

20. September 2019

---

## Raumentwicklung Schweiz

---

MAS Immobilienmanagement 14/18  
Dr. Benjamin Buser, econcept AG

# Einstiegsübung: Der/Die geneigte Leser/in

---



# Vorlesungsziele

---

- konkrete Vorstellung der grossräumlichen Raumentwicklung gewonnen
- aktuelle Diskussionen und Karten der Raumentwicklung in der Schweiz sind bekannt
- Anregung Karten nach Zusammenhängen betreffend Standortwettbewerb zu betrachten
- Praktische Übungen
  - Fokussierung auf raumwirksame Berichterstattung
  - Verbindung von Raumentwicklung und Immobilienstrategie diskutiert

# Tagesprogramm 20. September 2019

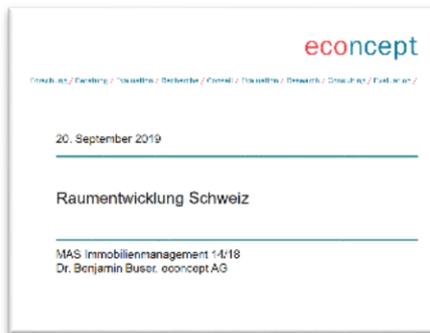
---

Start	Ende	Dauer	Programm
11:35	12:30	55'	Einführungsübung «Der geneigte Leser» Grundlagen Teil 1
12:30	13:30	60'	Mittagspause
13:30	14:45	75'	Grundlagen Teil 2
14:45	16:00	75'	Gruppenübung, inkl. individueller Pause (15')
16:00	16:30	30'	Präsentationen
16:30	16:35	5'	Abschluss

# Grundlagen und Unterlagen

---

- Einführung
- Planung und Struktur
- Standortwettbewerb und Wertschöpfung
- Räumliche Entwicklungsdynamik
- Übung inkl. Präsentationen



# Ausgangslage Föderalistische Schweiz

---

# Aktuell 2'212 Gemeinden in der Schweiz

---

1990: 3'021  
2000: 2'896  
2015: 2'352  
2017: 2'255  
2018: 2'222  
2019: 2'212



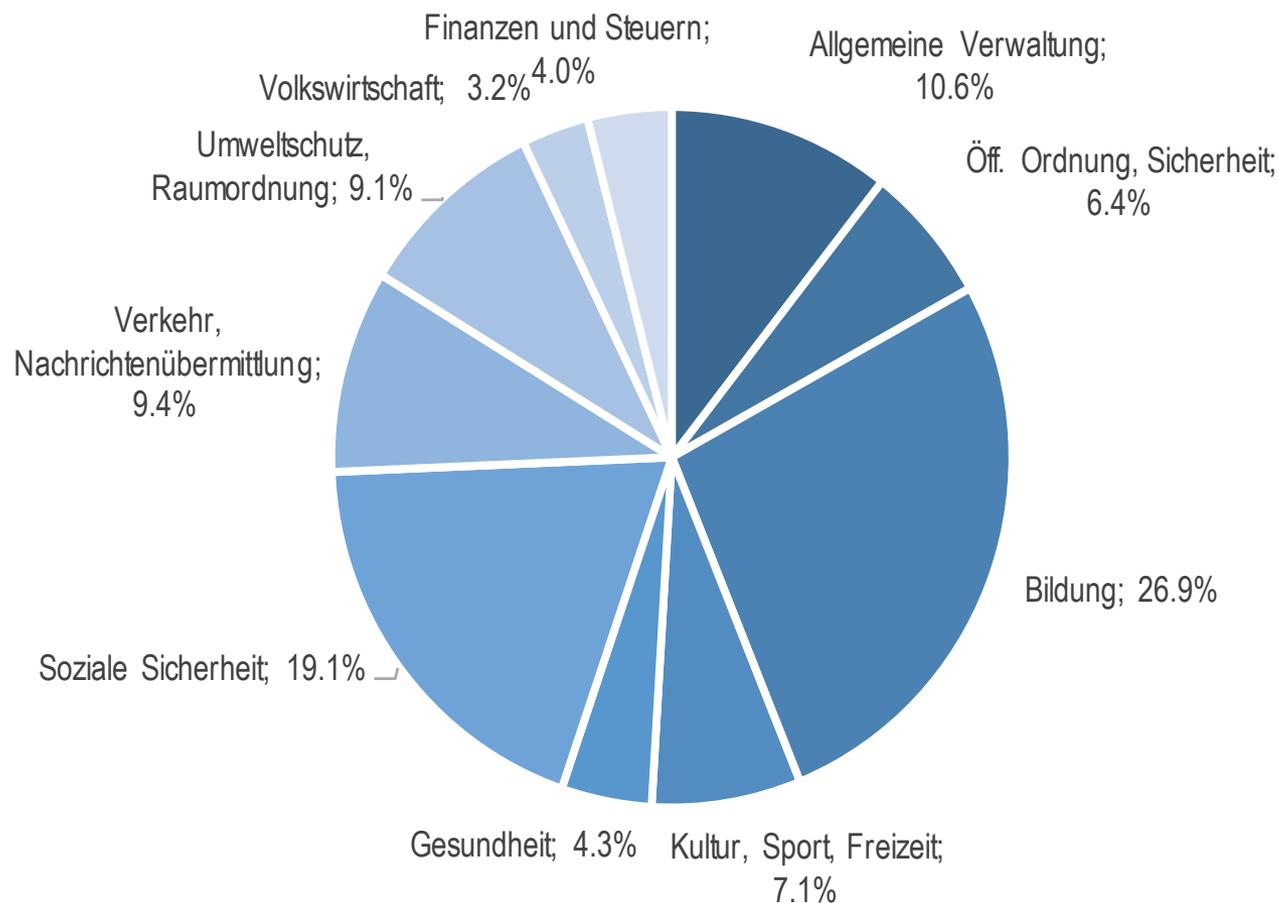
# Kleiner Gemeindealmanach 2019

---

- Anzahl der Gemeinden: 2'212
- Bevölkerung
  - **Durchschnittsgrösse: 3'845**
  - **Median: 1'514**
  - **Kleinste Gemeinde: 11 (Corippo)**
  - **Grösste Gemeinde: 415'367 (Zürich)**
  - **> 9'999 Einwohnerinnen und Einwohner: 7 %**
- Subsidiarität im Föderalen Nationalstaat: Der relevante Vollzug findet mehrheitlich auf der Stufe Gemeinde statt
- Gemeindefinanzen
  - **Ausgaben der Gemeinden (2016): CHF 47.7 Mrd. (7.1 % BIP)**
  - **Aggregierte Bilanzsumme (2016): CHF 105.8 Mrd.**
  - **Bruttoschulden (2016): CHF 51.4 Mrd. (6'016 CHF pro Kopf)**

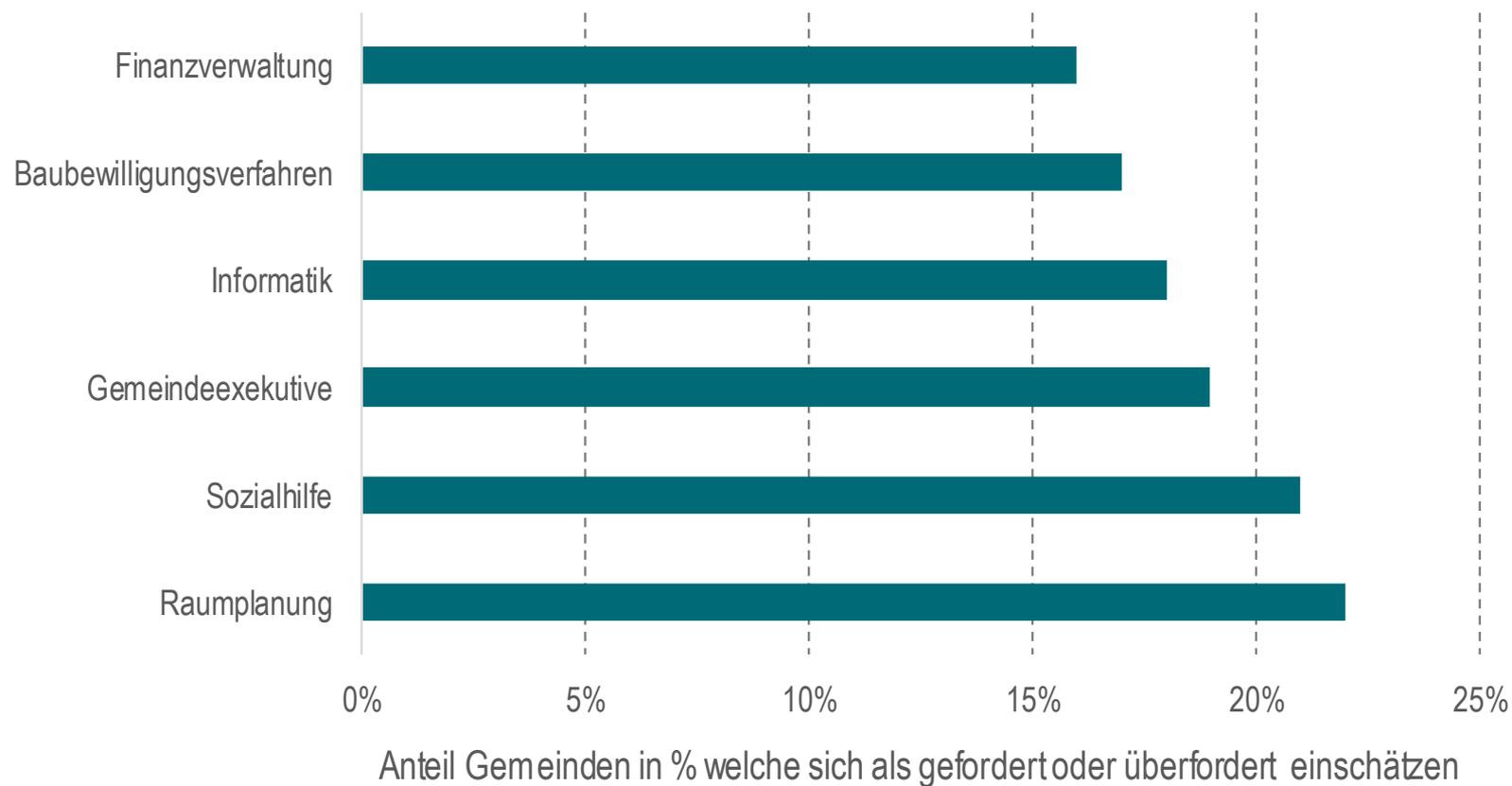
# Aufgaben und Ausgaben der Gemeinden 2016

