bauen + rechten : Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

Objekttyp: **Group**

Zeitschrift: **Werk, Bauen + Wohnen**

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

Heft 12: **Um dreissig = Dans la trentaine = About thirty**

PDF erstellt am: **24.05.2024**

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.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

lustriert und im gratis abgegebenen Vademecum erläutert. Efrats kritischem Ansatz entsprechend wird dabei der Bogen bis zur Architektur in den besetzten Gebieten gespannt, in welcher sich «die Ethik und Ästhetik der ersten israelischen Epoche in einen Anachronismus verwandelte». Sechs Arbeitstische, in deren Schubladen sich frei zugängliches Bild- und Dokumentationsmaterial befindet, erlauben eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Wohnungsbau in Beerscheba, der Neustadt Ashdod, dem Givat-Ram-Universitätscampus oder dem 1969 im Auftrag der Gewerkschaft Histadrut von Yaacov Rechter in Zichron Yaakov erbauten Arbeiter-Sanatorium – einem «Architekturwunder an der Strasse nach Haifa».

Im letzten Raum kann man Filme zur israelisch-palästinensischen Befindlichkeit und zum Bauen als politischer Strategie anschauen. Ein Fenster bietet hier zudem einen Blick auf das Basler Stadtcasino, in dem 1897 der erste Zionistenkongress stattfand. In mehreren internationalen Zusammenkünften wurden dort über die Jahre hinweg die Grundlagen dafür gelegt, dass Israel als städtebaulicher und architektonischer Modellstaat überhaupt Realität werden konnte. Leider liegt die 2005 von Efrat herausgegebene Publikation «The Israeli Project», die all diese Aspekte erläutert, nur auf hebräisch vor. Wer sich dennoch über die informative Ausstellungszeitung und das Vademecum hinaus eingehender mit der Architektur- und Siedlungsgeschichte Israels beschäftigen möchte, die heute nicht nur die jungen israelischen Architekten, sondern zunehmend auch Studenten aus Europa und Amerika fasziniert, der wird auf Anna Mintas Studie «Israel bauen» zurück greifen. Diese beleuchtet Israels «Architektur, Städtebau und Denkmalpolitik» unter besonderer Berücksichtigung von Jerusalem und Beerscheba.

Roman Hollenstein

Architektur und Staat Israel 1948–73, bis 22. Januar 2012; Begleitpublikationen (Zeitung und Vademecum) gratis. – Anna Minta, Israel bauen. Architektur, Städtebau und Denkmalpolitik 1948–1967, Dietrich-Reimer-Verlag, Berlin 2005, Fr. 78.90. www.sam-basel.org

Zielgruppen im Geschäftsflächenmarkt

Der hiesige Dienstleistungssektor ist mit einem rund 70-prozentigen Anteil an der Wertschöpfung die tragende Säule der Schweizer Volkswirtschaft. Die diesjährige Artikelserie «bauen + rechnen» hat Einblicke in verschiedene Bereiche dieses für unsere Beschäftigung massgeblichen Dienstleistungssektors gewährt. Tendenzen und Trends wurden identifiziert, einerseits was spezifische Entwicklungen innerhalb dieser Branchen betrifft, andererseits bezüglich deren Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung der betroffenen Regionen. Im Fokus waren der Detailhandel, die Logistikbranche, der Tourismus sowie weitere stark wachsende Teilbranchen im Dienstleistungssektor. Aus den gewonnenen Erkenntnissen lassen sich einige interessante Schlüsse, Thesen und Trends ableiten.

• Neue Branchen dank Clustering und Diversität

Der Werkplatz Schweiz ist generell gut gerüstet, um neue Branchen auszubauen und zu entwickeln. Dies gilt sowohl für den Industriesektor – es seien aufstrebende Wirtschaftszweige wie die Cleantech-Industrie oder Life Sciences genannt – als auch im Dienstleistungsbereich. Am Beispiel des Kantons Zürich wird deutlich, wie wichtig dabei eine gewisse Dichte und Konzentration von branchennahen Arbeitsplätzen ist, um Innovation und Wachstum zu erzeugen. Dies bedeutet aber nicht, dass man sich an einem Standort lediglich auf eine Kernbranche zu konzentrieren hätte, wie dies in Zürich angesichts der dominanten Finanzwirtschaft nahe liegend wäre. Im Gegenteil: stark wachsende Branchen wie die Informationstechnologie oder die Kreativwirtschaft zeigen, wie wichtig auch die Diversifizierung für einen Standort ist.

