

# Die Westschweiz im Wandel

Die Westschweizer Kantone stehen vor grossen baulichen Herausforderungen. Während Freiburg stark wächst und seine Stadtlandschaften anpasst, muss Neuenburg seinen in die Jahre gekommenen Immobilienbestand sanieren. Der Jura wiederum setzt auf seinen Baustellen verstärkt auf Wiederverwendung.

Von Jean-A. Luque (Freiburg) und Philippe Chopard (Neuenburg und Jura)

Mit mehr als 340 000 Einwohnern im Jahr 2025 zählt der Kanton Freiburg zu den am stärksten wachsenden Regionen der Schweiz. Getragen von einer über dem nationalen Durchschnitt liegenden Geburtenrate und einer konstanten Binnenmigration – insbesondere aus den Kantonen Waadt, Neuenburg und Bern – zieht der Kanton neue Einwohner an, die ein erschwingliches und gut angebundenes Lebensumfeld suchen. In Zahlen ausgedrückt bedeutet dies mehr als 5000 neue Einwohner pro Jahr. Die Gemeinden am Rande des Kantons Freiburg, wie Givisiez, Villars-sur-Glâne, Corminboeuf oder Avry, verzeichnen ein zweistelliges Wachstum. Und selbst die historisch stabilen ländlichen Regionen weisen einen Bevölkerungszuwachs aus.

Die direkte Folge dieser Entwicklung: Der Wohnungsmarkt steht unter Druck. Die einst komfortable Leerstandsquote liegt in mehreren Gemeinden mittlerweile unter 1

Prozent. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem, und die Preise folgen diesem Trend. So sind beispielsweise die Durchschnittsmieten in einigen Gemeinden des Glâne-Distrikts innerhalb von sechs Jahren um 15 Prozent gestiegen.

Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, wurden zahlreiche Immobilienprojekte gestartet. Ganze Stadtviertel entstehen, in denen Wohnraum, lokale Geschäfte und Grünflächen miteinander kombiniert werden, etwa in Granges-Paccot, Marly oder Bulle. Die Behörden fördern die Verdichtung durch Bebauungspläne, die vertikale Bauweisen und die Sanierung von Industriebrachen begünstigen.

## Wirtschaftsstruktur im Wandel

Das Bevölkerungswachstum geht mit einer Veränderung der Industriestruktur einher. Auch wenn die Landwirtschaft und das Handwerk nach wie vor eine wichtige Rolle spielen, entwickelt sich Freiburg zu

einem Innovationszentrum. Der Technologiepark Bluefactory im Herzen der Kantonshauptstadt verkörpert diesen Wandel zur «Wissenswirtschaft».

In der Broye und in der Region Villaz-Saint-Pierre wachsen die Industriegebiete und beherbergen Akteure aus den Bereichen Logistik, Biopharma und Lebensmittelindustrie. Die bevorstehende Ansiedlung einer Logistikniederlassung für die Lagerung ungekühlter Produkte der Elsa Group, einer Tochtergesellschaft der Migros, in Estavayer-le-Lac – die öffentliche Auflage wurde gerade eingereicht – verdeutlicht diese Dynamik.

Und wie könnte man das Eine-Milliarden-Franken-Megaprojekt von Rolex in Bulle unerwähnt lassen? Das renommierte Uhrenunternehmen lässt sich in einer Region nieder, die sich in einem wirtschaftlichen Aufschwung befindet – die Stadt Bulle wurde 2021 von der Zeitschrift «Bilan» zur dynamischsten Stadt der Romandie gekürt. Mit dem neuen Produktionsstandort schafft Rolex rund 2000 neue Arbeitsplätze in der Region.

In den vergangenen zehn Jahren verzeichnete La Gruyère das zweitstärkste Wachstum des Landes in Bezug auf die Schaffung von Arbeitsplätzen (+23 Prozent zwischen 2011 und 2020). Innerhalb von 30 Jahren hat sich Bulles Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Und die Prognosen, die bis 2030 mit 7000 zusätzlichen Ein-

wohnern und fast 4000 zusätzlichen Fahrgästen pro Tag in Zügen und Bussen rechnen, scheinen bereits überholt zu sein.

## Infrastruktur anpassen

Es liegt auf der Hand, dass eine der grössten Herausforderungen des Kantons Freiburg darin besteht, die Infrastruktur an die wachsende Bevölkerung anzupassen. Das Strassennetz, das zu den Stosszeiten oft überlastet ist, und der öffentliche Nahverkehr müssen ausgebaut werden. Der Kanton investiert bereits massiv in multimodale Mobilität: Die S-Bahn Freiburg wird häufiger verkehren, mit Halbstundentakt zwischen Freiburg, Romont, Bulle und Murten. Am Stadtrand werden neue Park-and-Ride-Anlagen geschaffen, und es entstehen immer mehr Radwege.