Quelle: EFD, 2019



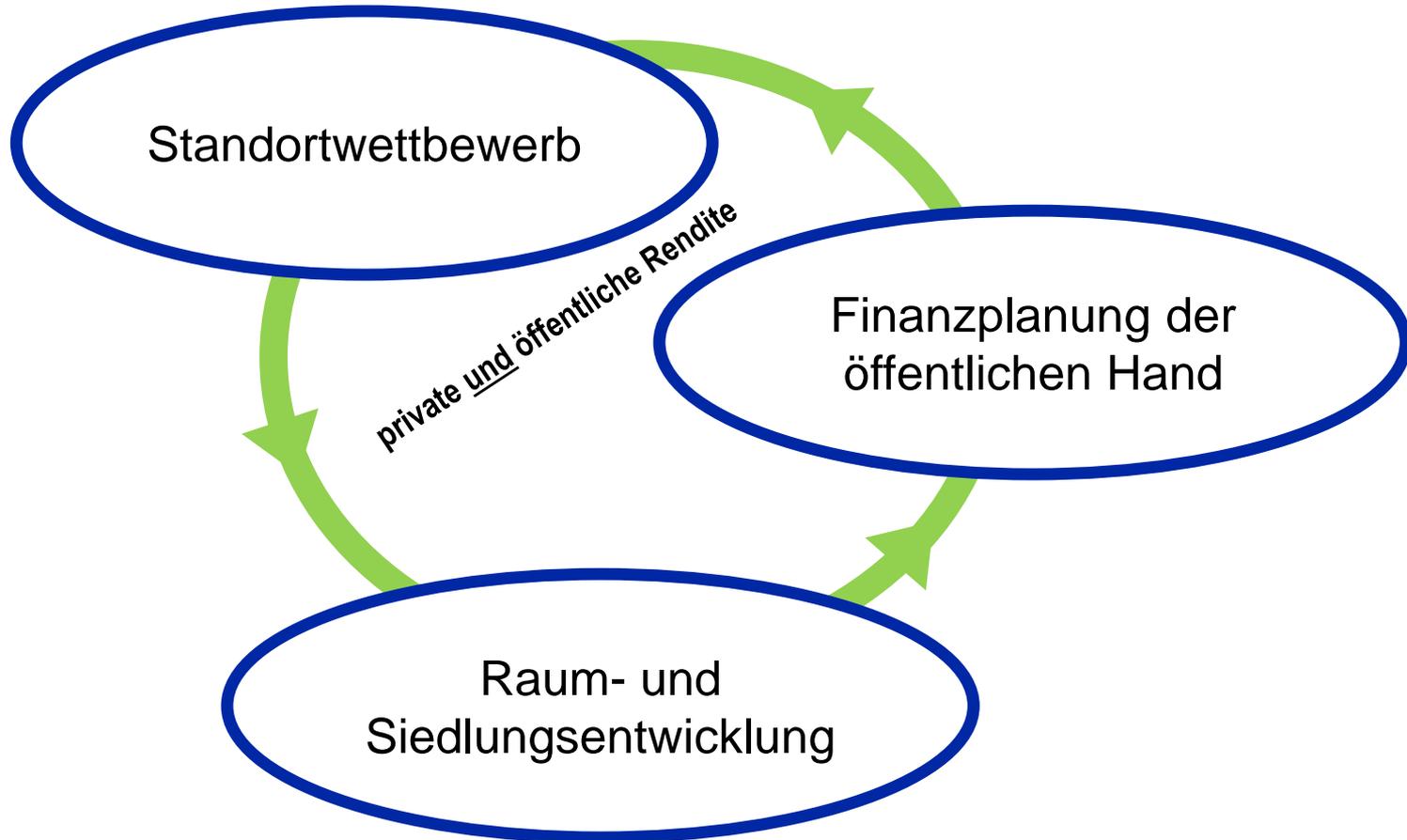
# Erreichte Leistungsgrenzen

---



# Magisches Dreieck der Gemeindeentwicklung

---



# Raumordnung und Standortwettbewerb

---

- Raum- und Siedlungsentwicklung
  - **6 Sachpläne und 2 Konzepte auf Stufe Bund**
  - **26 kantonale Richtpläne**
  - **2'212 kommunale Zonen- und Nutzungspläne**
  - **Mehrere Tausend Quartier- und Sondernutzungspläne**
- Standortwettbewerb/Finanzierung der öffentlichen Hand
  - **2'212 kommunale Steuerhoheit**
  - **26 kantonale Steuergesetze mit eigenem Steuerfuss**
  - **1 Bundessteuer und diverses Sondersteuern**
- Gibt es eine gemeinsame Vorstellung der Gesamtentwicklung?

# Raumkonzept Schweiz

Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken

Quelle: ARE, 2012

## Für die ganze Schweiz gültige Handlungsansätze

- Polyzentrische Raumentwicklung fördern
- Stärken stärken, nicht überall alles
- In funktionalen Räumen zusammenarbeiten
- Räumliche Abstimmung mit Europa sicherstellen

## Räumlich differenzierte Handlungsansätze

### In Handlungsräumen planen (Anreise / erweitertes Bereich)

- Grossstädtisch geprägte Handlungsräume

Metropolitanräume

Hauptstadtregion Schweiz

- Klein- und mittelstädtisch geprägte Handlungsräume

- Alpine Handlungsräume

### Bestehende Kooperationen

In funktionalen Räumen ausbauen

Partnerschaften zwischen den grossstädtisch geprägten Handlungsräumen fördern

Partnerschaften zwischen den Städten und Agglomerationen fördern

Ländliche Zentren und alpine Tourismuszentren untereinander und mit den Städten vernetzen

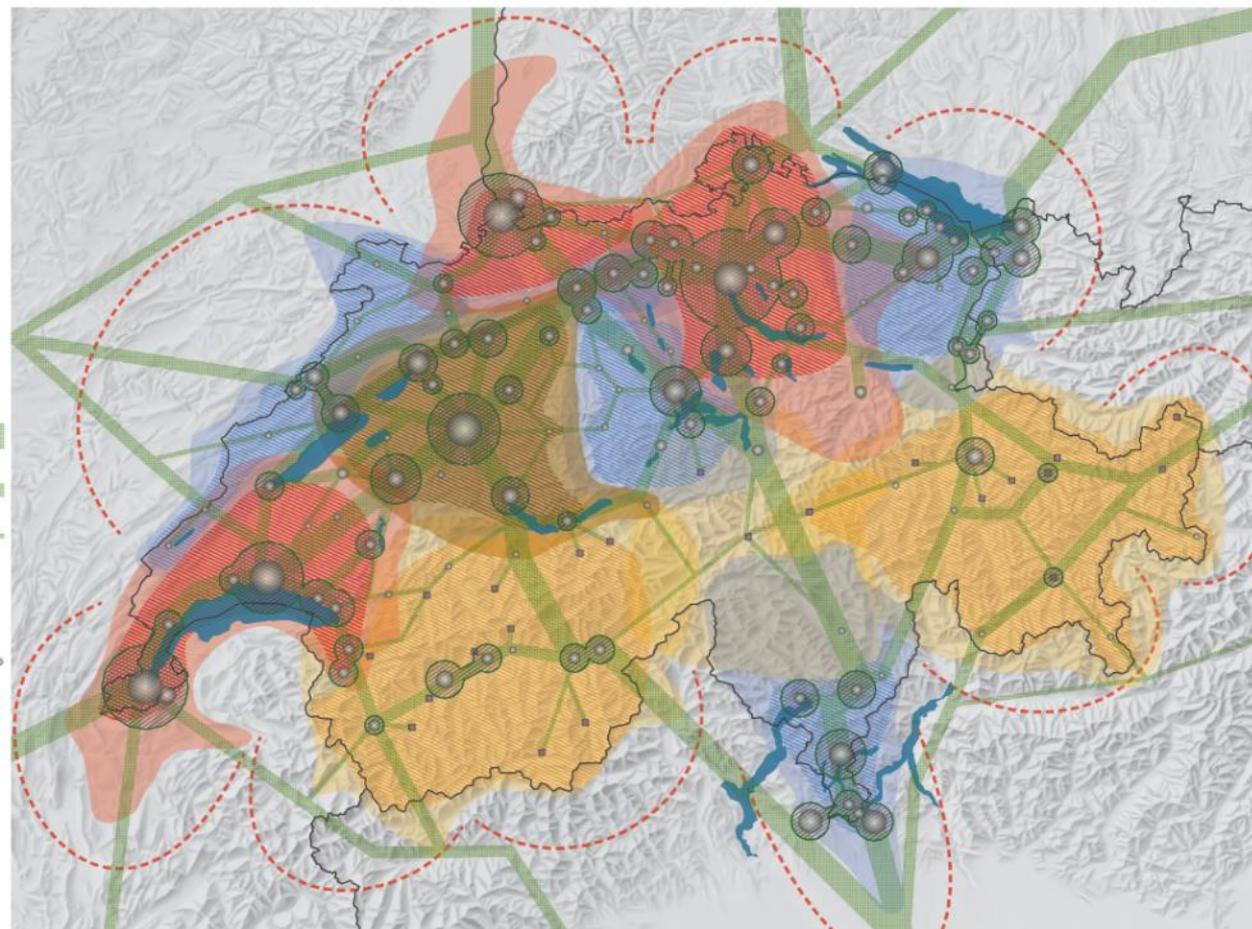
Grenzlage besser nutzen

### Ausgangslage

Metropolitane, grossstädtische, mittelstädtische, kleinstädtische und ländliche Zentren

Zentren von grossen alpinen Tourismusgebieten

Agglomerationen

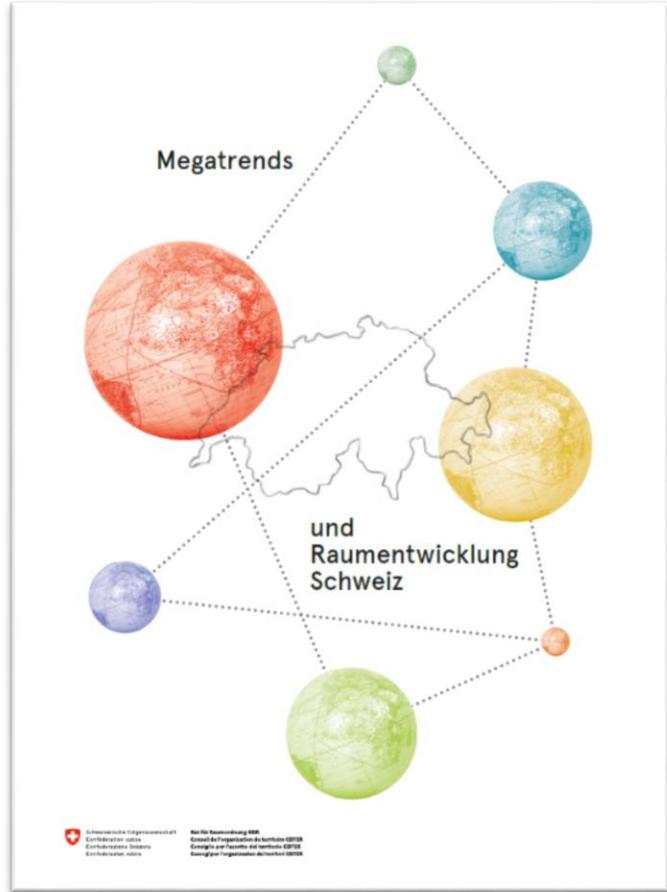


# Raumkonzept Schweiz

---

- **Strategie 1:** Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken
- **Strategie 2:** Siedlungen und Landschaften aufwerten
- **Strategie 3:** Verkehrsinfrastruktur und Raumentwicklung aufeinander abstimmen
  
- Was bedeutet dies konkret für den Immobilienentwickler?