• Segregation der Beschäftigten

Die gesellschaftliche Entwicklung hat im Verlaufe des 20. Jahrhunderts zu einer Pluralität von Lebensstilen geführt und damit auch zu einer Tendenz zur Segregation von Zielgruppen mit spezifischen Bedürfnissen im Wohnungsmarkt. Eine analoge Entwicklung ist auch bei den Betrieben und den Beschäftigten zu beobachten: Die Anzahl der Zielgruppen wächst, ihre Bedürfnisse werden spezifischer. Die konventionelle Büroliegenschaft mag zwar viele dieser Bedürfnisse abdecken, ist aber auch am häufigsten von Leerständen betroffen. Mehr Chancen werden in Zukunft Projekte haben, die sich von diesem Standardangebot unterscheiden, sei es durch eine Reduktion auf das Wesentliche oder aber durch eine Anreicherung mit spezifischen Angeboten. Mit der ersten Strategie können beispielsweise Firmen aus der Kreativwirtschaft angesprochen werden, welche einfache, rohe Flächen zu einem günstigen Preis suchen und die damit verbundene Gestaltungsfreiheit schätzen. Die zweite Strategie zielt darauf ab, dass hochspezialisierte Dienstleistungsfirmen sich auf ihr Kerngeschäft fokussieren und gerne auf den fertigen Ausbau und die Service-Angebote eines Business-Parks zählen. Gemeinsam ist beiden Strategien, dass auf diese Weise Unternehmen aus ähnlichen Gebieten – beispielsweise der Metallbauer, der Messebauer und der Werber – sich in einem Cluster zusammenfinden und ihre Wertschöpfungskette optimieren können.

• Räumliche Dichte trotz Internet

Trotz der immer stärkeren Vernetzung und der virtuellen Verfügbarkeit von Informationen bleibt für die Unternehmen die räumliche Nähe aller Stakeholders – also der Kunden und Mitarbeiter, aber auch der Lieferanten und der Konkurrenz – wichtig für den Unternehmenserfolg. Dies betrifft also sowohl die interne Zusammenarbeit, als auch die Vorteile der räumlichen Nähe aller Glieder einer Wertschöpfungskette. So entstehen neue Büroflächen vornehmlich an etablierten Bürostandorten und kaum abseits der ausgetretenen Pfade, auch wenn die Verfügbarkeit von Bauland dies einfacher erscheinen lässt. Die Konzentration von Büroarbeitsplätzen ist ein Hauptindiz für die Standortqualität aus Sicht der Unternehmen, aber auch der Investoren. Neue Büroflächen entstehen

vornehmlich an etablierten Bürostandorten in den 25 Top-Büromärkten der Schweiz.

• Polyzentrische Topstandorte und grosse Einheiten

Die Branchenleader mit ihrer hohen Zahlungsbereitschaft – beispielsweise aus der Finanz- und Versicherungsbranche – tendieren zur Ansiedlung an den zentralen Standorten mit der höchsten Bodenrente. So haben sich die Central Business Districts (CBDs) entwickelt. Gleichzeitig benötigen sie grosse zusammenhängende Einheiten. Diese Ansprüche sind in einem dicht besiedelten Land wie der Schweiz immer schwieriger unter einen Hut zu bringen. In Zukunft werden die grossen Städte auch in der Schweiz über mehrere Zentren verfügen. Das Preisgefälle wird sich nicht mehr einfach an der Distanz zu einem Zentrum orientieren, sondern an einem Zusammenspiel von mehreren Zentren. Der Stadtteil Zürich-West, wo die Büromieten sich an diejenigen des CBD annähern, macht dies vor.

