



Bauwirtschaft Ostschweiz

Graubünden wirft Licht und Schatten

Die Bauregion Ostschweiz konnte gesamthaft ein ausgeglichenes Ergebnis auf Vorjahresniveau ausweisen. Der Wohnbau legte in vier der sieben Kantone zu. In Graubünden wird der Bau von Mehrfamilienhäusern mächtig Schub erhalten. Weniger gut lief es für den Kanton beim übrigen Hochbau. Die Bautätigkeit entwickelte sich in der Region erfreulich. Auftragseingang und Arbeitsvorrat stimmen zuversichtlich.

Von Stefan Schmid

Die Ostschweizer Bauwirtschaft kann gesamthaft von einer stabilen Entwicklung der Hochbautätigkeit ausgehen. Doch mit St. Gallen und Thurgau schwächelten beim Hochbau zwei der drei Haupttreiber des Wachstums beim Bauhaupt- und Ausbaugewerbe. Gemessen am Fünfjahresmittel entfällt rund ein Drittel der Hochbausumme in der Ostschweiz

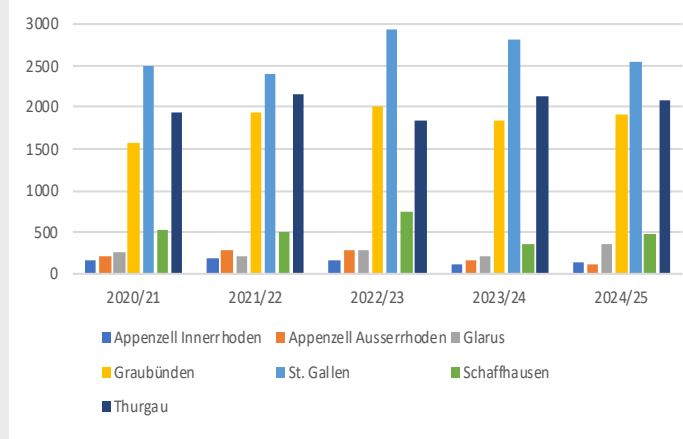
auf den Kanton St. Gallen sowie etwas mehr als ein Viertel auf Thurgau.

St. Gallen und Thurgau stagnieren

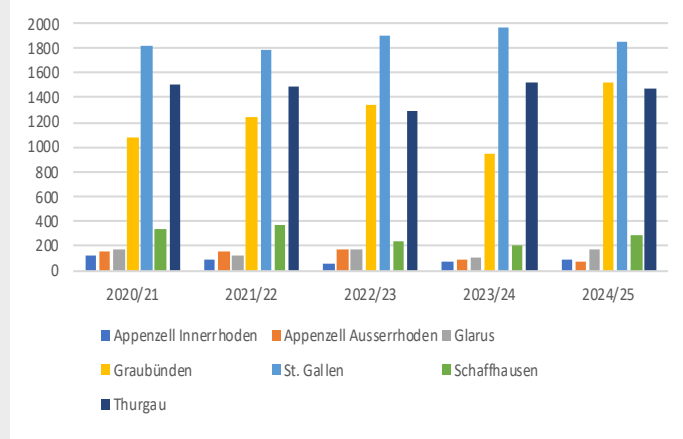
St. Gallen verzeichnete bei der Hochbausumme im Vergleich zum Vorjahr nominal einen Rückgang von 9,4 Prozent, wobei sich der Abschwung gegenüber dem Vorjahr beschleunigte (-3,7%). Konkret hatte

dies zur Folge, dass sich die Hochbausumme über eine Viertelmilliarde Franken unter dem Wert des Vorjahresstichtags befand. In die Minuszone geriet auch der Kanton Thurgau, doch hielt sich der Rückgang in Grenzen (-2,7%). Noch im Vorjahr konnte Thurgau als einziger Kanton der Bauregion ein positives Ergebnis ausweisen mit einem Plus von 300 Millionen

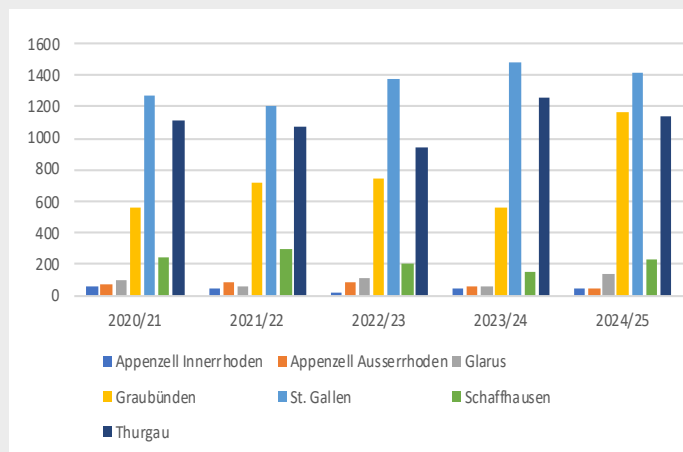
Hochbau gesamt (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



