



Themenbericht 8 der Raumbbeobachtung St.Gallen

Siedlungserneuerung im Kanton St.Gallen



Einleitung	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	8
Innenentwicklung vor Aussenentwicklung	
Das Raumkonzept Kanton St.Gallen	
Charakterisierung der Raumtypen	12
Arealstatistik	
Bevölkerung und Beschäftigung	
Einwohnerdichten und Wohnformen	
Gebäudebestand	
Mobilität	
Bauzonen und Siedlungsflächenreserven	
Siedlungserneuerung	28
Bisherige Siedlungserneuerung	
Chance Ersatzneubau	
Chance Lücken füllen	
Chance Umnutzung	
Chance gepackt: Beispiele für die Siedlungserneuerung	40
Fazit: Der Kanton St.Gallen auf Kurs?	46
Herausforderungen der Zukunft	47
Anhang	50
Gemeinden und Regionen im Kanton St.Gallen	
Raumbeobachtung St.Gallen	
Methodische Hinweise und Datengrundlagen	
Abkürzungen	
Impressum	

Das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes bringt den Kantonen und Gemeinden nicht nur viel Arbeit, sondern auch Chancen. Jetzt können und müssen wir die Siedlungserneuerung anpacken. Denn wenn die Ortschaften nicht mehr wie bisher in die Fläche wachsen dürfen, muss innerhalb etwas geschehen. Die Möglichkeiten dazu sind durchaus vorhanden. Noch immer gibt es viele Baulücken, teils an den besten Lagen in Stadt- und Dorfcentren. Oder ältere Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf, bei denen über eine Neubebauung nachgedacht werden kann.

Im Dorf ist es die nicht mehr genutzte Scheune, die sich in ein kleines Mehrfamilienhaus umbauen lässt – in der Stadt sind es die brachliegenden Industrieareale, auf denen sich neues Leben entwickeln kann: Das vorliegende achte Heft in der Reihe der Themenberichte der Raumbbeobachtung St.Gallen zeigt die Chancen zur Siedlungserneuerung auf. Gleichzeitig erfahren Sie, geschätzte Leserinnen und Leser, mehr über neue Charaktere in der St.Galler Raumplanung: die Raumtypen, wie sie im Raumkonzept Kanton St.Gallen definiert wurden.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Entdeckungsreise!



Ueli Strauss-Gallmann

Leiter Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Den vorliegenden Bericht und alle weiteren Hefte der Reihe finden Sie auch im Internet unter: www.areg.sg.ch > *Raumbbeobachtung* > *Themenberichte*

Die im Raumkonzept Kanton St.Gallen definierten Raumtypen unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht voneinander. So wohnen und arbeiten mit Abstand am meisten Menschen – jeweils mehr als die Hälfte – in den urbanen Verdichtungsräumen. Da dieser Raumtyp auch die im Vergleich kleinste Grundfläche einnimmt, ist er deutlich dichter besiedelt als die Landschaft mit kompakten Siedlungen und die Kultur- und Agrarlandschaft.

In den Jahren 1984 bis 2008 nahm die Siedlungsfläche in der Landschaft mit kompakten Siedlungen um mehr als 2000 Hektaren zu. Das ist annähernd doppelt so viel wie in den urbanen Verdichtungsräumen, obwohl dort der Einwohnerzuwachs grösser war. Entsprechend gross war in dieser Zeit auch der Kulturlandverlust.

In den urbanen Verdichtungsräumen ist mit mehr als 50 Prozent ein vergleichsweise grosser Teil der Fläche mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen. In der Landschaft mit kompakten Siedlungen verfügen nur rund 15 Prozent der Flächen über zumindest ein ÖV-Grundangebot, in der Kultur- und Agrarlandschaft liegt dieser Wert bei unter zehn Prozent.

Während in den urbanen Verdichtungsräumen die Siedlungsflächenreserven vorwiegend in Form von Innenentwicklungspotenzialen vorliegen, gibt es in den beiden anderen Raumtypen vor allem noch viele Baulücken. Eine spezielle Situation besteht dabei in der Landschaft mit kompakten Siedlungen: hier ist trotz einer hohen Nachfrage nach Siedlungsflächen die Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen zu verkaufen oder selber zu bebauen, vergleichsweise gering.

Im Kanton St.Gallen spielte die Siedlungserneuerung bislang eine kleine Rolle. Der Anteil der Umbauten an den gesamten Bauinvestitionen lag in den urbanen Verdichtungsräumen zuletzt bei rund 30 Prozent, in den anderen Raumtypen bei einem tieferen Wert. Auch der Wohnungsbestand veränderte sich vorwiegend durch reine Neubauten und nicht durch Abbrüche mit anschliessendem Ersatzneubau.

In allen Raumtypen gibt es viele Chancen zur Siedlungserneuerung. Der Gebäudepark ist relativ alt, insbesondere an den zentralen Lagen der Siedlungen, was Möglichkeiten zum Ersatzneubau ergibt. Allerdings scheint sich im Kanton St.Gallen – im Gegensatz zu Teilen des Kantons Zürich – der Ersatzneubau finanziell (noch) nicht zu rechnen.

Viele Baulücken bieten sich an zur Siedlungsentwicklung nach innen: in der Kultur- und Agrarlandschaft sind mehr als acht Prozent der Fläche der Wohn- und Mischzonen Baulücken, in den urbanen Verdichtungsräumen etwas mehr als zwei Prozent. Allerdings sind rund die Hälfte aller Baulücken zurzeit durch die Eigentümer blockiert.

Um die Siedlungserneuerung im Kanton St.Gallen in Schwung zu bringen, braucht es noch grosse Anstrengungen. Kanton und Gemeinden arbeiten zurzeit mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans daran, die Grundlagen und Prozesse dafür bereitzustellen. Eine grosse Herausforderung dürfte dabei der Ausgleich unterschiedlicher Interessen sein, genauso wie die Bereitstellung von Wohnraum am richtigen Ort.

Urbane Verdichtungsräume
Hier: 90 Einwohner pro Hektare





Die Raumplanung in der Schweiz, in den Kantonen und Gemeinden ist im Umbruch. Entwicklung der Siedlungen nach innen ist das Gebot der Stunde. Dieses Kapitel breitet die Ausgangslage aus: Die politischen Prozesse genauso wie die St.Galler Strategie zur künftigen Raumnutzung. Darauf bauen die weiteren Kapitel zu den Raumtypen und zur Siedlungserneuerung auf.

Zersiedelung, ein Quadratmeter Land pro Sekunde neu überbaut, Kulturlandverlust: Diese Vorgänge bewegen Pro Natura und verschiedene andere Verbände dazu, die Landschaftsinitiative zu lancieren. Der Initiativtext enthielt unter anderem die Bestimmung, dass während zwanzig Jahren die Fläche des Baulandes nicht mehr grösser werden dürfe. Um dieses Moratorium abzuwenden, entwickelte der Bund mit der Revision des Raumplanungsgesetzes einen indirekten Gegenvorschlag. Das Stimmvolk nahm die Revision an, die Verbände zogen in der Folge die Landschaftsinitiative zurück – und Kantone und Gemeinden mussten sich an die Arbeit machen. Denn auch die Revision des Raumplanungsgesetzes zwingt viele Kantone dazu, ihre Raumplanung neu auszurichten. Der Kanton St.Gallen steht vor dem grössten Umbau in der Raumentwicklung seit 1973.

Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

Konsequente Nutzung der Baureserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets, bevor aussen an den Siedlungsgebieten weiter gebaut wird: das ist die Maxime der neuen Raumplanung. Der Bund prüft ausserdem, ob die Kantone die Regelung «höchstens 15 Jahre Bauzonenreserve» einhalten – die Kantone sind gehalten, das auch gegenüber den Gemeinden zu tun. Diese beiden Ziele der neuen Raumplanung lassen sich zusammenfassen mit dem Motiv «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Dabei versteht man unter Innenentwicklung verschiedene, einander ergänzende Prozesse: bestehende Baulücken füllen, Gebäude umnutzen, Arealentwicklungen und auch den Ersatzneubau. Weil das zu einer deutlichen Veränderung der Ortsbilder führen kann, benutzen wir dafür in diesem Bericht den Begriff der Siedlungserneuerung.

Damit das Prinzip Innenentwicklung vor Aussenentwicklung angewendet werden kann, braucht es zunächst einmal eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Der Kanton St.Gallen und die Gemeinden verfügen hier mit der Flächenpotenzialanalyse (Raum+) über sehr gute Grundlagen. Die Raum+-Daten wurden für den vorliegenden Bericht speziell nach den Raumtypen des Raumkonzepts Kanton St.Gallen ausgewertet.

www.areg.sg.ch > *Publikationen*

Das Raumkonzept Kanton St.Gallen

Ein wichtiger Bestandteil der neuen Raumplanung ist das Raumkonzept Kanton St.Gallen.¹ Das 2013 von der Regierung verabschiedete Konzept zeigt auf, wie sich der Kanton in den nächsten zehn bis zwanzig Jahren räumlich entwickeln soll. Anhand von sechs Leitsätzen und strategischen Kernaussagen für verschiedene Raumtypen bildet es die Grundlage der weiteren Ausführungen im Richtplan. Leitsatz 2 beispielsweise fordert, dass der Kanton St.Gallen «die Siedlungen innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen und in ausgewählten Entwicklungsschwerpunkten» entwickle.

www.areg.sg.ch > *Publikationen*

1

Eine Forderung des revidierten Bundesgesetzes (Art. 8. Abs. 1a).

Landschaft mit kompakten Siedlungen

Hier: 45 Einwohner pro Hektare

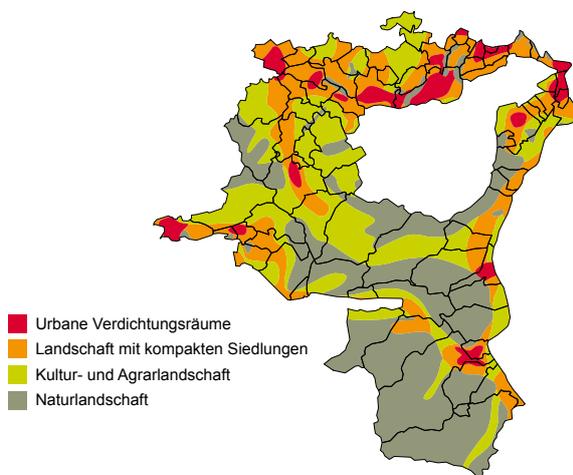




Das Raumkonzept Kanton St.Gallen definiert für die vier Raumtypen, die drei Zentrumstypen und die Tourismusräume (G_1 und Seite 50) unterschiedliche Strategien. Doch was sind denn die Raumtypen? Wie sind sie charakterisiert, wie unterscheiden sie sich voneinander? Dieses Kapitel zeigt anhand verschiedener statistischer Auswertungen, was die einzelnen Raumtypen auszeichnet.

Im Raumkonzept Kanton St.Gallen definiert das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation für den Kanton neu vier Raumtypen: urbane Verdichtungsräume, Landschaft mit kompakten Siedlungen, Kultur- und Agrarlandschaften und Naturlandschaften. Sie fassen Gebiete mit ähnlichen topografischen Voraussetzungen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Ausprägungen und Siedlungsstrukturen zusammen – die dann auch Ziele und Vorgaben der kantonalen Raumentwicklung teilen.

G_1 Raumtypen im Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: AREG Raumkonzept Kanton St.Gallen

Arealstatistik

Zum Raumtyp der urbanen Verdichtungsräume gehören die Zentren und allgemein das dichter bebaute Siedlungsgebiet. Er umfasst rund sieben Prozent der Kantonsfläche (T_1). Mehr als dreimal so gross ist die Landschaft mit kompakten Siedlungen – rund ein Viertel der Kantonsfläche gehört zu diesem Raumtyp, der Gebiete mit vorwiegend dörflichen Siedlungsstrukturen umfasst. Noch etwas mehr Fläche entfällt auf den Raumtyp Kultur- und Agrarlandschaften: rund 30 Prozent der Kantonsfläche. Dazu gehören die Streusiedlungsgebiete genauso wie die Gegenden mit Weilern oder kleindörflichen Siedlungen. Schliesslich umfassen die Naturlandschaften mit 40 Prozent den grössten Teil der Kantonsfläche. Neben dem meist nicht oder nur spärlich bewirtschafteten Berggebiet gehören dazu auch die Schutzgebiete und naturnahen Gewässer in den tieferen Lagen.

