

raum+

Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse
für den Kanton St.Gallen **2025**





Reihe «Statistik aktuell»

In der von der Fachstelle für Statistik des Kantons St.Gallen herausgegebenen Reihe werden Berichte mit statistischen Ergebnissen publiziert, die von Statistikakteuren der kantonalen Verwaltung produziert werden. Die Produktion der Ergebnisse untersteht dem kantonalen Statistikgesetz und seinen Qualitätskriterien. Falls die Berichte auch politische Schlussfolgerungen enthalten, werden diese transparent als solche gekennzeichnet.

Aktuelle Ausgabe

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation und Amt für Wirtschaft und Arbeit (2025): Ergebnisbericht der Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St.Gallen 2025. Statistik aktuell Kanton St.Gallen Nr. 120

Verantwortlich für den Inhalt

Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) und Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)

Autoren

Dr. Beat Louis, AREG

Markus Schmid, AWA

Fachliche Beratung

Lutz Benson, Fachstelle für Statistik Kanton St.Gallen

Auskunft

Dr. Beat Louis, AREG

Telefon 058 229 31 56, E-Mail beat.louis@sg.ch

Bezug

Der Bericht ist elektronisch erhältlich unter www.statistik.sg.ch
(→ Publikationen → Statistik aktuell).

Titelbild

Baulücke in Wohnzone. © Malte Kohlhaas

Gestaltung

Andreas Bannwart, Staatskanzlei Kanton St.Gallen

Copyright

Abdruck mit Quellenangabe, Belegexemplar an Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1 Vorwort	6
2 Herausgepickt	7
3 Einleitung und Umfeld	8
3.1 Flächenpotenzialanalyse im Kanton St.Gallen	8
3.2 Anmerkungen zu den Daten und Auswertungen	8
3.3 Kennziffern des Kantons	9
3.4 Entwicklung der Bauzonen	11
4 Ergebnisse	12
4.1 Gesamtsiedlungsreserve: Entwicklung der Hauptmerkmale und räumliche Verteilung	12
4.2 Eigentümerinteresse	16
4.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Stand der Baureife	18
4.4 Nachfrage	20
4.5 Stand der Überbauung (Brachen)	21
4.6 ÖV-Erschliessung	22
4.7 Arbeitsplatznutzungen	23
4.7.1 Nutzwertanalyse aus Sicht der Unternehmen	23
4.7.2 Ergebnisse der Nutzwertanalyse 2025	24
4.8 Wohnnutzungen	26
4.8.1 Potenzialgrössen	26
4.8.2 Kapazitätsabschätzung	27
4.9 Zusätzliche Potenziale	28
4.10 Gelöschte Potenziale	31
5 Wertung und Ausblick	32
5.1 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Arbeitsplatznutzungen	33
5.2 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Wohnnutzungen	34
6 Anhang	35
6.1 Lesebeispiel für die Grafiken im Bericht	35
6.2 Methodik	35
6.3 Rechnungsweise Kapazitätsabschätzung	35

1 Vorwort

In der Schwerpunktplanung 2025–2035 setzt sich die Regierung des Kantons St.Gallen unter anderem die Ziele, die Standortattraktivität zu erhöhen und die vielfältige Natur- und Kulturlandschaft zu nutzen, zu erhalten und zusammen mit den Siedlungslandschaften zukunftsfähig zu gestalten.

Einen wertvollen Beitrag zu diesem Ziel leistet auch die Flächenpotenzialanalyse. Seit bald fünfzehn Jahren erarbeiten der Kanton St.Gallen und die Gemeinden gemeinsam eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in der bestehenden Bauzone. Die mit der Methodik *raum+* erhobenen Daten helfen, den Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» umzusetzen und gleichzeitig geeignete Flächen für die Weiterentwicklung der Unternehmen zur Verfügung zu stellen.

Im Frühjahr 2025 führten das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation und das Amt für Wirtschaft und Arbeit in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und der ETH Zürich eine kantonsweite Erhebung zur Aktualisierung der Flächenpotenzialanalyse durch. Der vorliegende Bericht zeigt die wichtigsten statistischen Auswertungen zu den Siedlungsflächenreserven in den Bauzonen und ordnet die Resultate aus Sicht der beiden Ämter ein. Während die Wohnzonenreserven gesamthaft ausreichend sind, genügen sie in drei Regionen voraussichtlich nicht für die kommenden 15 bis 20 Jahre. Die Potenziale für Arbeitsplatznutzungen haben weiter abgenommen; insbesondere die Verfügbarkeit geeigneter Flächen bleibt kritisch für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen.

Wir bedanken uns herzlich bei den Gemeinden für die gute Zusammenarbeit und wünschen Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, eine informative Lektüre.

Ralph Etter
Leiter Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

Karin Jung
Leiterin Amt für Wirtschaft und Arbeit

2 Herausgepickt

Abnehmende Reserven, stabile Verhältnisse

Die Fläche der Gesamtsiedlungsreserven in der rechts-gültigen Bauzone im Kanton St.Gallen nahm zwischen 2021 und 2025 um rund 89 Hektaren ab. Damit steht die Gesamtsiedlungsreserve bei 1237 Hektaren in 4787 einzelnen Potenzialen.

Die Reserve pro raumnutzende Person (Einwohnende plus Beschäftigte) nahm in allen sechs St.Galler Regionen ab. Kantonsweit liegt die Reserve nun bei weniger als 15 Quadratmeter pro raumnutzende Person. Im Vergleich der Kantone, die ebenfalls die Methode *raum+* verwenden, ist das ein Tiefstwert.

Die Eigenschaften der Potenziale wie die zeitliche Verfügbarkeit, das Interesse der Eigentümerschaft an einer Entwicklung oder die Nachfrage haben sich genauso wie die räumliche Verteilung seit der letzten Erhebung nur geringfügig verändert. Etwas verringert hat sich die Blockade von Potenzialen durch die Eigentümerschaft. Insgesamt sind noch rund 30 Prozent der Reservefläche nicht für eine Entwicklung verfügbar.

Neue Potenziale in bedeutendem Umfang

Erstmals wurden zwei neue Kategorien von Siedlungsflächenreserven systematisch erhoben: Teile von gering ausgenutzten Parzellen, die zumindest theoretisch überbaut werden könnten, sowie genutzte, aber nicht überbaute Flächen wie Aussenlager oder Parkplätze. Diese neu erfassten Potenziale haben eine Gesamtfläche von rund 660 Hektaren oder mehr als 50 Prozent der Fläche der «regulären» Potenziale.

Nur wenige Potenziale sind ideal für Firmen

Lediglich etwa sieben Prozent der Arbeitsplatzpotenziale (Mischzone oder Arbeitszone, Mindestgrösse 2000 Quadratmeter) sind gleichzeitig marktfähig und sofort verfügbar, womit sich das Kernproblem früherer Erhebungen bestätigt. Die Analyse zeigt auf, dass ein grosser Teil des Potenzials weiterhin durch Eigentümerinteressen, Planungshemmisse, Schutzzansprüche und fehlende Erschliessung blockiert bleibt. Gerade die Erschliessung und Verkehrsanbindung zeigen sich als limitierender Faktor für die Entwicklung. Eine aktive Arealentwicklung und die konsequente Aktivierung blockierter Potenziale werden deshalb zum strategischen Erfolgsfaktor im Standortwettbewerb.

Reserven für Wohnzonen reichen für die nächsten 15 bis 20 Jahre

Die Bevölkerungszahl nimmt stetig zu. In den nächsten 15 bis 20 Jahren braucht es dennoch keine neuen Wohn- und Mischzonen, falls die bestehenden Potenziale insbesondere in den urbanen Verdichtungsräumen konsequent mobilisiert werden.

3 Einleitung und Umfeld

Im Jahr 2017 wurden im Kanton St.Gallen das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) und das überarbeitete Richtplankapitel Siedlung in Kraft gesetzt. Seither ist in der Raumplanung der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung» verankert: die Reserven innerhalb der Siedlungen sollen konsequent mobilisiert und genutzt werden, bevor am Rand der Siedlungen weitergebaut wird. Die Gemeinden sind nun daran, ihre Ortsplanungen unter anderem auf dieses Ziel hin zu überarbeiten. Dabei spielt eine aktuelle und solide Übersicht über die vorhandenen Siedlungsflächenreserven in der bestehenden Bauzone eine wichtige Rolle.

3.1 Flächenpotenzialanalyse im Kanton St.Gallen

Die Flächenpotenzialanalyse nach der Methode *raum+* hat sich im Kanton St.Gallen etabliert. Gestartet mit der ersten Erhebung im Jahr 2011, konnte in Zusammenarbeit mit den St.Galler Gemeinden im Frühjahr 2025 die vierte gesamtkantonale Aktualisierung durchgeführt werden. Die Gemeinden und die beiden Ämter für Raumentwicklung und Geoinformation sowie für Wirtschaft und Arbeit stellen mit der Flächenpotenzialanalyse sicher, dass stets aktuelle Grundlageinformationen für die künftige Siedlungsentwicklung vorhanden sind – insbesondere für die Umsetzung des Grundsatzes «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung», zur Bemessung des Entwicklungspotenzials von Wohn- und Mischzonen sowie als Basis für die über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung.

raum+ ist eine dialogorientierte Methodik zur Erstellung einer systematischen Übersicht über Siedlungsflächenreserven¹ in der aktuell rechtskräftigen Bauzone. Zentral dabei ist die Idee, das Wissen der Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden als lokale Akteure in die Übersicht einfließen zu lassen. Diese massgeblich an der ETH Zürich entwickelte Methodik hat sich nicht nur im Kanton St.Gallen bewährt. Sie wird oder wurde in der Schweiz in mittlerweile zwölf Kantonen, verschiedenen weiteren Regionen und auch im Fürstentum Liechtenstein angewendet.

Der vorliegende Bericht wertet in einem ersten Teil («Ergebnisse») die anlässlich der Nachführung 2025 erhobenen Daten aus und zieht in einem zweiten Teil («Wertung und Ausblick») Bilanz aus Sicht der beiden beteiligten kantonalen Ämter.

3.2 Anmerkungen zu den Daten und Auswertungen

raum+ unterteilt die Siedlungsflächenreserven in drei Kategorien beziehungsweise Potenzialtypen, die sich vor allem in Grösse und Lage bezüglich der Siedlung unterscheiden (Tabelle 1). Je nach Potenzialtyp wurden unterschiedlich viele Merkmale zu den einzelnen Reserveflächen erhoben. Auswertungen, die sich nicht auf alle Potenzialarten beziehen, sind entsprechend markiert. Zusätzlich wird in vielen Auswertungen zwischen den Regionen des Kantons² und zwischen den Raumtypen gemäss Raumkonzept Kanton St.Gallen unterschieden.

Tabelle 1: Beschreibung der Potenzialarten nach *raum+*

Potenzialtyp	Grösse	Bebauungsstand	Lage
Baulücken	200–2000 m ²	Unbebaut	Inner-/ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone
Innenentwicklungspotenziale	> 2000 m ²	Bebaut, teilweise bebaut oder unbebaut	Innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone
Aussenreserven	> 2000 m ²	Unbebaut	Ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets; in Bauzone

Quelle: www.raumplus.ethz.ch

1 Unter www.raumplus.ethz.ch finden sich detaillierte Beschreibungen zur Methodik *raum+*.

2 Regionen gemäss Richtplan Kanton St.Gallen, [Koordinationsblatt R21](#).

Neu wurden im Kanton St.Gallen zusätzlich so genannte Teilparzellen und unbebaute, aber genutzte Flächen systematisch erhoben. Bei den Teilparzellen handelt es sich um unbebaute Teile grösserer Parzellen, die theoretisch Platz für ein oder mehrere Gebäude böten. Zu den unbebauten, aber genutzten Flächen gehören zum Beispiel Parkplätze oder Lagerflächen. Alle diese neu erfassten Flächen wurden für die meisten Auswertungen in diesem Bericht nicht berücksichtigt. Einerseits können dadurch die zeitlichen Entwicklungen und Trends weiterhin korrekt abgebildet werden. Andererseits dürften diese Flächen in den allermeisten Fällen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. In Kapitel 4.9 auf Seite 28 gibt es einige Auswertungen zu den «zusätzlichen Flächen». Weitere Erläuterungen zu den Teilparzellen finden sich in der Infografik auf Seite 29.