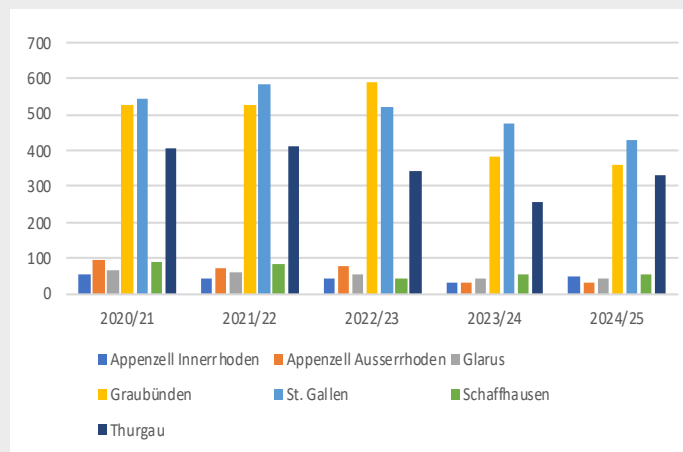
Wohnbau (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



MFH (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



EFH (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



Franken gegenüber der Vorperiode. In beiden Kantonen wurden in den letzten fünf Jahren jeweils über zwei Milliarden Franken in Hochbauten investiert, wie aus Zahlen der Infopro Digital Schweiz GmbH hervorgeht. Zumindest der Kanton Thurgau dürfte den Rückgang wegstecken können. Im Vergleich zur Vorperiode mit hohen Wachstumsraten positiv in Szene setzen dürften sich dagegen die Kantone Glarus (+76,6%), Schaffhausen (+37,6%) und Appenzell Innerrhoden (+16,4).

Wohnbau boomt in Graubünden

Mit diesen Zahlen kann Graubünden zwar nicht mithalten (+3,3%). Doch kann der Kanton, in dem im Mittel knapp ein Viertel der Hochbausumme der Region verbaut wird, nach der rückläufigen Hochbausumme in der Vorperiode ein ausserordentliches Ergebnis ausweisen. Eindrücklich zeigt sich dies beim Wohnbau. Die Zunahme des Investitionsvolumen betraf ein-

zig das Untersegment Mehrfamilienhäuser (MFH), aber sie war ausserordentlich. Denn die auf Basis von Gesuchen ermittelte Bausumme hat sich im Vergleich zur Vorperiode mehr als verdoppelt. Gegenüber dem Vorjahresstichtag (Zahlen per Ende Juni) erhöhte sich die Bausumme für geplante mehrgeschossige Wohngebäude um 600 Millionen Franken und übertraf damit in der Fünfjahres-Zeitreihe des Kantons erstmals die Milliardengrenze.

Beim Untersegment Einfamilienhäuser (EFH) resultierte dagegen zur Vorperiode bei der aggregierten Projektsomme ein Minus von 7,2 Prozent. Immerhin konnte der Abschwung deutlich abgebremst werden (23/24: -34,4%). Nach diesem abrupten Einschnitt scheint sich die EFH-Bausumme auf einem deutlich tieferen Niveau einzupendeln, nachdem in den drei Jahren davor jeweils noch Projekte mit einem Gesamtwert von über einer halben Milliarde Franken in Planung waren. Im Vergleich

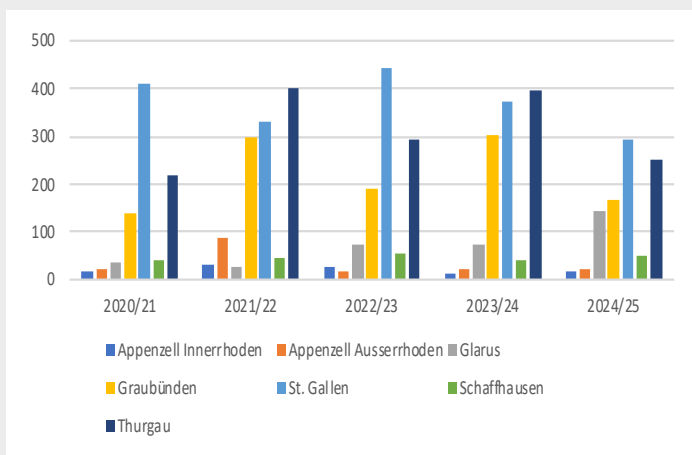
zur Berichtsperiode des Vorjahres erhöhte sich in Graubünden der Wert projektierte Wohnbauten, also beider Untersegmente, gesamthaft um satte 60,4 Prozent.

