franken der Bau von 13 Mehrfamilienhäusern geplant ist. Doch auch in Egnach (73,8 Mio.) und Arbon (55 Mio.) sollen im grossem Stil Wohnflächen entstehen. Rekordverdächtig ist der Zuwachs des MFH-Segments jedoch im Kanton Glarus (+185,4%), wo in Glarus Süd 36 Millionen Franken aufgeworfen werden für die Umgestaltung eines Industriegebäudes zu Wohnzwecken. Der Bau von Wohnflächen konzentriert sich zudem auf die Städte Netstal und Glarus. Den Kantonen mit konstant hohem Investitionsvolumen ist es schliesslich zu verdanken, dass beim Wohnbau insgesamt immerhin noch ein Plus von 1,9 Prozent resultierte.

Industrie investiert kräftig

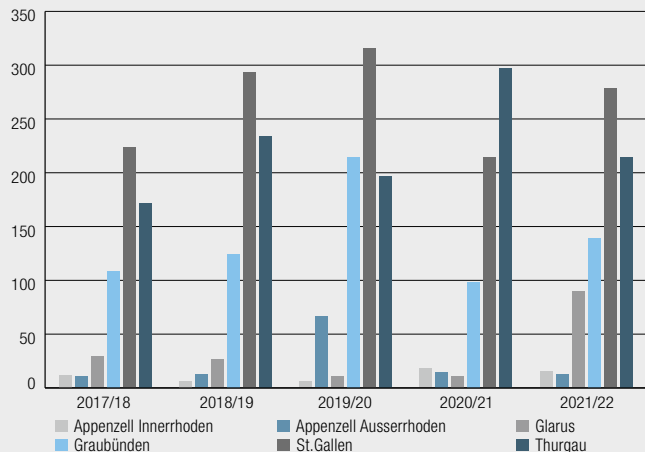
Trotz des garstigen Umfelds planen Industrie und Gewerbe Erweiterungen des Gebäudeparks. Taktgeber in der Wirtschaftsregion Ostschweiz ist der Kanton St. Gallen, wo Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr 30,0 Prozent höhere Beträge für neue Produktionsgebäude budgetieren. In Sennwald plant die zur Weishaupt Gruppe

gehörende Pyropac AG, die unter anderem Wärmepumpen, Heizsysteme und Energiespeicher herstellt, ein neues Logistikzentrum für 28 Millionen Franken. Und in Grabs SG stellte die Körber Pharma Packaging AG, die komplette Verpackungslinien für die Life-Science-Branche anbietet, das Gesuch für einen Neubau mit Produktions- und Logistikflächen bei Investitionen von 35 Millionen Franken. Und schliesslich wählte die Stihl Kettenwerk GmbH die Gemeinde Wil als Standort für ein neues Logistikterminal, für dessen Bau 20 Millionen Franken veranschlagt werden.

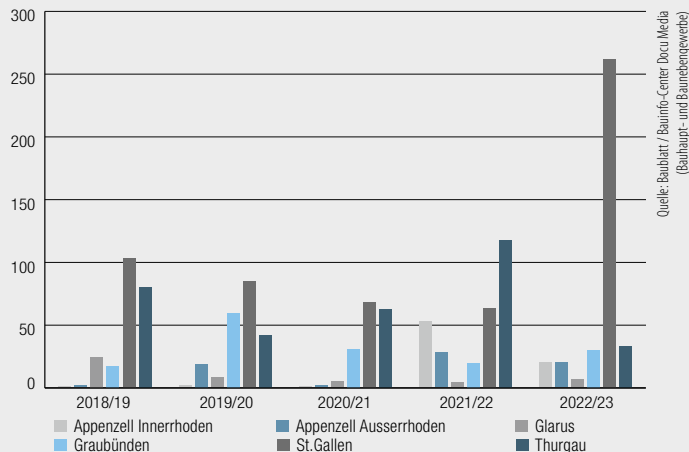
Auch im Kanton Graubünden wollen Unternehmen die Investitionen in Gebäude hochfahren. Zwar sind dafür in den Investitionsrechnungen 42,0 Prozent höhere Beträge vorgesehen als im Vorjahr. Damals sackte die Bausumme allerdings zum Jahr davor auf den tiefsten Wert der letzten fünf Jahre zusammen. Zumindest dürfte die Scharte nun ausgewetzt sein und das Investitionsvolumen erreicht immerhin wieder den Fünfjahresdurchschnitt.