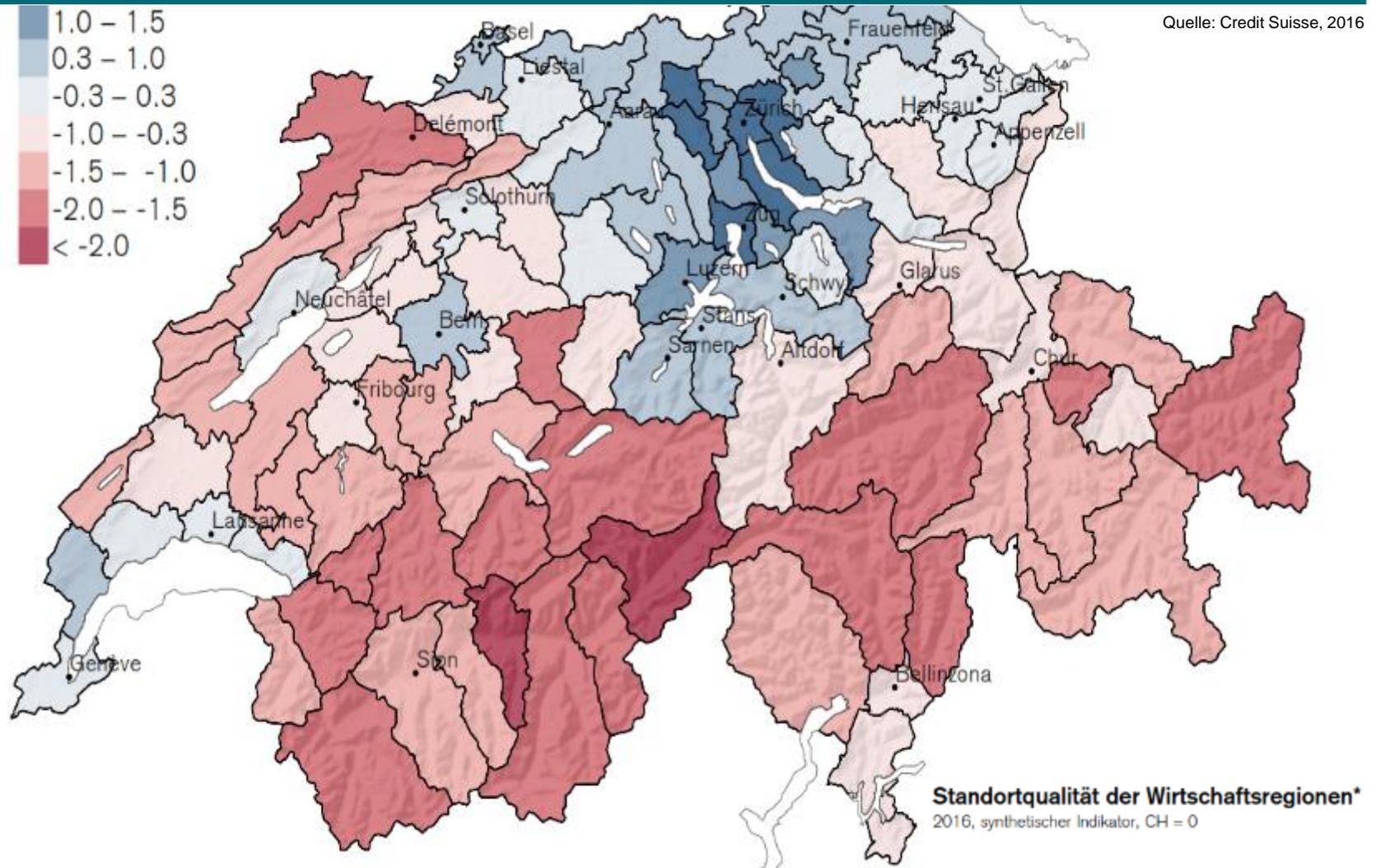
# Zwischenfazit und Ausblick



# Standortattraktivität und Potenziale

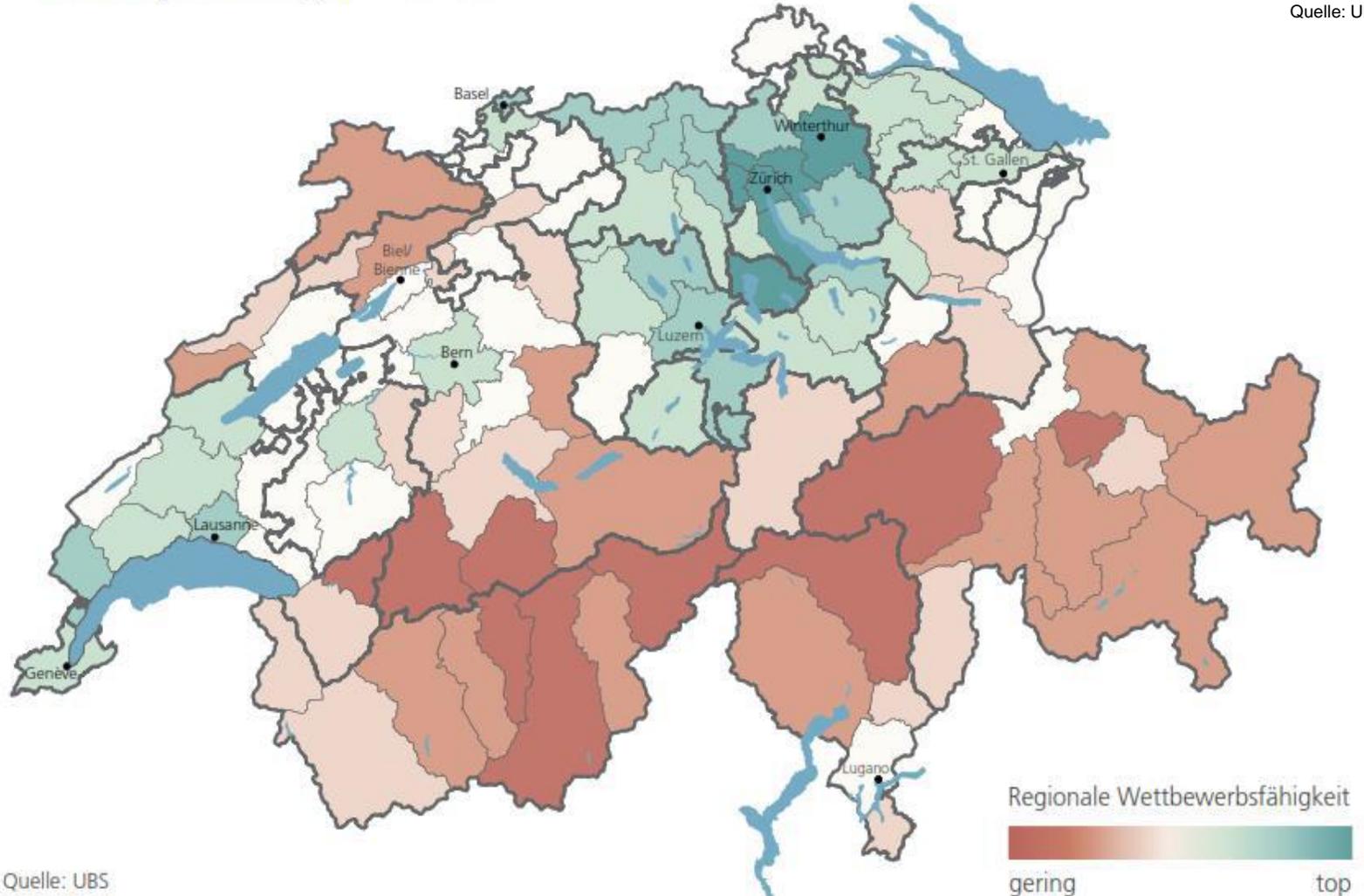
---

# Räumliche Verteilung der Standortqualität (CS)



# Räumliche Verteilung der Standortqualität (UBS)

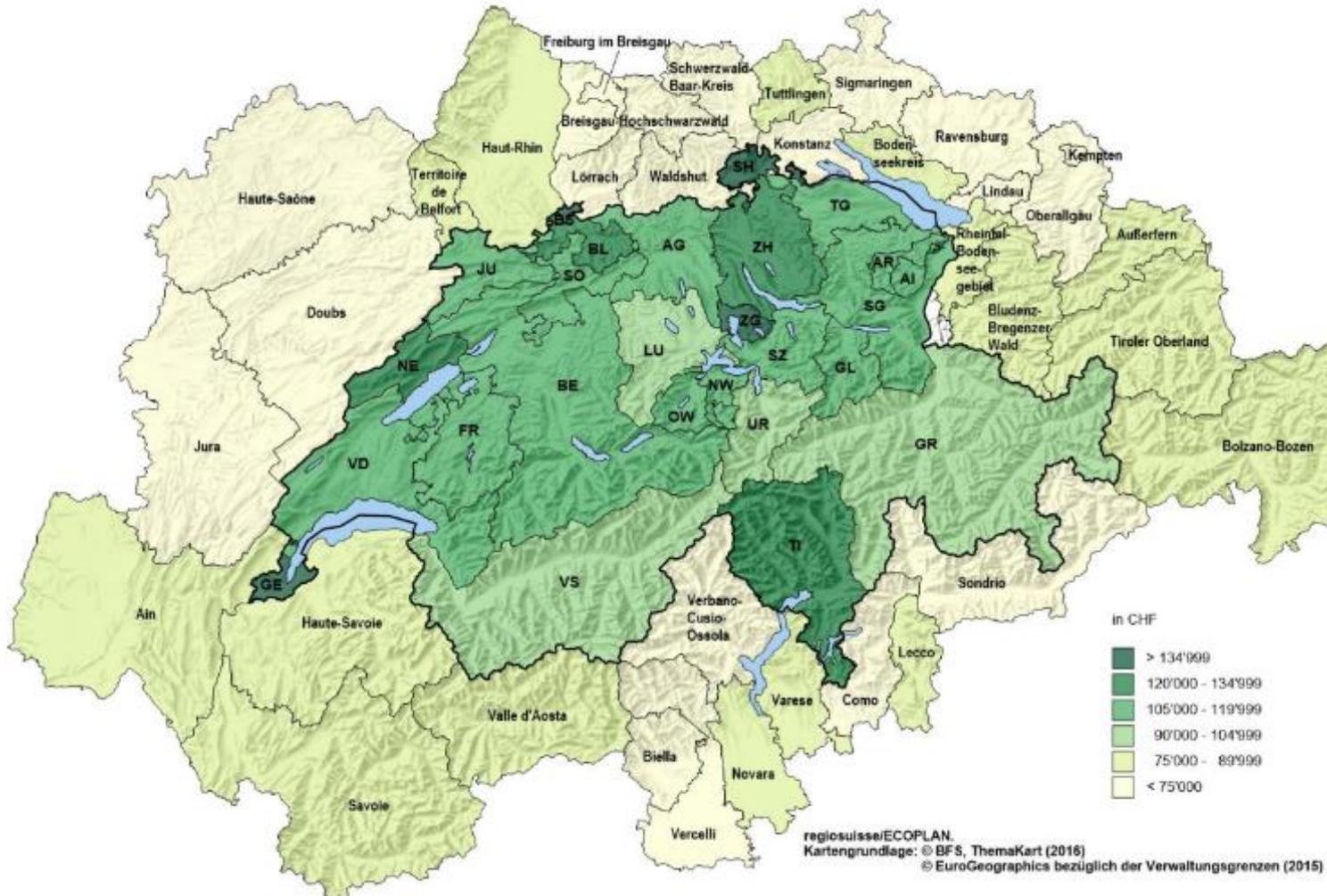
Quelle: UBS, 2016



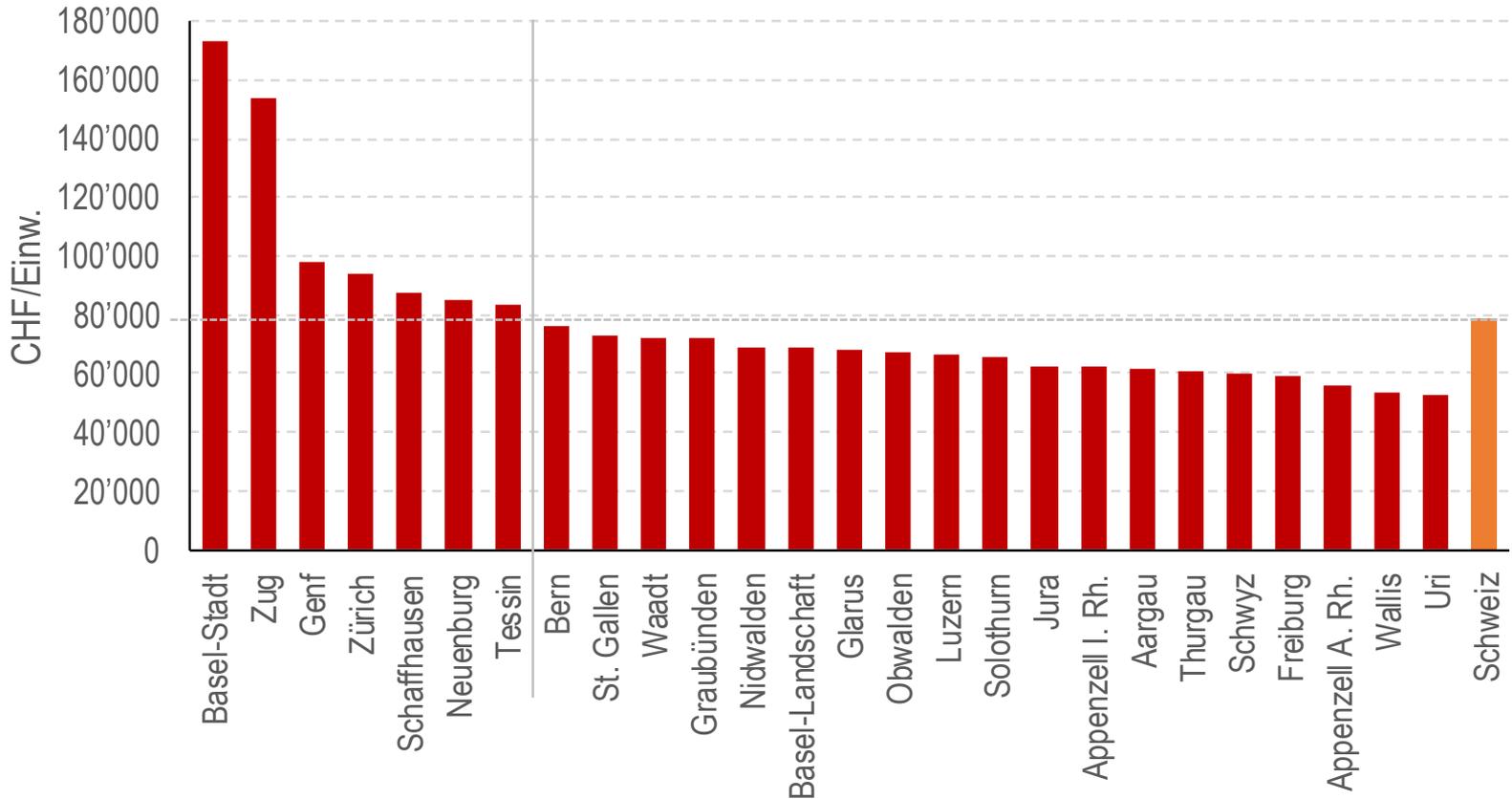