Thurgau: Bauten mit Seesicht

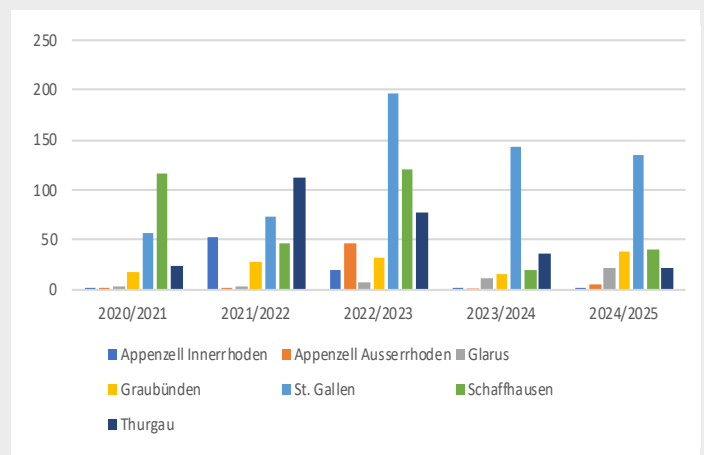
Im Gegensatz zu Graubünden kann der Kanton Thurgau beim EFH-Untersegment die Scharte aus dem Vorjahr (-26,0%) wieder ausweiten (+30,1%). Das Ergebnis blieb zwar unterdurchschnittlich, doch konnte das Untersegment die Rückgänge der beiden Vorjahre zur Hälfte wieder aufholen. Das Untersegment Mehrfamilienhäuser wurde in den letzten Perioden etwas durchgeschüttelt. In der vorletzten Periode stieg die Bausumme des Untersegments um ein Drittel vom tiefsten auf den höchsten Wert in der Zeitreihe. Die Bausumme gab dieses Mal zur Vorperiode zwar um 9,9 Prozent nach, doch blieb sie klar überdurchschnittlich und über einer Milliarde Franken.

FORTSETZUNG AUF SEITE 14

Industriebau (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



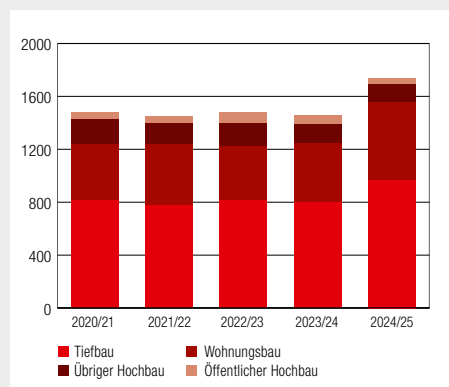
Handel & Verwaltung (geplante Summe in Mio. CHF, Juli - Juni)



Quelle: Infopro Digital Schweiz GmbH / Baublatt / Baufinanz-Center Docu Media (Bauhaupt- u. Baubelegwerke)

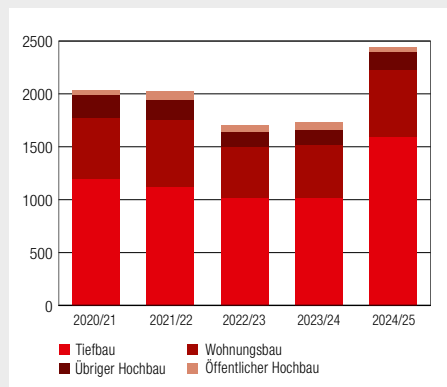
Bautätigkeit

1. Semester, Zahlen im Mio. CHF



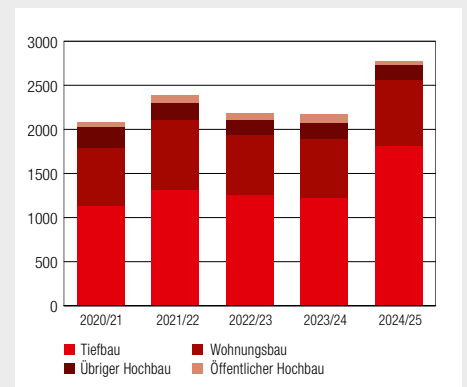
Auftragseingang

1. Semester, Zahlen im Mio. CHF



Arbeitsvorrat

per 30.06., im Mio. CHF



Quelle: SIV (Bauhauptgewerbe)