T_1 Verschiedene Kennzahlen zu den Raumtypen

Kanton St.Gallen

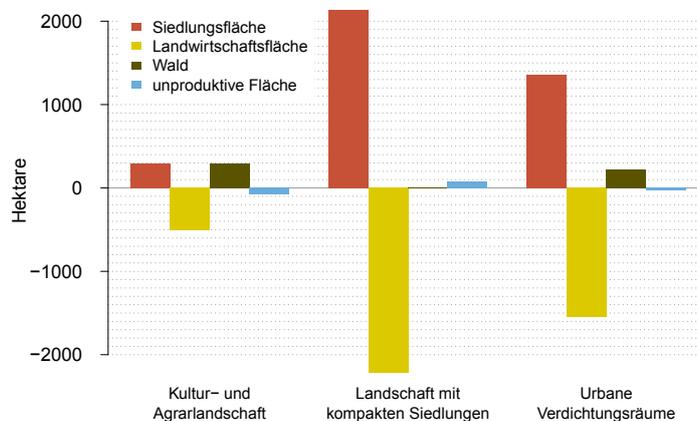
Raumtyp	Fläche in km ²	Anteil an der Gesamtfläche
Urbane Verdichtungsräume	130 km ²	6,5 %
Landschaft mit kompakten Siedlungen	474 km ²	24 %
Kultur- und Agrarlandschaft	586 km ²	29,5 %
Naturlandschaft	790 km ²	40 %
<i>Kanton St.Gallen</i>	<i>1980 km²</i>	

Quelle: AREG

Die zur Verfügung stehende Fläche im Kanton wird unterschiedlich genutzt – und die Nutzung verändert sich auch mit der Zeit. Dank der Arealstatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) wissen wir darüber heute ziemlich genau Bescheid. Grafik 2 zeigt die Veränderung der Siedlungsfläche, der Landwirtschaftsfläche, des Waldes und der unproduktiven Fläche zwischen den Jahren 1984 bis 2008. Zu beachten ist, dass wir hier aus methodischen Gründen alle Gemeinden jeweils einem einzigen Raumtypen zuordnen mussten (siehe auch Abschnitt «Bauzonen und Siedlungsflächenreserven» in diesem Kapitel). Die flächenmässig grössten Veränderungen fanden in den Gemeinden statt, die der Landschaft mit kompakten Siedlungen zugeordnet sind. Hier vergrösserte sich die Siedlungsfläche um etwas mehr als 2000 Hektaren, während die Landwirtschaftsfläche fast um den gleichen Betrag abnahm (G_2).

G_2 Veränderung der Bodennutzung 1984–2008 nach Raumtyp

Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS Arealstatistik

Jan. 2015

Bevölkerung und Beschäftigung

Mit 59 Prozent Anteil an der Gesamtbevölkerung lebt heute der grösste Teil der Bevölkerung des Kantons St.Gallen in Gemeinden, deren Baugebiete den urbanen Verdichtungsräumen angehören (G_3). Dort fand in den letzten zehn Jahren mit über 50 Prozent Anteil auch ein Grossteil des Bevölkerungswachstums statt. 37 Prozent der St.Galler Bevölkerung wohnen in der Landschaft mit kompakten Siedlungen, vier Prozent in der Kultur- und Agrarlandschaft. Bei den Beschäftigten, gemessen in Vollzeitäquivalenten² (VZÄ), liegt das Gewicht noch deutlicher in den urbanen Verdichtungsräumen.

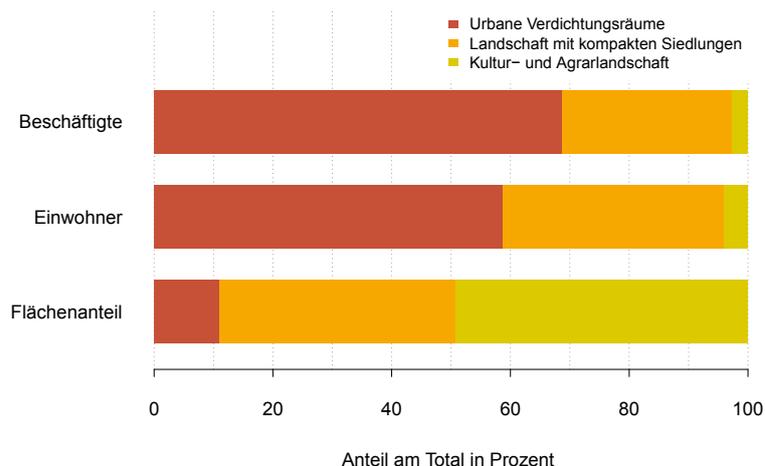
2

Vollzeitäquivalent bedeutet, dass die Arbeitspensen aller Beschäftigten zusammengezählt und auf 100 Prozent-Pensen umgerechnet werden.

G_3 Flächenanteil, Einwohner und Beschäftigte nach Raumtyp

Einwohner: Jahr 2013, Beschäftigte: Jahr 2011 (Vollzeitäquivalente)

Kanton St.Gallen



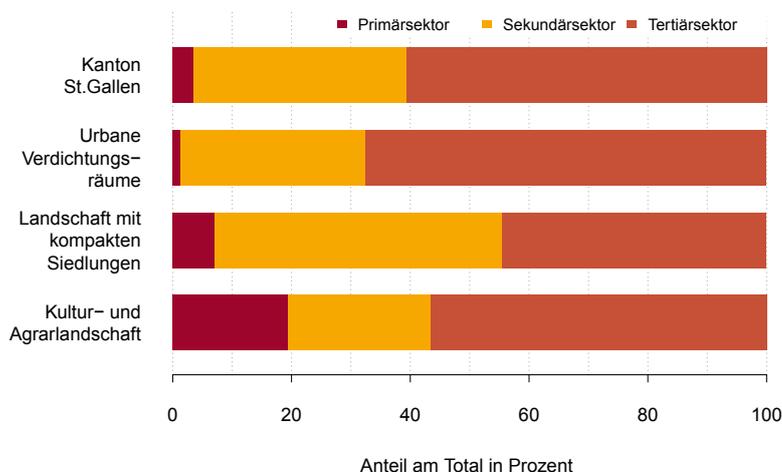
© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS STATENT, FIS-SG STATPOP, AREG

Jan. 2015

Auch bei der Beschäftigung nach Wirtschaftssektoren zeigen sich deutliche Unterschiede zwischen den Raumtypen. In der Kultur- und Agrarlandschaft arbeiten nach wie vor rund 20 Prozent der Menschen im ersten Sektor, hauptsächlich in der Landwirtschaft. Gesamtkantonal stellt der erste Sektor drei Prozent der Beschäftigten. In den urbanen Verdichtungsräumen überwiegt mit rund zwei Dritteln aller Beschäftigten klar der dritte Sektor. In der Landschaft mit kompakten Siedlungen ist der zweite Sektor knapp vor dem dritten Sektor der bedeutendste Arbeitgeber – absolut gezählt gibt es aber in den urbanen Verdichtungsräumen mehr Arbeitsplätze in der Industrie, nämlich rund 48 000, als in der Landschaft mit kompakten Siedlungen (G_4).

G_4 Beschäftigte nach Raumtyp und Sektoren 2011

Vollzeitäquivalente – Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS STATENT

Jan. 2015

Einwohnerdichten und Wohnformen

In den vier Raumtypen herrschen deutlich unterschiedliche Einwohnerdichten: während in den urbanen Verdichtungsräumen fast 2000 Einwohner pro Quadratkilometer leben, sind es in der Landschaft mit kompakten Siedlungen knapp ein Fünftel davon (T_2). Das liegt nicht allein an einer dichteren Bauweise – wie der Vergleich zwischen den Einwohnerdichten im bebauten Teil der Bauzone zeigt –, sondern auch an der Siedlungsstruktur. Während die urbanen Verdichtungsräume vergleichsweise eng die Siedlungen umgrenzen, gibt es in der Landschaft mit kompakten Siedlungen und in der Kultur- und Agrarlandschaft zwischen den Siedlungen auch viele nur spärlich bewohnte Gebiete (T_2).

T_2 Verschiedene Dichtekennwerte der Raumtypen

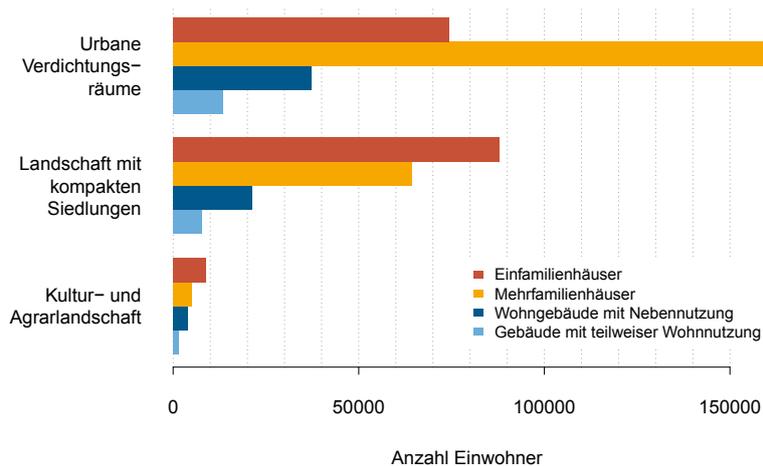
Kanton St.Gallen

Raumtyp	Einwohnerdichte im Gesamttraum	Einwohnerdichte im bebauten Teil der Bauzone
Urbane Verdichtungsräume	1976 E/km ²	55 E/ha (5500 E/km ²)
Landschaft mit kompakten Siedlungen	339 E/km ²	37 E/ha (3700 E/km ²)
Kultur- und Agrarlandschaft	104 E/km ²	25 E/ha (2500 E/km ²)
Kanton St.Gallen	245 E/km ²	46 E/ha (4600 E/km ²)
Schweiz	204 E/km ²	

Quelle: AREG

Der weitaus grösste Teil der Einwohnerinnen und Einwohner – mehr als die Hälfte – der urbanen Verdichtungsräume lebt in Mehrfamilienhäusern. Auch gesamtkantonal gesehen wohnt fast die Hälfte der Menschen in Mehrfamilienhäusern. In den Raumtypen Landschaft mit kompakten Siedlungen und Kultur- und Agrarlandschaft leben allerdings jeweils mehr Menschen in Einfamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern. Wohngebäude mit Nebennutzung – beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen im Parterre – und Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung spielen anteilmässig eine kleine Rolle (G_5).

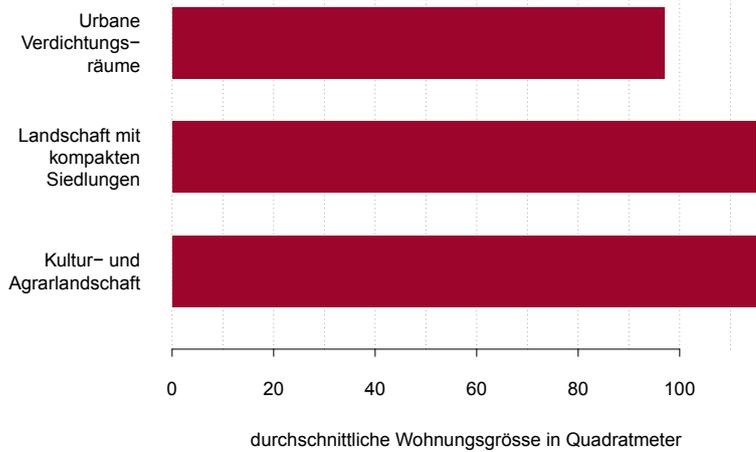
G_5 Einwohner nach Raumtyp und Gebäudeart 2013 Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS GWR, FfS-SG STATPOP Jan. 2015

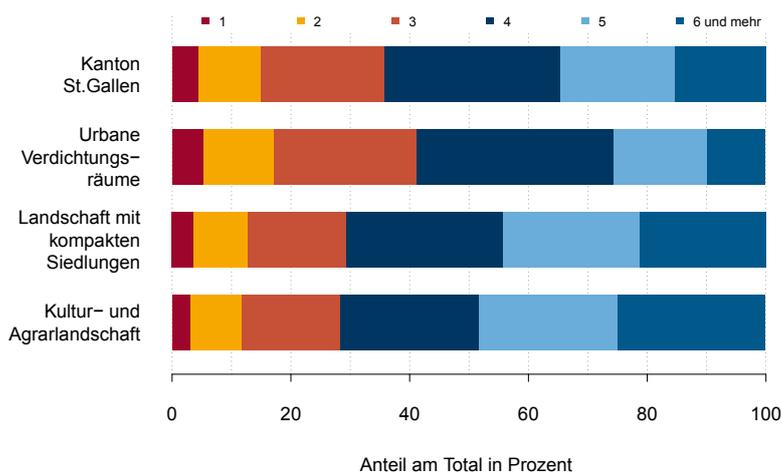
Insgesamt gibt es im Kanton St.Gallen rund 245 000 Wohnungen. Mehr als die Hälfte davon in den urbanen Verdichtungsräumen, etwa ein Drittel in der Landschaft mit kompakten Siedlungen. Eine durchschnittliche Wohnung in der Kultur- und Agrarlandschaft hat rund 20 Quadratmeter oder 20 Prozent mehr Wohnfläche als eine durchschnittliche Wohnung in den urbanen Verdichtungsräumen (G_6). Im Mittel verfügen die Wohnungen in den urbanen Verdichtungsräumen auch über weniger Zimmer als die Wohnungen in den beiden anderen Raumtypen (G_7).

