

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 19 (2006)  
**Heft:** 5

**Artikel:** Wie schwer wiegt Zürich? : Bauen in der Agglomeration Zürich  
**Autor:** Knoepfli, Adrian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-122870>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Wie schwer wiegt Zürich?

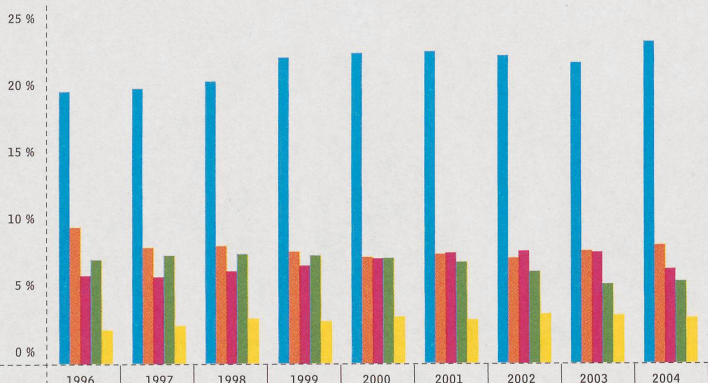
Text: Adrian Knoepfli

In der Agglomeration Zürich wird mehr gebaut als anderswo. Dieser Eindruck stimmt zwar, doch wird der Zürcher Anteil am Schweizer Bauvolumen überschätzt. Zugelegt hat die Zentralschweiz. Unabhängig von der Verteilung schreitet die Urbanisierung überall fort, sagen die Forscher.

Verteilung des Bauvolumens auf die fünf Regionen (in Prozent des Gesamtvolumens)

Das Diagramm illustriert den Anteil der fünf Regionen an den schweizerischen Hochbauinvestitionen in den letzten zehn Jahren. Zürich liegt mit Abstand an

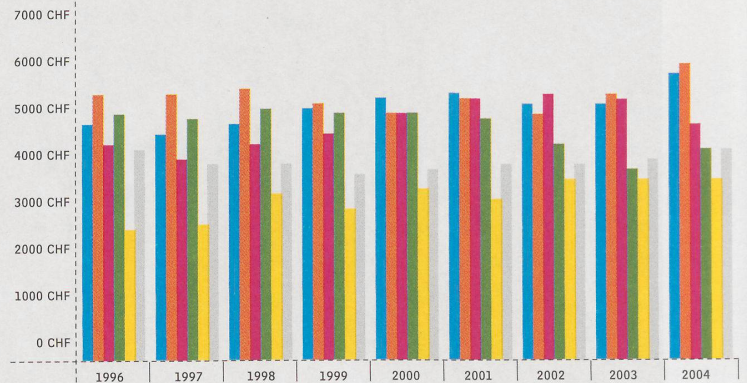
der Spitze, Lausanne am Schluss. Genf, die Zentralschweiz und Basel haben sich in Bezug aufeinander etwas verschoben. Quelle: Wüest & Partner



Bauvolumen pro Kopf in den fünf Regionen (in Franken)

Misst man das Bauvolumen an der Bevölkerungszahl, verliert Zürich den Spitzenplatz. Über dem Schweizer Durchschnitt (grau) liegt das Volumen in allen

Regionen – ausser in Lausanne. Basel dümpelt in den letzten Jahren um den Durchschnitt, viel gebaut wird in der Zentralschweiz. Quelle: Wüest & Partner



«Im Moment ist die Urbanisierung gewaltig. Die nächste Generation zieht es in die Stadt und in den Agglomerationen wirkt der Clustereffekt», stellt Rainer Sigrist von der Generalunternehmung HRS fest. Beliebt seien zentrumsnahe Standorte im Grünen, kommentiert auch Christoph Enzler vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) die Ergebnisse einer von seinem Amt in Auftrag gegebenen Studie des Basler Wirtschaftsinstituts Prognos und der ETH Lausanne. Und in einem Interview der Wirtschaftszeitschrift «Cash» klagt der Architekt Jacques Herzog aus Basel: «Heute wird im Mittelland mehr gebaut als in den Städten, was zu einer «Verbreitung» geführt hat.» Dazu heisst es im Jahresbericht 2004 des Schweizerischen Baumeisterverbandes (SBV): «Ein Blick auf die regionale Verteilung zeigt eine Dynamik in den Agglomerationen und eine verhaltene bis unbefriedigende Entwicklung in den peripheren Gebieten».