Auffallend viele Mehrfamilienhäuser sind in Gemeinden mit attraktiver Lage am Bodensee geplant. Allein in sechs Gemeinden mit Seeanstoß sollen für Grossprojekte annähernd 200 Millionen Franken aufgeworfen werden. Allen voran betrifft ein Projekt eine Wohn- und Gewerbeüberbauung in Arbon für 85 Millionen Franken. Gesamthaft legten beide Untersegmente eine gute Basis für die Wohnbautätigkeit.

Glarus stösst Grossprojekt an

Auch im Kanton Glarus wird die künftige Wohnbautätigkeit Auftrieb erhalten. Die projektierten Investitionen in Mehrfamilienhäuser haben sich im Vergleich zur Vorperiode mehr als verdoppelt auf rund 136 Millionen Franken, was insbesondere auf ein Grossprojekt in Ennenda zurückzuführen ist. Auf dem Kartoni-Areal ist für 100 Millionen Franken die Realisierung mehrerer Gebäude mit Mischnutzungen geplant. Die Entwicklung verlief im Kanton in diesem Untersegment schubweise, mit einem ähnlich hohen Anstieg des Investitionsvolumens in der vorletzten Periode. Die Summe für den Bau von Einfamilienhäusern konnte sich zwar auf dem Niveau der Vorperiode einpendeln, doch innerhalb von vier Jahren ging die Bausumme des

Untersegments stetig um rund ein Drittel zurück. Insgesamt dürfte Glarus kantonsweit mit einer hohen Dynamik bei der Wohnbautätigkeit rechnen.

Im Kanton Schaffhausen addierten sich die geplanten Investitionen für den Bau von Mehrfamilienhäusern wieder auf einen überdurchschnittlichen Wert. Die Bausumme erholte sich mit viel Schwung vom Tiefstwert im Vorjahr (+52,3%). Die zwei Perioden davor waren geprägt von massiven Einbrüchen bei der Bausumme. Bei den Einfamilienhäusern konnte in der Berichtsperiode der Abwärtstrend der letzten Jahre gestoppt werden. Insgesamt dürfte das finanzielle Engagement beim Wohnbau leicht überdurchschnittlich sein.

SG: Wohnbau gebremst

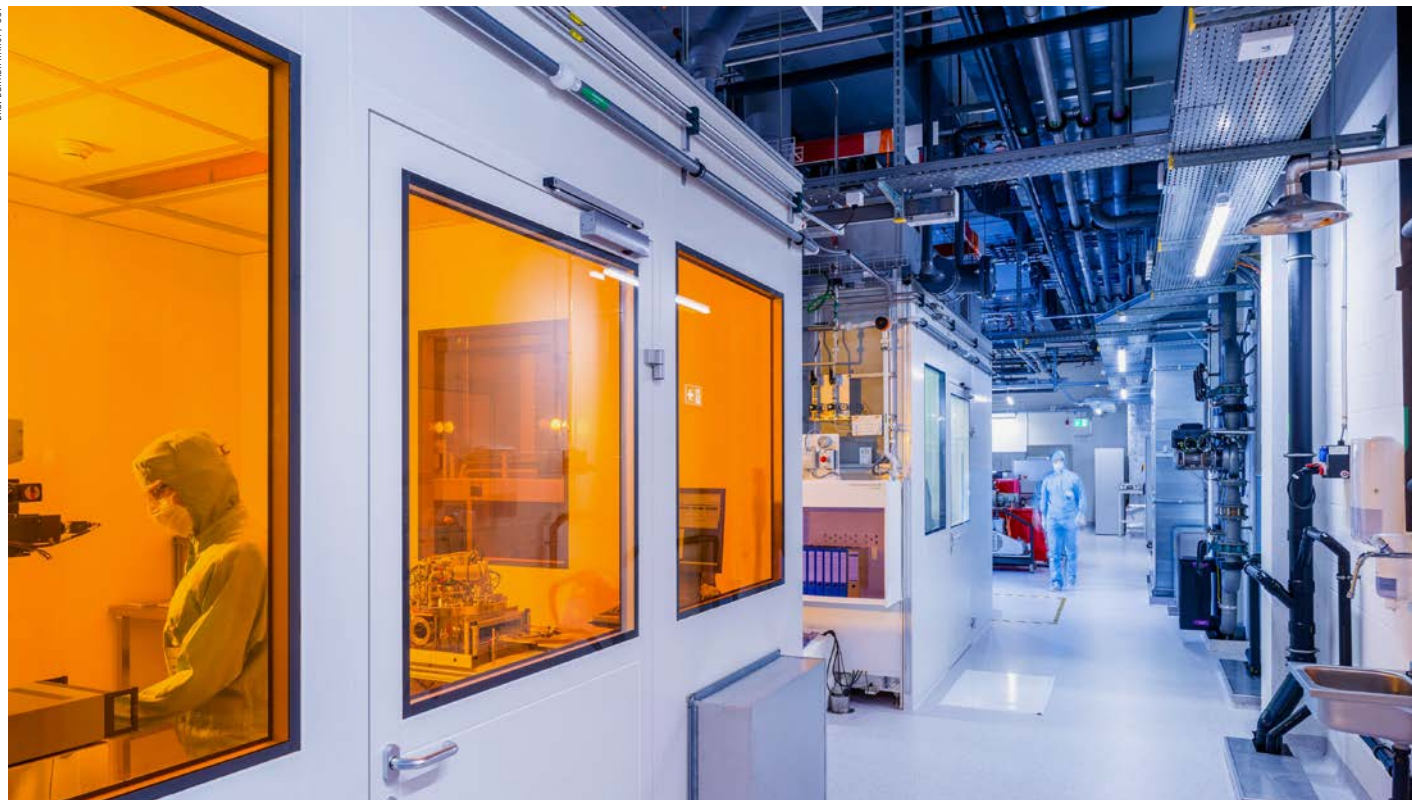
Im Kanton St. Gallen reduzierte sich die aggregierte Wohnbausumme des MFH-Untersegments nach zwei Wachstumsperioden um 4,5 Prozent. Die Investitionen in mehrgeschossige Gebäude blieben dennoch zum zweiten Mal in Folge über der Marke von 1,4 Milliarden Franken. Beim EFH-Untersegment hat sich der Rückgang der Bausumme dagegen beschleunigt. Die entsprechende Bausumme bildete sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 9,4