G_6 **Wohnungsgrösse nach Raumtyp 2014**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS GWR Jan. 2015

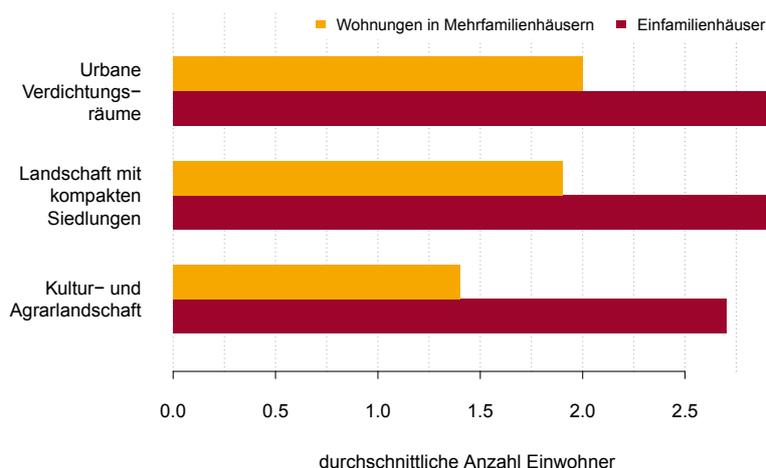
G_7 **Wohnungen nach Raumtyp und Zimmerzahl 2014**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS GWR Jan. 2015

Die Anzahl Bewohner pro Wohnung, die so genannte Belegungsdichte, unterscheidet sich bei den Einfamilienhäusern kaum zwischen den Raumtypen. In den Mehrfamilienhäusern leben dagegen in der Kultur- und Agrarlandschaft durchschnittlich weniger Menschen in einer Wohnung. Allgemein beherbergt eine Wohnung in Mehrfamilienhäusern im Schnitt fast eine Person weniger als ein Einfamilienhaus (G_8). Bezieht man noch weitere Wohnungstypen mit ein, liegt der Kanton St.Gallen mit etwas über 2,2 Personen pro Wohnung im Schweizerischen Durchschnitt. Leicht höhere Werte weisen ländlich geprägte Kantone auf, zum Beispiel Appenzell Innerrhoden mit 2,6 Personen pro Wohnung.

G_8 Einwohner pro Wohnung 2013 nach Raumtyp und ausgewählten Wohnungstypen – Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: BFS GWR, ffs-SG STATPOP

Jan. 2015

Gebäudebestand

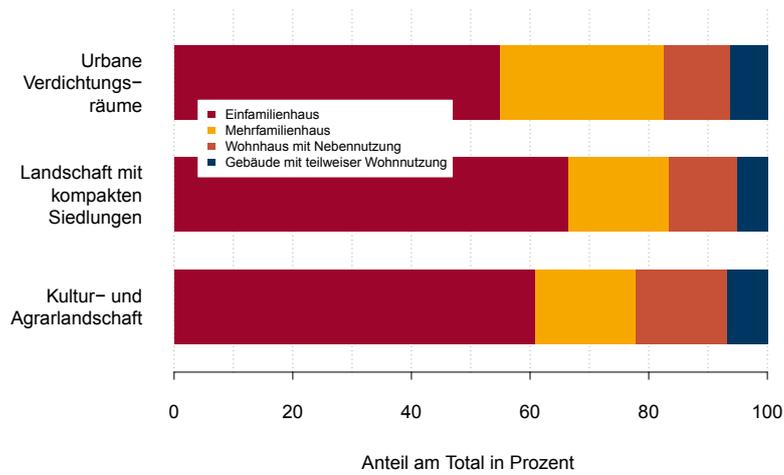
In allen drei Raumtypen stellen die Einfamilienhäuser mehr als die Hälfte aller Wohngebäude. In der Landschaft mit kompakten Siedlungen sind es zwei Drittel. Insgesamt gibt es im Kanton St.Gallen fast 67 000 Einfamilienhäuser. Der Anteil der Mehrfamilienhäuser ist in den urbanen Verdichtungsräumen am grössten (G_9). Dementsprechend fallen auch die Anteile der Gebäude mit vier oder mehr bewohnten Stockwerken deutlich grösser aus als in den anderen Raumtypen (G_10).

Die Wohngebäude in der Kultur- und Agrarlandschaft sind vergleichsweise oft mit den umweltfreundlicheren Heizsystemen Holz und Wärmepumpe ausgestattet, während besonders in den urbanen Verdichtungsräumen Öl- und Gasheizungen dominieren. Gesamtkantonale wird noch rund die Hälfte aller Heizungen mit Öl betrieben (G_11).

G_9

Gebäude nach Raumtyp und Kategorie 2014

Kanton St.Gallen



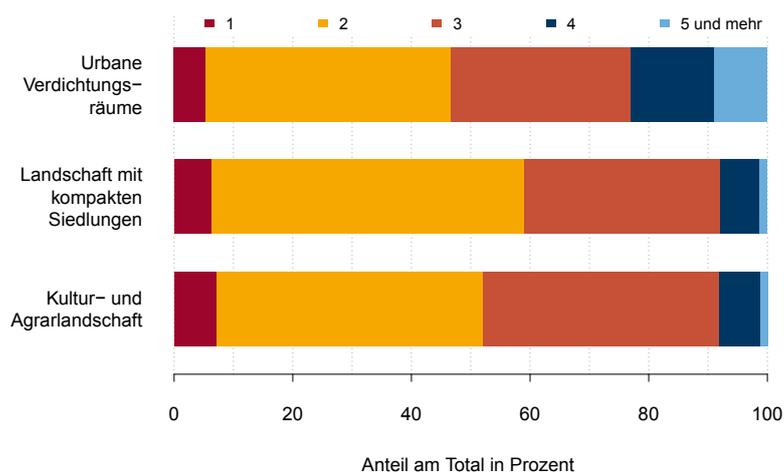
© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumb Beobachtung
Quelle: BFS GWR

Jan. 2015

G_10

Gebäude nach Raumtyp und Stockwerkzahl 2014

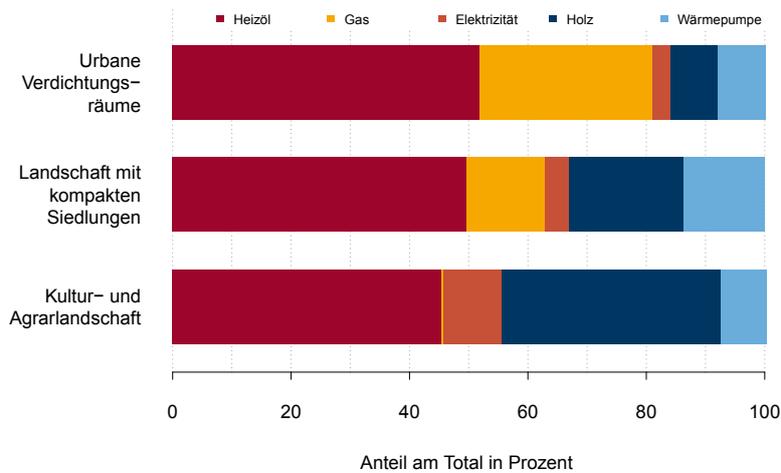
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumb Beobachtung
Quelle: BFS GWR

Jan. 2015

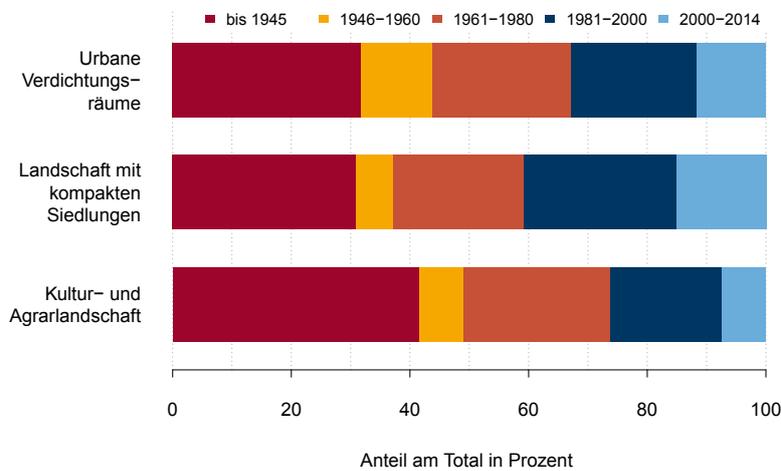
G_11 **Gebäude nach Raumtyp und Heizungsart 2014**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumb Beobachtung
Quelle: BFS GWR Jan. 2015

Die urbanen Verdichtungs-räume verfügen über die meisten Gebäude mit Baujahren vor 1981. In der Landschaft mit kompakten Siedlungen gibt es am meisten Gebäude mit Baujahren ab 1981. Dieser Raumtyp verfügt also – absolut betrachtet – insgesamt über einen etwas jüngeren Gebäudebestand (G_12).

G_12 **Gebäude nach Raumtyp und Baujahr 2014**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumb Beobachtung
Quelle: BFS GWR Jan. 2015

Mobilität

Klar und deutlich: so zeigt sich das Bild der Anschliessung der Raumtypen an den öffentlichen Verkehr (ÖV). Während etwas mehr als 50 Prozent der Fläche der urbanen Verdichtungsräume zumindest mit ÖV-Güteklasse D oder besser erschlossen sind,³ erreichen in den anderen Raumtypen weniger als zehn Prozent der Flächen diese Qualität (G_13). Hier gilt es aber zu beachten, dass in diesen Raumtypen auch deutlich mehr unbesiedelte Fläche vorhanden ist. Anders präsentiert sich dagegen das Fazit bezüglich der Strassenlänge. Hier verfügen die Landschaft mit kompakten Siedlungen und die Kultur- und Agrarlandschaft über deutlich mehr Strassenkilometer (G_14).

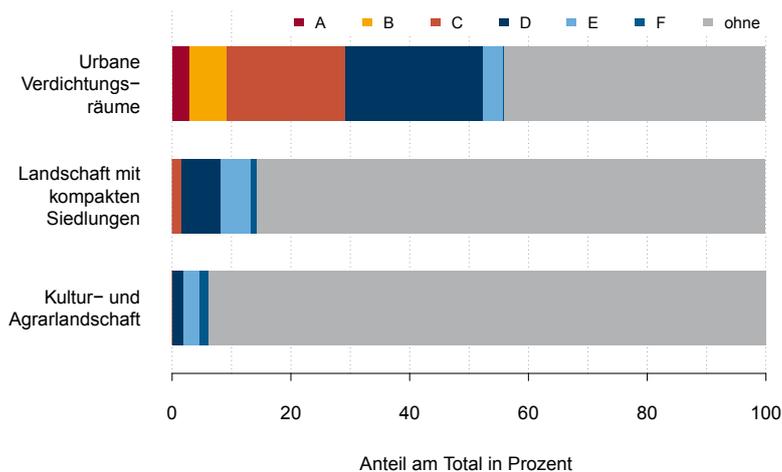
3

Gebiete mit Güteklasse A verfügen über sehr guten öffentlichen Verkehr, Gebiete mit Klasse F über eine ÖV-Grunderschliessung.

Mehr zu den Güteklassen finden Sie im Methodikteil Seite 51.

G_13 Fläche der Raumtypen nach ÖV-Güteklassen 2014

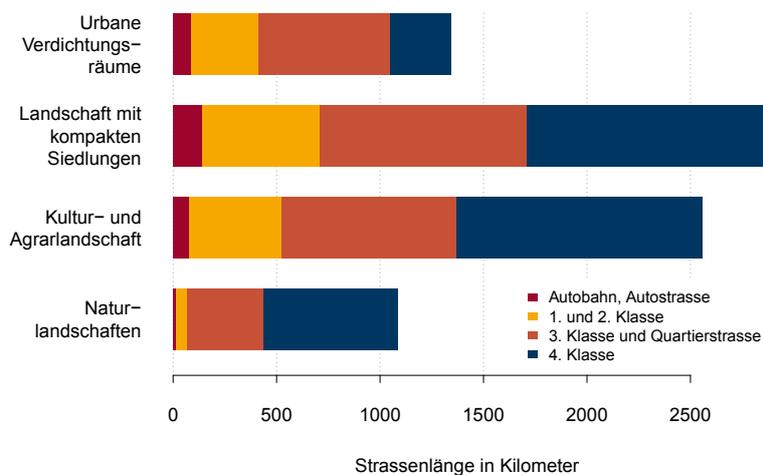
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: AREG, Fahrplanstand 2014

Jan. 2015

G_14 **Strassen nach Raumtyp und Kategorie 2013**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbeobachtung
Quelle: swisstopo TLM

Jan. 2015

Bauzonen und Siedlungsflächenreserven

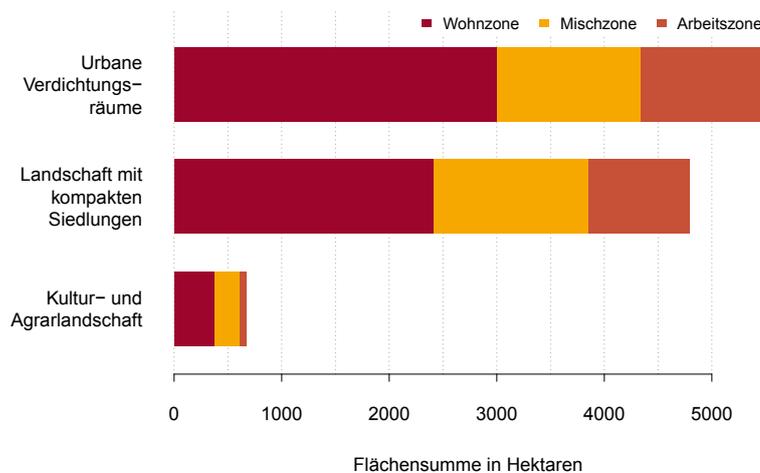
Die Baugebiete der Gemeinden lassen sich in den meisten Fällen eindeutig einem der drei Raumtypen urbane Verdichtungs-räume, Landschaft mit kompakten Siedlungen und Kultur- und Agrarlandschaft zuordnen. In sieben Gemeinden liegen die Baugebiete in jeweils zwei verschiedenen Raumtypen. Um die statistische Auswertung zu erleichtern, hat das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation aufgrund verschiedener Argumente aber auch diese Gemeinden jeweils einem einzigen Raumtypen zugeordnet.