Quelle: UBS

# Gesamtwirtschaftliche Arbeitsproduktivität in CHF (2014)

Quelle: Regiosuisse, 2017



# BIP pro Einwohner/in nach Kantonen 2016p

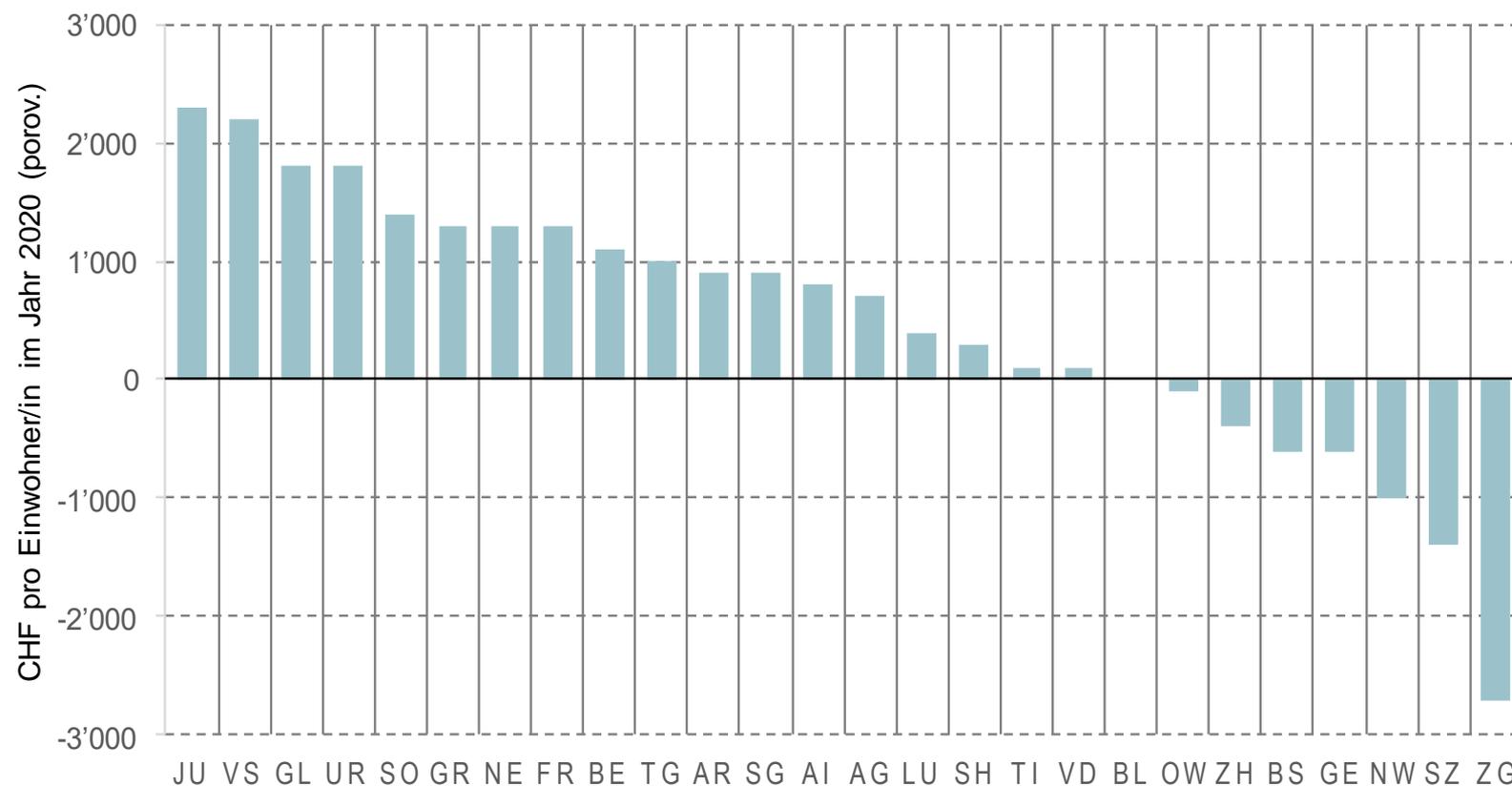


Quelle: eigene Darstellung, Daten BfS, 2019



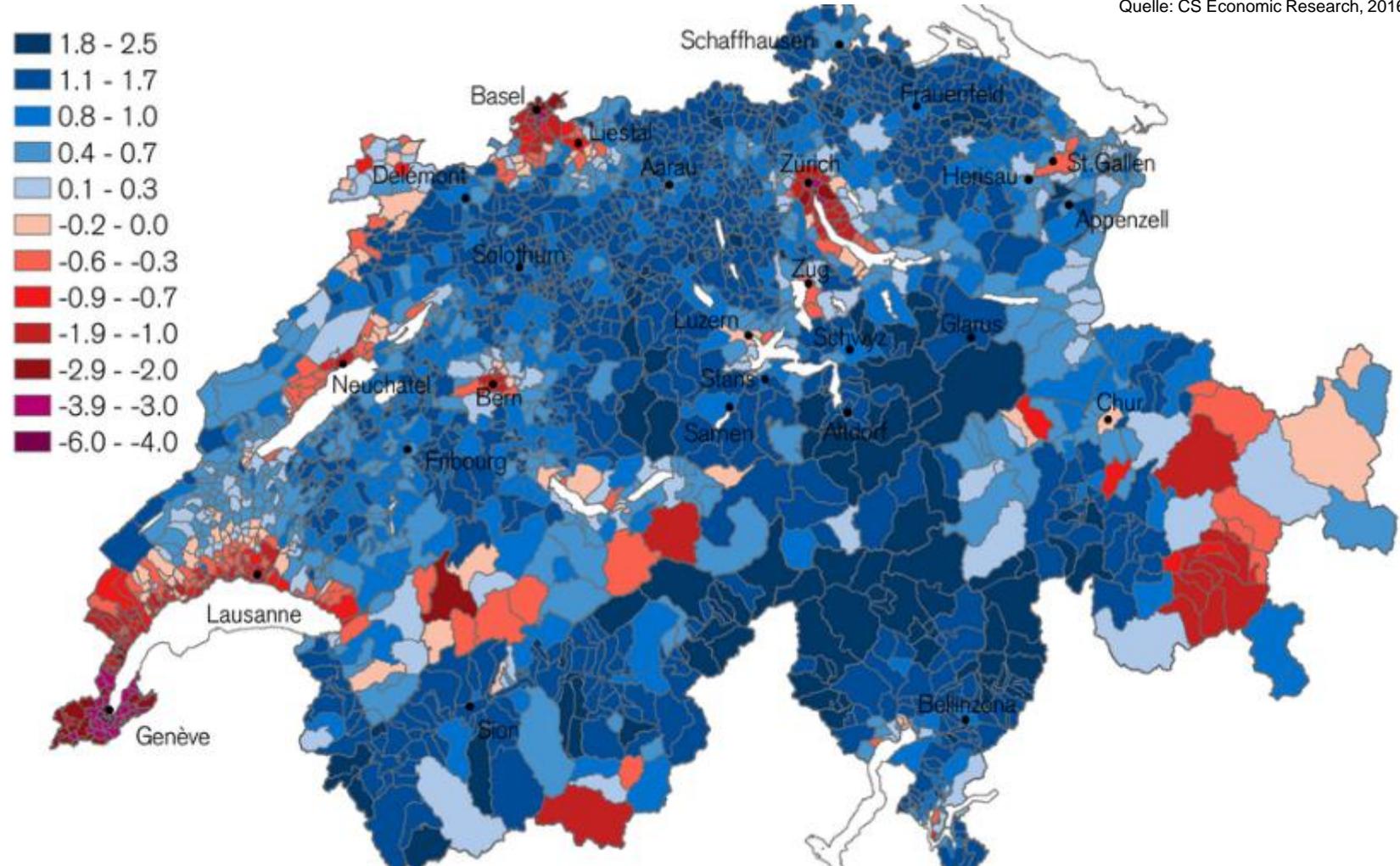
# Finanzausgleich 2020 (Netto in CHF/Einw.)

Quelle: Eidg. Finanzverwaltung, 2019



