

# bauen + rechten : Wachstumstrends in der Dienstleistungsbranche

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

Band (Jahr): **98 (2011)**

Heft 10

PDF erstellt am: **22.07.2024**

## **Nutzungsbedingungen**

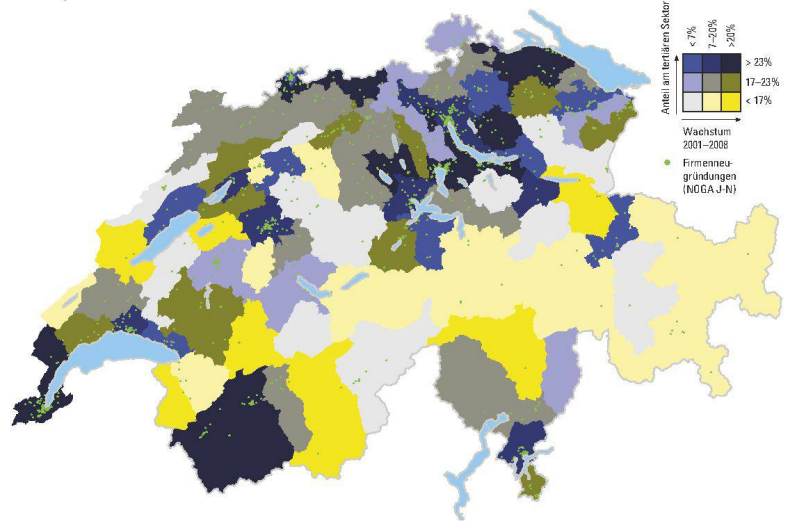
Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.



Karte: Anteil, Wachstum und Firmen-neu-gründungen ausgewählter Branchen nach Regionen, Quelle: Betriebszählung BFS 2008/2011, Teledata AG 2011

rechten Trabantenstädten bebauen, was ihnen vielerorts auch gelang. Mays Werkliste aus der Zeit seiner 1957 wieder beginnenden freiberuflichen Arbeit als Städtebauer ist in dieser Hinsicht lang und umfasst von Hamburg über Düsseldorf, Aachen bis Darmstadt zahlreiche Beispiele, die angesichts ihrer realen Höhenentwicklung und Dichte den dagegen luftigen, offenen, strukturell und architektonisch entschiedeneren Siedlungen der 1920er Jahre seltsam entrückt sind, obwohl sie immer noch dasselbe Ziel verfolgten.

Die Ausstellung nennt auch diese Fakten und zeigt dazu beeindruckende Bilder wie das einer jungen Frau mit Kinderwagen auf einer frisch angelegten Strasse, im Hintergrund die surreal erscheinende Masse neuer Wohnhochhäuser und eines 18-geschossigen «Solitärs» der Siedlung Darmstadt-Kranichstein, begonnen 1965. «Starke Proteste gegen Mays städtebauliche Planung bewirkten in den 1970er Jahren eine völlige Neukonzeption der weiteren Bauabschnitte», vermerkt dazu lakonisch der Katalog. «Unsere Städte sind krank», hatte May 1963 konstatiert. Seine eigenen Stadtentwürfe waren einst wesentliche Beiträge zu einem vor allem sozialen Heilungsprozess. Heute sind sie es nicht mehr, sondern selbst Teil des Problems.

Ulrich Höhns

Bis 6. November im Deutschen Architekturmuseum Frankfurt am Main. Katalog: Ernst May 1886–1970, hrsg. von Claudia Quiring, Wolfgang Voigt, Peter Cachola Schmal, Eckhard Herrel, Prestel Verlag, München 2011. Text deutsch / englisch, 336 Seiten, 471 farbige Abbildungen. Im Museum 39.– €, im Buchhandel 49,95 €. ISBN: 978-3-7913-5132-2

## Wachstumstrends in der Dienstleistungsbranche

Im Laufe der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fand in der Schweiz ein markanter Wandel von einer Industrie- zur heutigen Dienstleistungsgesellschaft statt. Ihre Wurzeln haben diese Dienstleistungen zwar auch im Industriesektor, für den sie ursprünglich – aus Sicht der reinen Produktion – eher untergeordnete, dienende Aufgaben wie Transport, Verkauf oder Finanzierung übernehmen. Daraus haben sich im Laufe der Zeit jedoch eigenständige, spezialisierte Branchen mit überdurchschnittlicher Wertschöpfung entwickelt, beispielsweise im Finanz- und Beratungsbereich.