Das Baugebiet ist in allen drei besiedelten Raumtypen ähnlich in Wohnzonen, Mischzonen und Arbeitszonen aufgeteilt. Einzig in der Kultur- und Agrarlandschaft gibt es verhältnismässig wenige reine Arbeitszonen, dafür mehr Mischzonen. Der Anteil der Wohnzonen liegt überall zwischen 50 und 60 Prozent (G_15).

G_15

Fläche der Bauzonen nach Raumtyp 2014

Kanton St.Gallen

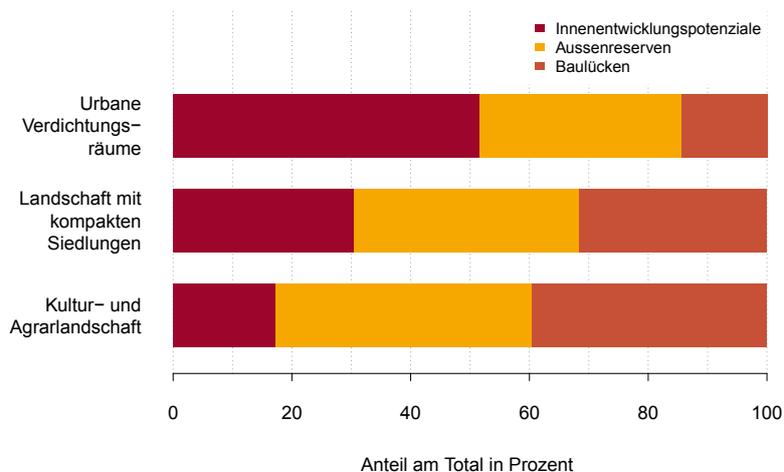


© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: AREG, Fahrplanstand 2014

Jan. 2015

Unterschiede zwischen den Raumtypen gibt es dagegen bei den Siedlungsflächenreserven. Während in den urbanen Verdichtungsräumen die Innenentwicklungspotenziale – grosse, teilweise bereits überbaute Areale innerhalb der Siedlungen – flächenmässig mehr als die Hälfte der Reserven ausmachen, überwiegen in der Kultur- und Agrarlandschaft die Aussenreserven, das heisst grössere unbebaute Flächen am Siedlungsrand. Hier gibt es auch einen grossen Anteil Baulücken. In der Landschaft mit kompakten Siedlungen ist die Flächenbilanz zwischen den drei Reservetypen fast ausgeglichen (G_16).

G_16 **Siedlungsflächenreserven nach Kategorien 2013**
nach Raumtypen – Kanton St.Gallen

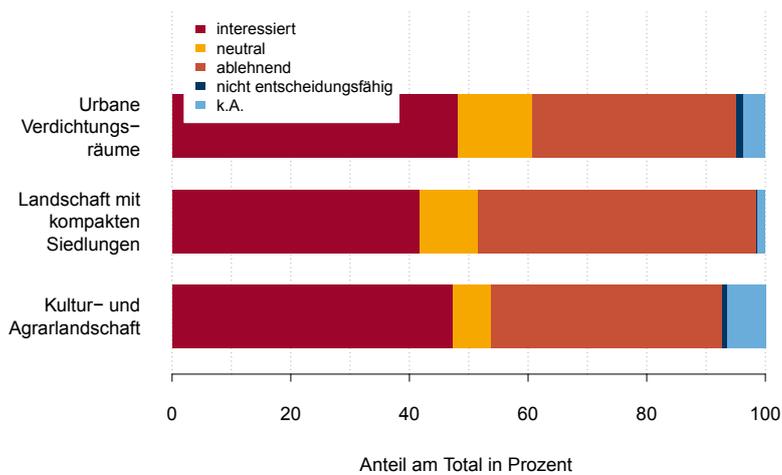


© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumeobachtung
Quelle: Raum+ 2014, AWA / AREG Jan. 2015

Insgesamt gibt es im Kanton St.Gallen damit mehr als 1600 Hektaren Siedlungsflächenreserven. Allerdings sind nicht alle davon heute auch für eine Bebauung oder Umnutzung verfügbar. Tatsächlich stehen die Eigentümer bei gegen 40 Prozent der Flächen einer Entwicklung ablehnend gegenüber. In den urbanen Verdichtungsräumen ist tendenziell ein kleinerer Anteil der Flächen so blockiert, während es in der Landschaft mit kompakten Siedlungen fast 50 Prozent sind (G_17).

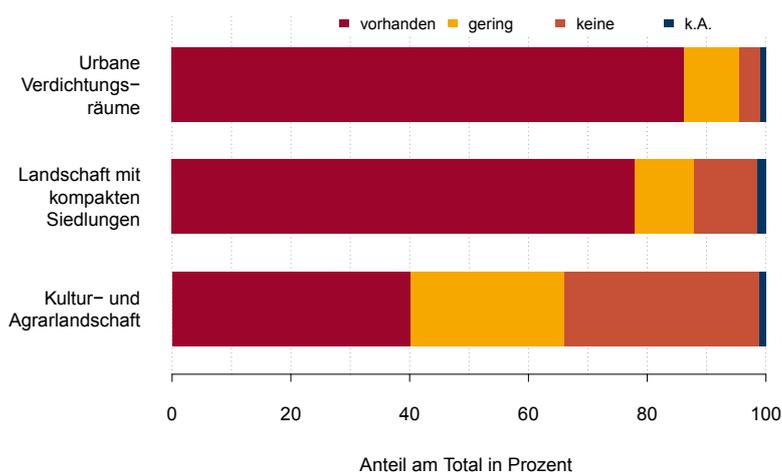
Die Nachfrage nach Siedlungsreserven in diesem Raumtyp ist andererseits durchaus hoch. Fast 80 Prozent der Flächen sind nachgefragt. Noch etwas stärker nachgefragt sind einzig die Reserven in den urbanen Verdichtungsräumen. Eine im Vergleich dazu geringe Nachfrage besteht dagegen in der Kultur- und Agrarlandschaft (G_18).

G_17 **Siedlungsflächenreserven nach Eigentümerinteresse 2013**
nach Raumtypen – Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: Raum+ 2014, AWA / AREG Jan. 2015

G_18 **Siedlungsflächenreserven nach Nachfrage 2013**
nach Raumtypen – Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: Raum+ 2014, AWA / AREG Jan. 2015

Kultur- und Agrarlandschaft
Hier: 40 Einwohner pro Hektare





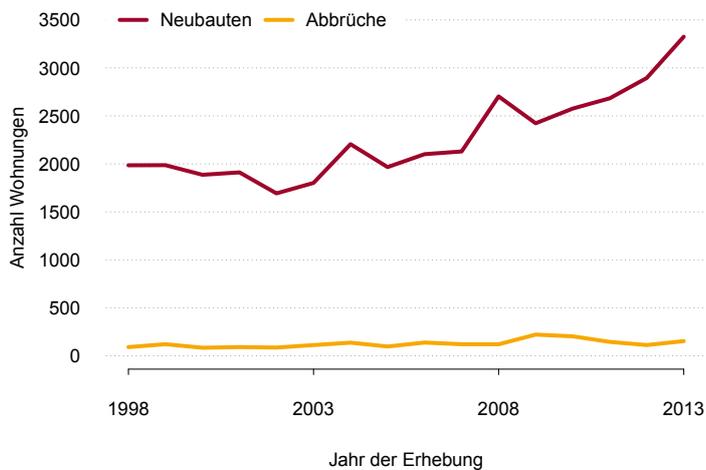
Innenentwicklung, Verdichtung, Wohnqualität, Umnutzung; aber auch Zersiedelung oder gar «Dichtestress»: Spätestens seit der Landschaftsinitiative, der Zweitwohnungsinitiative und der Revision des Raumplanungsgesetzes des Bundes sind diese Begriffe in aller Munde. Dieses Kapitel zeigt die Chancen zur Siedlungserneuerung im Kanton St.Gallen auf. Und belegt beispielhaft, dass auch auf dem Land Innenentwicklung ohne Verlust der Lebensqualität möglich ist.

Streng definiert geht es bei der Siedlungserneuerung darum, die bestehenden Gebäude und Siedlungsstrukturen an geänderte Bedürfnisse und Rahmenbedingungen anzupassen. Beispiele sind die Weiterentwicklung zentral gelegener Areale wie historische Dorfkerne und Bahnhofsgelände, die Aufwertung bestehender Quartiere oder auch die Umnutzung von Industriebrachen. In diesem Heft verstehen wir unter Siedlungserneuerung aber auch das Füllen von Baulücken. Denn unter Umständen löst so ein Neubau einen Prozess aus, der zu weiteren Veränderungen im Quartier führt.

Bisherige Siedlungserneuerung

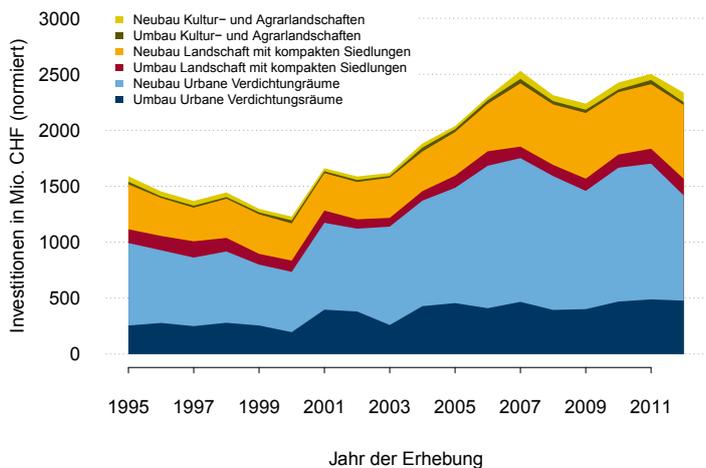
Der Gebäudebestand im Kanton St.Gallen ist zu einem grossen Teil schon älter (siehe auch Grafik G_12). Und auch die Siedlungsstruktur in den Kerngebieten der Dörfer und Städte hat nirgends grössere Veränderungen erfahren. Siedlungserneuerung im Kanton St.Gallen bedeutete bis anhin vor allem, den Bestand zu pflegen und zu modernisieren. Die bauliche Siedlungserweiterung fand dagegen vor allem an den Rändern der Siedlungen statt. Das zeigt unter anderem ein Vergleich der Zahlen der Neubauten und der Abbrüche von Wohnungen in den letzten Jahren (G_19). Die Zahl der Abbrüche von Wohnungen lag jeweils im Bereich von fünf bis zehn Prozent der Zahl der Neubauten von Wohnungen. Zum Vergleich: im Kanton Basel-Stadt liegt dieser Wert in der Regel über 15 Prozent, je nach Jahr bei bis zu 45 Prozent. Die Zahlen zu den Bauinvestitionen bestätigen dieses Bild. In allen Raumtypen wird deutlich mehr in Neubauten als in Umbauten investiert (G_20).