Der Bericht enthält als Abbildungen hauptsächlich Balkendiagramme. Diese Diagramme bieten sowohl Informationen zu den absoluten Flächengrössen der Reserven wie auch zu den Anteilen unterschiedlicher Ausprägungen an den Gesamtflächen. Im Anhang auf Seite 35 gibt es ein Lesebeispiel dazu.

3.3 Kennziffern des Kantons

Die Entwicklung der Siedlungen nach Innen findet in einem Umfeld des Wachstums statt. In den letzten Jahren nahmen die Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen im Kanton St.Gallen stetig zu (Tabelle 2), wobei zuletzt die Arbeitsplatzdichte (Beschäftigte pro Einwohner) abnahm.

Tabelle 2: Entwicklung der Kennziffern des Kantons 2010–2024

	Stand Ende 2010	Stand Ende 2017	Stand Ende 2024 (Beschäftigte: 2023)
Anzahl Gemeinden	85	77	75
Ständige Wohnbevölkerung	478 907	504 686	540 036
Beschäftigte	254 608	302 367	318 271
Raumnutzende (Bevölkerung und Beschäftigte)	733 515	807 053	858 307
Beschäftigte pro 1000 Einwohnerinnen und Einwohner	532	599	589
Fläche	202 540 ha	202 540 ha	202 540 ha
Bauzonenfläche	12 744 ha	12 825 ha	12 833 ha
davon Wohnzone	5 743 ha	5 851 ha	5 859 ha
davon Mischzone	3 022 ha	3 016 ha	3 011 ha
davon Arbeitszone	2 193 ha	2 194 ha	2 203 ha
davon Zone für öffentliche Nutzungen	1 786 ha	1 764 ha	1 760 ha

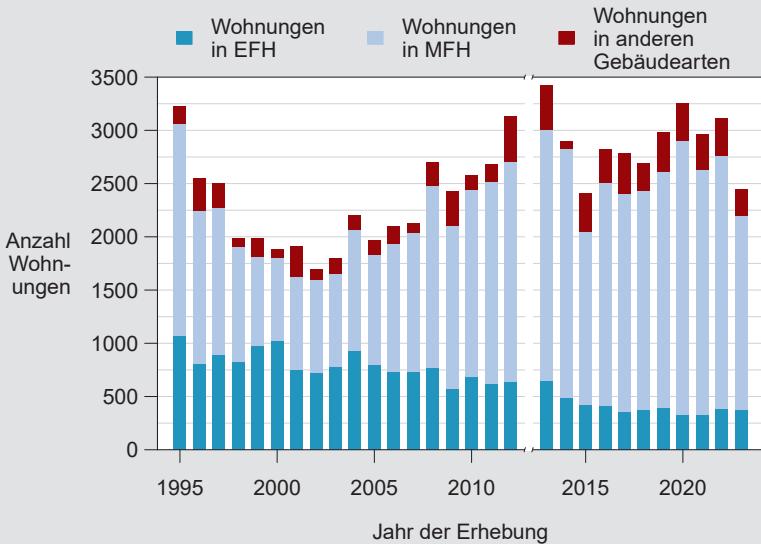
Quellen: BFS STATPOP / STATENT, AREG Bauzonestatistik

³ Bei den Daten zur Bautätigkeit wurde die Erhebungsmethode zwischen den Jahren 2012 und 2013 verändert.

Abbildung 1

Wohnungsneubau

Neu gebaute Wohnungen nach Gebäudeart, Kanton St.Gallen,
Werte ab 2013 mit neuer Erhebungsmethodik



Quelle: BFS Bau und Wohnbaustatistik
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

Auch der Wohnungsneubau⁴ legte nach einem Tiefstand im Jahr 2015 zwischenzeitlich wieder zu. Im Jahr 2023 allerdings wurden rund 20 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als noch 2022 (Abbildung 1). Gemäss erster provisorischer Daten⁵ für das Jahr 2024 dürfte die Anzahl neu gebauter Wohnungen nochmals um dieselbe Grössenordnung gefallen sein. Sollte sich das bestätigen, läge das Niveau des Wohnungsneubaus so tief wie zuletzt Anfang der 2000er-Jahre.

Die Preise für Wohneigentum stiegen im Kanton St.Gallen zwischen den beiden Erhebungen *raum+ 2021* und *2025* um rund 20 Prozent⁶. Die Preise für Bauland entwickelten sich bei Land für Mehrfamilienhäuser im gleichen Ausmass, während sich die Preise für Einfamilienhausparzellen noch etwas stärker versteuerten. Damit nahmen die Immobilienpreise insgesamt prozentual viel stärker zu als das mittlere Bruttoerwerbseinkommen von Arbeitnehmenden⁷.

4 Bei den Daten zur Bautätigkeit wurde die Erhebungsmethode zwischen den Jahren 2012 und 2013 verändert.

5 Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnbaustatistik, provisorische Veränderungsraten 2024.

6 Eigene Berechnung auf Basis der Transaktionspreis- und Baulandindizes für Wohneigentum 3. Quartal 2025 von Fahrlander Partner AG.

7 Zunahme im Schweizer Mittel um fünf Prozent zwischen 2020 und 2024 gemäss der Schweizerischen Arbeitskräfteerhebung (Bundesamt für Statistik).

3.4 Entwicklung der Bauzonen

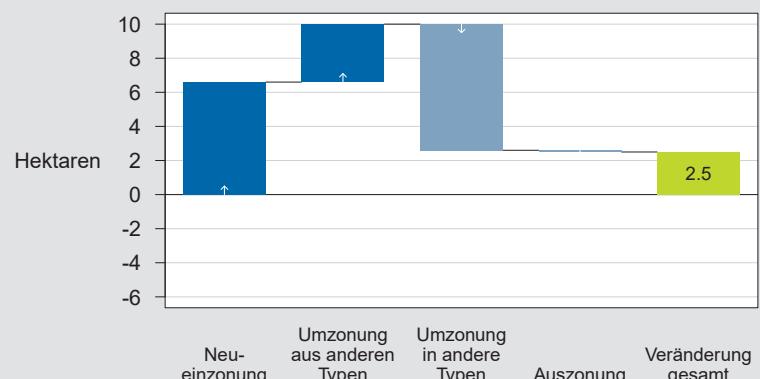
Mit der Methodik *raum+* erhalten Gemeinden und Kanton eine Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in der rechtsgültigen Bauzone. Die Siedlungsflächenreserven werden also auch durch Veränderungen bei der Bauzone beeinflusst. Zusätzlich eingezonte Bauflächen sind zunächst neue Reserven. Durch Auszonungen wiederum können Reserveflächen entfallen. Abbildung 2 zeigt, durch welche Prozesse sich die Flächensummen verschiedener ausgewählter Bauzonentypen in den vier Jahren seit der letzten Aktualisierung von *raum+* verändert haben. Insgesamt gab es flächenmäßig nur kleine Veränderungen. Der Netto-Zuwachs von 2.5 Hektaren Arbeitszonen beispielweise bedeutet eine Zunahme der gesamten Arbeitszonfläche um weniger als ein Prozent.

Abbildung 2

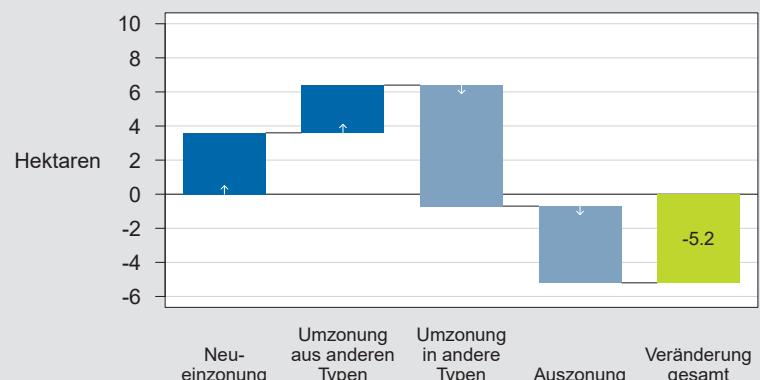
Bilanz Bauzonenentwicklung

Kanton St.Gallen, nach Art der Änderung, Jahre 2021 bis 2025

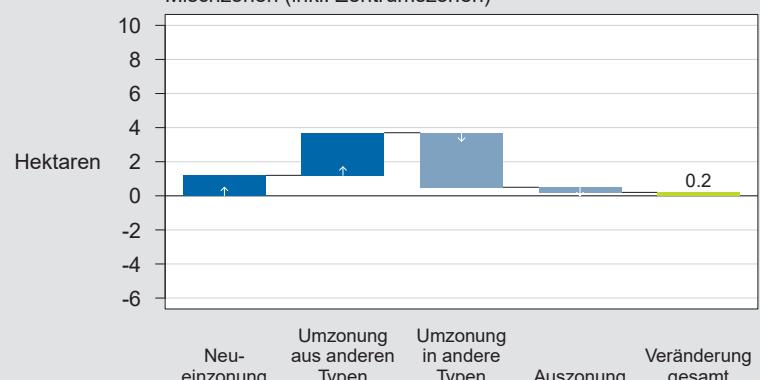
Arbeitszonen



Wohnzonen



Mischzonen (inkl. Zentrumszonen)



Quelle: AREG Bauzonenstatistik
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

4 Ergebnisse

4.1 Gesamtsiedlungsreserve: Entwicklung der Hauptmerkmale und räumliche Verteilung

Abbildung 3

Entwicklung Gesamtsiedlungsreserve raum+ St.Gallen nach Potenzialart

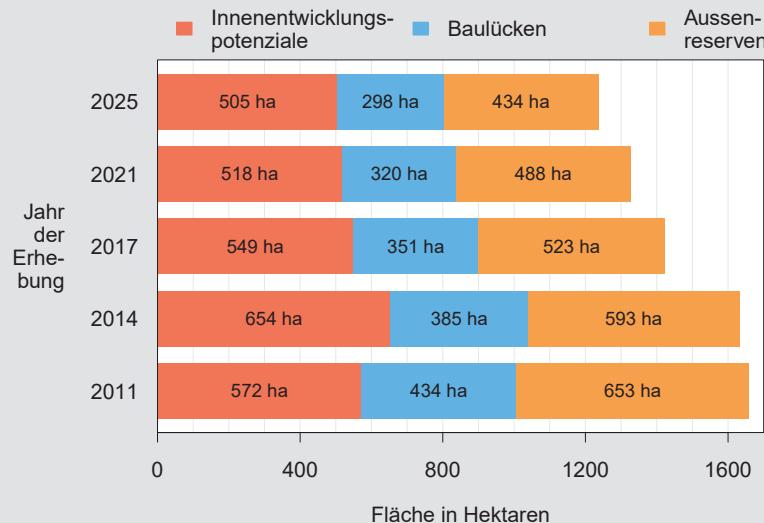
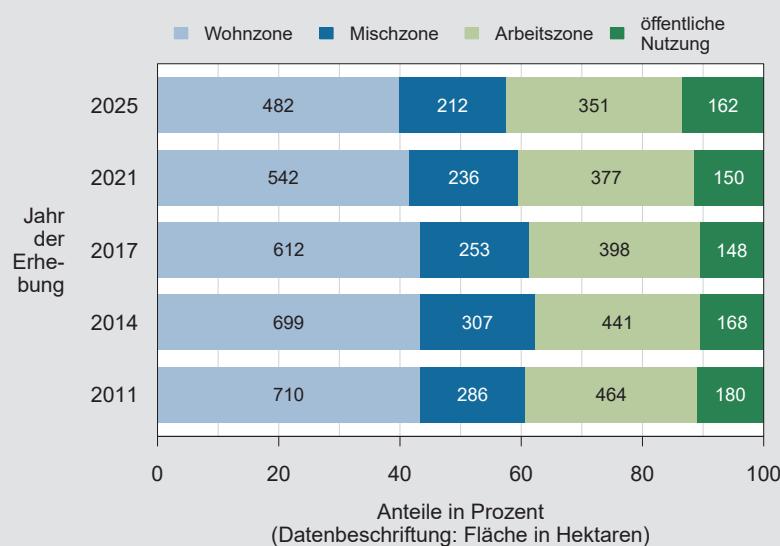


Abbildung 4

Entwicklung Gesamtsiedlungsreserve raum+ St.Gallen nach Nutzungsart



Als Gesamtsiedlungsreserve wird die Flächensumme aller Potenziale in der rechtsgültigen Bauzone bezeichnet, egal welcher Kategorie, egal ob bebaut, teilweise bebaut oder unbebaut. Um den Vergleich mit den vorherigen Erhebungen zu ermöglichen, werden in den Auswertungen in den Kapiteln 4.1 bis 4.8 die im Jahr 2025 neu systematisch erhobenen Teilparzellen sowie Lagerflächen, Parkplätze und so weiter nicht berücksichtigt.