Auch die Schul- und Gesundheitsinfrastruktur steht unter Druck. Freiburg plant die Schaffung mehrerer Grundschulen sowie die Erweiterung von Gymnasien und Fachschulen. Im Gesundheitsbereich plant das Freiburger Spital (HFR) eine umfassende Umstrukturierung seiner Standorte, um die ambulante Versorgung und die spezialisierten Dienstleistungen besser zu verteilen.

## Neuenburg renoviert

Während sich die Sozialpartner über die Erneuerung des nationalen Tarifvertrags für das Baugewerbe streiten, wagte der

Neuenburger Unternehmerverband in seinem letzten Jahresbericht die Behauptung, dass ein Arbeitnehmer in seinem Kanton die gleiche Kaufkraft habe wie ein Zürcher. Dies zeigt, dass die in der Schweiz festgestellten Unterschiede etwas übertrieben sind. Wie dem auch sei, das Baugewerbe in Neuenburg unterliegt denselben Schwankungen wie in anderen Kantonen und steht vor denselben Herausforderungen. Ausbildung, Sicherheit auf Baustellen, sich ändernde Normen und Anforderungen, wiederholte Hitzewellen und das Investitionsvolumen sind allesamt Anliegen des Dachverbands der Unternehmen.

In Neuenburg ist in diesem Jahr kein deutlicher Anstieg der Bauprojekte zu verzeichnen. Das könnte sich in den kommenden Jahren ändern. Doch derzeit steht – mit Ausnahme des Quartiers Beauregard Est, das von der Bank Bonhôte entwickelt wird – kein grösseres Wohnbauprojekt vor dem Start. Der Immobiliensektor sieht sich hingegen mit der Notwendigkeit von Sanierungen konfrontiert: Fast die Hälfte der Neuenburger Wohnungen befindet sich in Gebäuden, die vor 1946 gebaut wurden. Ihre Sanierung und Erneuerung wird daher zu einem Anliegen und einer Priorität für Eigentümer und politische Entscheidungsträger.

Die beiden Städte des Kantons, Neuenburg und La Chaux-de-Fonds, haben daneben wichtige öffentliche Projekte in Angriff

genommen. Der Kanton wartet ausserdem auf die endgültigen Entscheidungen zum Bau seiner seit Jahren erwarteten direkten Eisenbahnlinie zwischen beiden Städten, welche die Mobilitätsgewohnheiten der gesamten Bevölkerung grundlegend verändern dürfte. Eine wesentliche Komponente des Projekts ist der Ersatz des Bahnhofs mit Richtungswechsel in Chambrélieu durch eine geradlinigere Strecke unter dem Val-de-Ruz und dem Pass La Vue-des-Alpes.

## Jura schreibt Recycling vor

Mittels einer neuen Richtlinie wollen die Kantonsbehörden des Jura die Wiederverwertung von Materialien auf ihren Baustellen allgemein verbindlich machen. Im Zusammenhang mit seinem Fokus auf nachhaltiger Entwicklung schreibt der Kanton vor, dass ein bestimmter Prozentsatz der im Bauwesen verwendeten Mengen aus der Wiederverwendung von Abbruchbeton oder altem Asphalt sowie aus bio- oder geobasierten Materialien stammen soll. Er engagiert sich zudem gemäss einer interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen für kurze Transportwege. Die Bestimmung geht auch aus dem Klimaplan des Jura hervor, der bis 2050 Netto-Null anstrebt. ■

Dieser Text wurde vom Batimag – dem französischsprachigen Pendant des Baublatts – verfasst. [www.batimag.ch](http://www.batimag.ch)

| Freiburg                  | 2024    | 2025    |
|---------------------------|---------|---------|
| Bevölkerung *             | 341 490 | 346 589 |
| Bevölkerungswachstum *    | 2,1%    | 1,5%    |
| Leerwohnungen             | 1,16%   | 1,11%   |
| Fläche in km <sup>2</sup> | 1671,4  |         |

| Jura                      | 2024   | 2025   |
|---------------------------|--------|--------|
| Bevölkerung *             | 74 540 | 74 822 |
| Bevölkerungswachstum *    | 0,9%   | 0,4%   |
| Leerwohnungen             | 2,98%  | 3,03%  |
| Fläche in km <sup>2</sup> | 838,6  |        |

| Neuenburg                 | 2024    | 2025    |
|---------------------------|---------|---------|
| Bevölkerung *             | 178 276 | 179 496 |
| Bevölkerungswachstum *    | 1,0%    | 0,7%    |
| Leerwohnungen             | 1,68%   | 1,82%   |
| Fläche in km <sup>2</sup> | 802,3   |         |

\* Stand per 31.12.2023 bzw. 31.12.2024  
Quelle: Bundesamt für Statistik



Der Uhrenhersteller Rolex, der gerade sein Einmilliarden-Franken-Bauprojekt in Bulle FR gestartet hat, lässt sich in einer Region nieder, die sich in einem wirtschaftlichen Aufschwung befindet.



Mit dem laufenden Projekt «Concept B.180» von Bonhôte-Immobilier SICAV entstehen im Westen von Neuenburg neue Wohnungen. Der Bau geht zudem mit dem Ausbau eines Fernwärmenetzes einher.