Zeitschrift: Werk, Bauen + Wohnen

Herausgeber: Bund Schweizer Architekten

Band: 98 (2011)

Heft: 5: Entwurfsmaschinen = Machines à concevoir = Design-engines

Rubrik: bauen + rechten : Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

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

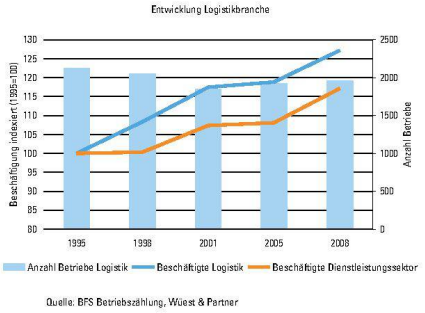
L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées 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

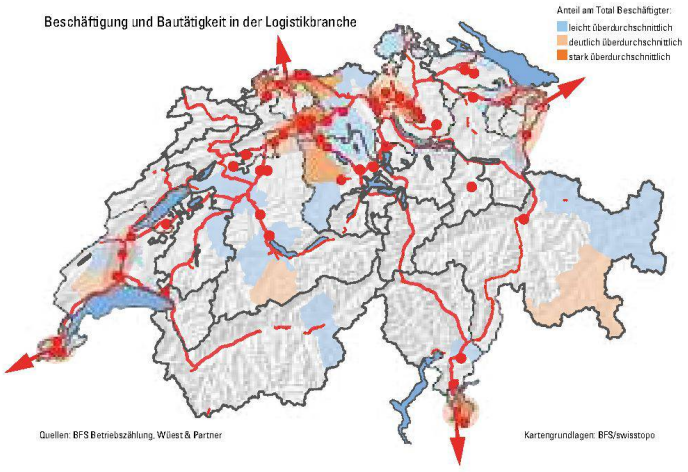
The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media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

Download PDF: 10.12.2025

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



Entwicklung der Logistikbranche: Beschäftigung und Anzahl Betriebe 1995–2008



Logistik-Regionen der Schweiz: Regionen mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Beschäftigten in der Logistikbranche und die Standorte der 50 grössten Logistik-Neubauprojekte in der Schweiz (2006–2010)

Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

Die Logistikbranche und der Immobilienmarkt Schweiz

Die Logistikbranche übernimmt eine wichtige Verteilfunktion für alle anderen Wirtschaftszweige und ist deshalb direkt von der allgemeinen Wirtschaftslage des Landes abhängig. Trotz dieser Abhängigkeit hat sich die Logistikbranche entgegen der stagnierenden Wirtschaftssituation der vergangenen zwei Jahre als stark wachsender Markt ausgezeichnet. Das Volumen des gesamten Logistikmarktes Schweiz wird auf rund CHF 34,5 Mia. geschätzt, was etwa 6,4 % des BIP entspricht.

Dementsprechend ist die Beschäftigung gegenüber dem gesamten Dienstleistungssektor überproportional gestiegen. Die Anzahl der Betriebe hingegen ist tendenziell rückläufig. Es scheint also eine Umstrukturierung im Gang zu sein. Tatsächlich verfügt die Branche über eine sehr heterogene Struktur: Die fünf grössten Player erwirtschaften zusammen rund 40% des Gesamtumsatzes. Daneben existiert eine Vielzahl von kleinen Transportunternehmen, die häufig im Auftrag der «Grossen» in den Regionen tätig sind und nicht selten auch von diesen übernommen werden. Was sind nun die Hintergründe dieses Wachstums?

• Fokussierung und Erweiterung des Kerngeschäftes

Gegenwärtig sind auf verschiedenen Ebenen Auslagerungstendenzen festzustellen, die einerseits die Struktur der Logistikbranche insgesamt wie auch deren Umgang mit Immobilien beeinflussen. Viele Industrieunternehmen lagern ihre Warentransporte aus, was zu einem stark überdurchschnittlichen Wachstum in der Logistikbranche geführt hat. Diese profitiert in diesem Sinne von den Rationalisierungsmöglichkeiten in den Wertschöpfungsketten anderer Branchen. Zudem wird das Wachstum durch den generellen Trend zur globalen Beschaffung genährt. Die Logistikunternehmen selber fokussieren sich ebenfalls verstärkt auf ihr Kerngeschäft, die Immobilien gehören nicht dazu. Gleichzeitig erweitern sie ihr Leistungsangebot: Zu den reinen Transportleistungen kommen wertsteigernde Leistungen hinzu, wie beispielsweise Verpackungen oder Qualitätskontrollen. Dies wiederum stellt erhöhte Anforderungen an die Immobilie.