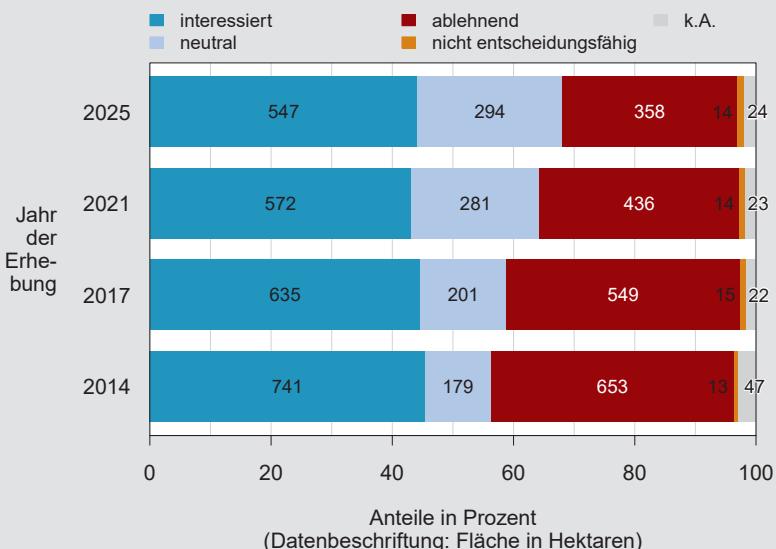
Seit der Ersterhebung 2011 nahm die Gesamtsiedlungsreserve stetig ab (Abbildung 3), von 1659 auf 1237 Hektaren. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Abnahme um 30 ha. Die stärkste Veränderung gab es bei den Aussenreserven mit einem Rückgang um rund einen Dritt der Flächensumme. Ebenfalls deutlich abgenommen hat die Flächensumme der Baulücken, um 136 Hektaren oder etwas mehr als dreissig Prozent. Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Gesamtsiedlungsreserven nach ausgewählten Nutzungstypen. Der Anteil der Potenziale in der Zone für öffentliche Nutzungen ist gegenüber der letzten Erhebung leicht angestiegen. Grund dafür ist einerseits eine Zunahme der Flächensumme der Potenziale dieser Nutzungsart (nicht durch Einzonung von zusätzlichen Flächen, sondern weil ein Teil dieser Flächen neu als Potenzial eingestuft wird), andererseits der höhere «Verbrauch» von Potenzialen in den anderen Nutzungsarten.

Das Interesse der Eigentümerschaft, ihre Parzelle zu bebauen oder zu verkaufen, die zeitliche Verfügbarkeit einer Siedlungsreserve sowie die örtliche Nachfrage gehören zu den wichtigsten Informationen, die in *raum+* erhoben werden. Da sie in der Ersterhebung noch nicht für alle Potenzialarten abgefragt wurden, kann ihre zeitliche Entwicklung erst ab der Erhebung 2014 dargestellt werden. Das Eigentümerinteresse hat im Vergleich zur Erhebung 2021 nochmals leicht zugenommen, so dass mittlerweile bei fast 70 Prozent der Potenziale von einer interessierten oder zumindest nicht abgeneigten Eigentümerschaft ausgegangen werden kann. Andererseits lehnt bei weiterhin rund 30 Prozent der Potenziale die Eigentümerschaft eine Entwicklung ab (Abbildung 5).

Nach einem «Tief» bei der Erhebung 2021 nahm die zeitliche Verfügbarkeit nun wieder zu und liegt in etwa auf dem Niveau der Erhebung 2017 (Abbildung 6).

Abbildung 5

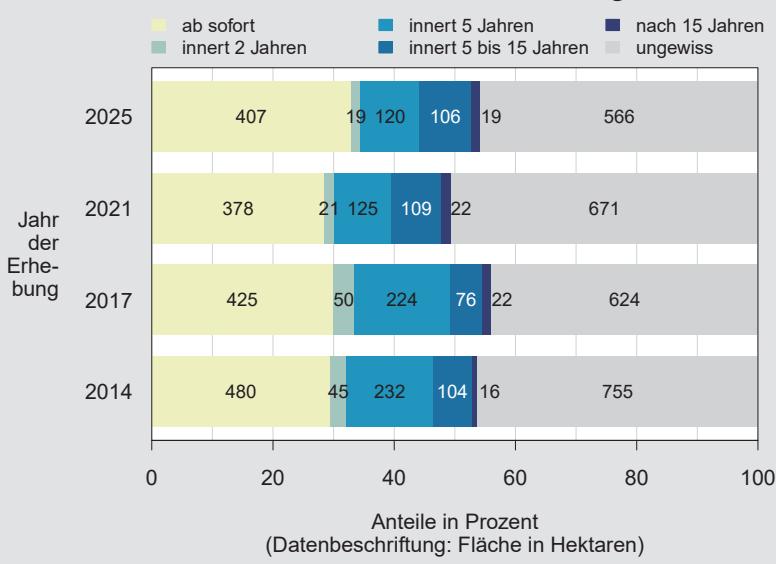
Entwicklung Gesamtsiedlungsreserve *raum+ SG* nach Eigentümerinteresse



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

Abbildung 6

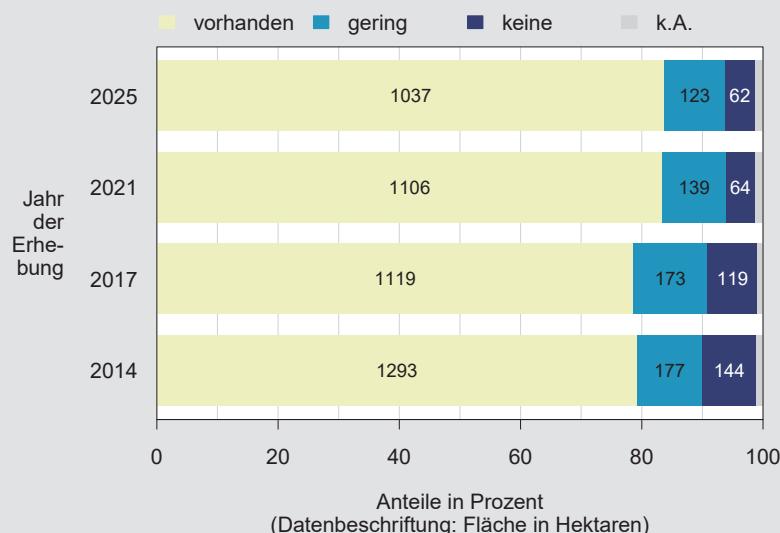
Entwicklung Gesamtsiedlungsreserve *raum+ St.Gallen* nach Verfügbarkeit



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

Abbildung 7

Entwicklung Gesamtsiedlungsreserve raum+ St.Gallen nach der Nachfrage



Bezüglich Nachfrage gab es zuletzt praktisch keine Veränderung (Abbildung 7). In den Abschnitten 5.2, 5.3 und 5.4 werden die Ergebnisse der Erhebung 2025 zum Eigentümerinteresse, zur zeitlichen Verfügbarkeit und zur Nachfrage vertieft betrachtet.

Verteilt man die Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserve auf die Anzahl der raumnutzenden Personen (Summe aus Beschäftigten und Einwohnerinnen und Einwohnern), erhält man einen auch zwischen unterschiedlich grossen Gebietseinheiten vergleichbaren Wert. In Tabelle 3 sind einige Zahlen aus St.Gallen und anderen Kantonen aufgelistet, die ihre Siedlungsflächenreserven nach der Methode *raum+* erheben. Der Kanton St.Gallen weist im Vergleich die tiefsten Reserven pro raumnutzende Person auf.

Auch innerhalb des Kantons St.Gallen sind die Reserven pro raumnutzende Person unterschiedlich gross (Abbildung 8). Die tiefsten Werte zeigen die Regionen St.Gallen und Wil. Die prozentual stärkste Veränderung zwischen den Erhebungen 2021 und 2025 gab es hingegen in der Region Sarganserland-Werdenberg: hier sanken die Reserven um fast 16 Prozent.

Tabelle 3: Kennzahlen Gesamtsiedlungsreserven 2025, 2021, 2017, 2014 und 2011 sowie Kantonsvergleich

	Anzahl Flächen	Fläche [ha]	m ² /raumnutzende Person	Reserven relativ zur Bauzone
Gesamtsiedlungsreserve 2025	4787	1237	14,4	9,6%
Gesamtsiedlungsreserve 2021	5037	1326	16,2	10,3%
Gesamtsiedlungsreserve 2017	5324	1422	17,8	11,1%
Gesamtsiedlungsreserve 2014	6054	1632	21,3	12,8%
Gesamtsiedlungsreserve 2011	6629	1660	23,3	13,0%

andere Kantone & FL

Glarus 2024	—	—	20	10%
Thurgau 2022	—	—	24	10%
Fürstentum Liechtenstein 2022	—	—	64	29%
Schaffhausen 2021	—	—	24	10%
Appenzell Ausserrhoden 2019	—	—	27	13%
Appenzell Innerrhoden 2018	—	—	22	14%

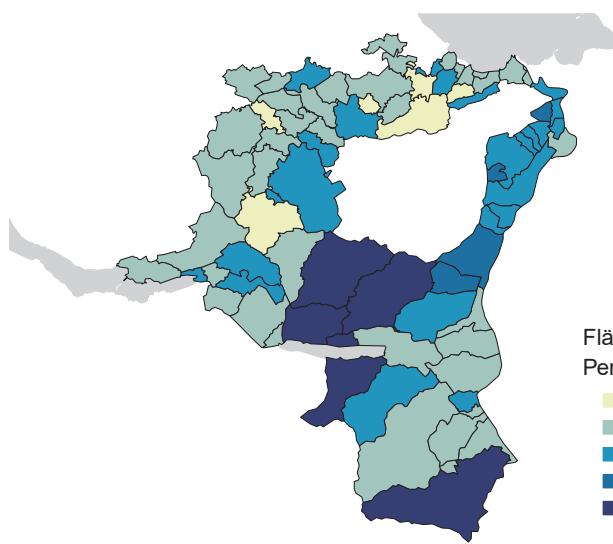
Quelle: AREG / AWA Flächenpotenzialanalyse, Abschlussberichte *raum+* der Kantone

Abbildung 8

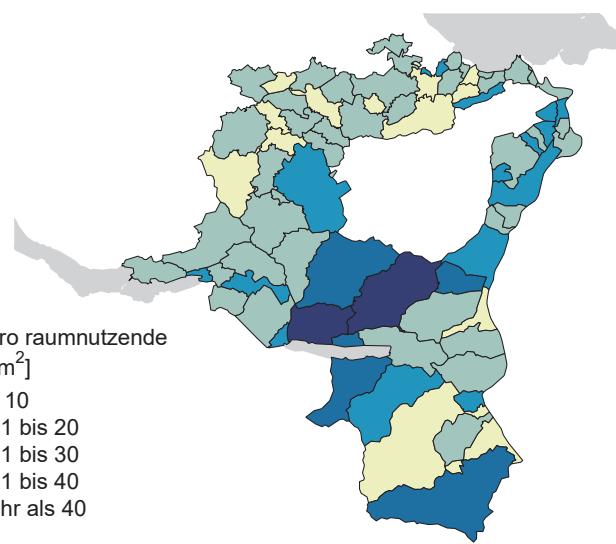
Gesamtsiedlungsreserve *raum+* St.Gallen pro raumnutzende Person