Welche Veränderungen und Trends sind nun aber in der jüngeren Vergangenheit in den charakteristischen Dienstleistungsbranchen festzustellen? Blendet man die industrienahen Dienstleistungszweige Handel und Logistik, den Tourismus sowie die von der öffentlichen Hand geprägten Branchen der Verwaltung, Bildung, Gesundheit und Kultur aus, so verbleiben die eigentlichen Kerngeschäfte des tertiären Sektors:

### • Finanz- und Versicherungsbranche

Banken und Versicherungen bilden auf dem Standort Schweiz ein Schwergewicht in der Dienstleistungslandschaft. Die Arbeitsproduktivität von rund 250 000 bis 290 000 CHF ist ein Indiz für die hohe Zahlungsbereitschaft für Büromietflächen. Banken und Versicherungen sind damit prädestiniert für zentrale, hochwertige Standorte in den städtischen Zentren und prägen diese als

«Central Business Districts» (CBD). Doch auch die Finanzbranche steht unter Spardruck und tendiert vermehrt dazu, Büroflächen aus den CBDs auszulagern.

### • Immobilienwesen und Facility-Management

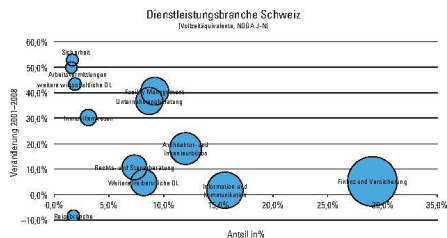
Diese beiden Branchen haben im vergangenen Jahrzehnt von einer starken Spezialisierungs- und Auslagerungstendenz profitiert: Viele Immobilien-eigentümer haben die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften professionellen Anbietern dieser Branche anvertraut. Die Wachstumsraten lagen so bei rund 4–5 Prozent jährlich. Die Arbeitsproduktivität liegt mit rund 190 000 CHF im oberen Mittelfeld.

### • Informationstechnologie

Der technologische Fortschritt der 1990er Jahre hat dieser Branche einen Boom beschert, welcher jedoch mit der Dotcom-Krise um die Jahrtausendwende einen schweren Einbruch erlitt. Anschließend hat sich die Branche allerdings als ziemlich krisenresistent erwiesen, weist jedoch im Vergleich mit der übrigen Dienstleistungsbranche auch kein starkes Wachstum mehr aus. Mit rund 135 000 CHF ist die Arbeitsproduktivität nur leicht überdurchschnittlich.

### • Unternehmensberatung

Unternehmen sind in einem zunehmend komplexen Umfeld tätig, insbesondere wenn sie global tätig sind. Die Vernetzung und Komplexität von Wirtschaft und Gesellschaft im Allgemeinen wirkt sich positiv auf die Nachfrage nach Beratungs-



Punktgrafik: Dienstleistungsbranche Schweiz: Anteile und Veränderungen ausgewählter Teilbranchen, Quelle: Betriebszählung BFS 2008/2011

dienstleistungen aus. Zudem wächst der Regulierungsdruck, und die Unternehmen brauchen Unterstützung, um die entsprechenden Compliance-Anforderungen zu erfüllen. Die Branche der Rechts-, Steuer und Unternehmensberatungen ist mit durchschnittlich rund 5 Beschäftigten (VZÄ) kleinteilig strukturiert und weist eine Arbeitsproduktivität von rund 126 000 CHF auf.

• **Architektur- und Ingenieurbüros**

In der Wertschöpfungskette eines Bauprozesses stehen die Architektur- und Ingenieurbüros ganz am Anfang. Ihre Auftragslage kann deshalb als Gradmesser für die Baukonjunktur beigezogen werden. Der hohe Regulierungsgrad und die qua-

litativ hochwertige Bauweise in der Schweiz sind nicht nur Zeichen einer Baukultur, sondern sichern dieser Branche eine gewisse Grundaussstattung. Das Streben nach Energieeffizienz und Innovationen im Bauwesen bietet Chancen für Spezialisierung und Wachstum. Ähnlich wie die Unternehmensberater sind diese Büros in der Regel kleinbetrieblich organisiert und verfügen praktisch über die gleich hohe Arbeitsproduktivität.