Im Kanton Thurgau sind Industrie und Gewerbe zurückhaltender, denn die entsprechende Bausumme sank um 27,9 Pro-

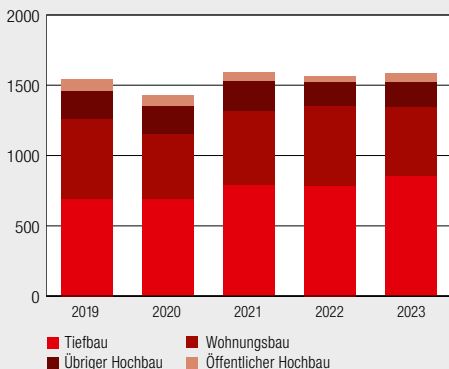
Gesuche Industriebau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



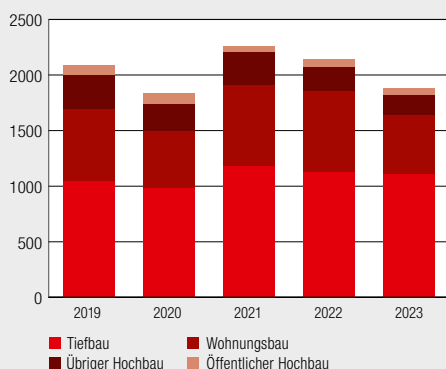
Gesuche Bürobau (geplante Bausumme in Mio. CHF, 1. Okt. bis 30. Sept.)



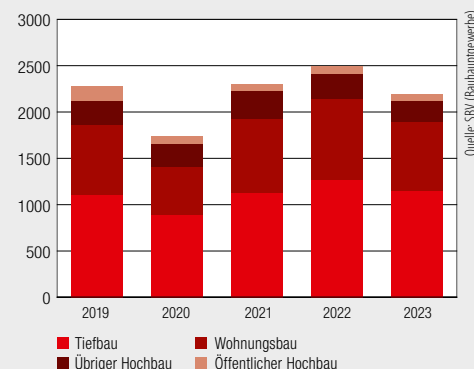
Bautätigkeit Ostschweiz
1. Semester, in Mio. CHF



Auftragseingang Ostschweiz
1. Semester, in Mio. CHF



Arbeitsvorrat Ostschweiz
am 30. Juni, in Mio. CHF



zent – von einem hohen Vorjahreswert allerdings. Das Investitionsvolumen ist dennoch beachtlich, liegt es doch lediglich 3,9 Prozent unter dem langjährigen Durchschnitt. Zudem dürfte mit weiteren Investitionen des Industriesektors zu rechnen sein wie in Bischofszell TG, einem bedeutenden Standort für die Verarbeitung landwirtschaftlicher Rohprodukte. Dort erwägt die Emmi Schweiz AG den Bau eines Logistikgebäudes, für das nach Überarbeitung eines ersten Entwurfs voraussichtlich im Sommer 2024 die Baueingabe erfolgen soll. Im Segment Industrie und Gewerbe Aufträge generieren dürfte auch die geplante Erneuerung der KVA Linth in Niederurnen GL für 198 Millionen Franken.

St. Gallen rettet Bürobau

Bei Bürogebäuden kann sich die Ostschweiz dem schweizweit schon seit einiger Zeit zu beobachtenden Negativtrend entziehen. Doch ist dies nur scheinbar der Fall. Denn allein dem Kanton St. Gallen ist es zu verdanken, dass unter dem Strich beim Segment ein Wachstum resultierte. Fast 200 Millionen Franken sind kantonsweit für den Bau von Büroflächen in Planung. Ein Grossteil davon wird in der Stadt St. Gallen realisiert, aber auch in Buchs. Und am Hauptsitz in Sennwald im St. Galler Rheintal will die VAT Group 40 Millionen Franken in den Bau eines neuen Innovation Center investieren. Auch in Graubünden und im Kanton Glarus werden Büroflächen zugebaut, während

sich im Appenzellerland der Bürobau vorerst rückläufig entwickeln dürfte, die Bausumme aber gleichwohl über dem Durchschnitt liegt. Im Thurgau wurde die entsprechende Bausumme sogar massiv zusammengestrichen (-72,0%), sodass sich die geplanten Investitionen nur noch auf die Hälfte des Fünfjahresmittels summieren.