Erhebungen 2021 und 2025, raumnutzende Personen = Einwohnende + Beschäftigte

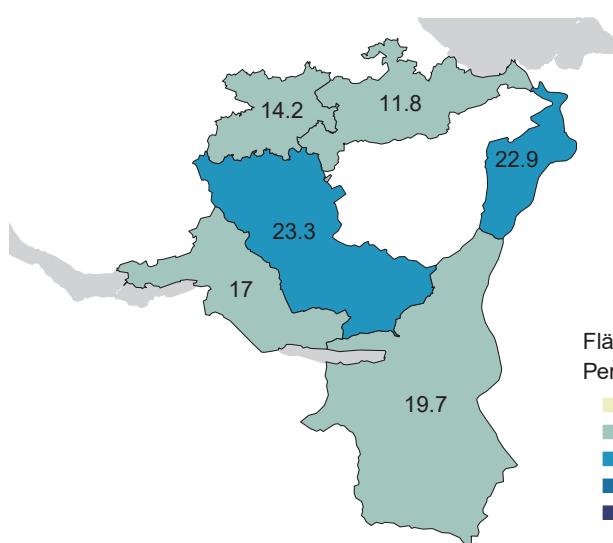
nach Gemeinden, Jahr 2021



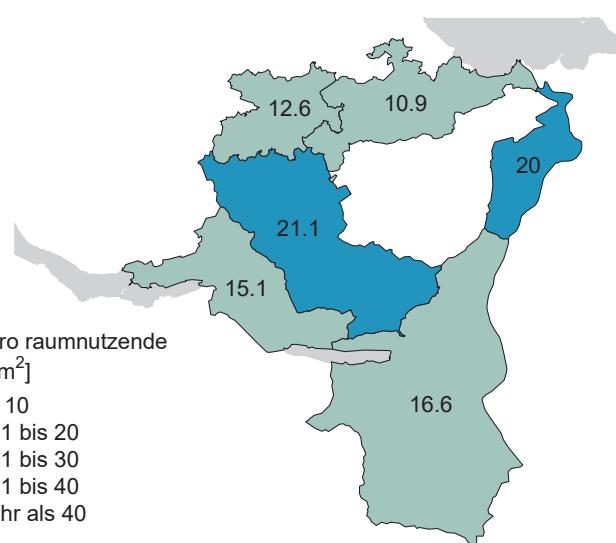
Jahr 2025



nach Regionen, Jahr 2021



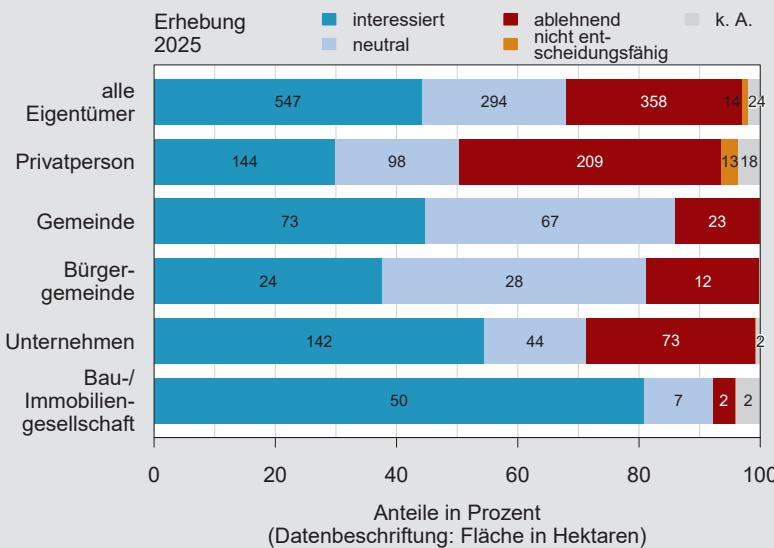
Jahr 2025



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen, BFS STATPOP, BFS STATENT, BFS Geostat.
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 12. 2025

Abbildung 9

Gesamtsiedlungsreserve *raum+ SG* nach Eigentümertyp und -interesse



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

4.2 Eigentümerinteresse

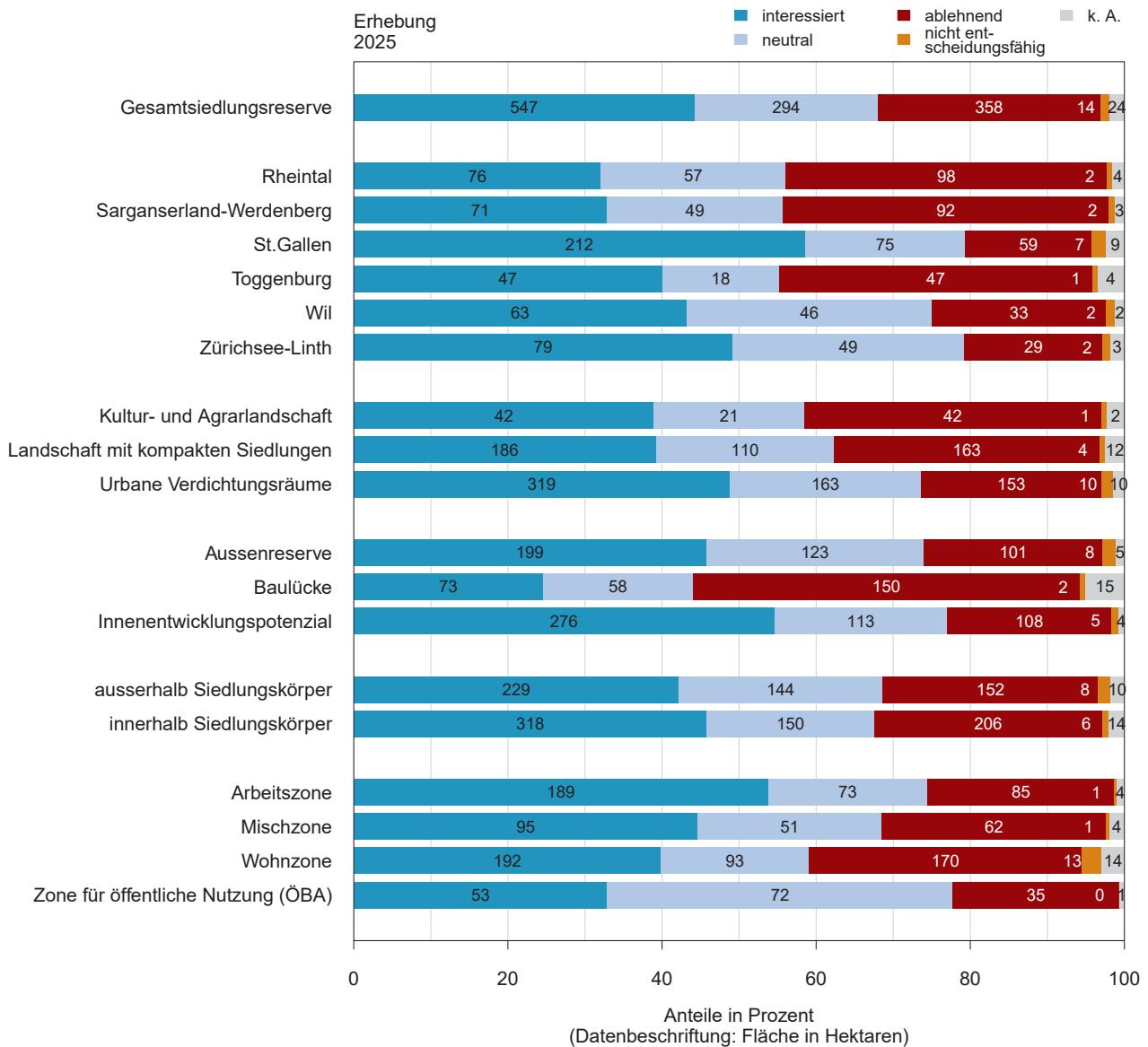
Das Merkmal Eigentümerinteresse bewertet, ob die Eigentümerschaft einer Siedlungsreserve einer Bebauung oder einem Verkauf der Reserve positiv oder negativ gegenübersteht. Dabei bedeutet «interessiert», dass die Eigentümerschaft die Fläche mehr oder weniger aktiv entwickelt oder vermarktet. «Neutral» heisst, dass die Eigentümerschaft eine Entwicklung oder einen Verkauf der Fläche zwar nicht ablehnt, aber auch nicht aktiv darauf hinarbeitet.

Die Resultate der *raum+*-Erhebung 2025 zum Eigentümerinteresse ähneln stark denjenigen aus dem Jahr 2021. Nach wie vor weisen die Regionen⁸ St.Gallen, Wil und Zürichsee-Linth ein hohes Eigentümerinteresse auf, nur bei rund 20 Prozent der Flächen lehnt die Eigentümerschaft eine Entwicklung ab (Abbildung 10). In den Regionen Rheintal, Sarganserland-Werdenberg und Toggenburg dagegen sind überdurchschnittlich viele Flächen durch die Eigentümerschaft blockiert. Am stärksten von Blockaden durch die Eigentümerschaft betroffen sind die Baulücken. Häufig sind Baulücken in privatem Besitz – das ist denn auch der Eigentümertyp mit der grössten Ablehnung einer Entwicklung (Abbildung 9). Die Reserven in den Arbeitszonen haben den grössten Anteil an interessierten Eigentümerschaften (Abbildung 10). Insgesamt hat die Blockade von Flächen durch die Eigentümerschaft abgenommen. Waren bei der Erhebung 2021 rund 35 Prozent der Gesamtsiedlungsreserve durch die Eigentümerschaft blockiert, sind es heute ungefähr 30 Prozent.

8 Regionen gemäss Richtplan Kanton St.Gallen, [Koordinationsblatt R21](#).

Abbildung 10

Gesamtsiedlungsreserve *raum+* St.Gallen nach Eigentümerinteresse

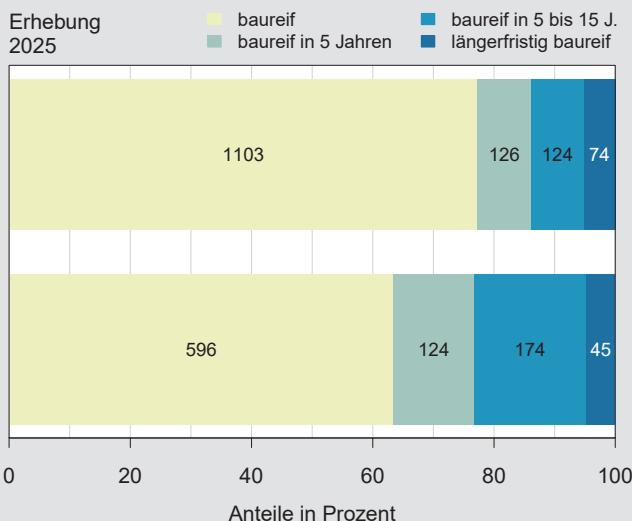


Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

4.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Stand der Baureife

Abbildung 11

Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven *raum+ St.Gallen* nach Baureife



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
 © Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