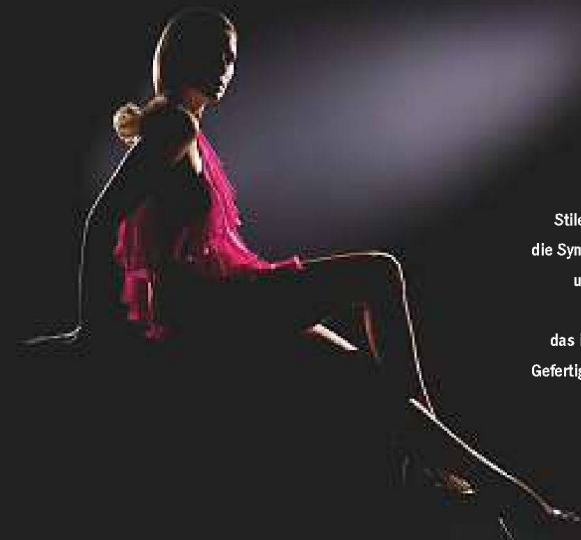
Weiter können zu den Kernbranchen des Dienstleistungssektors die Reisebranche, welche auf Grund der Internet-Konkurrenz stark unter Druck geraten ist, oder auch die Kreativwirtschaft gezählt werden. All diese Fokusbranchen beschäftigen in der Schweiz rund 700 000 Personen, also

rund einen Drittel des Dienstleistungssektors, und haben im vergangenen Jahrzehnt mit rund 13 Prozent gegenüber allen übrigen Branchen ein deutlich überdurchschnittliches Wachstum gezeigt.

Sie sind in der Schweiz besonders in den städtischen Agglomerationen stark vertreten: Je zentraler, desto höher ist der Anteil dieser Branchen innerhalb des Dienstleistungssektors. Teilweise hat sich auch bereits entlang der Achsen des Städtetetzes eine Konzentration gebildet, beispielsweise im Raum Zürich-Baden oder Zug-Luzern. Ein Blick auf die Firmenneugründungen bestätigt dieses Bild. Auch in anderen Regionen mit bisher geringerem Anteil zeichnet sich jedoch ein Wachstum dieser Branchen ab, beispielsweise im

www.kaldewei.com

**KALDEWEI**



Stilempfinden mit Pioniergeist zu vereinen,  
die Synthese von Komfort und Eleganz zu vollenden  
und dabei die sorgfältige Liebe zum Detail  
nie aus den Augen zu verlieren,  
das ist das Besondere an der neuen Asymmetric Duo.  
Gefertigt aus kostbarem Kaldewei Stahl-Email 3,5 mm.  
Mit 30 Jahren Garantie.



**ÄSTHETIK DER ASYMMETRIE**  
Asymmetric Duo – ergonomisch, stilvoll, extravagant.

Rheintal, in Obwalden, entlang dem Jurasüdfuss oder in der Genferseeregion.

Selbstredend hat dieser Wandel die Anforderungen an Immobilien wie auch das räumliche Gesicht der Schweiz geprägt und verändert. Dienstleistungsbetriebe sind in besonderer Masse auf Zentralität und Zugänglichkeit angewiesen und weisen eine entsprechende Zahlungsbereitschaft für hochwertige Standorte auf. Die Arbeitsproduktivität (Bruttowertschöpfung pro Vollzeitäquivalent) als Kenngrösse eines Betriebes oder einer Teilbranche kann dafür als Indikator hinzugezogen werden.

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

Quellen: BFS Betriebszählung 2008/2011, Teledata AG 2011, Credit Suisse Economic Research

## § Varianten der Baupflicht

Der bekannte Umstand, dass der Boden begrenzt bleibt, führt zum immer wiederkehrenden Postulat, es müsse für unüberbautes eingezontes Land eine Baupflicht statuiert werden: Solange in Bauzonen freie oder unternutzte Parzellen unüberbaut bleiben, sei es aus spekulativen, sei es aus anderen Gründen, besteht oder entsteht eine virtuelle Baulandknappheit, die den Siedlungsdruck auf die Nichtbauzonen erhöht. Dieser kann mit einer Auflösung der «stillen Reserven» innerhalb der Bauzonen gemildert werden.