G_19 **Veränderungen Wohnungsbestand 1998–2013**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbeobachtung
Quelle: BFS Bau- und Wohnbaustatistik Jan. 2015

G_20 **Bauinvestitionen 1995–2012**
nach Raumtyp und Art der Investition, normiert mit Baupreisindex
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbeobachtung
Quelle: BFS Bau- und Wohnbaustatistik (alte Erhebung) Jan. 2015

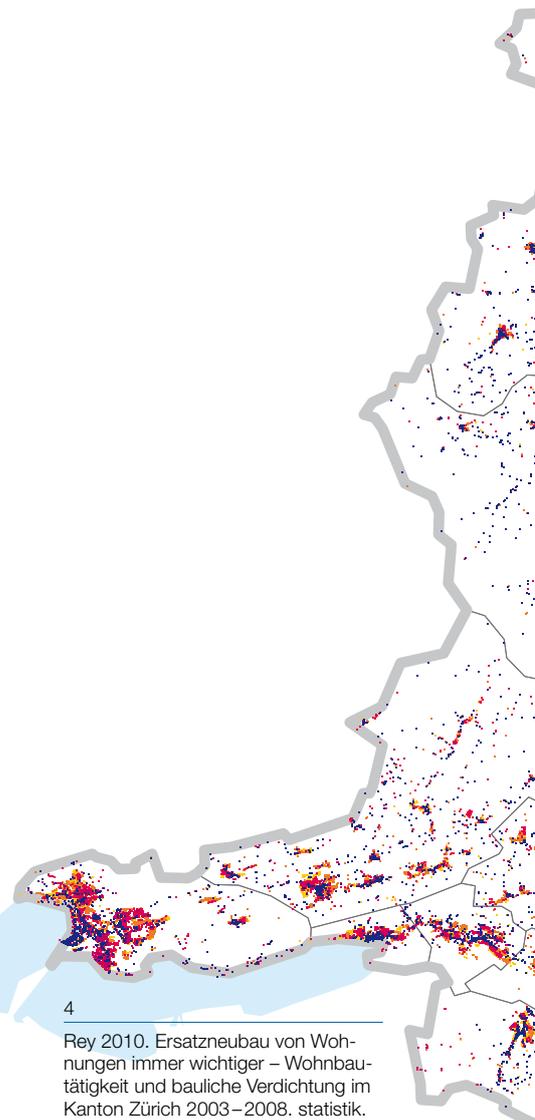
Bei der Renovation von Gebäuden scheinen sich die Landschaft mit kompakten Siedlungen und Kultur- und Agrarlandschaft zu ähneln, während in den urbanen Verdichtungsräumen wahrscheinlich ein vergleichsweise grösserer Teil der Gebäude erst nach dem Jahr 2000 zuletzt renoviert wurde. Das könnte darauf hinweisen, dass in den ländlich geprägten Raumtypen der Gebäudepark tendenziell besser gepflegt wird. Hier gilt aber die Einschränkung, dass in den verwendeten Datengrundlagen das Renovationsjahr der Gebäude nicht zwingend angegeben werden muss. Dies kann zu Verzerrungen führen.

Chance Ersatzneubau

Die mehrheitlich bereits ältere Bausubstanz im Kanton St.Gallen bietet auch Chancen zum Ersatzneubau. Bislang wurde das nicht häufig gemacht (siehe auch Grafik G_19). Die Karte der Wohngebäude nach Bauperiode zeigt, dass insbesondere in den Ortskernen – also an den oft attraktivsten Lagen der Ortschaften – viele ältere Gebäude stehen (siehe Karte auf der rechten Seite). Dass der Ersatzneubau meist erst dann finanziell attraktiv wird, wenn es in einer Siedlung keine Baumöglichkeiten «auf der grünen Wiese» mehr gibt, behindert die Siedlungserneuerung allerdings stark.

Während im Kanton St.Gallen der Ersatzneubau noch eine kleine Rolle spielt, hat er in Zürich – insbesondere in der Stadt – bereits eine grosse Bedeutung: dort entstanden in den Jahren 2003 bis 2008 ein Viertel aller Wohnungen durch Wiederverwertung von überbautem Bauland.⁴ Der Ersatzneubau fand mehrheitlich an zentralen, eher hochpreisigen Lagen der Stadt Zürich und des unteren Zürichsees statt. Dabei wurde durchschnittlich jede abgebrochene Wohnung durch zwei neue ersetzt.

Wo könnte im Kanton St.Gallen Ersatzneubau stattfinden? Als mögliche Objekte in Frage kommen aus finanzieller Sicht wohl in erster Linie ältere Gebäude, bei denen nicht viel in den Gebäudeunterhalt investiert wurde. Allerdings gibt es keine gesicherten Daten über den Gebäudeunterhalt. Im Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamtes für Statistik sind aber beispielsweise 1790 Wohngebäude mit Baujahr 1970 oder früher registriert, die vor dem Jahr 1970 letztmals renoviert wurden. Weitere 14610 Wohngebäude dieser Bauperiode wurden entweder zwischenzeitlich gar nicht renoviert oder es liegen keine Angaben über eine Renovation vor.⁵ Das zeigt, dass aus Sicht des Gebäudebestandes ein nicht unerhebliches Potenzial für den Ersatzneubau im Kanton St.Gallen vorliegt.

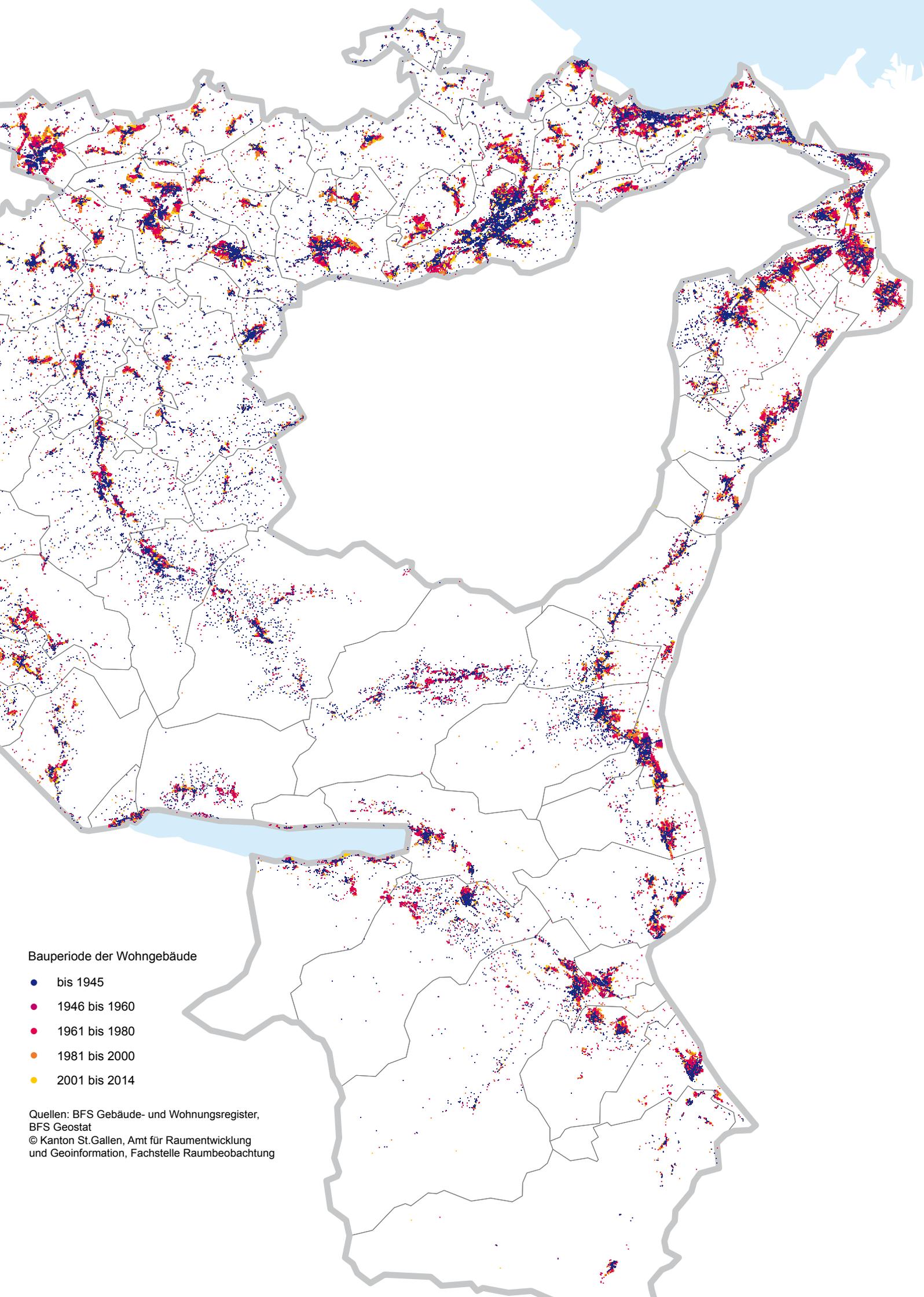


4

Rey 2010. Ersatzneubau von Wohnungen immer wichtiger – Wohnbautätigkeit und bauliche Verdichtung im Kanton Zürich 2003–2008. statistik.info 03/10, Statistisches Amt des Kantons Zürichs

5

Im Gebäude- und Wohnungsregister gelten folgende Arbeiten als Renovationen: Umbauten, Erweiterungen, Aufstockungen oder Renovationen, die einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen. Die Angabe eines Renovationsjahres im Register ist allerdings fakultativ. Gebäude ohne Angabe eines Renovationsjahres können daher durchaus erneuert worden sein.



Bauperiode der Wohngebäude

- bis 1945
- 1946 bis 1960
- 1961 bis 1980
- 1981 bis 2000
- 2001 bis 2014

Quellen: BFS Gebäude- und Wohnungsregister,
BFS Geostat
© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation, Fachstelle Raumbewachung

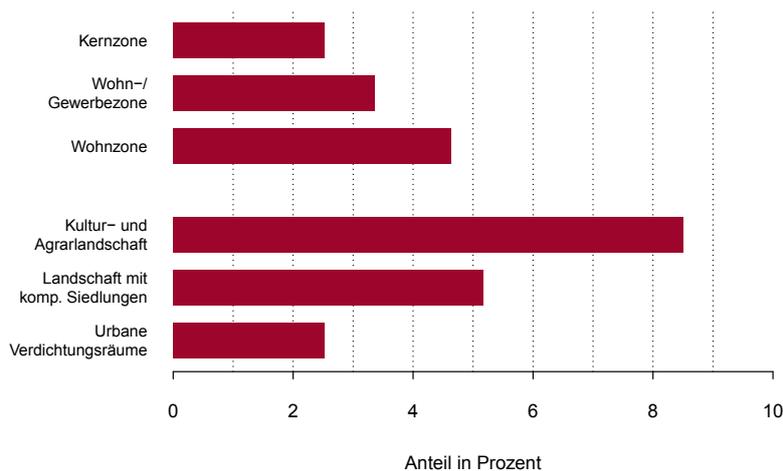
Chance Lücken füllen

Vielleicht der einfachste Weg, die vorhandene Siedlungsfläche besser zu nutzen, ist das Füllen von Baulücken. Diese unbebauten Grundstücke sind in aller Regel bereits erschlossen. Einer Bebauung hinderlich sein können höchstens die Eigentümer, die Form der Parzelle oder die Lage – wenn sie zum Beispiel an einem sehr steilen Hang gelegen sind.

Grafik 21 zeigt, dass der Anteil der Baulücken an der gesamten Zonenfläche in der Kultur- und Agrarlandschaft bei über acht Prozent liegt, während es in den urbanen Verdichtungsräumen weniger als drei Prozent sind. Auch zwischen den Bauzonentypen ist der Anteil unterschiedlich.

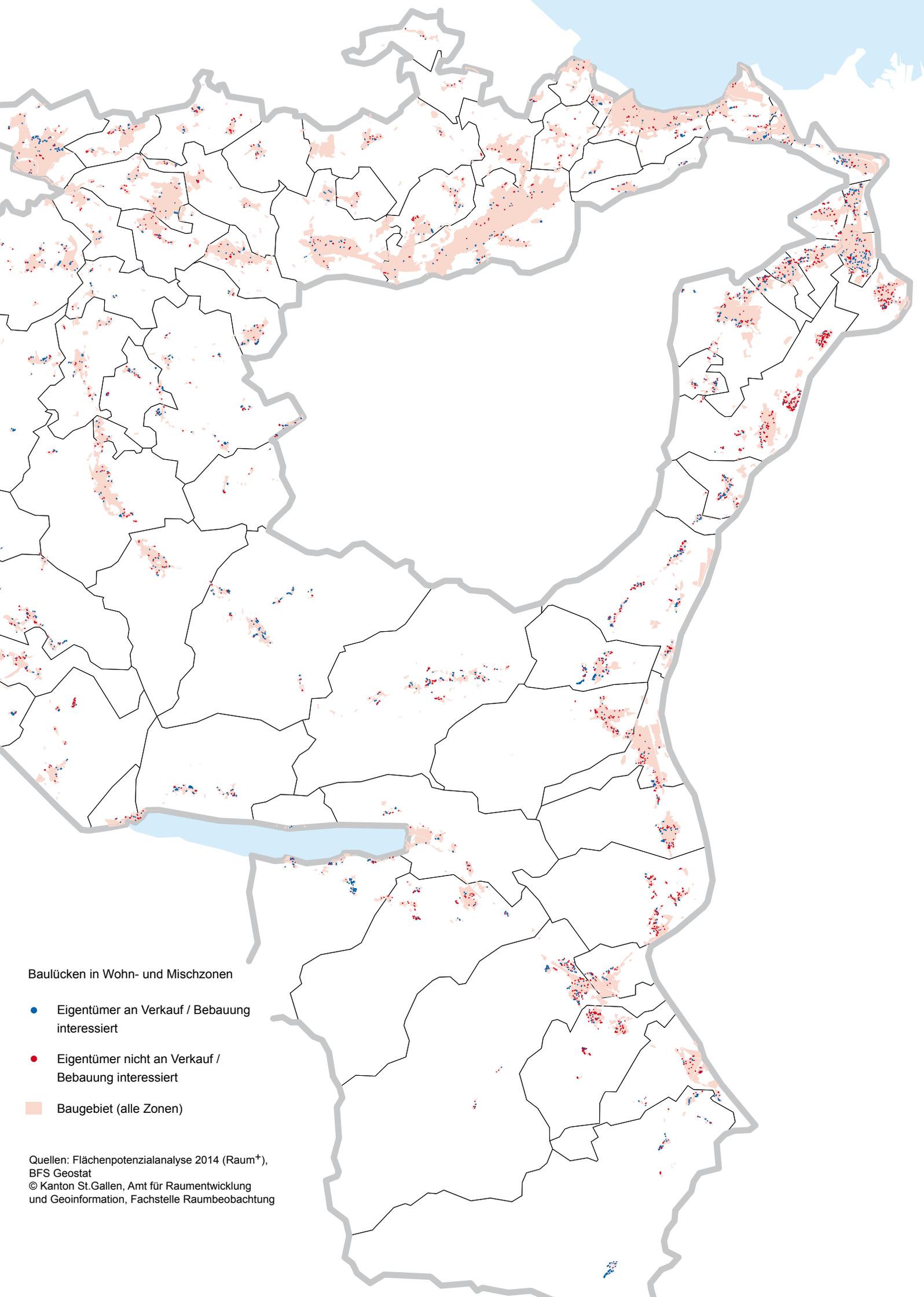
Allerdings können manche Baulücken über Jahrzehnte nicht gefüllt werden, weil die Eigentümer einer Entwicklung ablehnend gegenüberstehen. Gemäss der letzten Raum+-Erhebung sind im Kanton St.Gallen die Hälfte aller Baulücken durch die Eigentümer blockiert (Karte rechts, siehe auch G_17). Dennoch bleiben kantonsweit 151 Hektaren an nicht blockierten Baulücken. Eine einfache Überschlagsrechnung – die Rechnungsweise wird im Methodikteil erläutert – zeigt, dass allein auf dieser Fläche Wohnraum für 4000 bis 11 500 Personen geschaffen werden könnte.