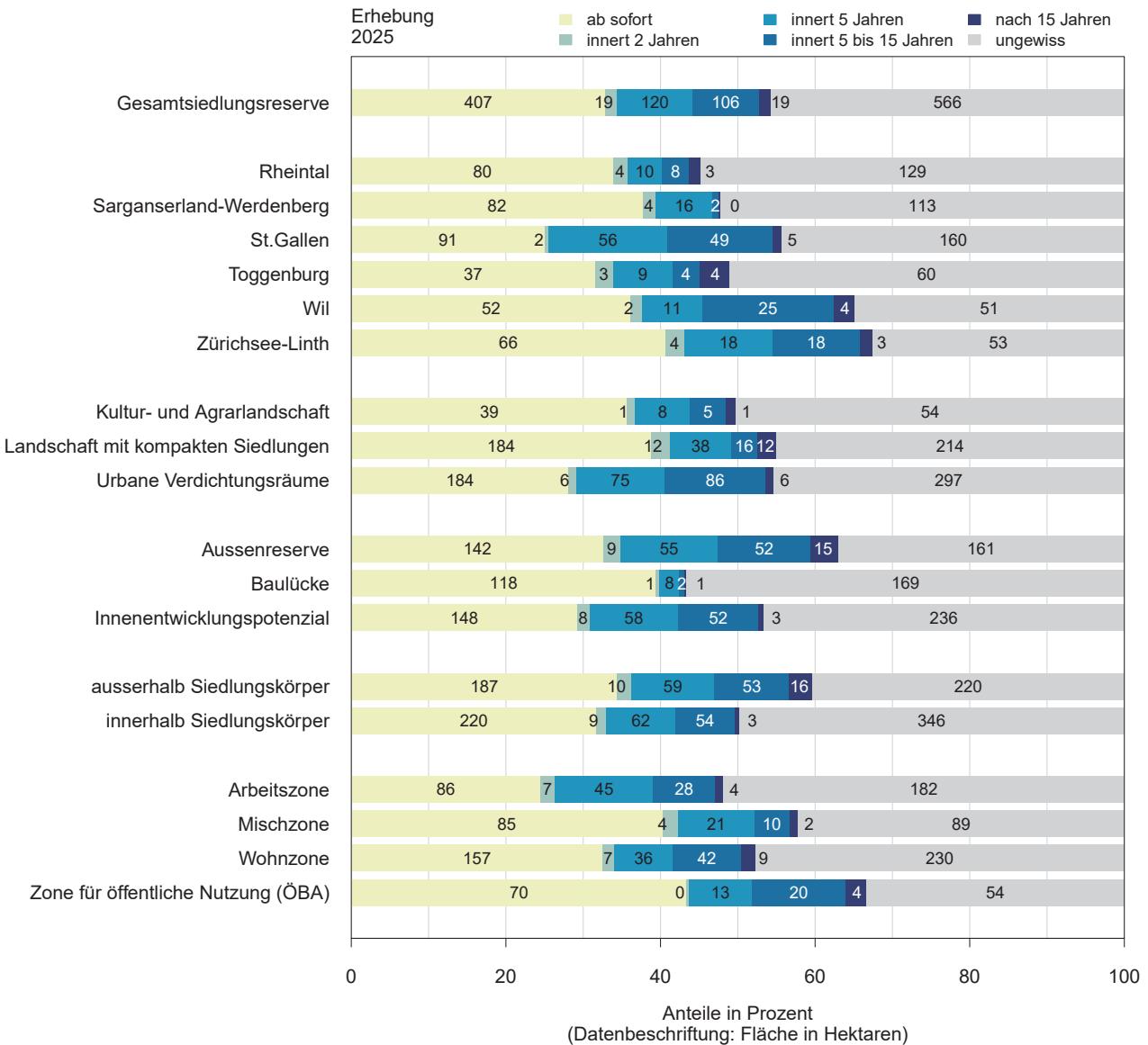
Eine Fläche gilt als baureif, wenn sie erschlossen ist und keine planungsrechtlichen Schritte (wie zum Beispiel ein Sondernutzungsplan oder eine Landumlegung) mehr nötig sind. Etwas mehr als sechzig Prozent beziehungsweise 596 Hektaren der Fläche der Innenentwicklungspotenziale und der Aussenreserven waren zum Zeitpunkt der Erhebung 2025 baureif (Abbildung 11). Im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung 2021 ist dieser Anteil leicht angestiegen.

Rund ein Drittel oder 407 Hektaren der Siedlungsflächenreserven im Kanton St.Gallen sind sofort verfügbar⁹ (Abbildung 12). Überdurchschnittlich hohe Anteile an sofort verfügbaren Flächen weisen die Regionen Zürichsee-Linth und Sarganserland-Werdenberg auf, die Region St.Gallen hingegen einen unterdurchschnittlichen Anteil. Im Vergleich der Raumtypen zeigen die Urbanen Verdichtungsräume die schlechteste zeitliche Verfügbarkeit. Ebenfalls unterdurchschnittliche Werte weisen die Innenentwicklungspotenziale und die Arbeitszonen auf (Abbildung 12).

⁹ Sofort verfügbar bedeutet, dass die Eigentümerschaft bereit wäre, die Fläche zu verkaufen (oder sie selbst zu bebauen), dass die Fläche erschlossen und baureif ist und keine Mobilisierungshindernisse wie zum Beispiel Altlasten bestehen.

Abbildung 12

Gesamtsiedlungsreserve *raum+ St.Gallen* nach zeitlicher Verfügbarkeit



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

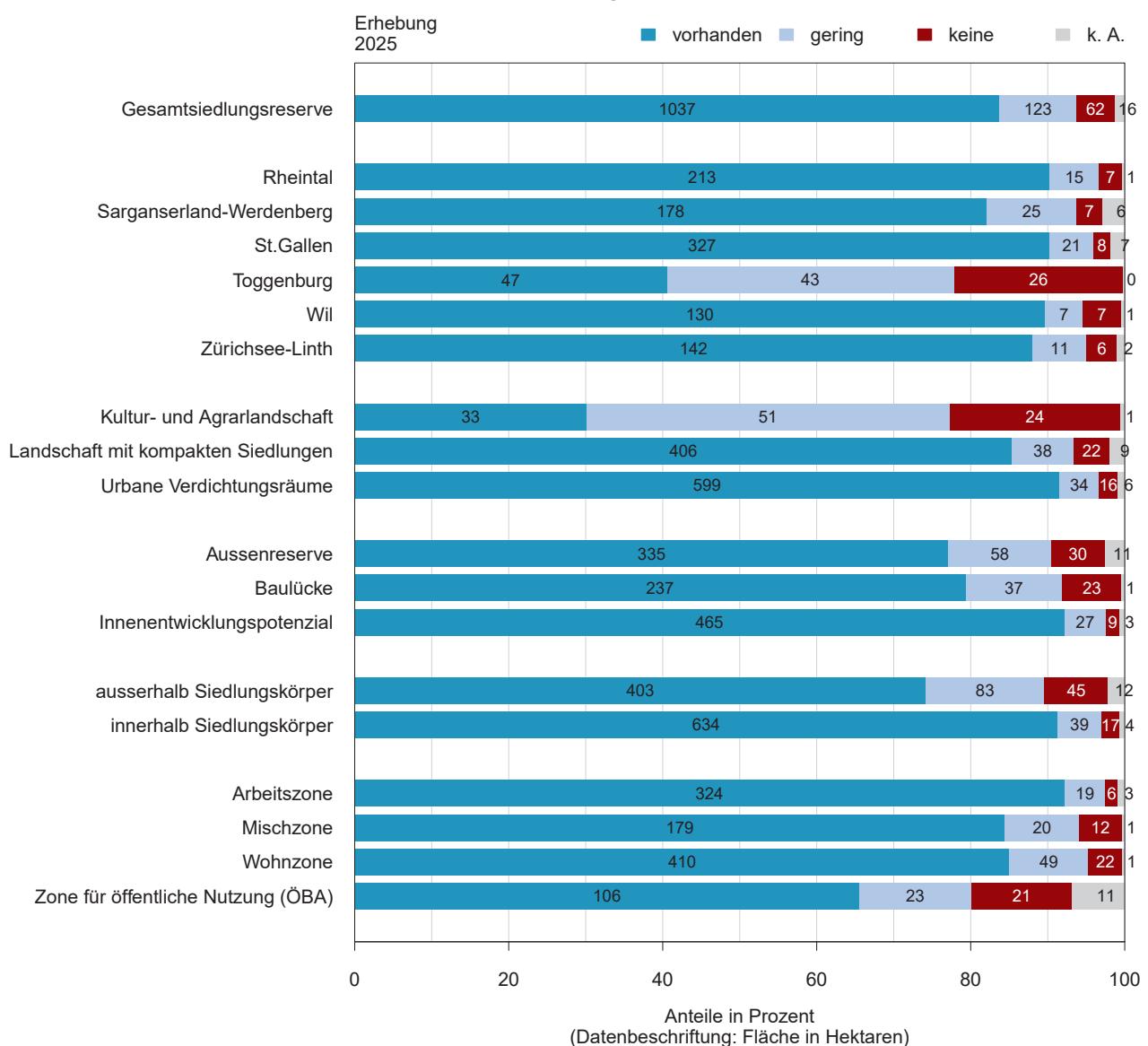
4.4 Nachfrage

Wenn eine Reservefläche während längerer Zeit nicht überbaut wird, kann dies auch an der fehlenden Nachfrage liegen. Die Nachfrage wird im Kanton St.Gallen allerdings in den meisten Fällen als vorhanden eingeschätzt. Die Resultate der Erhebung 2025 machen hier keine Ausnahme, sie sind fast identisch zu den Resultaten 2021. Noch leicht zulegen konnte die Nachfrage

in der Region Toggenburg und generell im Raumtyp der Kultur- und Agrarlandschaften. Insgesamt fehlt bei nur rund sieben Prozent der Flächen die Nachfrage – oft sind das Flächen ausserhalb des Siedlungskörpers oder Flächen in der Zone für öffentliche Nutzungen (Abbildung 13).

Abbildung 13

Gesamtsiedlungsreserve *raum+ St.Gallen* nach der Nachfrage



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

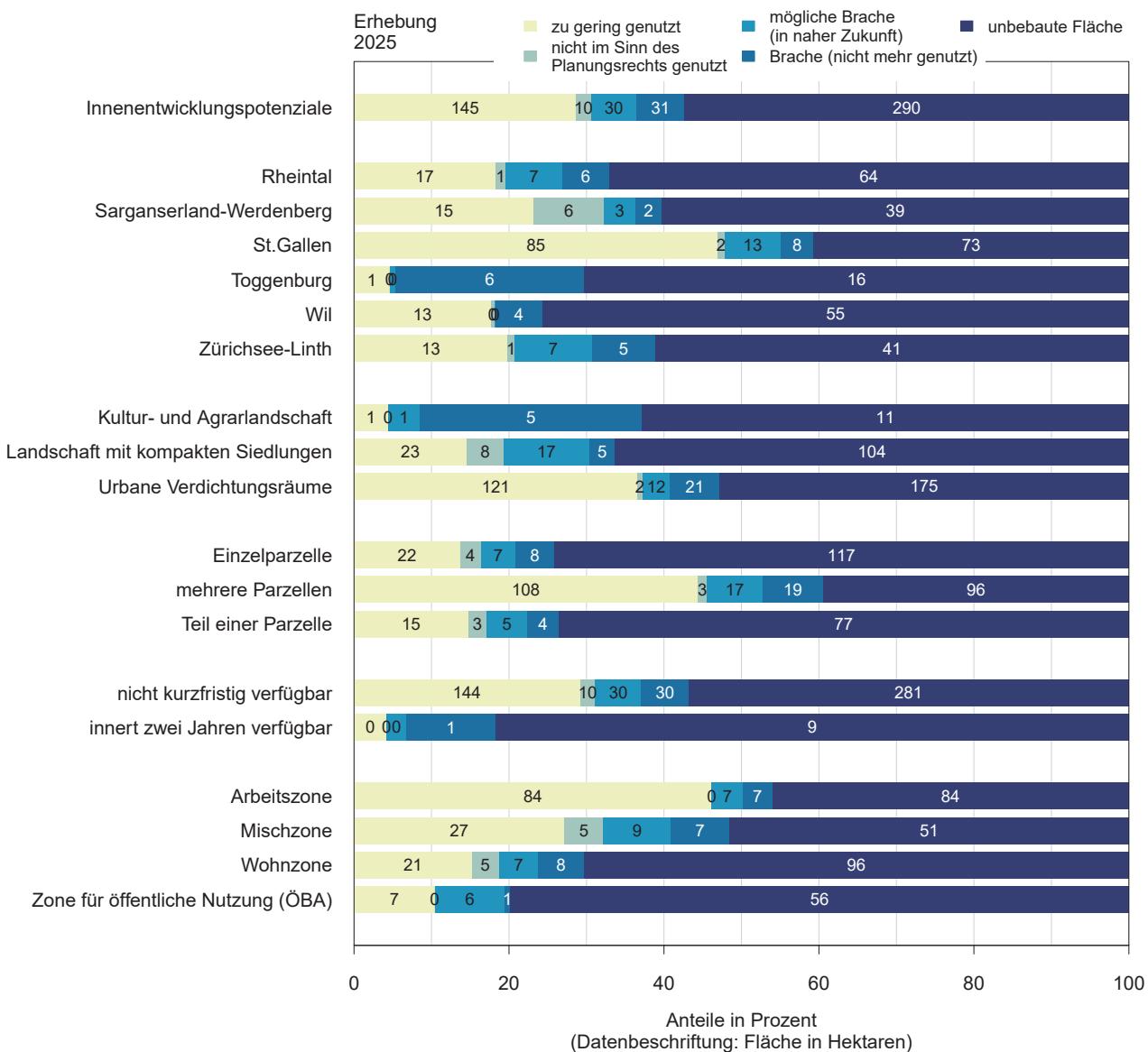
4.5 Stand der Überbauung (Brachen)

Innenentwicklungspotenziale können – als einzige der drei Potenzialarten in *raum+* – entweder unbebaut oder bereits bebaut sein. Der Stand der Überbauung beziehungsweise der Nutzung wird bei diesen Reserveflächen deshalb detailliert erhoben. Die Mehrheit der Innenentwicklungspotenziale ist nach wie vor unbebaut (Abbildung 14). Einzig in der Region St.Gallen

und bei den Arbeitszonen gibt es einen vergleichsweise hohen Anteil an Flächen, die als zu gering genutzt bewertet wurden. Als «Brachen» bezeichnet man bebaute, aber nicht mehr genutzte Areale. Sie umfassen im Kanton St.Gallen 31 Hektaren Fläche. Dazu kommen 30 Hektaren, die möglicherweise in naher Zukunft zur Brache werden (Abbildung 14).