## Pro Kopf: Zentralschweiz vor Zürich

Wie schlagen sich diese Entwicklungen in der Bautätigkeit nieder? Der Konjunkturträger der Bauwirtschaft mit einem gegenwärtigen Bauvolumen von 47 Milliarden Franken ist klar der Hochbau und hier der Wohnungsbau. Die meisten Statistiken werden nach wie vor nach Kantonen publiziert, doch sind diese als Einheiten nicht mehr wirklich aussagekräftig (HP 10/05). Deshalb hat Wüest & Partner die Daten für Hochparterre nach Regionen aufbereitet. Wir wollten wissen: Stimmt das Gerücht, dass fast 40 Prozent des schweizerischen Bauvolumens in der Region Zürich verbaut werden? Und die Antwort lautet: Nein, die Statistik widerlegt diese Zahl. Zwar lag der Anteil der Region Zürich (Kanton Zürich, Teile des Kantons Aargau) an den Schweizer Hochbauinvestitionen 2004 um 3,5 Prozentpunkte über dem Wert von 1996. Dennoch beträgt er (nur) 22,9 Prozent (Grafik unten links). Die Zentralschweiz (im Kern Zug, Schwyz und Luzern) legte ebenfalls zu – auf 8,4 Prozent. Auffallend sind die starken regionalen Schwankungen. So nahm der Anteil der Region Genf bis 2002 kontinuierlich auf 8 Prozent zu, sackte bis 2004 aber wieder auf 6,7 Prozent ab. Diesen Wert erreichte 2004 auch die Region Basel, die in den letzten Jahren an Gewicht eingebüsst hat. Das regionale Auf und Ab wird auch von einzelnen Grossprojekten beeinflusst. Betrogen

## Preisdruck auf Handwerker

Wie auch immer das Bauvolumen regional verteilt ist: Die Zahl der Anbieter – mehrere tausend allein im Bauhauptgewerbe – ist nach wie vor zu gross.

Die Branchenleader Zschokke und Bati-group vereinigen nach ihrem Zusammenschluss zur Implenia rund 10% der Umsätze im Bauhauptgewerbe auf sich. Die GU der Implenia erreicht einen Marktanteil von 20% (bezogen auf die Mitglieder des GU-Verbands) und damit die Grösse von Karl Steiner.

Im Tunnel- und Spezialtiefbau schätzt Zschokke-CEO Christian Bubb das Implenia-Kuchenstück auf etwa 15%. Weil die Eigenkapitalrenditen in Bereichen wie dem Facility Management (28%), der Projektentwicklung (25%) oder der Immobilienbewirtschaftung viel höher sind als in der reinen Baupro-

duktion (8%), will Implenia vor allem die Dienstleistungen ausbauen. Das heisst, dass die Handarbeit immer weniger zählt. Während es einem Bauherren nie in den Sinn käme, seinen Bauanwalt zu fragen, ob er nicht billiger arbeiten könne, wird beim ausführenden Gewerbe munter gedrückt. Hinter Implenia (2,7 Mrd. Umsatz) belegen, ohne «nur-GUs», die Berner Marti Holding (900 Mio.), die Zürcher Walo Bertschinger (470 Mio.), die FC-Thun-Sponsorin Frutiger (420 Mio.), die Berner Marazzi (400 Mio., der grösste Teil davon GU) und die zum französischen Bouygues-Konzern gehörende Losinger (360 Mio.) die nächsten Plätze. Von den Ausländern hat ausser Bouygues in den letzten Jahren nur die österreichische Bauholding Strabag (u. a. Murer und ZüblinSchlittler-Spaltenstein) Fuss gefasst.

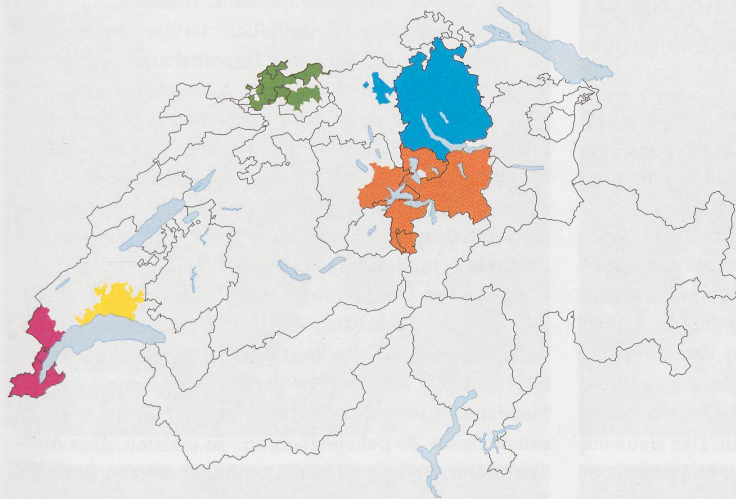
2004 die Hochbauinvestitionen in der Region Zürich insgesamt 7,8 Milliarden Franken, beläuft sich allein das Anlagevolumen von Sihlcity auf 620 Millionen, die sich allerdings auf mehrere Jahre verteilen.