• Logistik-Immobilien als Investment

Derzeit befinden sich die meisten Logistik-Immobilien im Eigentum der jeweiligen Nutzer. Immobilieninvestoren, die in Logistikzentren investieren und nicht selbst als «Logistiker» tätig sind, bilden bisher eine Minderheit. Die Eigentumsquote ist also hoch und es existiert kein eigentlicher Mieternachfragemarkt nach Logistikflächen. Seit kurzer Zeit sind jedoch erste Trends zu beobachten, die in Richtung einer Umwälzung in diesem Segment des Immobilienmarktes hindeuten.

Seitens ausländischer Hypothekarbanken und Immobilieninvestoren ist ein aufkommendes Interesse für die Finanzierung von bestehenden Logistikzentren im Rahmen von «Sale-and-Leaseback»-Transaktionen zu beobachten. Auch bei Neubauprojekten ist diese Aufgabenteilung zu beobachten: Die zukünftigen Nutzer investieren nicht mehr selber, sondern treten als Mieter auf und lassen sich die Immobilie von einem Generalunternehmer erstellen, der diese anschliessend an den Endinvestor veräussert.

• Neue Immobilientypen in der Schweiz

Mit der Änderung der Eigentumsverhältnisse wird vermutlich auch der Vormarsch eines neuen Typus bei den Logistik-Immobilien einhergehen. Die in der Schweiz bisher übliche Alleinnutzung konventioneller Distributions- Umschlags- und Lagerhallen repräsentiert die verbreitete Eigentumsform, bei welcher der Nutzer gleichzeitig Eigentümer ist. In ausländischen Märkten, wo sich die Eigentumsverhältnisse bereits stark in Richtung der institutionellen Anleger verlagert haben, sind Logistikparks, in denen sich mehrere Nutzer in einem Hub zusammenfinden, verbreitete Tyopolgien. Diese «Multi-Tenant-Logistic-Hubs» bieten auf mehreren Ebenen Synergiepotenziale und werden wohl auch in der Schweiz in Zukunft vermehrt anzutreffen sein.

• Bildung von regionalen Clustern

Die durchschnittliche Parzellengrösse von Logistikimmobilien liegt bei rund 20 000 m². Viel Bauland wird benötigt, und gut erschlossen muss es sein. Infolge der zumeist eingeschossigen Bauweise ist jedoch die Dichte und damit auch die Bodenrente vergleichsweise gering. Die grossen Zentren mit hoher Wohn- und Arbeitsplatzdichte kommen also weniger in Frage. Die «logistikstarken» Regionen der Schweiz liegen vielmehr entlang der Hauptverkehrsachsen und nicht in den Zentren. Dies lässt sich sowohl anhand der Beschäftigungsdaten wie auch der Neubauinvestitionen ableiten. So sind es eher kleinere Ortschaften wie Altishofen, Aclens, Neuendorf oder Wangen bei Olten, die als «Logistik-Gemeinden» gelten. Über 40% der Beschäftigten dieser Gemeinden arbeiten in der Logistik-Branche.

So können eigentliche Cluster-Regionen identifiziert werden. Zu unterscheiden sind dabei die

Cluster in den wichtigsten Grenzregionen, die als eigentliche «Waren-Auffangzentren» den Güterverkehr mit dem grenznahen Ausland übernehmen, und die Cluster im Landesinneren, namentlich die Regionen Glatttal-Furttal um Zürich, die Jurasüdfuss-Region und die Achse Neuenburgersee-Genfersee. Es ist davon auszugehen, dass sich die geschilderten Entwicklungen hinsichtlich Eigentumsformen und Immobilientypen in diesen Regionen abspielen werden.

David Belart, Marcel Scherrer, Wüest & Partner
www.wuestundpartner.com

Quellen: BFS Betriebszählung; Logistikmarkt 2011, GS1 Schweiz; Immo-Monitoring Wüest & Partner AG

§

Harmonisierung im Baurecht

Einheitliche Begriffe, eigenständige Werte

Im schweizerischen öffentlichen Baurecht ist der Föderalismus fast uneingeschränkt aktuell: In den 26 kantonalen Baugesetzen und den zahllosen Nebenerlassen oder kommunalen Ordnungen – im Kanton Graubünden zum Beispiel haben die Gemeinden umfassende eigene Gesetzgebungskompetenzen – finden sich mehr als 100 000 Bestimmungen zum Baurecht, was etwa dazu führt, dass ein Untergeschoss nicht immer ein Untergeschoss ist (vgl. werk, bauen + wohnen 7|2009) oder dass man in 16 Kantonen sieben verschiedene Definitionen von «Gebäudehöhe» antrifft. Der Variantenreichtum wird als kostentreibende und zeitraubende Belastung beklagt, die zudem den Wettbewerb behindere. Seit langem gibt es deshalb Bestrebungen, das Baurecht schweizweit zu vereinheitlichen. Im Parlament ist der Ruf nach einem Bundesbaugesetz laut geworden. Es ist fraglich, ob ein Einheitsgesetz in diesem traditionell föderalistisch beherrschten Gebiet politisch Erfolgsaussicht hätte. Immerhin geht von den Vorstössen die Wirkung einer Drohung aus, in dem Sinn, als der Gefahr einer Bundeslösung mit einer föderalistischen Alternative begegnet wird:

Die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) hat im Jahr 2005 eine «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) abgeschlossen. Sie basiert auf Vorarbeiten des seit 1998 bestehenden Vereins «Normen für die Raumplanung», dem neben der BPUK das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), der SIA und andere angehören.

Die Vereinheitlichung wird sorgfältig angegangen, der sensible Föderalismus soll nicht erschreckt werden: Vorerst beschränkt sich die Harmonisierung auf eine gezielte Auswahl von grundlegenden Baubegriffen, die definiert und von den Konkordatskantonen in ihre Baugesetzgebung übernommen werden. Den Kantonen bleibt aber die Kompetenz, die «wertfreien» Begriffe mit Massangaben zu spezifizieren: Die (neue) «Gesamthöhe» zum Beispiel wird lediglich definiert («der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain», die Masse der zulässigen Gesamthöhen (zum Beispiel je nach zulässiger Geschosszahl) werden aber nicht in der Vereinbarung, sondern in den kantonalen Erlassen festgelegt. Für föderalistische Besonderheiten bleibt also weiterhin Spielraum.

Mit dem Konkordat werden insgesamt 31 Baubegriffe zum massgebenden Terrain, zu den Gebäuden und Gebäudeteilen, zu den Längen- und Höhenmassen, zu den Geschossarten, den Abständen und den Nutzungsziffern definiert. Die Nutzungsziffern bereiteten allerdings für die Akzeptanz des Konkordats besondere Schwierigkeiten, wollten sich doch einige Kantone nicht zugunsten der neuen Geschossflächenziffer von ihrer Ausnützungsziffer trennen. Die Abneigung war so gross, dass die Konferenz eine besondere Regelung treffen musste, wonach ein Konkordatsbeitritt auch ohne Preisgabe der (eigenen) Ausnützungsziffer möglich ist. Im Übrigen gilt, dass die im Konkordat definierten Begriffe nicht alle übernommen werden müssen (wenn nämlich deren Gegenstand gar nicht geregelt werden will) und dass eigene kantonale Begriffe weiterhin möglich sind, sofern sie dem Begriffssystem des Konkordats nicht widersprechen.

Einen besonderen Anlass, dieses Konkordat in Erinnerung zu rufen, bietet der Umstand, dass es am 26. November 2010 in Kraft getreten ist: Nach Art. 8 des Konkordats geschah dies, sobald mindestens sechs Kantone den Beitritt erklärt hatten. Der Weg dahin gestaltete sich insofern etwas steinig, als kleinere Kantone dem Konkordat nicht betreten wollten, bevor nicht auch gewichtige andere Kantone mit ihrem Beitritt eine wirksame Harmonisierung gewährleisteten, während grosse Kantone wie Zürich Zurückhaltung üben wollten, um nicht andere Kantone in Zugzwang zu setzen. Mit Stand Januar 2011 haben die Kantone Graubünden, Bern, Freiburg, Basel-Landschaft, Aargau, Thurgau und Schaffhausen den Beitritt zum Konkordat erklärt (www.bpuk.ch).

Dass die Vereinbarung für die Konkordatskantone nun wirksam ist, könnte die Harmonisierungsbereitschaft anderer Kantone fördern. Der Befürchtung, es werde ein unerwünschter Druck auf die Gesetzgebung entstehen, begegnet die BPUK mit grosszügigen Übergangsfristen: Die harmonisierten Begriffe müssen bis Ende 2012, in neu beitretenden Kantonen bis Ende 2015 in die kantonalen Gesetze übernommen werden. Die Kantone bestimmen dann selbst, bis wann die Gemeinden ihre Erlasse angepasst haben müssen (im Thurgau zum Beispiel bis 2027) – bis zur Harmonie kann es also noch dauern, und sie wird auch keine vollständige sein. Immerhin wird man sich unter dem Konkordat gleich verstehen. Das erleichtert den Umgang und auch die Ausbildung. Der SIA hatte das Konkordat schon im letzten Sommer einmal in der Fortbildung behandelt («SIA Form») – künftig wird man mit einem solchen Kursprogramm noch mehr Anwenderinnen und Anwender erreichen können.

Dominik Bachmann