Abbildung 14

Innenentwicklungspotenziale *raum+ St.Gallen* nach dem Stand der Überbauung



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

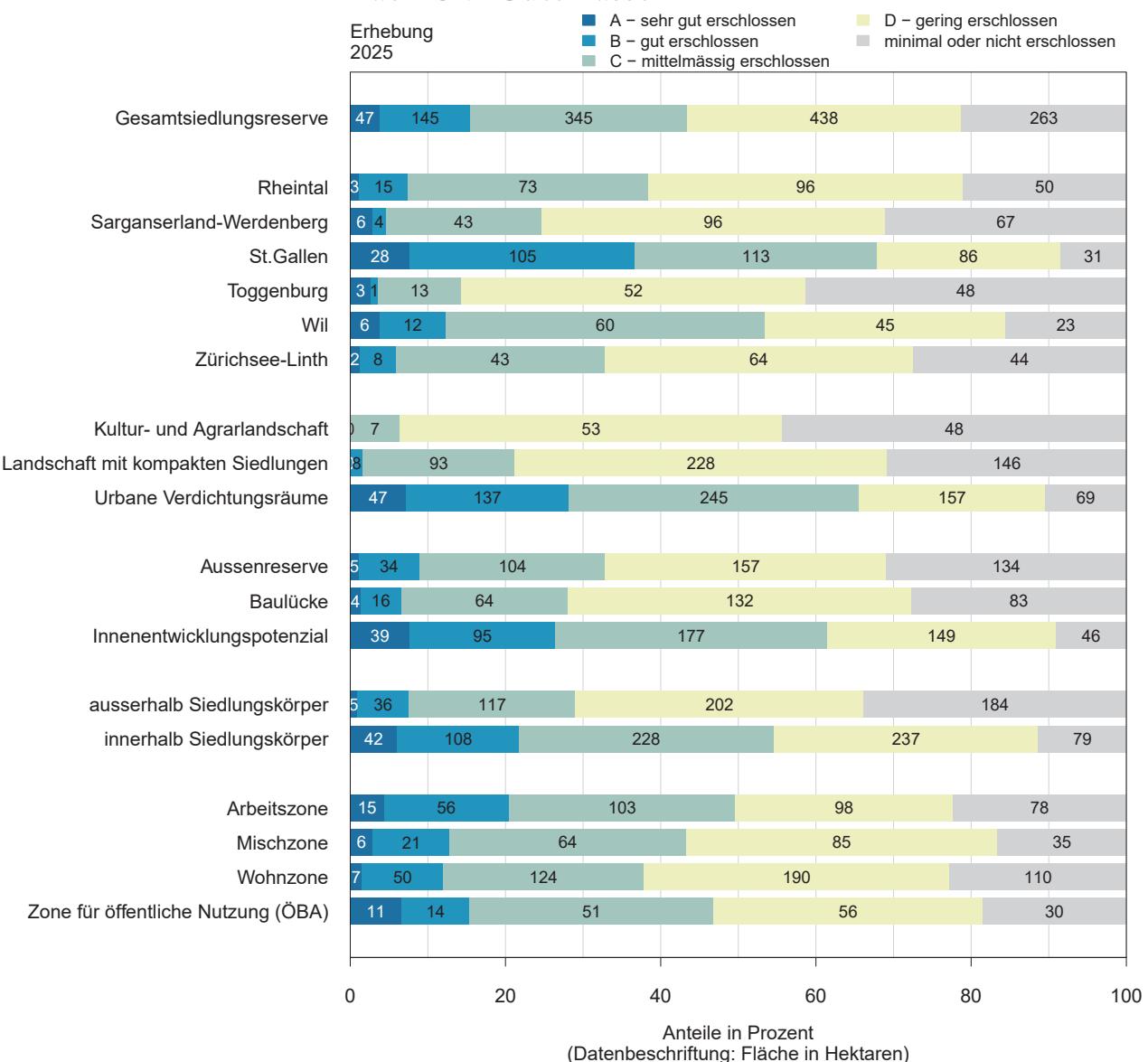
4.6 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung von Baugebieten mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) ist eine wichtige Standortqualität. Sie wird meist anhand der so genannten ÖV-Güteklassen gemessen. Ein Gebiet erhält je nach Lage zur nächsten ÖV-Haltestelle und nach Bedienungshäufigkeit der Haltestelle eine Gütekategorie zwischen A und D, beziehungsweise bei sehr geringer oder fehlender Erschliessung keine Zuordnung. Die Klasse A stellt die beste ÖV-Erschliessung dar; sie wird im Kanton St.Gallen nur im Bereich der grösseren Bahnhöfe und in den Städten mit gut ausgebautem Busangebot er-

reicht. Insgesamt erreichen etwas weniger als 80 Prozent aller Siedlungsflächenreserven (975 Hektaren) mindestens die ÖV-Gütekategorie D. Dieser Anteil ging im Vergleich zur letzten Erhebung 2021 leicht zurück. Andererseits ist der Anteil der Flächen mit ÖV-Gütekategorie A leicht gestiegen. Die Urbanen Verdichtungsräume weisen erwartungsgemäss einen hohen Anteil ÖV-erschlossene Flächen auf. Überdurchschnittlich gut mit dem ÖV erschlossen sind die Flächen in der Region St.Gallen. Hier liegen speziell viele Flächen im Bereich der Güteklassen A und B (Abbildung 15).

Abbildung 15

Gesamtsiedlungsreserve *raum+ St.Gallen* nach ÖV-Güteklassen



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen, ARE ÖV-Güteklassen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

4.7 Arbeitsplatznutzungen

4.7.1 Nutzwertanalyse aus Sicht der Unternehmen

Zur Bewertung der Eignung der Flächenpotenziale aus Unternehmenssicht wurde eine Nutzwertanalyse auf Basis der Daten von *raum+* und weiteren GIS-Analysen durchgeführt. Dabei wurde eine Vielzahl von Standortfaktoren berücksichtigt und bezüglich verschiedener Nutzergruppen differenziert. Untersucht wurden alle Potenziale, die sich als Arbeitsstandort eignen (Mischzonen, Industrie-, Gewerbe- und Arbeitszonen grösser 2000 Quadratmeter). Im Folgenden werden diese als «Arbeitsplatzpotenziale» (AP) bezeichnet.

Bereits in den vorhergehenden Erhebungen wurde die Nutzwertanalyse durchgeführt. Für die aktuelle Auswertung wurde die gleiche Beurteilungsgrundlage wie 2021 verwendet, wobei folgende Faktoren berücksichtigt sind:

Standortfaktoren Arbeits- und Fachkräfte

- Anzahl Beschäftigte, Beschäftigte in wissensintensiven Dienstleistungen, Beschäftigte in technologieintensiven Branchen in MIV-Fahrdistanz von 20 Minuten
- Anzahl Beschäftigte, Beschäftigte in wissensintensiven Dienstleistungen, Beschäftigte in technologieintensiven Branchen in ÖV-Fahrdistanz von 40 Minuten (plus Fusswege)

Faktor Erreichbarkeit Bildungsinstitutionen

- Uni- und Hochschulstandorte, kantonale Berufs- und Weiterbildungszentren, Internationale Schulen (MIV-Fahrzeit)

Zentralitätsfaktor

- Arbeitsplatzrelevante Infrastrukturen: Gastronomie, Hotel, Läden mit Verkaufsfläche grösser als 400 Quadratmeter, Kindertagesstätten (MIV-Fahrzeit)

Erreichbarkeitsfaktoren

- MIV 1: Fahrzeit <2, 2–5, 5–10, >10 Minuten zum nächsten Autobahnanschluss
- MIV 2: Erreichbarkeit Zürich Flughafen in <65, 65–88, 88–110, >110 Minuten
- Schwerverkehr: Erschliessung mit Strassenbreite grösser als sechs Meter
- Güteklassen ÖV

Gelände

- Flächenanteil mit Bodenneigung unter 5 Grad

Durchgangsverkehr

- Anzahl schätzungsweise vom Lärm betroffene Personen

Beeinträchtigungen durch Nachbarnutzungen

- Störfallverordnung (Tanklager, Störfallbetrieb), Überland- und Fahrleitungen

Schutzobjekte

- Grundwasserschutzzone S3, Naturgefahren, Gewässerabstand 10m

Altlasten

- Kataster belasteter Standorte

4.7.2 Ergebnisse der Nutzwertanalyse 2025

Tabelle 4 zeigt die Kennzahlen der Nutzwertanalyse und deren Entwicklung seit 2014. Bezüglich der gesamten Arbeitszonen gab es nur geringfügige Veränderungen. Im Zentrum des Interesses stehen die Arbeitsplatzpotenziale als Reserven für Betriebserweiterungen und Ansiedlungen im Kanton.

Die Flächenpotenzialanalyse 2025 zeigt, dass die insgesamt vorhandenen Arbeitsplatzpotenziale seit 2011 einem rückläufigen Trend folgen. Während 2011 noch 598 ha ausgewiesen waren, beträgt die aktuelle Fläche 473 ha, was einem Rückgang um rund 9,6 Prozent seit 2021 beziehungsweise 21 Prozent über die gesamte Periode seit 2011 entspricht.

Von diesen Potenzialen gelten gemäss Nutzwertanalyse 52 Prozent als gut geeignet beziehungsweise marktfähig – das entspricht 271 ha. Dieser Anteil ist seit 2021 praktisch unverändert (–0,7 Prozent), was auf eine stagnierende Entwicklung marktfähiger Flä-

chen hinweist. Damit bleibt der Anteil der für die Wirtschaft tatsächlich attraktiven Potenziale deutlich unter dem planerisch ausgewiesenen Gesamtangebot.

Nur 13 Prozent der Arbeitsplatzpotenziale – das sind 68 ha – sind derzeit sofort verfügbar, das heisst, die Eigentümer sind zur Entwicklung bereit und es bestehen keine planerischen oder infrastrukturellen Hindernisse. Diese Fläche ist seit 2021 um 21 Prozent (–18 ha) zurückgegangen.

Besonders bedeutsam ist die Kategorie der marktfähigen und zugleich verfügbaren Potenziale, also jener Flächen, die für Unternehmen unmittelbar interessant sind. Ihr Anteil liegt mit 7 Prozent oder 36 ha seit mehreren Analyseperioden auf konstant tiefem Niveau. Dieser Wert repräsentiert die Flächen, die tatsächlich kurzfristig und wirtschaftlich nutzbar sind – und somit den «realen» Handlungsspielraum für neue oder expandierende Betriebe.