G_21 **Anteil der Fläche der Baulücken an der gesamten Zonenfläche**
Wohn- und Mischzonen – Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewachung
Quelle: Raum+ 2014 AWA / AREG, digitale Zonenpläne

Jan. 2015

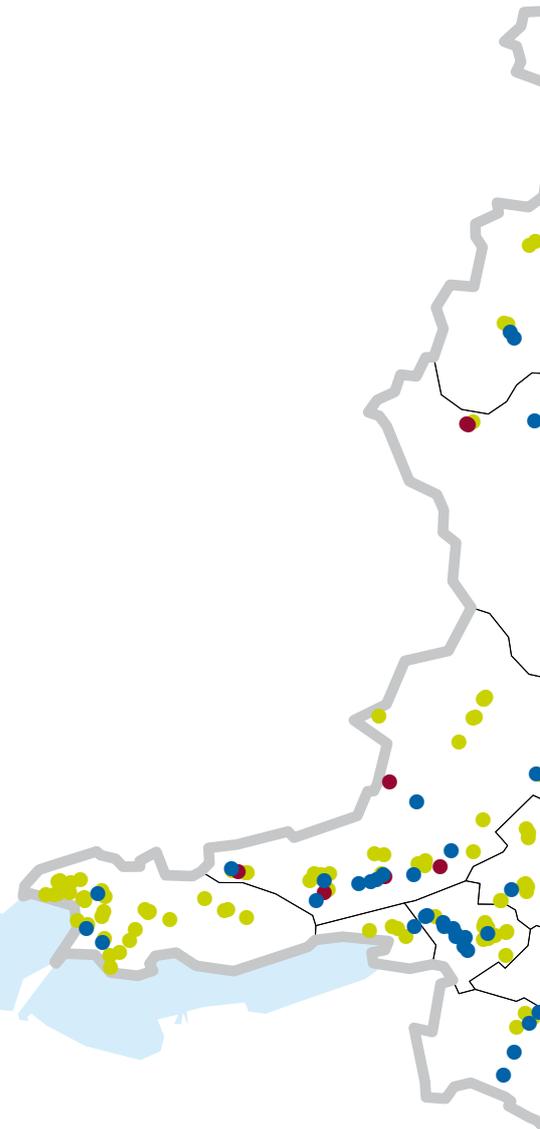


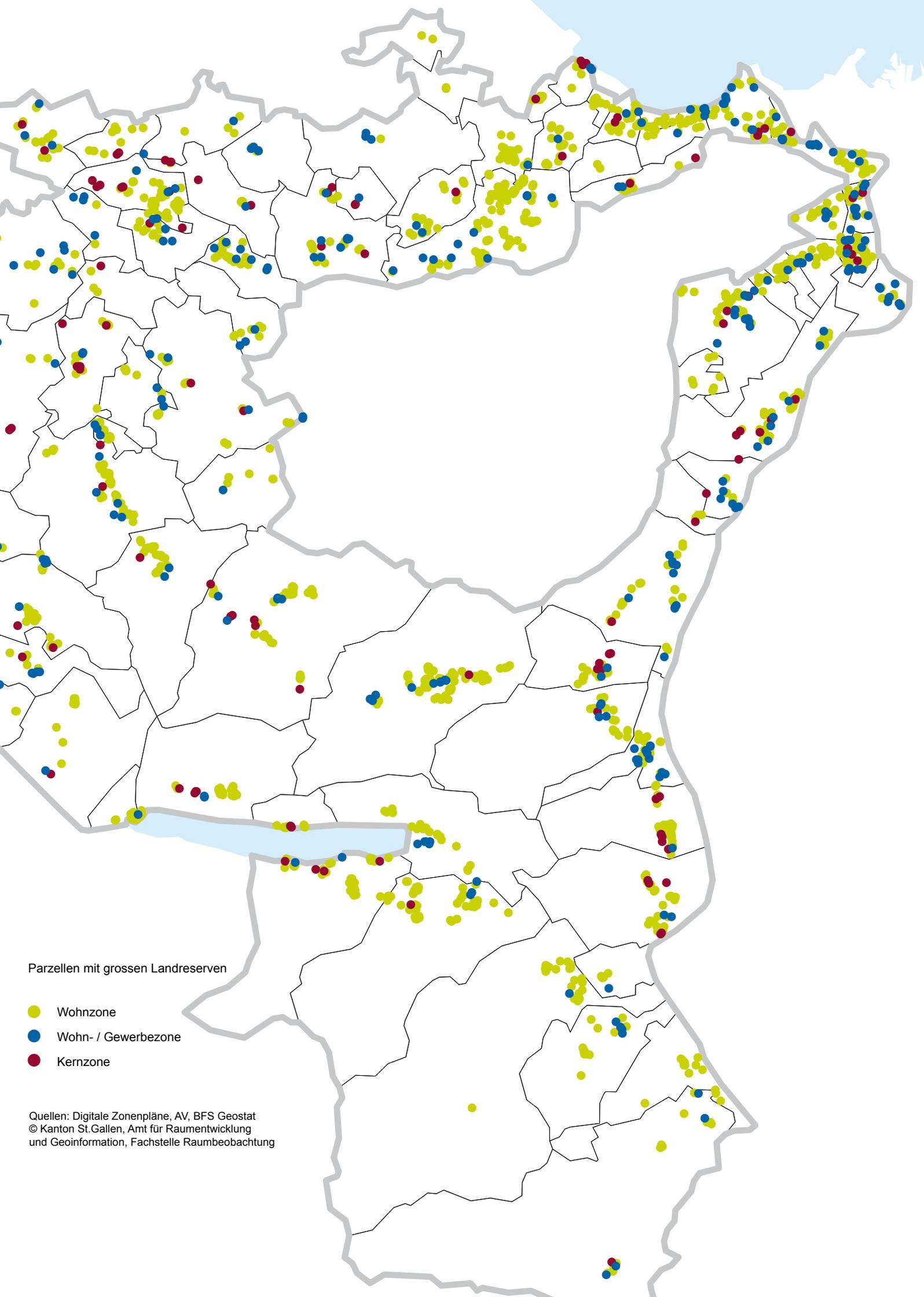
Baulücken in Wohn- und Mischzonen

- Eigentümer an Verkauf / Bebauung interessiert
- Eigentümer nicht an Verkauf / Bebauung interessiert
- Baugebiet (alle Zonen)

Quellen: Flächenpotenzialanalyse 2014 (Raum+),
BFS Geostat
© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation, Fachstelle Raumentwicklung

Weniger offensichtlich zur Siedlungserneuerung geeignet sind bereits bebaute Parzellen. Doch auch unter diesen Grundstücken gibt es solche, die Chancen bieten – wenn die Parzellenfläche deutlich grösser ist als die Grundfläche der bereits darauf bestehenden Gebäude, lässt sich unter Umständen ein zweites Gebäude darauf planen. Oder durch einen Abbruch der bestehenden Gebäude die Parzellenfläche besser nutzen. Als Parzellen mit grossen Landreserven gelten hier Parzellen, deren Landfläche mindestens zehn Mal grösser ist als die Gebäudegrundfläche. Gleichzeitig muss die Gebäudegrundfläche mindestens 50 Quadratmeter betragen. Es gibt im Kanton in allen Zonentypen Parzellen, die die gestellten Bedingungen erfüllen (siehe Karte auf der rechten Seite).





Parzellen mit grossen Landreserven

- Wohnzone
- Wohn- / Gewerbezone
- Kernzone

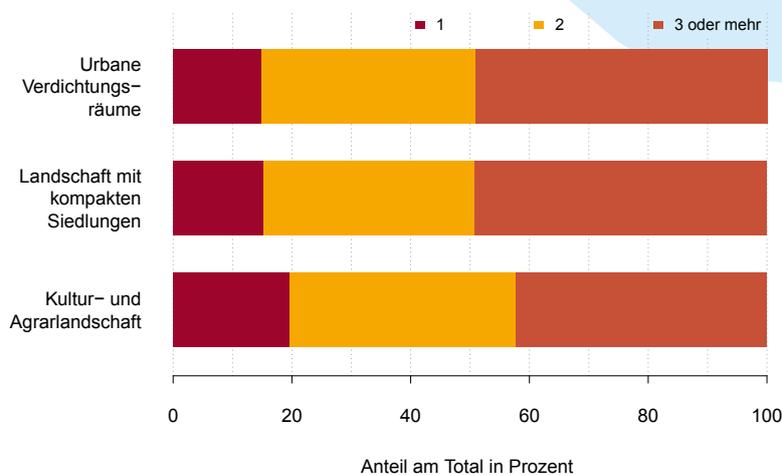
Quellen: Digitale Zonenpläne, AV, BFS Geostat
© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation, Fachstelle Raumentwicklung

Chance Umnutzung

Neben dem Ersatzneubau und dem Füllen von Baulücken gibt es noch eine dritte Form der Siedlungserneuerung: die Umnutzung oder auch Neunutzung. Manchmal geht es dabei um grosse ehemalige Fabrikareale, auf denen neuer Wohnraum entsteht. Aber auch ein Generationenwechsel im Einfamilienhaus stellt eine Art Umnutzung dar – wenn das Gebäude wieder zu einer Familienwohnung wird.

Im Kanton St.Gallen wird rund die Hälfte aller Einfamilienhäuser von einer oder zwei Personen bewohnt, wobei es zwischen den Raumtypen kaum Unterschiede gibt (G_22). Kantonsweit gibt es 30 767 Einfamilienhäuser, in denen jeweils höchstens zwei Personen leben. Davon wiederum sind es 12 765 Einfamilienhäuser, deren Bewohner älter als 65 Jahre sind.