# Frei verfügbare Einkommen in der Schweiz

Quelle: CS Economic Research, 2016



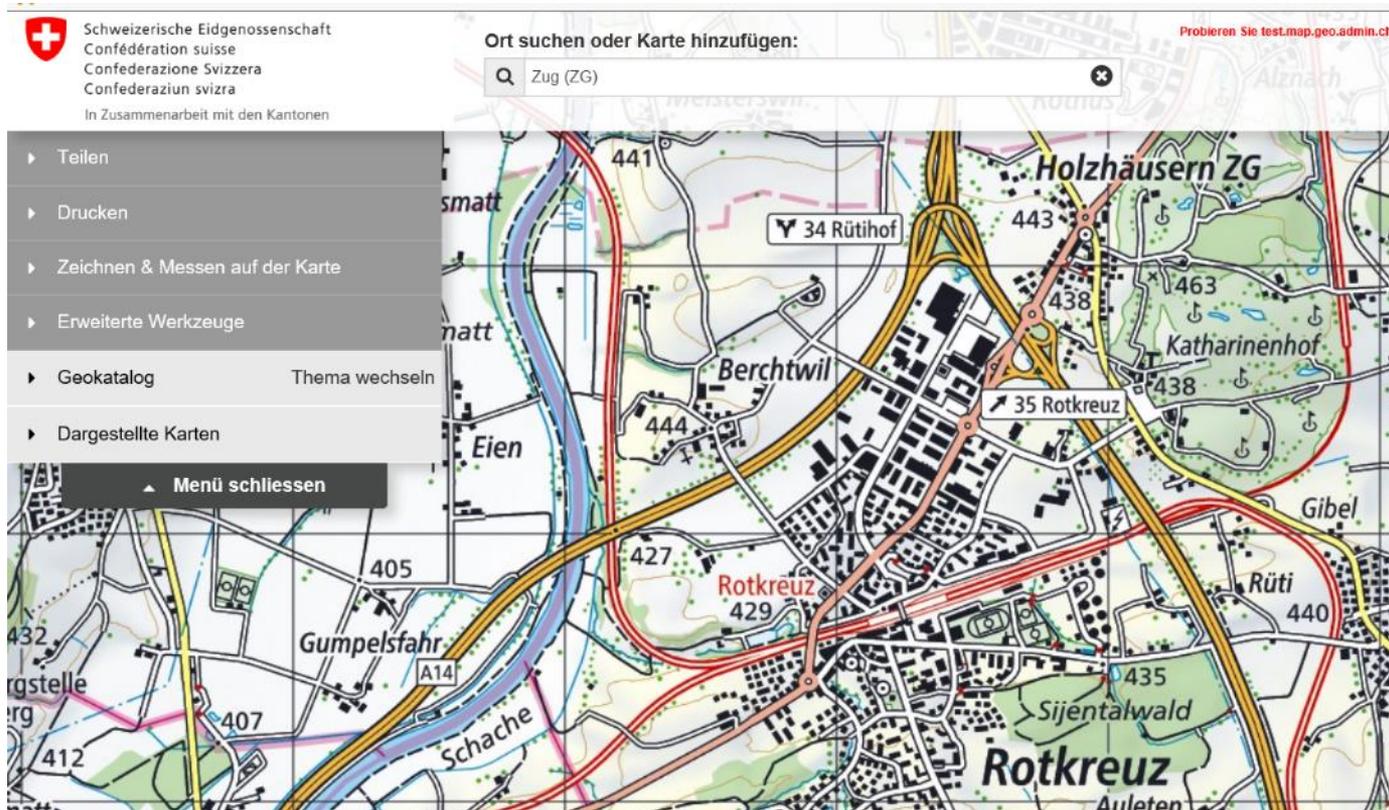


# Wachstumsräume und Wachstumstreiber

---

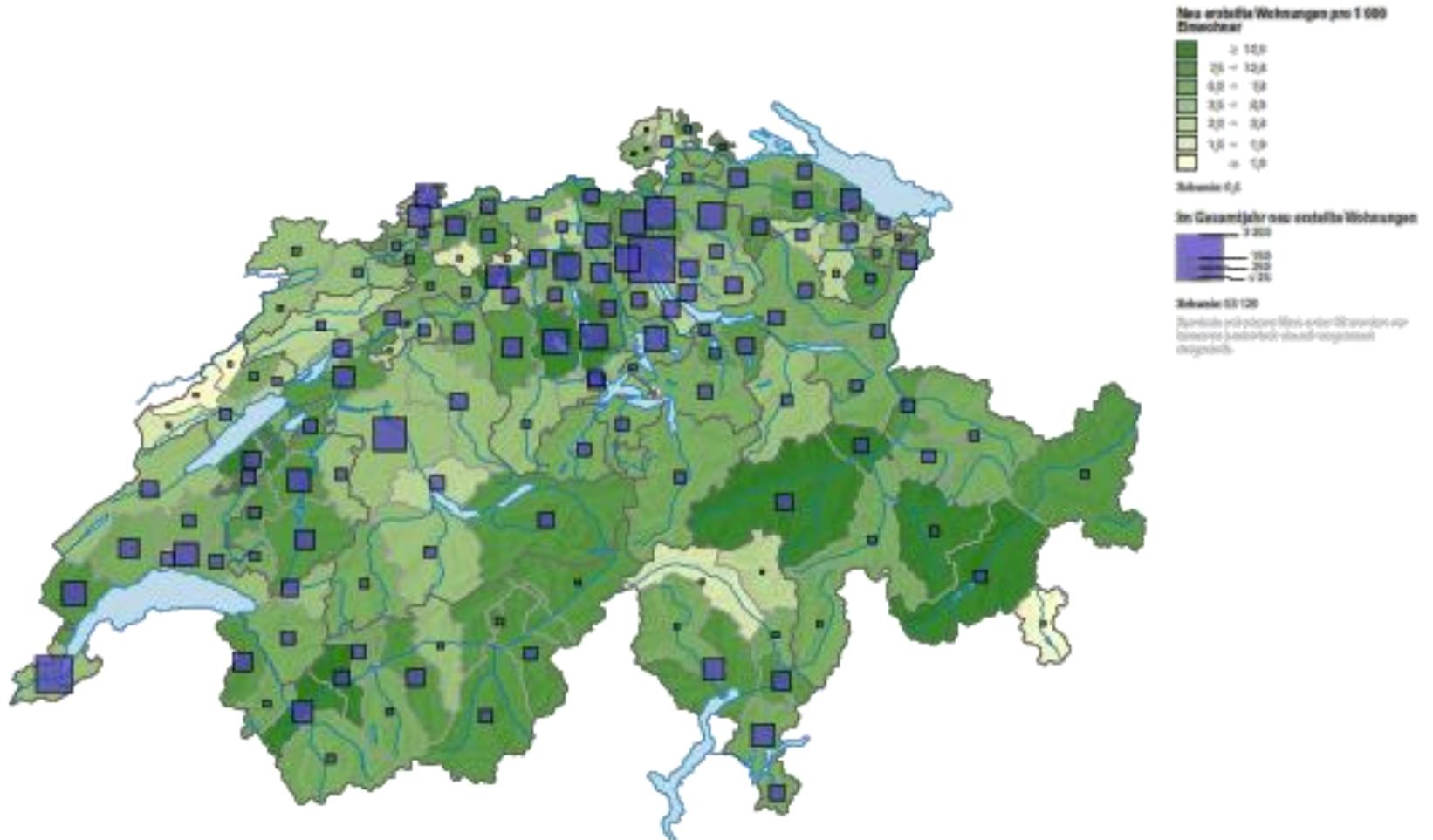
# Siedlungsentwicklung im Zeitverlauf

- Historische Karten auf [www.geo.admin.ch](http://www.geo.admin.ch)