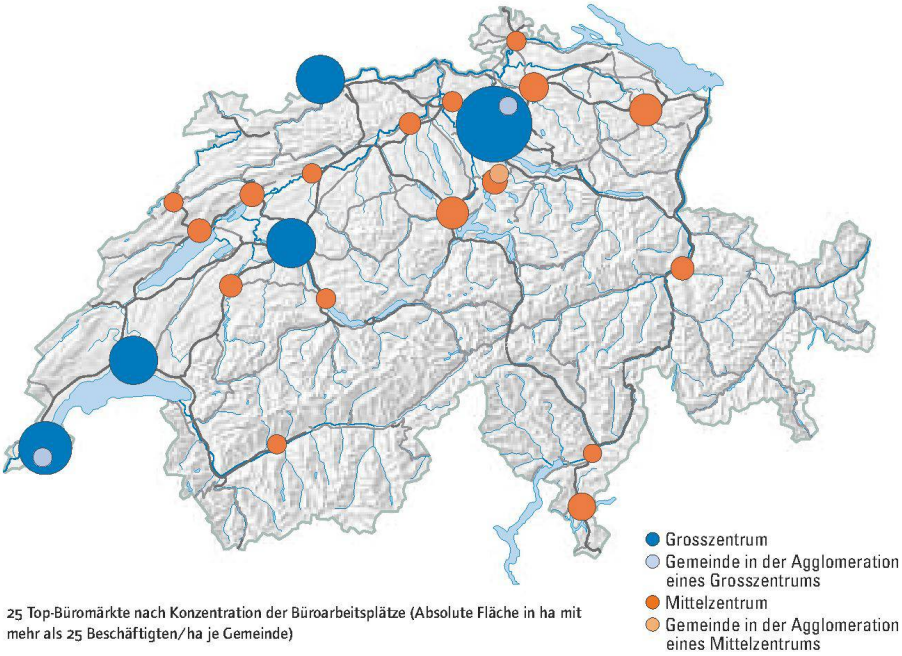
• Regionen mit spezifischer Prägung

Nicht nur die Zentren entwickeln sich, auch in bestimmten Regionen bestehen Potenziale. Diese mögen nicht dieselbe Dynamik und Diversität an den Tag legen, sind aber auf ihrem spezifischen Gebiet stark. Dies gilt beispielsweise für Regionen entlang der Hauptverkehrsachsen zwischen den Zentren, welche sich als Logistik-Cluster etablieren. Im Tourismus zeichnet sich ab, dass bestimmte Regionen abseits der Hauptströme ihr landschaftliches Potenzial mit spezifischen Angeboten in eine Zunahme von Logiernächten ummünzen. Anhand dieser Regionen wird die Vielfalt des Dienstleistungssektors deutlich, aber auch die Tatsache, dass ein Land nur im Zusammenspiel der Regionen funktioniert. Die Zentren mögen vielseitiger und dynamischer sein, sie sind aber auch auf spezifische Angebote in den Regionen angewiesen.

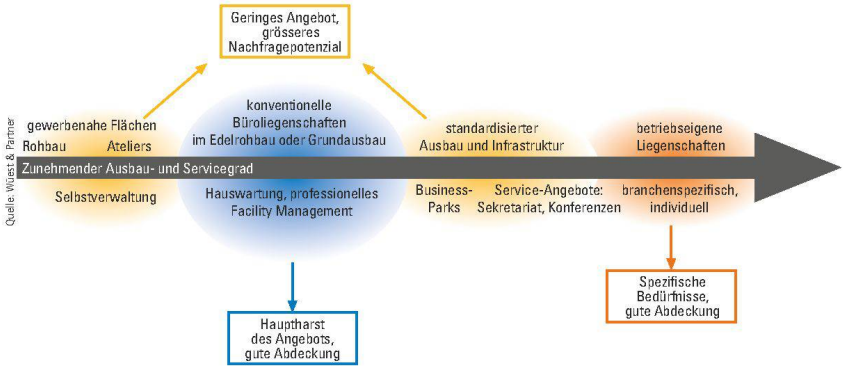
• Städte als diversifizierte Motoren

Damit schliesst sich der Bogen zum eigentlichen Wesen unserer Städte. Die Stadt kann als Ausdruck des menschlichen Bedürfnisses nach Interaktion und Kommunikation aufgefasst werden. Aus Sicht der Unternehmen bedeutet dies, dass an zentralen Orten mit der höchsten Interaktionsdichte die höchste Wertschöpfung entsteht. Diese Arbeitsplatzquartiere ermöglichen kurze Wege, intensiven Austausch und eine effektive Kommunikation. Städte sind vielfältig. Für die Dienstleistungsbranche bedeutet dies, dass mit einer gesunden Diversifikation die Stadt der beste Motor für ihr regionales Umfeld bildet. Es versteht sich damit von selbst, dass solche Städte auch nachhaltig sind und in Zukunft dies vermehrt sein müssen.

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



25 Top-Büromärkte nach Konzentration der Büroarbeitsplätze (Absolute Fläche in ha mit mehr als 25 Beschäftigten/ha je Gemeinde)



Ausbau- und Servicegrad bei Büroliegenschaften. – Quellen Bilder: Bundesamt für Statistik (BFS); Cluster-Bericht 2009–2010, Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich; Immo-Monitoring Wüest & Partner AG