Tabelle 4: Die Kennzahlen der Flächenpotenzialanalyse bezüglich der Arbeitsplatznutzungen im Überblick

	2014		2017		2021		2025		2021– 2025 △ in %				
	ha	%	2011– 2014 △ in %	ha	%	2014– 2017 △ in %	ha	%					
Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe)	2182		–0,05	2196		0,64	2201		0,2	2203		0,1	
Arbeitsplatzpotenziale (AP)	641	100		7,2	554	100	–13,6	523	100	–5,6	473	100	–9,6
gut geeignete/ marktfähige AP (gemäss Nutzwertanalyse)	311	49		–7,4	298	54	–4,2	273	52	–8,4	271	52	–0,7
sofort verfügbare AP (Eigentümer bereit, keine Hindernisse)	105	16		–30	93	17	–11,4	86	16	–7,5	68	13	–20,9
marktfähige und verfügbare AP	55	8,6		–34	36,1	6,5	–34,4	36	6,9	–0,3	36	6,9	0,0
marktfähige, aber blockierte AP	255	40			254,3	46	–0,3	236	45	–7,2	235	45	–0,4
durch Eigentümer blockierte AP	217	34		48	172	31	–20,7	135	26	–21,5	108	21	–20,0

Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 11.2025

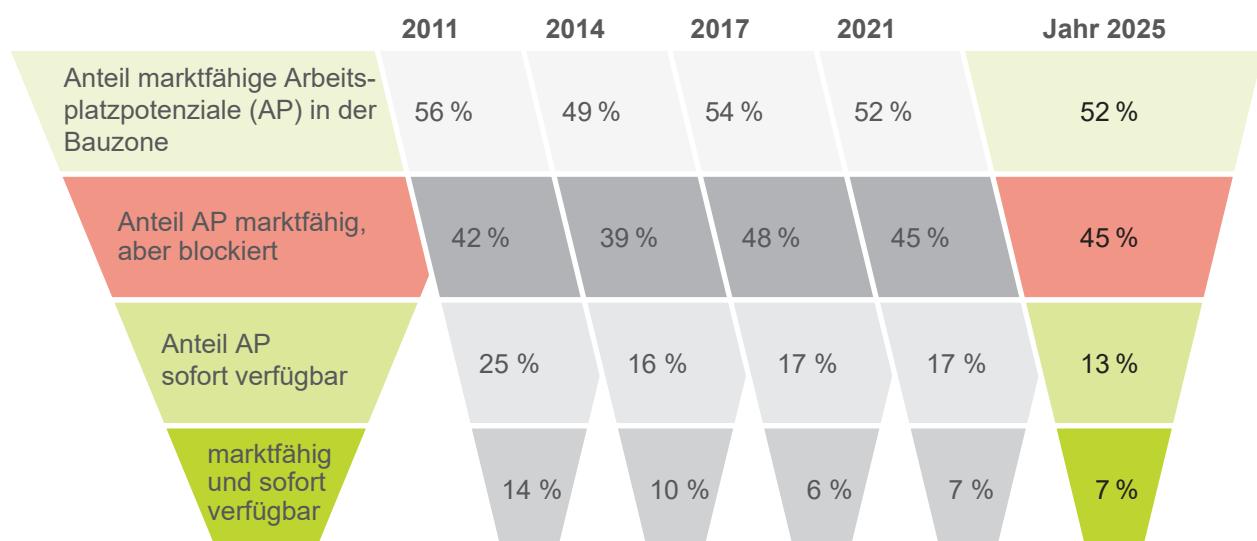
Dagegen sind 45 Prozent der Arbeitsplatzpotenziale (235 ha) zwar marktfähig, jedoch aus unterschiedlichen Gründen blockiert – etwa durch Eigentümerinteressen, planerische Unsicherheiten oder fehlende Erschliessung. Der Anteil der durch Eigentümer blockierten Flächen beträgt 21 Prozent (108 ha), was gegenüber 2021 einer Reduktion um rund 20 Prozent entspricht. Dies deutet auf eine allmähliche Sensibilisierung und zunehmende Entwicklungsbereitschaft bei einzelnen Eigentümern hin.

In Abbildung 16 sind die wichtigsten Kennzahlen im Vergleich dargestellt. Daraus wird ersichtlich, dass aktuell zwar wenige Flächen geeignet und sofort verfügbar sind (7 Prozent). Es liegt aber nach wie vor ein grosses Potenzial in den marktfähigen, jedoch blockierten Flächen (45 Prozent). Sofern es gelingt, diese zu entwickeln, könnte damit die Nachfrage nach geeigneten Arbeitsflächen innerhalb der Bauzone weitgehend erfüllt werden.

Abbildung 16

Wichtigste Kennzahlen der Nutzwertanalyse

Erhebung 2025 im Vergleich mit den früheren Erhebungen. Die Flächen sind nicht proportional zu den Anteilen dargestellt



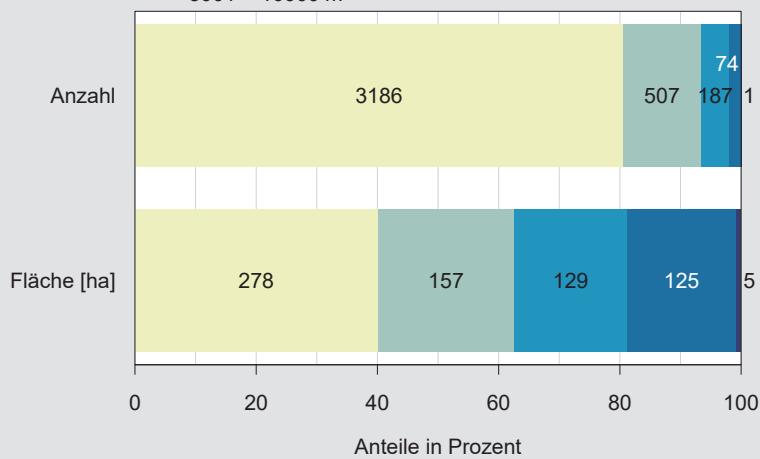
Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10.2025

Abbildung 17

Flächengrösse der Siedlungsreserven

Kanton St.Gallen, Erhebung 2025, nach Flächengröszenklassen, Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

- bis 2000 m²
- 2001 – 5000 m²
- 5001 – 10000 m²
- 10001 – 50000 m²
- grösser als 50000 m²



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

4.8 Wohnnutzungen

Als Wohnnutzungen werden alle Siedlungsflächenreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bezeichnet. Die folgenden Abschnitte befassen sich ausschliesslich mit den Wohnnutzungen.

4.8.1 Potenzialgrössen

Für grössere Wohnüberbauungen oder Umstrukturierungen sind insbesondere Reserveflächen ab 10000 m² interessant. Solch grosse Flächen kommen im Kanton St.Gallen allerdings selten vor. In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gibt es heute noch 74 grössere und eine sehr grosse Siedlungsflächenreserve (Abbildung 17). Diese Potenziale machen flächenmässig immerhin knapp 20 Prozent der gesamten Siedlungsreserven in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aus.

4.8.2 Kapazitätsabschätzung

Wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner könnten in den Siedlungsflächenreserven Platz finden? Diese Frage kann durch eine Kapazitätsabschätzung beantwortet werden. Dabei werden die erhobenen Flächensummen anhand zweier Varianten in Einwohnerkapazitäten umgerechnet (die genaue Vorgehensweise wird im Anhang, Kapitel 6.3, erläutert). Die Mindest-Variante rechnet mit eher konservativen Annahmen, das heisst mit wenig ausgenutzten Flächen und grossen Wohnflächen pro Kopf. Die Maximal-Variante geht von Annahmen aus, die mehr Einwohner pro Fläche ergeben (Tabelle 5).

Die Kapazitätsabschätzung zeigt, dass gesamtkan tonal auf den sofort verfügbaren, nicht blockierten und baureifen Flächen gemäss dem Mittelwert der beiden Varianten rund 14 300 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner untergebracht werden könnten (Tabelle 6). Das entspricht ungefähr dem erwarteten Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten vier bis fünf Jahre (gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik AR-00-2025). Könnten alle Reserven mobilisiert und entwickelt werden, liesse sich Wohnraum für rund 48 700 Menschen¹⁰ schaffen, was gemäss dem Bundesszenario in etwa dem Bevölkerungszuwachs der nächsten 20 Jahre entspricht.

Tabelle 5: Annahmen zur Kapazitätsabschätzung

	Variante Mindestanzahl Einwohner/-innen	Variante 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 Kopf	60 m ²	40 m ²
Anteil Wohnen in Mischzonen	50%	70%

Tabelle 6: Ergebnisse der Kapazitätsabschätzung

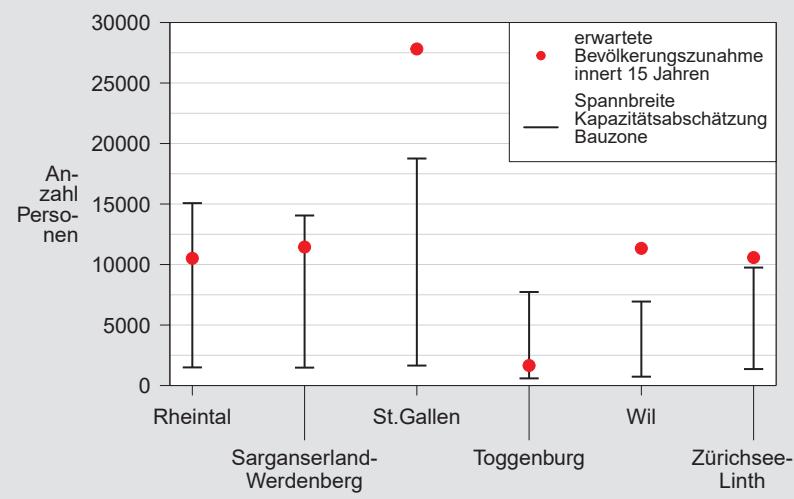
Flächenauswahl	Fläche in Wohnzonen	Fläche in Mischzonen	Variante Mindest- anzahl Einwohner/ -innen (gerundet)	Variante Maximal- anzahl Einwohner/ -innen (gerundet)	Mittelwert der beiden Varianten
Sofort verfügbar, Eigentümer interessiert oder neutral, erschlossen, baureif	137 ha	70 ha	7 300	21 300	14 300
Eigentümer an Entwicklung interessiert oder neutral	285 ha	145 ha	15 200	44 300	29 850
Gesamtreserven Wohn- und Mischzonen	482 ha	212 ha	25 100	72 300	48 700

10 Mittelwert der beiden Varianten, detaillierte Zahlen siehe Tabelle 6 Ergebnisse der Kapazitätsabschätzung

Abbildung 18

Kapazität der Bauzone und Bevölkerungzuwachs

Kanton St.Gallen, nach Regionen, Erhebung 2025



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen,
AREG Bauzonendimensionierung 2025
© Kanton St.Gallen, AREG / AWÄ, 10. 2025

Der Bevölkerungszuwachs gemäss dem Referenzszenario des Bundesamts für Statistik wird mittels dem St.Galler Modell der Bauzonendimensionierung¹¹ auf die Regionen umgelegt. Vergleicht man den in den kommenden 15 Jahren erwarteten Bevölkerungszuwachs pro Region mit der regionalen Kapazitätsabschätzung, ergibt sich ein zweigeteiltes Bild: die drei Regionen Rheintal, Sarganserland-Werdenberg und Toggenburg verfügen noch über genügend Kapazität, während die anderen drei Regionen (St.Gallen, Wil und Zürichsee-Linth) zu geringe Kapazitäten aufweisen (Abbildung 18). Im Vergleich zur Erhebung 2021 präsentiert sich die Kapazität heute knapper. Das hat nicht nur mit der Abnahme der Siedlungsflächenreserven zu tun, sondern auch mit dem stark erhöhten neuen Bevölkerungsszenario 2025. Nicht berücksichtigt wurden bei diesen Berechnungen Reserven im Bestand («innere Verdichtung») und die Teilparzellen (siehe Kapitel 4.9).

4.9 Zusätzliche Potenziale

Neben «klassischen» Siedlungsflächenreserven wie Baulücken oder Reserven am Rand der Siedlung (Außenreserven) gibt es weitere Potenziale, die nicht sofort ins Auge stechen. Das sind zum einen die so genannten Teilparzellen: grössere, unbebaute Bereiche von Parzellen, auf denen ein oder mehrere zusätzliche Gebäude erstellt werden könnten. Zum anderen sind auch Parkplätze oder Lagerflächen zumindest theoretisch¹² für eine Bebauung nutzbar (Abbildung 19). In der Erhebung *raum+* 2025 wurden solche Potenziale erstmals im Kanton St.Gallen systematisch erhoben.

11 Gemäss Richtplan St.Gallen, Koordinationsblätter [S11](#) und [S12](#)

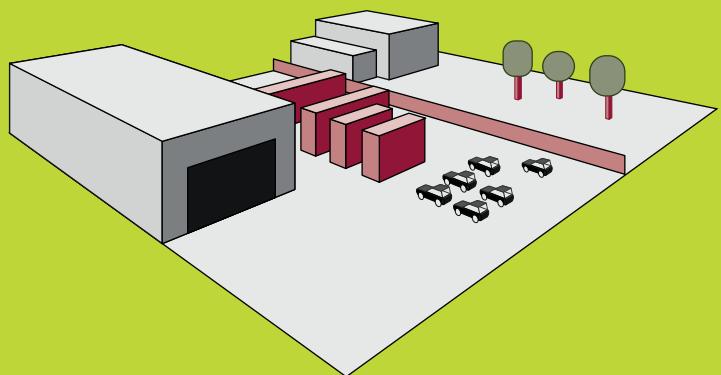
12 In der Praxis dürften solche Potenziale schwierig für eine Überbauung zu mobilisieren sein, da sie zwar nicht bebaut sind, aber genutzt werden.

Teilparzellen, Parkplätze, Lagerflächen & Co.