## Thurgau im Kommen

Aufschlussreicher als die Gegenüberstellung der Investitionen ist der Vergleich der Hochbauinvestitionen pro Einwohner (Grafik unten, Mitte). In der Region Zürich liegen diese bei 5700 Franken, in der Zentralschweiz gar bei 5900 Franken pro Einwohner. Aufgeholt hat die Region Lausanne, wo die Hochbautätigkeit pro Kopf von tiefen 2600 auf 3600 Franken anwuchs. Damit ist sie aber nach wie vor geringer als in der «Restschweiz» (4200 Franken), die nach Abzug der grossen Agglomerationen übrig bleibt. Der Schweizer Durchschnitt kann regional beträchtlich überboten werden. So ist der Thurgauer Seerücken zwischen der Autobahn Frauenfeld-Kreuzlingen und dem Untersee ein Beispiel für eine attraktive und zentrumsnahe Wohnlage im Grünen. Der Thurgau hat in letzter Zeit massiv um Zuzügerinnen und Zuzüger geworben – offenbar mit Erfolg: In dieser Region übertraf die Hochbautätigkeit pro Kopf mit 6000 Franken im Jahr 2004 sogar die Regionen Zürich und Innerschweiz. Doch auch auf dem Thurgauer Seerücken sind die Schwankungen gross und das Bild kann sich schnell wieder ändern.

Die fünf Regionen der Schweiz als Basis für die nebenstehenden Diagramme

■ Genf ■ Lausanne ■ Basel ■ Zentralschweiz ■ Zürich Quelle: Wüest & Partner



## Bauvolumen der Kantone im Verhältnis zu ihrer Bevölkerungszahl

Setzt man das Bauvolumen der einzelnen Kantone ins Verhältnis zur Einwohnerzahl, so zeigt sich Erstaunliches: In Zug und Glarus wird pro Kopf rund zweiein-

halb Mal so viel verbaut wie im Schweizer Mittel (= 1), in den beiden Appenzell und im Jura gerade mal ein Viertel.

Quelle: Baumeisterverband

## Tücken der Statistik

Aufgrund von Erhebungen für das Bauhauptgewerbe führt der Baumeisterverband eine Statistik nach Kantonen. Diese berücksichtigt zwar nicht die grenzüberschreitenden Wirtschaftsräume, doch sie vermittelt Informationen über den Auftragsbestand und somit faktisch über das Bauvolumen (Grafik unten rechts). Gemessen an der Bevölkerung lag dieses Anfang April 2005 beim privaten Bau in elf Kantonen über dem schweizerischen Durchschnitt: Zürich, Luzern, Schwyz, Obwalden, Glarus, Zug, Freiburg, Baselstadt, Graubünden, Tessin und Wallis. Das Gewicht von Zürich kommt auch darin zum Ausdruck, dass hier besonders viele auswärtige Baufirmen tätig sind: Während die Zürcher Anteile an der Bevölkerung und der Beschäftigtenzahl im Bauhauptgewerbe etwa deckungsgleich sind, liegt der Anteil am Bauvolumen einige Prozent höher. Gemäss Reto Dürsteler vom Baumeisterverband ist auch anzunehmen, dass sich in Zürich überdurchschnittlich viele temporär Angestellte auf Baustellen aufhalten. Diese werden in der Statistik des Baumeisterverbandes nicht erfasst.

Auch sonst zeigen Statistiken ihre Tücken. So hat ein vermeintlicher Boom im Aargauer Tiefbau nur mit einer Sitzverlegung bei Zschokke zu tun, und dass die Bauarbeiter zurzeit nicht nur in Basel, Genf und Zürich, sondern auch in den Kantonen Uri und Wallis überdurchschnittlich gut verdienen, ist auf die Neat beziehungsweise die Sonderlohnregelungen im Untertagbau zurückzuführen. Dem Tiefbau, wo die regionalen Schwankungen viel stärker sind als im Hochbau, drückt das Auslaufen grosser Aufträge stark aufs Gemüt – ohne dass entsprechender Ersatz in Sicht wäre.

Fazit: In der Region Zürich wird zwar mit grossem Abstand am meisten Geld in den Hochbau investiert. Bringt man diese absolute Zahl aber in Relation zur Bevölkerungszahl, so spielt Zürich zwar immer noch ganz vorne mit, muss sich aber seinen Spitzenplatz mit anderen teilen. Die föderalistische Kirche bleibt im Dorf. •