Prozent zurück (Vorjahr: -8,7%). Voraussichtlich werden sich die geplanten Investitionen in diesem Untersegment auf tieferem Niveau bewegen. Doch gegenüber dem Mittel der ersten drei Perioden der Dekade werden fast 100 Millionen fehlen. Trotz des Rückgangs von 5,7 Prozent dürfte sich der Wohnbau im St. Gallischen gesamthaft stabil entwickeln. Denn die Summe beider Untersegmente lag im Bereich des langjährigen Durchschnitts.

Der Kleinere gewinnt

In den Appenzeller Kantonen tendierte der Wohnbau uneinheitlich. Entwickelte sich in Appenzell Innerrhoden die Bausumme des MFH-Untersegments über die letzten fünf Jahre sehr volatil, konnte sie sich in der vergangenen Berichtsperiode einigermaßen stabilisieren (-6,8%). Das EFH-Untersegment wird gegenüber der Vorperiode jedoch überdurchschnittlich wachsen (+44,2%) und konnte die Delle der Vorperiode ausbügeln. Von beiden Kantonen ist Ausserrhoden bauwirtschaftlich der bedeutendere. Doch er wurde seiner Rolle nicht gerecht. Konkret geriet das MFH-Untersegment gegenüber der Vorperiode mit einem Minus von 33,5 Prozent weiter in die Miesen (Vorjahr: -29.0%). Immerhin

Bild: Damian Imhof / OST



Im St. Galler Rheintal sind Hersteller von Hochpräzisionskomponenten angesiedelt. Die Erneuerung und Erweiterung des Reinraums am Campus Buchs der Ostschweizer Fachhochschule OST soll die Basis für Forschung und Produktentwicklung verbessern. Der Kantonsrat hat im Juni 22 Millionen für das Projekt genehmigt.

hat das EFH-Untersegment auf tiefem Niveau Boden gefunden (+2,7%). Gesamthaft dürfte sich der Wohnbau im Appenzellerland verhalten entwickeln.

Fazit: Über die gesamte Bauregion betrachtet entfaltet der Wohnbau vor allem in Graubünden Wachstumsdynamik. Auch drei weitere Kantone drehen beim Wohnbau auf. Weil sich der Abschwung in den übrigen Kantonen in Grenzen hielt, resultierte beim Wohnbau gesamthaft ein sehr gutes Ergebnis (+11,3%).