Dazu gibt es verschiedene Ansätze. In Appenzell Ausserrhoden beispielsweise gilt eine Baupflicht für neu eingezontes Bauland: Wird dieses nicht innerhalb von 10 Jahren überbaut, gilt es als (wieder) ausgezont. Im Aargau besteht die Möglichkeit der bedingten Ein- oder Umzonung unter der gleichzeitigen Auflage, dass ein Bauvor-

haben von übergeordnetem Interesse innert bestimmter Frist realisiert wird; unterbleibt die Fertigstellung, ist der frühere Zustand wiederherzurichten; die entsprechenden Kosten können sich die Gemeinden vorab sicherstellen lassen. Solothurner Gemeinden können eine Einzonung von einer vertraglichen Verpflichtung zur Überbauung innerhalb von fünf bis zehn Jahren abhängig machen; auch hier liegt die Sanktion in der Wiederauszonung, sofern so vertraglich festgehalten. Der Kanton Obwalden kennt seit 2009 eine gesetzliche Pflicht zur Überbauung von eingezontem Land innert 10 Jahren. Indessen droht hier bei unterbleibender Überbauung nicht die Auszonung, vielmehr steht dann der jeweiligen Gemeinde ein Vorkaufsrecht zum Verkehrswert zu. Macht sie davon Gebrauch, muss sie für eine Überbauung «in nützlicher Frist» besorgt sein.

Auch auf Gemeindeebene gibt es solche Regelungen, beispielsweise im Luzerner Oberkirch: Dort kann der Gemeinderat vor einer Einzonung mit den betreffenden Grundeigentümern Verträge abschliessen, mit denen sich diese zur zeitgerechten Überbauung oder zum Verkauf mit Baubindung verpflichten; für den Fall, dass sie dem nicht nachkommen sollten, kann sich der Gemeinderat geeignete Rechte, zum Beispiel ein Kaufrecht einräumen lassen.

Als Gegenvorschlag zur so genannten Landschaftsinitiative, die einen umfassenden Einzonungsstopp für 20 Jahre anstrebt, sieht nun mit einer Revisionsvorlage zum Raumplanungsgesetz (RPG) auch der Bundesrat eine Baupflicht vor, überlässt deren Regulierung allerdings den Kantonen – anders als noch im ersten RPG-Entwurf von 1974 oder in der gescheiterten Vorlage eines Raumentwicklungsgesetzes. Vorgeschlagen ist zudem, dass Neueinzonungen erst wieder möglich sind, wenn Bauland in den nächsten 15 Jahren nicht nur benötigt, sondern auch erschlossen und überbaut wird und darüber hinaus die vorhandenen Nutzungsreserven vorweg konsequent mobilisiert worden sind. Gesetz geworden ist dieser Vorschlag indessen noch nicht: Die Beratungen im Parlament sind noch nicht abgeschlossen.

Die erwähnten Baupflichten dienen allgemein der Mobilisierung der Baulandreserven. Eine etw. andere Stossrichtung haben die gesetzgeberischen Bemühungen, durch Realisierung des Baulandwertes eine bestimmte Nutzung zu fördern oder eben: zu verlangen. Eine Baupflicht besonderer Art hat jüngst die Stadt Zug entwickelt: Sie hat eine die Wohn- oder Wohn-/Arbeitszone überlagernde Zone für preisgünstigen Wohnungsbau geschaffen, in der mindestens 50 % der anzurechnenden Geschossfläche für den preisgünstigen Wohnungsbau reserviert und dazu mit einer Grundbuchanmerkung gesichert sind. Schmachhaft gemacht wird diese Nutzungsverpflichtung mit einem Ausnützungsbonus von 10 % für die preisgünstigen Wohnungen; im Übrigen sind die ersten dieser Zonen in einer – so war die Zielsetzung – ausgewogenen Verteilung über das Stadtgebiet ausschliesslich an Orten festgesetzt worden, wo Grundeigentümer sich zum Bau der angestrebten preisgünstigen Wohnungen bereit erklärt haben. Die neu geschaffene überlagernde Zone allein bringt nun zwar noch keine Bauverpflichtung mit sich: Erst wenn überhaupt, aber doch sobald gebaut wird, müssen preisgünstige Wohnungen erstellt werden – spätestens zeitgleich mit der allfälligen Realisierung anderer Nutzungen. Dabei setzt der Stadtrat – gemeinsam mit der Bauherrschaft – den zulässigen Höchstmietzins fest; wie sich das auf Dauer in der Praxis bewährt, wird sich weisen.

In Zürich beantragt demgegenüber der Stadtrat dem Parlament, eine Einzelinitiative für ungültig zu erklären, die für bestimmte Gebiete die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht mit der Regelung verlangt, dass ein Drittel der vorgeschriebenen Wohnnutzung mit preisgünstigen Wohnungen zu realisieren sei: Dafür fehle es im Kanton Zürich an der für einen solchen Eigentumseingriff nötigen gesetzlichen Kompetenz des Gemeinderates. Anders als in Zug hat deshalb der Kanton Zürich die Genehmigung einer solchen Zonenfestlegung nicht in Aussicht gestellt.

Dominiq Bachmann