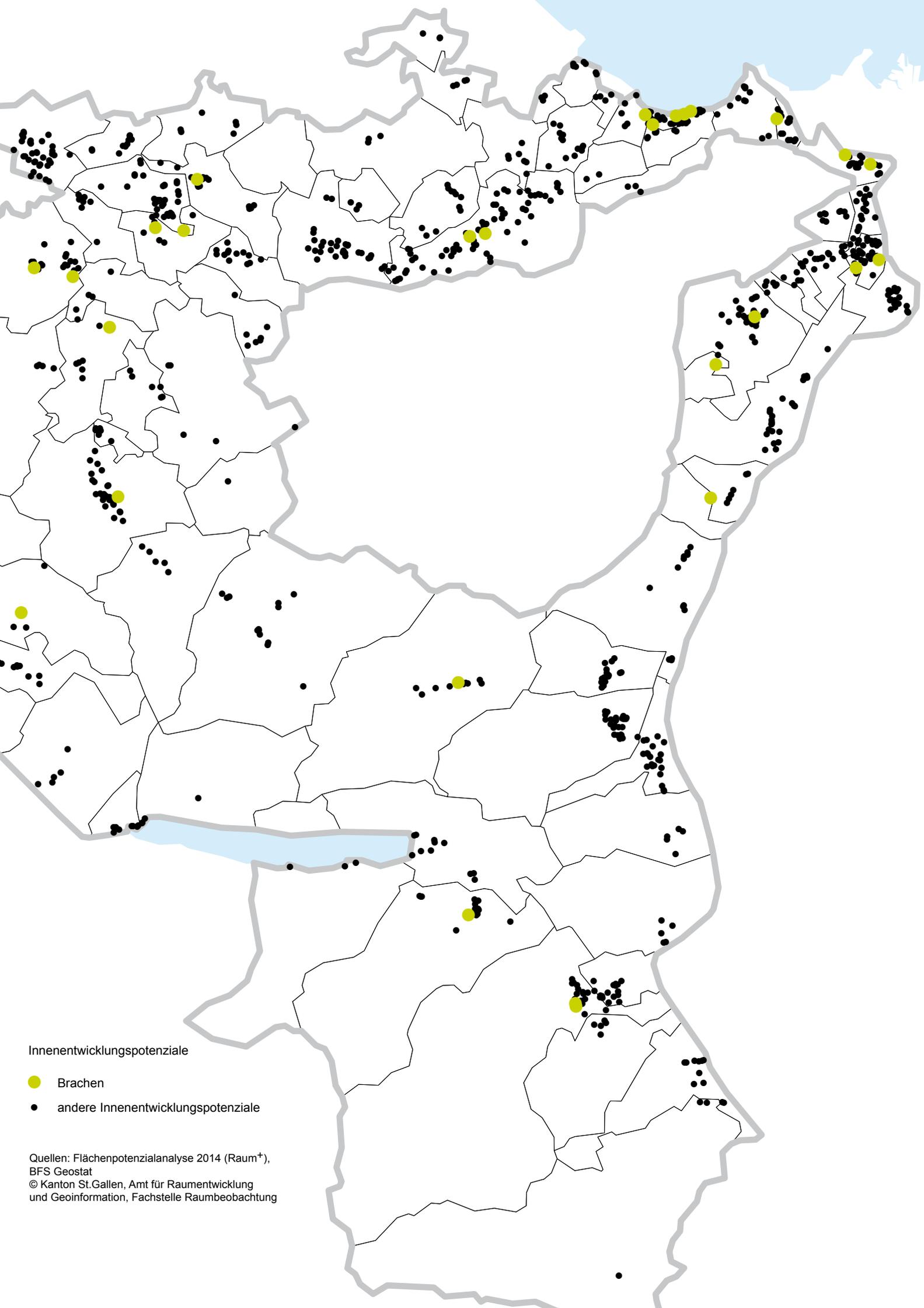
G_22 **Einfamilienhäuser nach Anzahl Bewohner 2013**
Kanton St.Gallen



© Kanton St.Gallen, AREG, Fachstelle Raumbewertung
Quelle: BFS GWR, FIS-SG STATPOP

Jan. 2015

Mit der Raum+-Erhebung wurde im Kanton St.Gallen speziell auch nach so genannten Innenentwicklungspotenzialen gesucht (Karte rechts, siehe auch G_16). Innenentwicklungspotenziale sind mindestens 2000 Quadratmeter grosse, innerhalb des bebauten Gebiets liegende Areale. Sie können bereits überbaut sein. Werden sie nicht mehr genutzt, bezeichnet man solche Areale oft als Brachen. Im Kanton St.Gallen handelt es sich bei vielen Brachen um Areale in den Arbeitszonen. Die Innenentwicklungspotenziale bieten aufgrund ihrer Grösse und Lage grosse Chancen zur Siedlungserneuerung. Eine Umnutzung ist aber oft schwierig zu realisieren, besonders wenn mehrere Eigentümer beteiligt sind. Dennoch gibt es im Kanton St.Gallen bereits einige erfolgreiche Beispiele: die Flumserie in Flums, die ehemalige Spinnerei in Murg, oder das Areal Happy Betten in Gossau.



Innenentwicklungspotenziale

- Brachen
- andere Innenentwicklungspotenziale

Quellen: Flächenpotenzialanalyse 2014 (Raum+),
BFS Geostat
© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation, Fachstelle Raumbeobachtung

Urbane Verdichtungsräume
Hier: 130 Einwohner pro Hektare





Chance gepackt: Beispiele für die Siedlungserneuerung

Wie gelingt Siedlungserneuerung? Was können die Gemeinden dazu beitragen, welche Rolle spielen die Grundeigentümer? Wir zeigen vier Beispiele.

Dass die Entwicklung der Siedlungen nach innen in vielen Ortschaften im Kanton Fribourg aufnimmt, lässt sich mit einem Spaziergang durch den eigenen Wohnort leicht erkennen. Hier wird die bislang als Schafweide genutzte Wiese mitten im Dorf überbaut, dort ersetzen Mehr- und Einfamilienhäuser eine alte Fabrikhalle. Die hier gezeigten vier Beispiele stehen stellvertretend für weitere gelungene Projekte im ganzen Kanton.

Menschen statt Pflanzen: Umnutzung mitten in Bütschwil

Abbruch nicht mehr genutzter Gewächshäuser und Neubau eines Mehrfamilienhauses
Schon länger wurden die Gewächshäuser der ehemaligen Gärtnerei an der Hofstrasse mitten in Bütschwil nicht mehr genutzt. Die Eigentümer entschlossen sich deshalb dazu, hier stattdessen ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Die Gemeinde bot Hand und ermöglichte mit einem Überbauungsplan das Projekt.

Wohnungen statt Gewächshäuser mitten in Bütschwil.



Beharrlichkeit und Geduld führen zum Ziel: Zentrumsüberbauung Degersheim

Abbruch mehrerer alter Fabrikations- und Lagergebäude, Freilegung Bachabschnitt, Neuanlage eines Dorfplatzes, Neubau Zentrum mit Supermarkt, Praxen und Wohnungen

Schon Mitte der 1990er-Jahre diskutierte der Gemeinderat in Degersheim über die Möglichkeit einer Zentrumsgestaltung. Erst im Jahr 2003 konkretisierte sich das Vorhaben, als eine Generalunternehmung ins Boot kam. Zusammen mit einem ortsansässigen Investor erstellte die Unternehmung eine Überbauung mit zwölf Wohnungen, Praxen und einem Supermarkt. Die Gemeinde legte auf demselben Areal einen Bach frei und gestaltete einen neuen Dorfplatz. Sie trug ausserdem mit umfangreichen Planungen, Landumlegungsverfahren und der Bereinigung von Einsprachen massgeblich zur Realisation bei. Dank Geduld und Beharrlichkeit konnte das neue Zentrum 2012 eröffnet werden.

Zentrumsüberbauung in Degersheim, mit dem neuen Dorfplatz im Vordergrund.



Aus Eins mach Drei: Bessere Ausnutzung einer Parzelle in Berg SG

Abbruch Einfamilienhaus mit Schwimmhalle und Neubau dreier Einfamilienhäuser

Statt einem Einfamilienhaus stehen im Brühlquartier in Berg SG nun drei Einfamilienhäuser auf einer Parzelle. Eine Erbengemeinschaft verkaufte das Grundstück an einen ortsansässigen Architekten, der dank einer cleveren Aufteilung anstelle des einen bestehenden Einfamilienhauses gleich drei neue Einfamilienhäuser unterbrachte – und das ohne Sondernutzungsplan, denn die Regelbauweise konnte eingehalten werden. Die Gemeinde beriet den Architekten dabei in Bau- und Grundbuchfragen.

Auf dieser Parzelle in Berg SG stand vorher nur ein Einfamilienhaus.



Neu neben Alt: Kompromiss in Rheineck

Abbruch alter Stadthäuser, Neubau Mehrfamilienhaus und Renovation Stadthäuser

Das Kronen-Areal gleich beim Bahnhof in Rheineck polarisiert: Zu unterschiedlich waren die Interessen der Anwohner, von Heimat- und Denkmalschutz, Investoren und Gemeinde. Die spezielle Lage am Eingang zum Städtchen, unterschiedliche Vorstellungen über die künftige Nutzung, und nicht zuletzt auch Diskussionen über den Gestaltungsplan und die Architektur führten zu einer schwierigen Situation. Letztlich erlaubte es ein Kompromiss, dass ein Teil der historischen, aber baufälligen und kaum mehr genutzten Bausubstanz durch einen Neubau ersetzt werden konnte: Die Bauherrschaft verringerte die Höhe des Neubauprojekts und verpflichtete sich gleichzeitig dazu, die unmittelbar daneben liegenden Gebäude zu sanieren. So kam Rheineck zu einem Ensemble aus modernen und historischen Bauten, die sich gegenseitig bestärken und dem Kronen-Areal eine neue Identität verleihen. In den öffentlichen Räumen befinden sich unter anderem die Ludothek und die Bibliothek. Von den insgesamt 21 Wohnungen sind 16 Alterswohnungen. «Fünfer und Weggli» zugleich punkto Siedlungserneuerung, auch wenn sich bis heute am Neubau die Geister scheiden.

Links die sanierten Gebäude, rechts der Neubau in Rheineck.



Landschaft mit kompakten Siedlungen

Hier: 70 Einwohner pro Hektare





Der Prozess der Siedlungserneuerung wird erst in den kommenden Jahren so richtig Fahrt aufnehmen. Und die Forderung nach «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» ist zwar nicht neu, aber erst im Mai 2014 Gesetz geworden. Trotzdem ziehen wir ein Fazit: Im Kanton St.Gallen bieten sich viele Chancen zur Siedlungserneuerung, die immer mehr genutzt werden.

Der Teil Siedlung des Richtplans des Kantons St.Gallen befindet sich zurzeit der Drucklegung dieses Berichtes in Überarbeitung. Er wird den Passus des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes, wonach neue Bauzonen nur dann erstellt werden können, wenn zuvor alle Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen genutzt worden sind, umsetzen müssen. Ob diese konsequente Innenentwicklung oder Siedlungserneuerung im Kanton gelingt, können wir nicht vorwegnehmen. Die Chancen zur Siedlungserneuerung sind aber mit Sicherheit vorhanden: Die in der Flächenpotenzialanalyse 2014 ermittelten Siedlungsflächenreserven bieten genug Platz für bis zu 53'500 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner.⁶

Unterschiedliche Ausgangslagen in den Raumtypen

Insbesondere in den urbanen Verdichtungsräumen bieten sich viele Chancen zur Siedlungserneuerung – zum Teil auch ganzer Quartiere – oder zur Umnutzung ehemaliger Industriearmale. Hier gibt es einerseits viele Innenentwicklungspotenziale und Brachen, andererseits ist der Gebäudebestand teilweise schon älter und könnte Gelegenheiten für Ersatzneubauten bieten. Hier gibt es auch deutlich mehr Flächen, die bereits gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind.

In der Landschaft mit kompakten Siedlungen und der Kultur- und Agrarlandschaft gibt es vor allem noch viele Baulücken, die gemäss subjektiven Eindrücken auch bereits vermehrt gefüllt werden. Allerdings sind in diesen Raumtypen die Eigentümer noch etwas weniger bereit, die durchaus vorhandenen Siedlungsflächenreserven zu entwickeln. Das dürfte dazu beigetragen haben, dass besonders in der Landschaft mit kompakten Siedlungen zuletzt sehr viel Kulturland verloren ging.

Alle müssen am gleichen Strick ziehen

Dass gerade die Eigentümer eine grosse Rolle bei der Siedlungsentwicklung spielen, ist nicht von der Hand zu weisen. Damit die Siedlungserneuerung wirklich gelingt, braucht es neben der neuen Gesetzgebung das Engagement von Kanton und Gemeinden genauso wie ein Umdenken bei einem Teil der Eigentümer. Schliesslich kann die in den letzten Volksabstimmungen zur Raumentwicklung zum Tragen gekommene Grundhaltung gegen die Zersiedelung wohl oftmals nur dann in konkreten Projekten umgesetzt werden, wenn auch die finanzielle Seite stimmt.

Prozesse werden neu aufgegleist

Noch ist die neue Raumplanung noch nicht aufgegleist, sind die zur Siedlungserneuerung notwendigen Prozesse nicht festgelegt. Mit der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans haben sich Kanton und Gemeinden aber gemeinsam auf den Weg gemacht, die anstehenden Aufgaben zu lösen – es gibt noch viel zu tun.

6

Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St.Gallen 2014, Amt für Wirtschaft und Arbeit / Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Die Siedlungserneuerung an sich ist bereits eine grosse Herausforderung. Die Zukunft dürfte aber auch noch andere Entwicklungen mit sich bringen, die es zu lösen gilt: Freiraumplanung, leer stehende Einfamilienhäuser und die Bereitstellung von Wohnraum am «richtigen Ort».

Siedlungsentwicklung nach innen und Freiraumplanung

Die Angst vor dem «Dichtestress» wird oft übertrieben – tatsächlich besteht aber die Gefahr, dass die Siedlungserneuerung einheitlich auf möglichst viel Wohnraum auf kleinem Raum ausgerichtet wird. Die Forderungen nach einer gleichzeitigen Planung der notwendigen Freiräume innerhalb der Siedlungen werden deshalb immer lauter. Die Städte sind sich dieser Herausforderung oft bereits bewusst.