Beim übrigen Hochbau war das Engagement in den Kantonen weit weniger ausgeprägt als beim Wohnbau. Obwohl auf den übrigen Hochbau lediglich ein Drittel der Hochbausumme der Bauregion entfällt, dämpfte er die Erwartungen für eine prosperierende künftige Bautätigkeit beträchtlich. Lediglich drei Segmente des übrigen Hochbaus konnten eine höhere Bausumme ausweisen als in der Vorperiode.

GR: Übriger Hochbau belastet

Auffallend war wiederum das Ergebnis in Graubünden, dieses Mal jedoch mit sehr negativen Vorzeichen. Im Vergleich zur Vorperiode ging die Bausumme um eine halbe Milliarde zurück (-56,4%), was auf mehrere Gründe zurückzuführen ist. Zum einen waren letztes Jahr im Kanton in den meisten Segmenten überaus hohe Investitionen geplant wie im Bildungsbereich, der Industrie sowie im Gastgewerbe. Unter Berücksichtigung der Basiseffekte nahmen die Einbrüche der Bausummen überaus hohe Ausmasse an wie beim Gesundheitswesen (-98,1%) und Bildungswesen (-83,2%) oder dem Hotelbau (-48,2%). Zum anderen wurden in der Berichtsperiode die Bausummen weit unter die Fünfjahresdurchschnitte auf einen Bruchteil zusammengestrichen. Einzige Ausnahme bildete der Bürobau, der den Durchschnittswert um 44,3 Prozent übertreffen konnte.

SG: Nur in drei Segmenten im Plus

Auch St.Gallen reüssierte nicht beim übrigen Hochbau. Industrie und Gewerbe fuhren die Investitionen in die Gebäudeparcs zurück. Erstmals in den letzten fünf Jahren fiel die Summe für Neu- und Anbauten von Produktionsgebäuden im Kanton St.Gallen unter die Marke von 300 Millionen Franken (-21,5%) und weit unter den entsprechenden Durchschnitt (-21,0%). Dies ist ein Dämpfer für den finanzstärksten Kanton, der die Ostschweizer Kantone beim kantonalen Bruttoinlandsprodukt unangefochten anführt.



Die Filtrix AG hat die Produktion von Tiefenfiltern vom Werk im Sittertobel bei St.Gallen ins englische Barnoldswick verlagert. Auf dem Areal entsteht der neue Gewerbe-, Produktions- und Innovationspark «Sitter Valley». Bild: Geplante Energiezentrale mit Gewerberäumen.

Lediglich im Bildungsbereich dürfte der Universitätskanton Akzente setzen mit Investitionen von annähernd 100 Millionen Franken (+45,9% zur Vorperiode). Dagegen gab sich die öffentliche Hand bei der Planung von Bauten im Gesundheitswesen im Vergleich zur Vorperiode zurückhaltend (-37,7%), was zu einem unterdurchschnittlichen Ergebnis führte (-19,1%). Ähnlich verhielt es sich mit dem Tourismussegment. Nach Jahren mit einer volatilen Entwicklung bei den Investitionen für Hotelbauten wurde schliesslich ein Tiefstwert erreicht. Im Segment Gesellschaft, Kultur und Freizeit bestätigte sich der positive Trend der letzten zwei Jahre, auch wenn das Wachstum im Vergleich zur Vorperiode bescheiden war. Seitwärts tendierte in St.Gallen auch das Segment Infrastruktur (+2,4%). Der Bürobau erzielte trotz eines Rückgangs von 5,0 Prozent zur Vorperiode ein überdurchschnittliches Resultat, das die Auftragslage beim Bauhaupt- und Nebengewerbe stimulieren dürfte.

Industrie bremst

Anlass zur Sorge gibt der Industriebau, der in der Ostschweiz im Schnitt Investitionen von mehr als einer Milliarde Franken generiert. Die Investitionsneigung der Unternehmen im Kanton Thurgau war unterdurchschnittlich, sodass die Bausumme

36,0 Prozent oder 141,6 Millionen Franken hinter dem Vorjahreswert zurückblieb. Allerdings folgten die kantonsweit getätigten Investitionen der Industrie in den letzten Jahren einem Auf und Ab, was auch mit der Rolle des Kantons in der Bauregion zu tun hat. Denn gemessen an den durchschnittlichen Bauinvestitionen von Industrie und Gewerbe der letzten fünf Jahre ist Thurgau der wichtigste Produktionsstandort der Bauregion. Grossteils aufgewogen wird der Fehlbetrag im Kanton durch Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur des Bildungsbereichs.