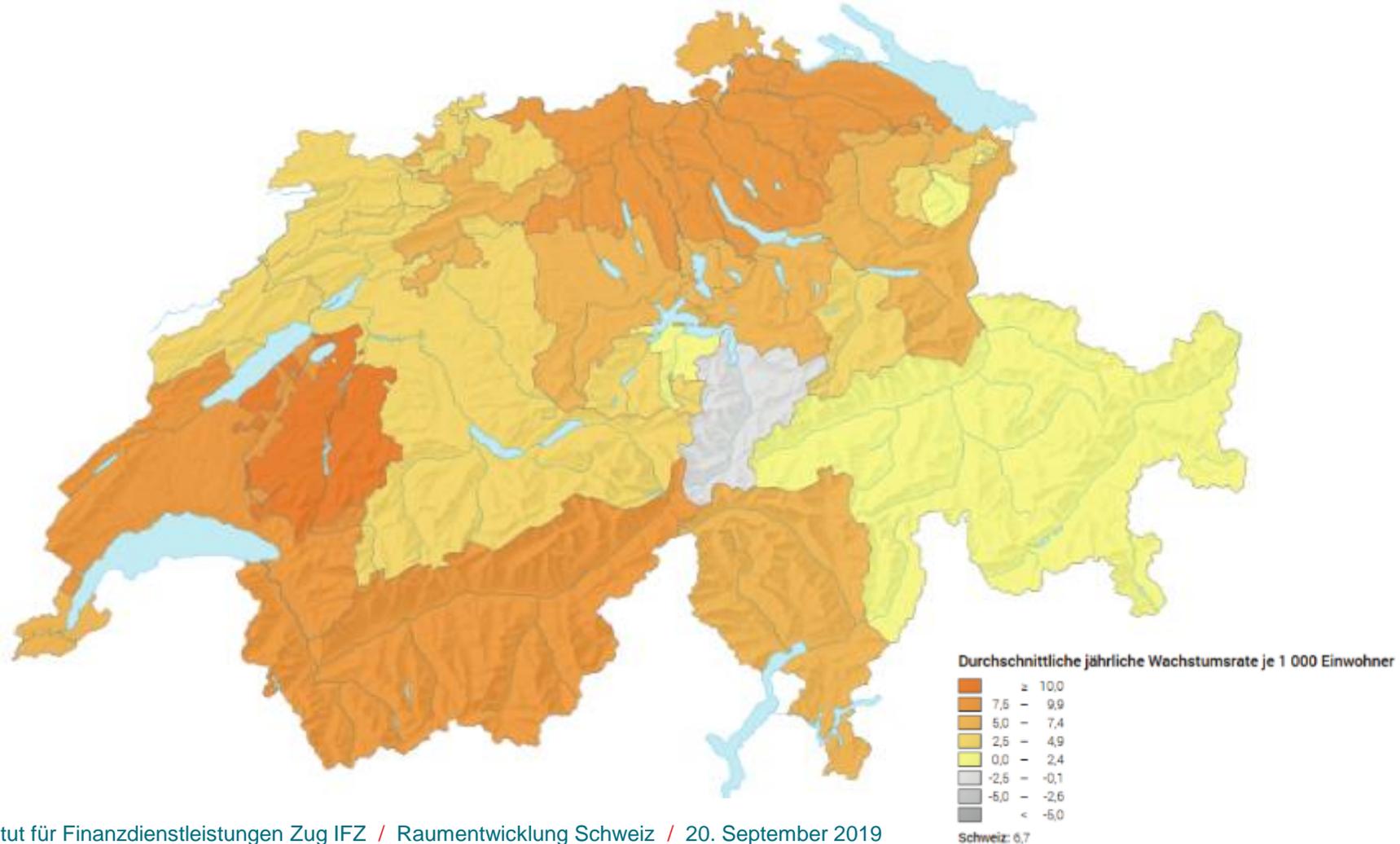
# Neu erstellte Wohnungen 2015, nach Bezirken