Leer stehende Einfamilienhäuser

Je nachdem wie sich die Bevölkerung in Zukunft entwickelt, könnten leer stehende Einfamilienhäuser zu einer der grossen Herausforderungen der Siedlungserneuerung werden. Die Zahlen zeigen, dass bereits heute mehr als 12 000 Einfamilienhäuser im Kanton von Alleinstehenden oder Paaren im Pensionsalter bewohnt werden. In zehn bis zwanzig Jahren dürfte ein grösserer Teil dieser Menschen nicht mehr willens oder in der Lage sein, weiterhin im Haus zu wohnen und es zu unterhalten. Wenn das Bevölkerungswachstum wie angenommen in näherer Zukunft abflauen wird, könnte es sein, dass die dann leer stehenden Häuser längere Zeit nicht mehr bewohnt werden. Einerseits können dadurch Chancen zur Siedlungserneuerung entstehen – zum Beispiel für Ersatzneubauten – andererseits können grosse Leerstände für eine Gemeinde auch zur Belastung werden. In Abwanderungsgebieten in Deutschland werden heute deshalb zum Teil bereits ganze Quartiere zurück gebaut.

Wohnraum am richtigen Ort

Eine Herausforderung ist, dass ausgerechnet in den urbanen Verdichtungsräumen lediglich rund 40 Prozent der kantonalen Bauzonenreserven liegen – obwohl ja gerade hier gemäss dem Raumkonzept Kanton St.Gallen ein grosser Teil des künftigen Bevölkerungswachstums stattfinden soll. Die Kultur- und Agrarlandschaften verfügen mit gut zehn Prozent der Reserven über einen verhältnismässig grossen Anteil. Mechanismen zum Verschieben von Siedlungsreserven zwischen den Gemeinden oder Regionen gibt es nicht und dürften auch schwierig einzurichten sein. Neben juristischen Fragen würden auch finanzielle Aspekte zu lösen sein.

Interessenausgleich

Auch zwischen den verschiedenen Ämtern des Kantons St.Gallen besteht nicht immer Einigkeit in Baufragen. Zu unterschiedlich können die Interessen sein – Siedlungserneuerung verträgt sich nicht immer mit Denkmalschutz, Umweltschutz oder Lärm- und Energiefragen. Hier gilt es, einen grundlegenden Konsens zum Thema der Siedlungserneuerung zu finden.

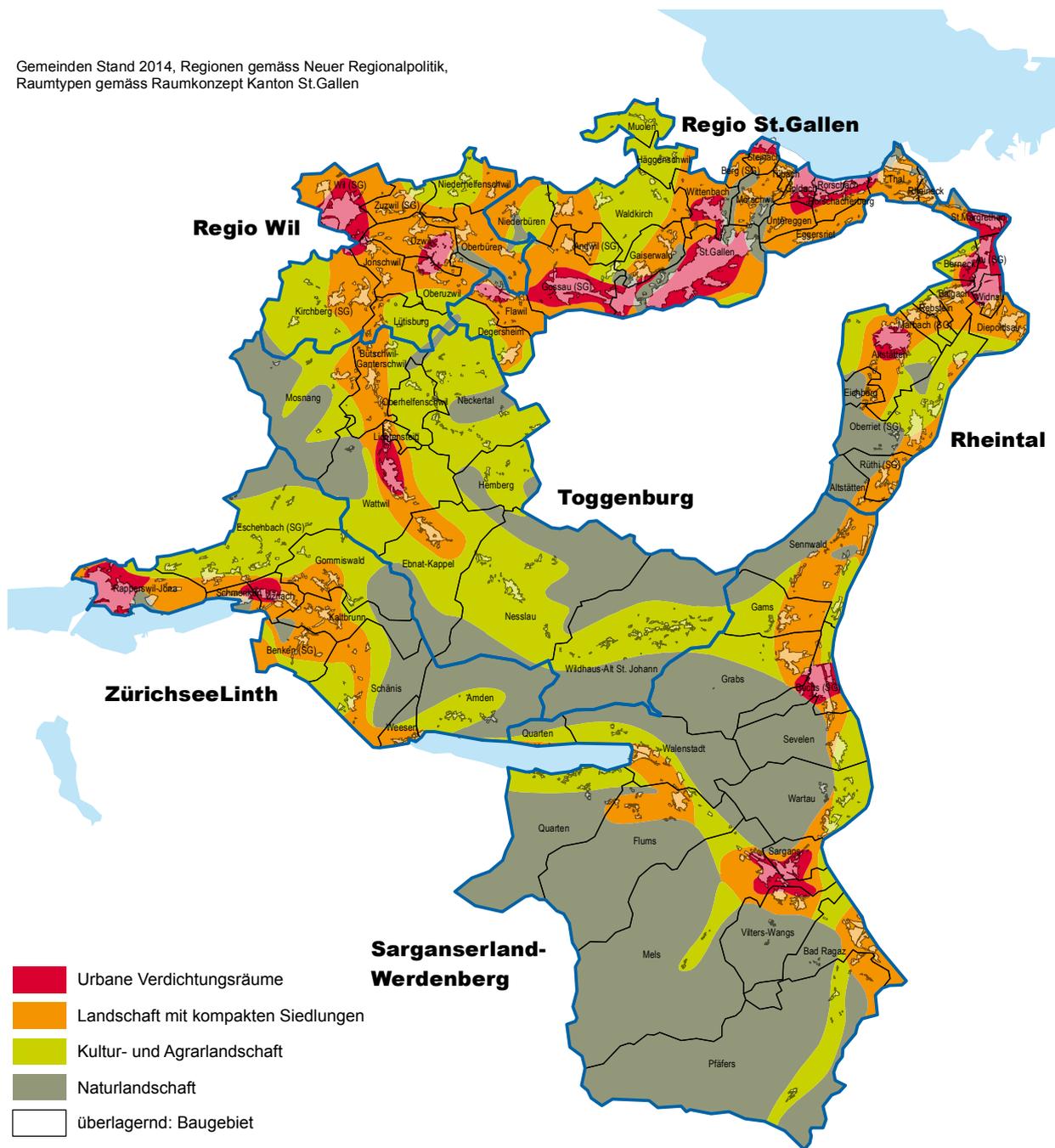
Urbane Verdichtungsräume
Hier: 140 Einwohner pro Hektare





G_23 **Gemeinden und Regionen im Kanton St.Gallen**

Gemeinden Stand 2014, Regionen gemäss Neuer Regionalpolitik,
Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton St.Gallen



Quellen: AREG, BFS Geostat

© Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation, Fachstelle Raumeobachtung

Raumbeobachtung St.Gallen

Über den Stand und die Trends in der Raumentwicklung informieren: das ist die Aufgabe der Raumbeobachtung.

Der Lebensraum wird durch verschiedene Nutzungen beansprucht. Die wichtigsten und intensivsten davon finden im Mittelland statt, auf weniger als einem Drittel der gesamten Fläche der Schweiz. Diese engen räumlichen Verhältnisse bringen es mit sich, dass die Nutzungsansprüche an den Raum sich oftmals gegenseitig konkurrieren. Sie müssen aufeinander abgestimmt werden. Damit das gelingt, müssen die Entwicklung der Raumnutzungen und mögliche Trends aber bekannt sein.

Die Raumbeobachtung des Kantons St.Gallen stellt diese Informationen bereit. Sie ist eines der wichtigen Arbeitsinstrumente des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation. Ausserdem prüft die Raumbeobachtung die Wirksamkeit des kantonalen Richtplans. Diese Kontrolle stützt sich in erster Linie auf die im Richtplan formulierten Leitsätze.

Das vorliegende Heft ist das achte in der Reihe der Themenberichte über die Raumentwicklung im Kanton St.Gallen. Das erste Heft beschäftigte sich eingehend mit den Bauzonen, das zweite mit der Mobilität im Kanton, das dritte mit Natur und Landschaft und das vierte mit der Grundversorgung. Heft Nummer Fünf beleuchtete die Entwicklung der Siedlungen im Kanton St.Gallen. Heft Sechs und Sieben brachten neue Zahlen zur Mobilität: Heft Sechs mit Schwerpunkt beim motorisierten Individualverkehr und beim öffentlichen Verkehr, Heft Sieben mit Schwerpunkt Langsamverkehr.

Methodische Hinweise und Datengrundlagen

Datengrundlagen

Für diesen Bericht verwendeten wir zum Teil gemeindeweise vorliegende Zahlen des BFS, zum Teil eigene Analysen auf Basis verschiedener Datengrundlagen. Die benutzten Datengrundlagen sind jeweils in den Grafiken beziehungsweise im Text erwähnt. STAT-POP-SG ist ein jährlich aktualisierter, geokodierter Bevölkerungsdatensatz der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen. Das Gebäude- und Wohnungsregister GWR ist ein Register aller Wohngebäude in der Schweiz, betrieben vom Bundesamt für Statistik und den Gemeinden. STATENT ist die Statistik der Unternehmen des BFS.

Methodische Hinweise

ÖV-Güteklassen

Die ÖV-Güteklassen bezeichnen den Grad der Erschliessung eines bestimmten Gebietes mit dem ÖV. Je nachdem, wie viele Verbindungen mit welchem Verkehrsmittel (Bahn oder Bus) pro Tag an einer Haltestelle des ÖV angeboten werden, und wie gross die Distanz zu dieser Haltestelle ist, werden Gebiete zu einer der Klassen A (beste Erschliessung) bis F (nur ÖV-Grundangebot) oder keiner Klasse (keine ÖV-Haltestelle in der Nähe) zugeteilt. Beispiele für Gebiete mit Güteklasse A sind die Bahnhofsgebiete von St.Gallen Hauptbahnhof, Rapperswil-Jona oder Sargans.

Renovationsjahr im Gebäude- und Wohnungsregister

Im Gebäude- und Wohnungsregister gelten folgende Arbeiten als Renovationen: Umbauten, Erweiterungen, Aufstockungen oder Renovationen, die einer Baubewilligungspflicht unterstehen und über übliche Unterhaltsarbeiten hinausgehen. Die Angabe eines Renovationsjahres im Register ist allerdings fakultativ. Gebäude ohne Angabe eines Renovationsjahres können daher durchaus erneuert worden sein – deshalb können Analysen zur Erneuerung des Gebäudebestandes nur vorsichtig interpretiert werden.

Berechnung der Einwohnerkapazitäten

Ausgehend von der zur Verfügung stehenden Grundfläche der Siedlungsreserven rechnen wir die Einwohnerkapazitäten wie folgt aus:

1. Abzug eines Erschliessungsanteils von der Grundfläche
2. Umrechnung der reduzierten Grundfläche in eine Bruttowohnfläche mittels der Ausnützungsziffer
3. Umrechnung der Bruttowohnfläche in eine Nettowohnfläche zur Berücksichtigung von Treppenhäusern, Mauerquerschnitten und so weiter.
4. Schliesslich wird die Nettowohnfläche dividiert durch die Nettowohnfläche pro Kopf, das ergibt die Einwohnerkapazität.

Bei Siedlungsreserven in der Mischzone wird ein Wohnflächenanteil von 50 Prozent angenommen.

T_3 Annahmen zur Kapazitätsberechnung

	Berechnung Mindestanzahl Einwohner/-innen	Berechnung Maximalanzahl Einwohner/-innen
Erschliessungsanteil an Grundfläche	20 %	10 %
Ausnützungsziffer	0.4	0.6
Abzug für die Umrechnung von Brutto- zu Nettowohnfläche	20 %	15 %
Nettowohnfläche pro Person	60 m ²	40 m ²

Quelle: AREG

Abkürzungen

- ARE:** Bundesamt für Raumentwicklung
AREG: Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
AWA: Kanton St.Gallen, Amt für Wirtschaft und Arbeit
BFS: Bundesamt für Statistik
FfS-SG: Kanton St.Gallen, Fachstelle für Statistik
ÖV: Öffentlicher Verkehr (Eisenbahnen, Postautos, Linienbusse...)

Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Autor

Dr. Beat Louis, Kanton St.Gallen, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation,
Fachstelle Raumb Beobachtung

Fachliche und redaktionelle Beratung

Lutz Benson, Kanton St.Gallen, Fachstelle für Statistik

Bilder

© Andreas Bannwart & Beat Louis, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Bildquelle Seite 43: © architekten : rlc ag

Gestaltung

Andreas Bannwart, Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Bezug

Der Bericht ist als PDF-Datei im Internet unter www.areg.sg.ch zugänglich.
Gedruckte Fassungen können beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
bestellt werden (CHF 15.– pro Exemplar).

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Lämmli brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
Tel.: 058 229 31 47
E-Mail: info.bdareg@sg.ch
www.areg.sg.ch

Copyright

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
St.Gallen, Januar 2015
Abdruck mit Quellenangabe, Belegexemplar an
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Themenberichte der Raumb Beobachtung St.Gallen

Heft 1: Bauzonen im Kanton St.Gallen (Dezember 2003)
Heft 2: Mobilität im Kanton St.Gallen (November 2007)
Heft 3: Natur und Landschaft im Kanton St.Gallen (November 2009)
Heft 4: Grundversorgung im Kanton St.Gallen (November 2010)
Heft 5: Siedlungsentwicklung im Kanton St.Gallen (November 2011)
Heft 6: Mobilität im Kanton St.Gallen (November 2012)
Heft 7: Langsamverkehr im Kanton St.Gallen (November 2013)

Kultur- und Agrarlandschaft
Hier: 20 Einwohner pro Hektare





Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Lämmli brunnenstrasse 54, 9001 St.Gallen

Telefon: 058 229 31 47, Fax: 058 229 45 99

E-Mail: info.bdareg@sg.ch, Internet: www.areg.sg.ch