Zurückhaltend war die öffentliche Hand jedoch bei Spitalbauten, die entsprechende Summe sackte zur Vorperiode um 55,2 Prozent ab und lag ein Drittel unter dem Fünfjahresmittel. Beim Bürobau setzte sich der Negativtrend fort, was sich in einem Minus von 37,4 Prozent äusserte. Das Hotel- und Gastgewerbe plant im Vergleich zur Vorperiode zwar höher Investitionen (+21,4%).

Tourismussegment wird überholt

Bauwirtschaftlich weit bedeutender als das Tourismussegment ist mittlerweile das Segment «Gesellschaft, Kultur und Freizeit». Die Summe schwächelte zwar, doch der Mehrjahresdurchschnitt wurde deutlich übertroffen (+11,3%). Die Auftragslage im

Thurgau stärken dürften Hochbauten im Infrastrukturbereich. Abschluss des positiven Trends ist eine Verdoppelung der Investitionssumme gegenüber der Vorperiode. Von den umsatzmässig grössten drei Kantonen steht Thurgau bei Vorhaben des übrigen Hochbaus gesamthaft am besten da bei einem Minus von 1,8 Prozent im Vergleich zur Vorperiode.

Schub von den kleineren Kantonen

Schaffhausen forciert aufgrund des Bevölkerungswachstums den Bau von Schulhäusern (+45,8%). Trotz kriselnder Stimmung bestehen solide Absichten, den Industriestandort zu stärken mit überdurchschnittlichen Investitionen (+26,8% zur Vorperiode). Für den kleinen Kanton ein Grossprojekt ist der Neubau des Kantonsspitals. Obwohl sich die Investitionen für den Bau von Büros zur Vorperiode verdoppelt haben, verharrt die Segmentsumme weit unter dem Durchschnitt. Das Gastro- sowie das Segment «Gesellschaft, Kultur & Freizeit» dürften sich in der Feriendestination am Rheinfluss überdurchschnittlich entwickeln, schwächeln jedoch gegenüber der Vorperiode. Impulse dürften vom Segment Infrastruktur ausgehen. Im Kanton Glarus

erhöhten Industrie und Gewerbe ihre Bauinvestitionen massiv (+93,6%) auf ein überdurchschnittliches Niveau. Auch der Bürobau kann mit ähnlicher Stossrichtung im Vergleich zur Vorperiode von der aufgehellten Stimmung profitieren (+81,9%). Bei Hochbauprojekten der öffentlichen Hand legt der Schulbau mehr als einen Zucken zu – auf ein weit unterdurchschnittliches Niveau allerdings. Ähnlich ist die Entwicklung mit Tourismussegment.

Im Appenzellischen steht Innerrhoden beim übrigen Hochbau besser da als Ausserrhoden, doch gilt dies lediglich mit Bezug zur Vorperiode, unterdurchschnittlich ist die Summe in beiden Kantonen. Innerrhoden kann positive Akzente beim Schul- und Industriebau sowie beim Tourismus setzen, Ausserrhoden dafür bei der Infrastruktur, Kultur- und Freizeitanlagen sowie beim Bürobau.