Quelle: BfS, 2017

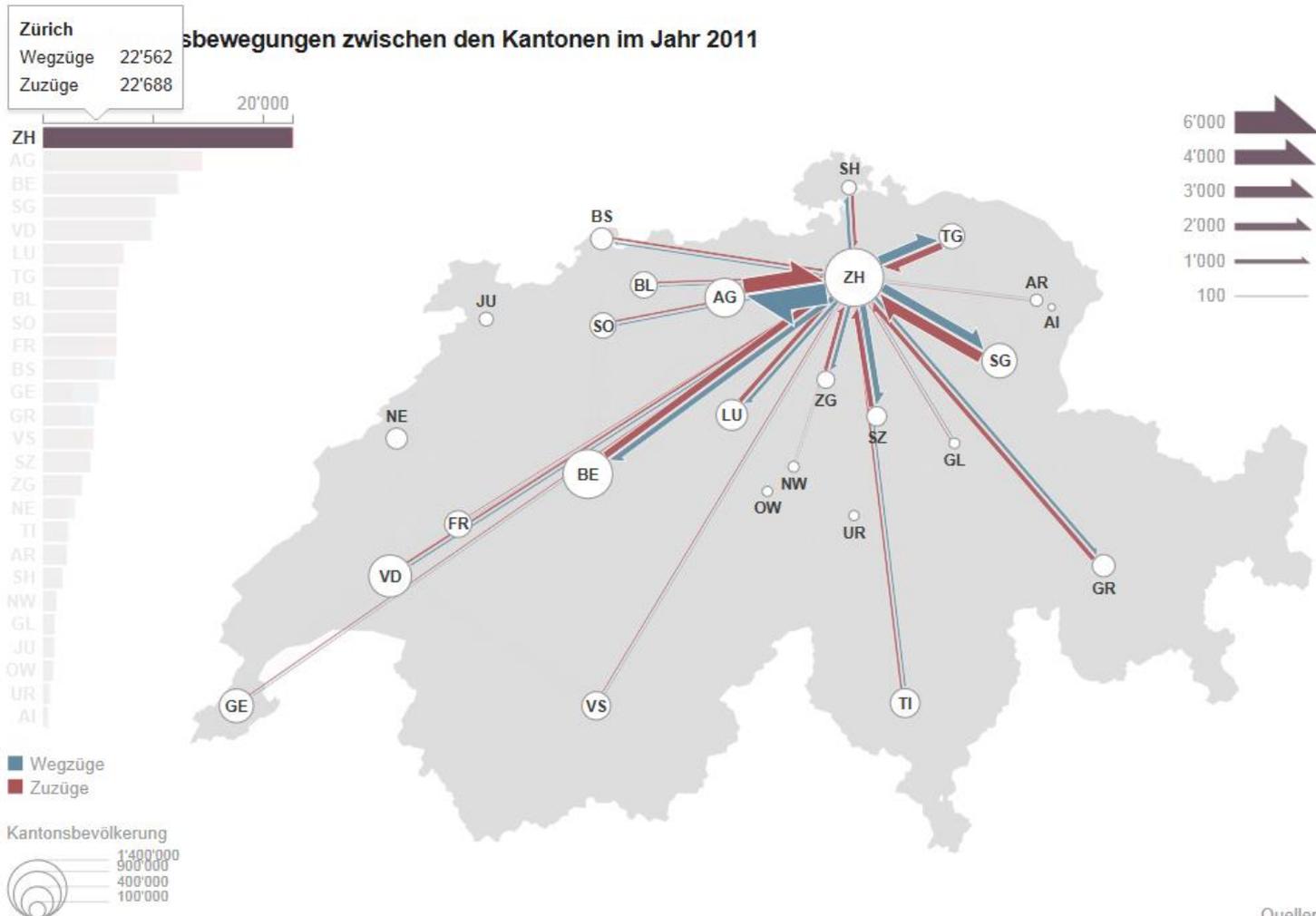


# Prognostiziertes Bevölkerungswachstums 2015 bis 2045

Quelle: BFS, 2016

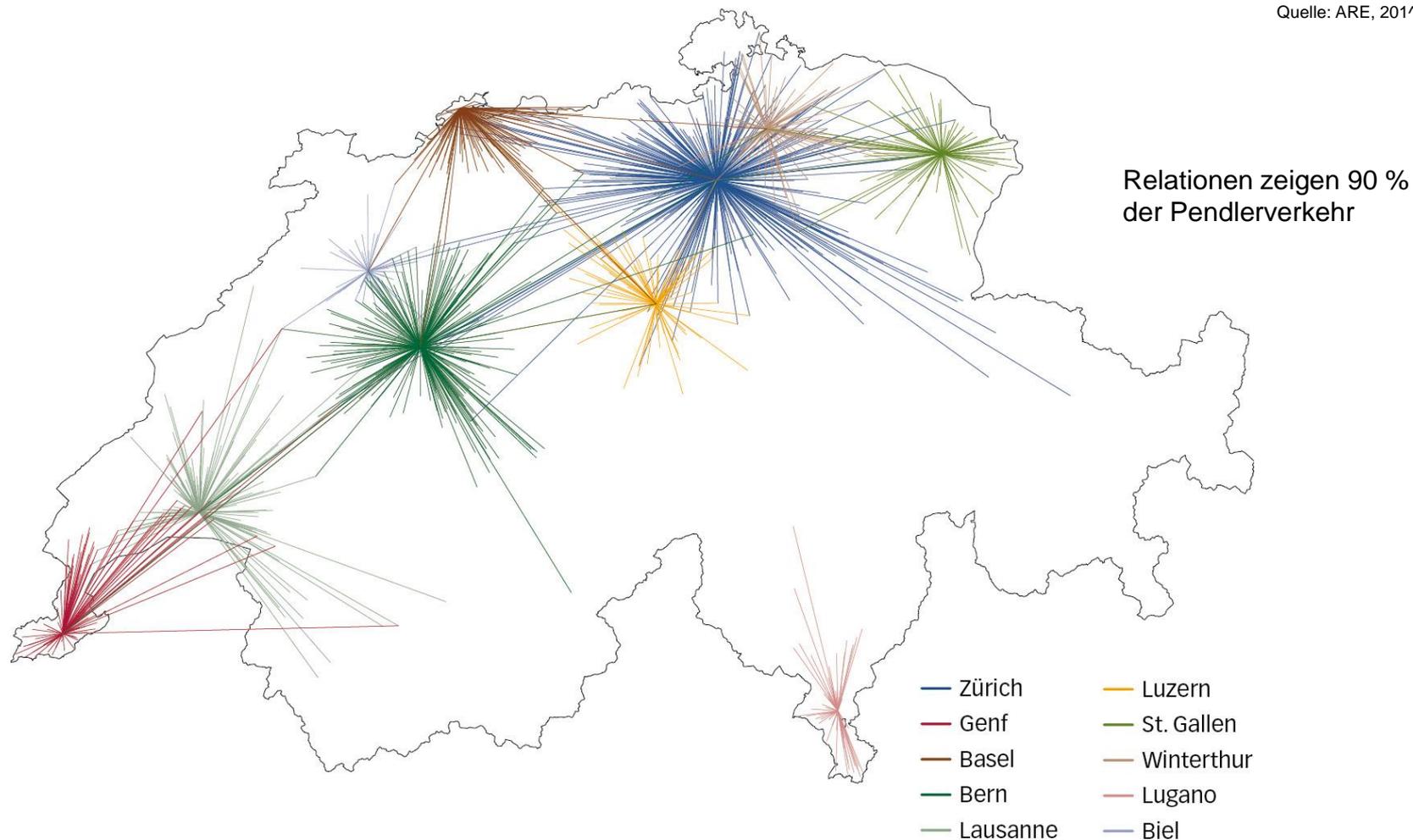


# CH-Bevölkerungswanderung 2011 (Bsp. ZH)



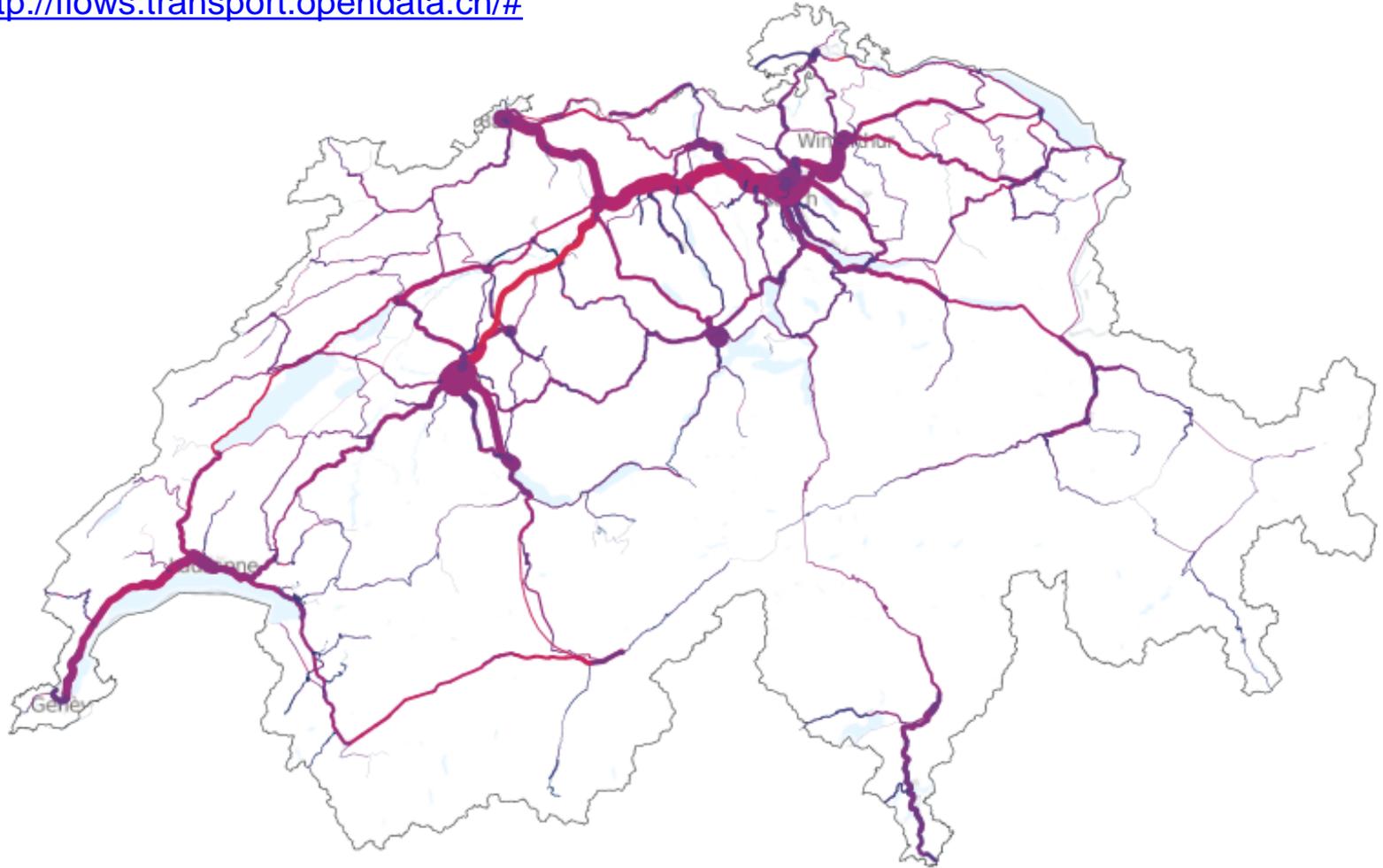
# Zupendler in die sechs grössten Arbeitszentren

Quelle: ARE, 2018



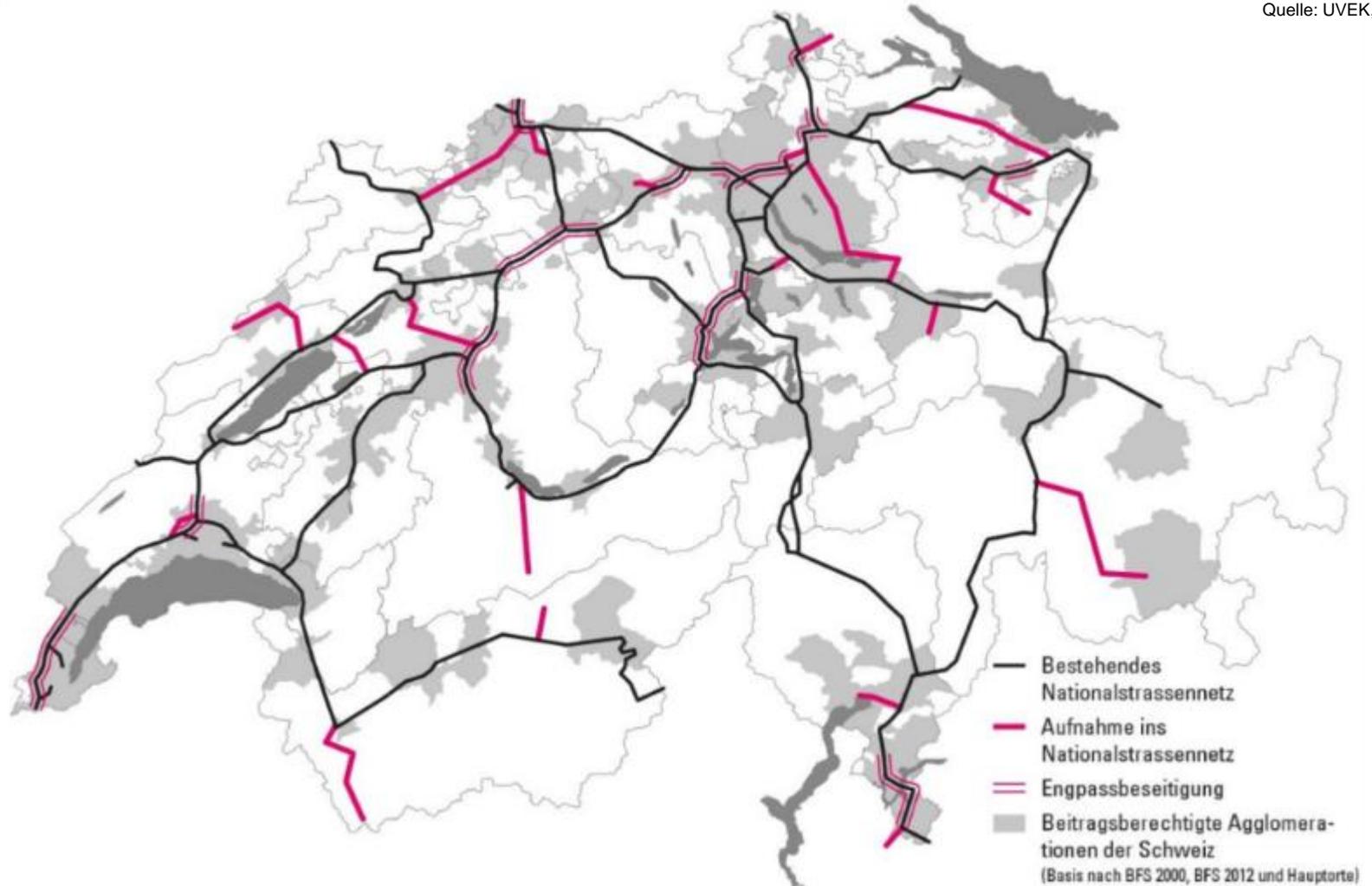
# Zugsverkehr wochentags (7:00-8:00)