Öffentliche Hand uneinheitlich

Für den Ausbau der Gebäudeinfrastruktur im Bildungsbereich werden in den Kantonen St. Gallen, Thurgau und Graubünden vergleichsweise konstant hohe Beträge investiert. Insgesamt lag das Segment im Vergleich zum Vorjahr 20,9 Prozent im Plus. Überdurchschnittlich hohe Ausgaben tätigen will der Kanton Thurgau, wo in Frauenfeld, Eschlikon und Diessenhofen Schulhäuser für gesamthaft 44 Millionen Franken geplant sind. Und im Kanton St. Gallen sind laut Gesuch 47,7 Millionen Franken für den Neubau der Kantonsschule Wattwil vorgesehen, geplant ist auch eine Bildungsstätte in Diepoldsau. In Davos Wolfgang GR will die Kühne Real Estate AG für 13,9 Millionen Franken ein Schulungs- und Forschungsgebäude errichten, während in Davos Platz die Erweiterung einer Schulanlage für 12,2 Millionen Franken ansteht. Dagegen ist das Engagement der öffentlichen Hand bei Bauten des Gesundheitswesens zaghaft. Die geplante Summe ging gesamthaft um 8,4 Prozent zurück und verharrte weit unter dem Fünfjahresdurch-

schnitt (-36,9%). Positiv in Erscheinung traten St. Gallen und Ausserrhoden.

Heiter bis wolkig beim Tourismus

Noch nicht eitel Sonnenschein herrscht beim Gastgewerbe. Der Tourismuskanton Graubünden, der im Schnitt rund zwei Drittel der in der Ostschweiz verbauten Segmentsumme auf sich vereinigt, kann zum Vorjahr deutlich zulegen (+16,4%), während im Kanton St. Gallen, wo immerhin rund 15 Prozent der Summe des Tourismussegments verbaut werden, sich der Ausblick stark verdüstert hat (-66,6%). Der Kanton Thurgau konnte mit einem im Fünfjahresvergleich leicht unterdurchschnittlichen Wachstum die Delle vom letzten Jahr zumindest ausgleichen. Der Kanton Glarus kann beim Tourismusgeschäft einen Zacken zulegen, was auch beim Investitionsgebaren der Hotelbetriebe zum Ausdruck kommt (+27,7%).

Wohnbautätigkeit war rückläufig

Gesamthaft entwickelte sich die Bautätigkeit im 1. Semester im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zwar positiv (+1,1%), doch der Wohnbau schmierte ab (-13,8%), was umso schwerer wiegt, da in der Bauregion rund ein Drittel der getätigten Investitionen auf den Wohnbau entfällt. Das positive Resultat ist somit auf den Tiefbau zurückzuführen, der wertmässig rund die Hälfte der Bautätigkeit ausmachte und ein überdurchschnittliches Wachstum hinlegte. Die Umsätze der anderen Segmente waren jedoch unterdurchschnittlich, wie aus den vom Schweizerischen Baumeisterverband (SBV) erhobenen Zahlen hervorgeht.

Arbeitsvorrat macht Hoffnung

Der Auftragseingang vermittelt ein Bild, das noch düsterer ist. Der Wert eingegangener Aufträge verringerte sich gegenüber dem entsprechenden Vorjahressemester um 12,2 Prozent, wobei alle Segmente rückläufig waren. Wiederum verhagelte vor allem der Wohnbau das Ergebnis (-26,3%). Über dem Mittelwert der letzten fünf Jahre befand sich einzig der Tiefbau.

Beim Arbeitsvorrat ist die Situation marginal besser. Denn die Summe vorrätiger Aufträge sank im Vorjahresvergleich um 12,0 Prozent, wobei wiederum alle Segmente in den Minusbereich gerieten. Zu Hoffnung Anlass geben dürfte jedoch der Vergleich mit dem Fünfjahresmittel. Sowohl der Tief- als auch der Wohnungsbau lagen im 1. Semester über dem entsprechenden Durchschnitt. ■



Im Kanton Thurgau wird der Wohnbau von mehreren Grossprojekten geprägt sein. In Horn am Bodensee entstehen im Rahmen der Arrivée-Überbauung 230 Eigentums- und Mietwohnungen sowie eine getrennte Gewerbezone. Und auch in Weinfelden dürfte der Wohnbau boomen.