Hoch- und Tiefbau als Treiber

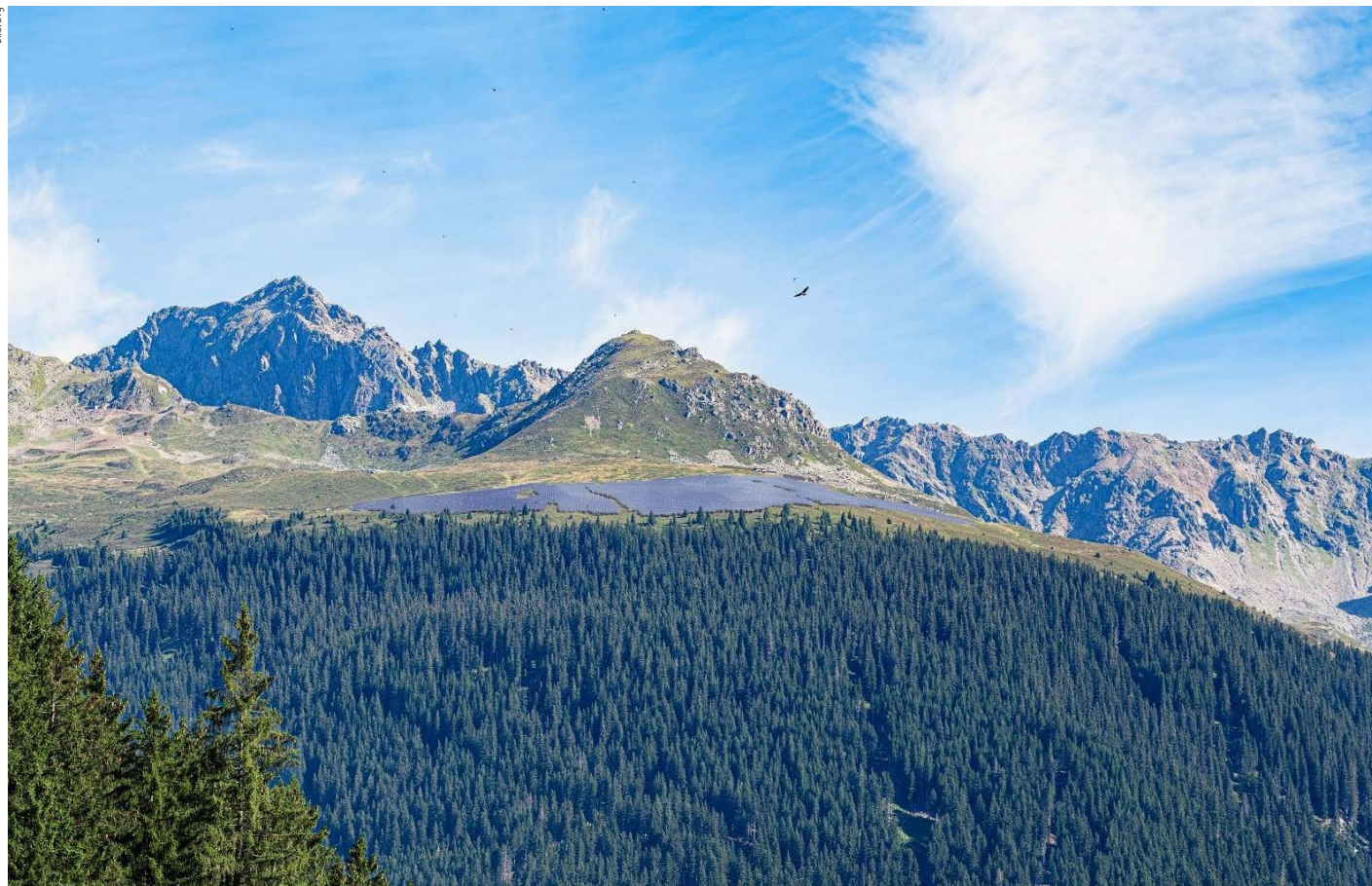
Die Bautätigkeit entwickelte sich in der Ostschweiz dieses Mal deutlich besser als in den Vorjahren. Im Vergleich zum Vorjahressemester erhöhten sich laut Zahlen des Schweizerischen Baumeisterverbands (SBV) die Umsätze um 19,1 Prozent, getrie-

ben vor allem durch den Wohn- (+29,5%) sowie den Tiefbau (+21,8%). Der übrige Hochbau stabilisierte sich nach dem Einbruch im Vorjahr. Gegenläufig war die Lage beim öffentlichen Hochbau.

Gute Auftragslage zu erwarten

Noch besser präsentierte sich die Lage beim Auftragseingang mit einem Plus von 40,9 Prozent zum Vorjahressemester. Dabei wuchs der Wert eingesammelter Aufträge beim Tiefbau schneller (+56,5%) als beim Wohnbau (+26,8%) – wiederum auf neue Höchstwerte in der Zeitreihe. Beim übrigen Hochbau dürften die hohen Investitionen der Vorperiode Wirkung entfalten (+14,6%), während der öffentliche Hochbau abfiel (-26,7%). Einen Spitzenwert erreichte per 30. Juni auch der Arbeitsvorrat (+27,5%). Insbesondere war dies laut den Zahlen des SBV beim Tiefbau der Fall (+47,6%). Beim Wohnbau lag der Wert vorrätiger Aufträge 13,5 Prozent über dem Vorjahressemester. Ins Hintertreffen gerieten der übrige (-11,0%) und der öffentliche Hochbau (-51,7%). Doch waren deren Volumina zu klein, um das hervorragende Gesamtergebnis (+27,5%) noch trüben zu können. ■

Bild: zvg



Das alpine Solarkraftwerk Madrisa Solar von Repower, EKZ und der Gemeinde Klosters GR wird zügig realisiert. 3170 Module, auf 2000 Metern Höhe installiert, sollen ab Ende 2027 jährlich 17 Gigawattstunden Strom liefern. Die Gesamtinvestition beträgt 70 Millionen Franken.