<http://flows.transport.opendata.ch/#>



# Nationalstrassen-/Agglomerationsverkehrs-Fonds

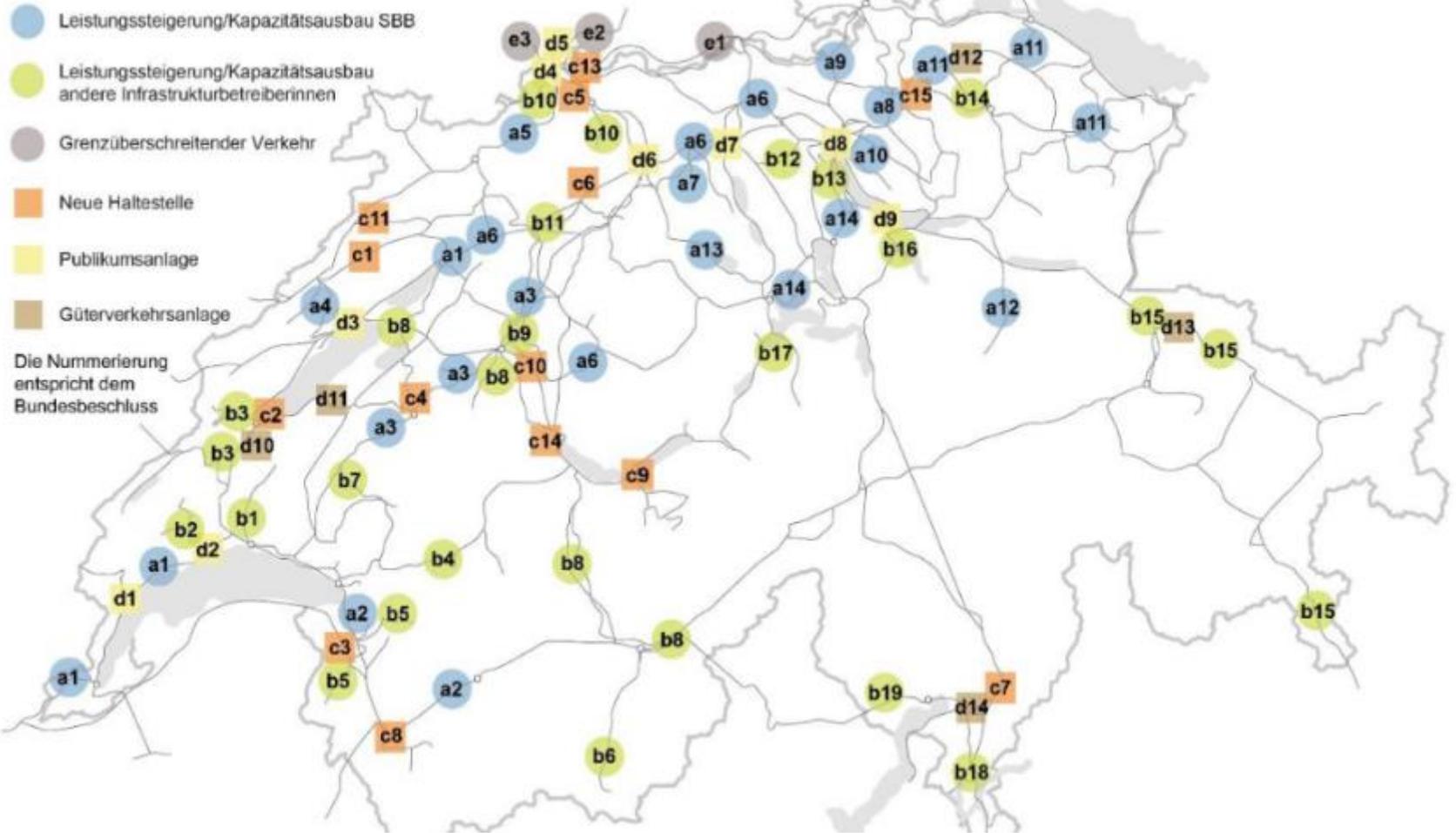
Quelle: UVEK, 2019



# FABI-Investitionen bis 2035 (CHF 12.9 Mrd.)

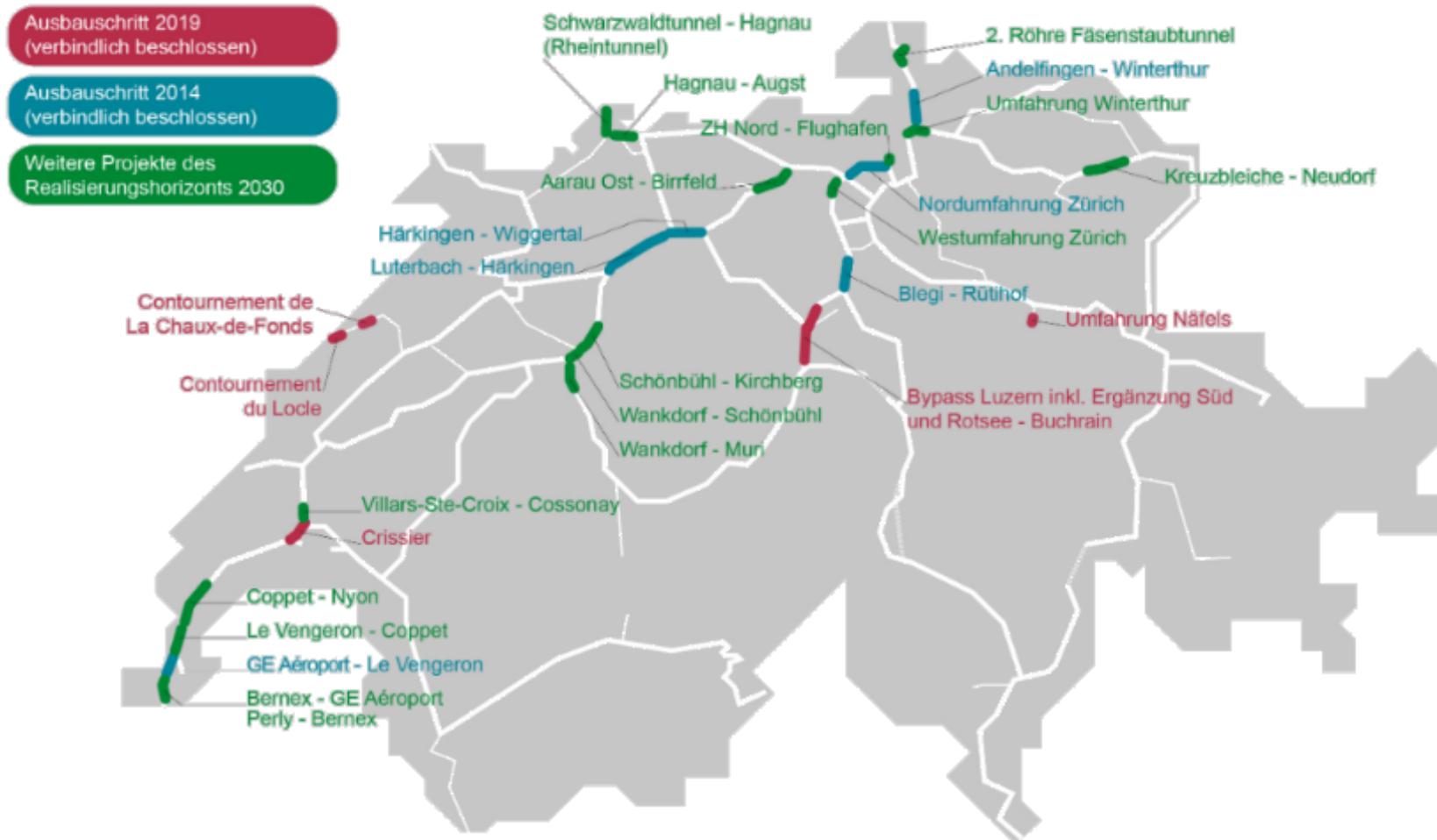
Bundesamt für Verkehr BAV

Quelle: UVEK, 2019



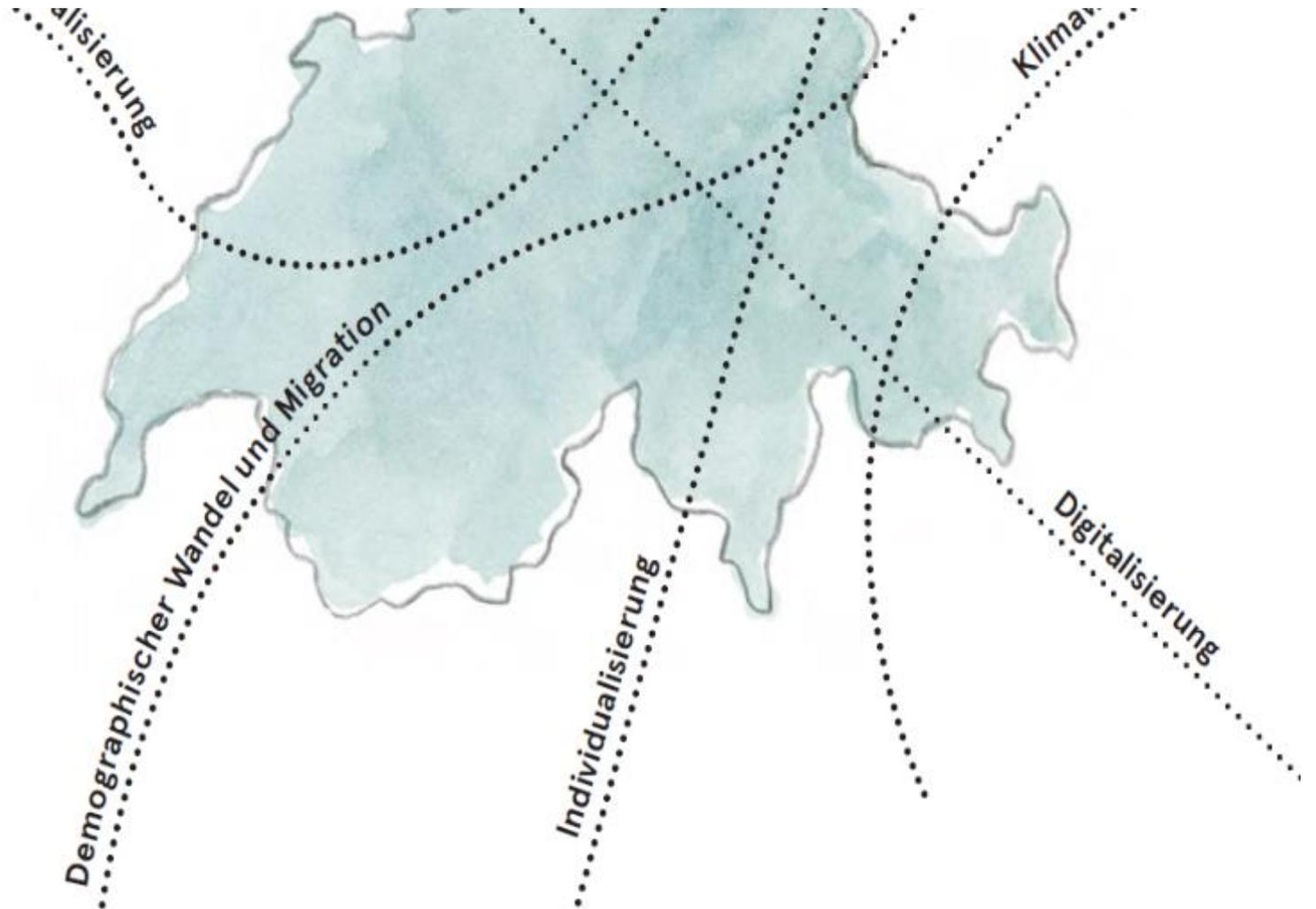
# STEP-Investitionen bis 2030 (CHF 14.8 Mrd.)

Quelle: UVEK, 2019



# Megatrends der Raumentwicklung

---



# Herzlichen Dank

---

**econcept AG**

Dr. Benjamin Buser

Gerechtigkeitsgasse 20

CH-8002 Zürich

+41 44 286 75 89 (Tel. direkt)

[benjamin.buser@econcept.ch](mailto:benjamin.buser@econcept.ch)

[www.econcept.ch](http://www.econcept.ch)