Neue Potenzialtypen

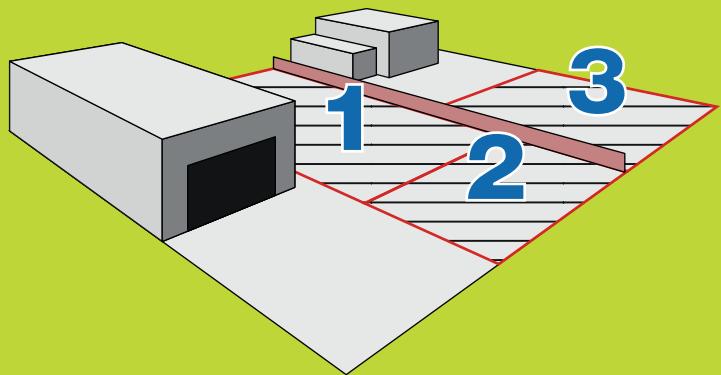
Ein typisches Quartier, wie es auch in St.Galler Gemeinden vorkommt: ein kleiner Gewerbebetrieb mit Aussenlagerflächen und Parkplatz für die Beschäftigten, nebenan in der Wohnzone ein Einfamilienhaus mit grosszügigem Grünraum.

Die grossen unbebauten Teile der beiden Parzellen wurden in früheren Raum+ -Erhebungen nicht systematisch als Potenziale erhoben. Weil sie zwar nicht bebaut sind, aber eben genutzt werden: als Lagerfläche, als Parkplatz, als Gartenanlage.

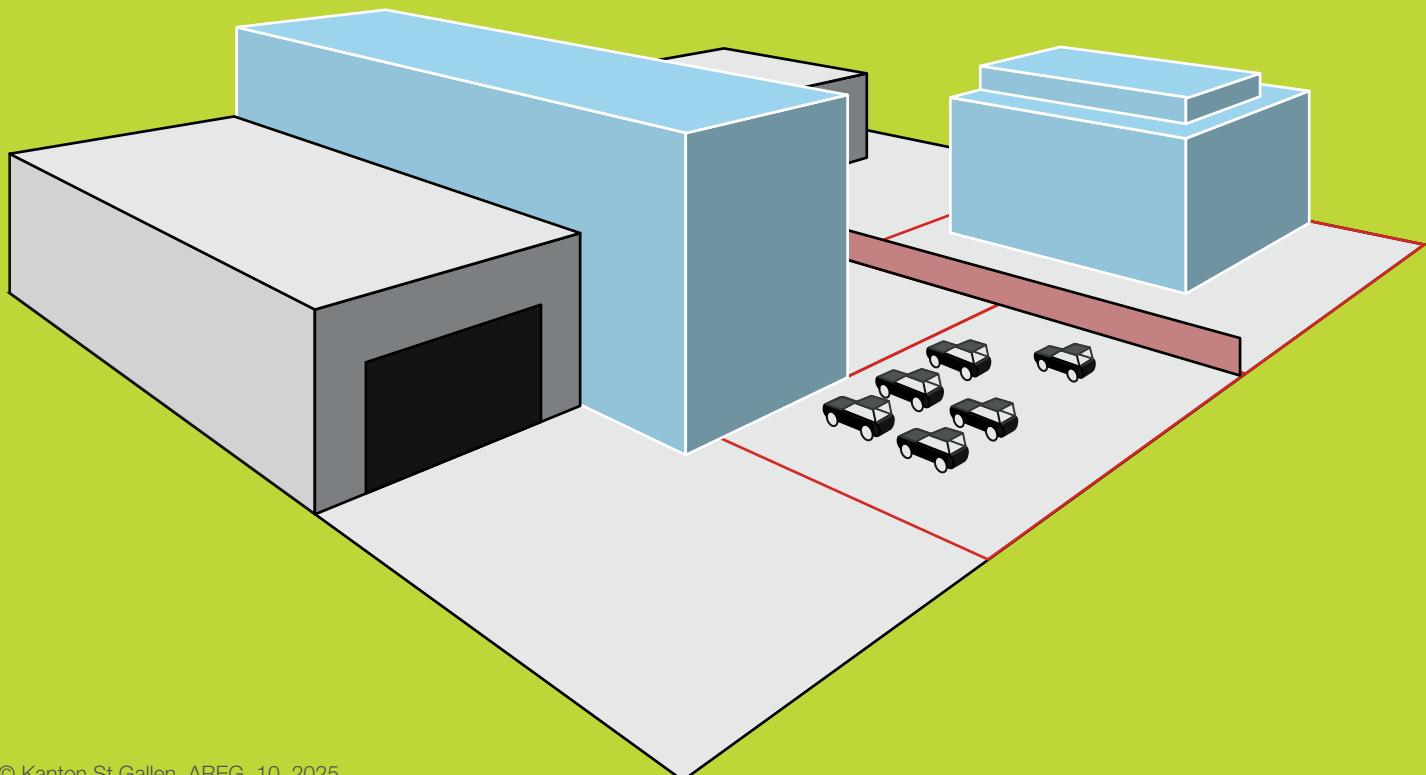


In der Erhebung 2025 wurden solche Flächen nun ebenfalls als Potenziale erfasst und speziell attributiert.

- 1** Lagerfläche
- 2** Parkplatz
- 3** Teilparzelle



Auf diesen Potenzialen könnten zumindest theoretisch grosse Gebäude erstellt werden. Beispielsweise ein Anbau für den Gewerbebetrieb inklusive Hochregallager und ein kleines Mehrfamilienhaus auf der Teilparzelle in der Wohnzone.



Bereits in den vorhergehenden Erhebungen wurden einige Teilparzellen als Potenziale erfasst, falls die Gemeinden dies vorschlugen. In der Aktualisierung 2025 wurden sie nun systematisch erfasst. Dadurch verdoppelte sich die Flächensumme aller Potenziale in Teilparzellen auf rund 650 Hektaren (Tabelle 7). Der grösste Teil der neu hinzugekommenen Teilparzellen befindet sich in Arbeitszonen (150 Hektaren), aber auch in Wohnzonen wurden zusätzliche 67 Hektaren «gefunden».

Die neu als Potenziale erhobenen Garten- oder Parkanlagen, Lagerflächen und Parkplätze belaufen sich insgesamt auf 339 Hektaren Fläche (Tabelle 8). Damit erhöhen sie die «klassische» Gesamtsiedlungsreserve (Abbildung 3) um etwas mehr als 25 Prozent. Der grösste Teil der neu erhobenen Lagerflächen und Parkplätze befinden sich in Arbeitszonen (89 beziehungsweise 66 Hektaren), während die neu erhobenen Garten- oder Parkanlagen vor allem in Wohnzonen liegen (62 Hektaren).

Tabelle 7: Übersicht zu den Teilparzellen

Neue Potenzialtypen «Parzellenstruktur» (Flächensumme in ha)			
	Einzelparzelle	mehrere Parzellen	Teil einer Parzelle
aus älteren Erhebungen	504,0	406,3	327,2
in der Erhebung 2025 neu dazugekommen	100,4	15,7	322,5

Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 11.2025

Tabelle 8: Übersicht zu den neuen Potenzialtypen

Neue Potenzialtypen «Präzisierung zur Nutzung» (Flächensumme in ha)					
	Garten- oder Parkanlage	Lagerfläche	Parkplatz	Reservefläche	Zwischen-nutzung
aus älteren Erhebungen	4,3	18,1	21,4	152,0	38,2
2025 systematisch erhoben	110,7	106,8	121,5	11,8	6,6

Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 11.2025

4.10 Gelöschte Potenziale

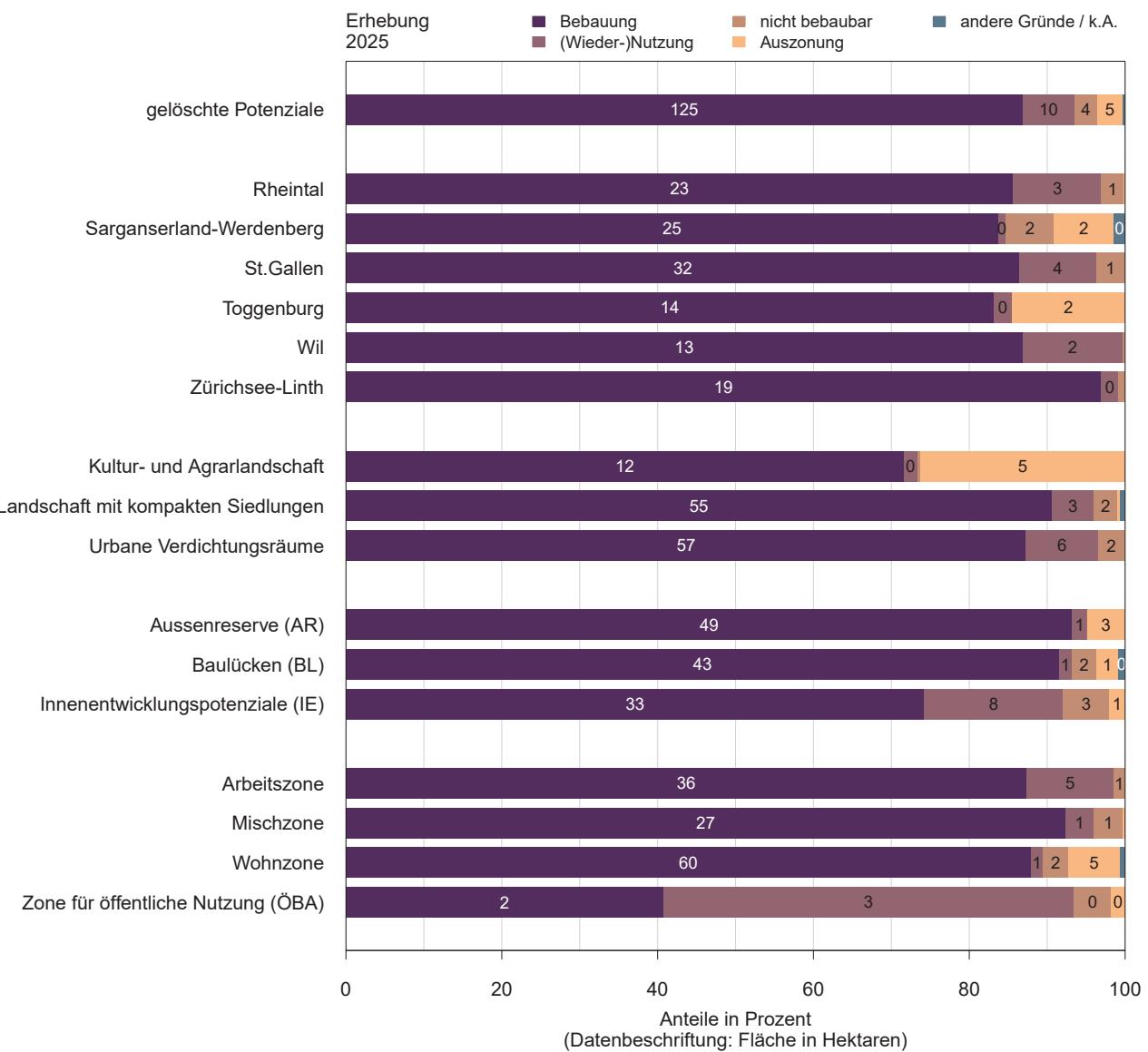
Als «gelöschte Potenziale» werden Reserveflächen bezeichnet, die zwischen den Erhebungen 2021 und 2025 vollständig gelöscht wurden. Reserveflächen, die lediglich verkleinert wurden, beispielsweise weil ein Teil der Fläche zwischenzeitlich bebaut wurde, sind in der folgenden Analyse nicht enthalten.

Insgesamt wurden im Kanton St. Gallen 144 Hektaren Potenzialflächen gelöscht. Beinahe 90 Prozent davon entfielen, weil sie zwischenzeitlich überbaut wurden.

Ausgezont wurde insgesamt nur ein kleiner Teil der Flächen. Im Raumtyp der Kultur- und Agrarlandschaft sowie in der Region Toggenburg machen sie jedoch einen substantiellen Teil aus. Ausserdem fällt auf, dass rund die Hälfte der gelöschten Flächensumme in der Zone für öffentliche Nutzungen auf Parzellen entfällt, die entweder erstmals genutzt oder nach einer «Pause» wieder genutzt werden (Abbildung 20).

Abbildung 20

Gelöschte Potenziale *raum+ St.Gallen* nach Löschungsgrund

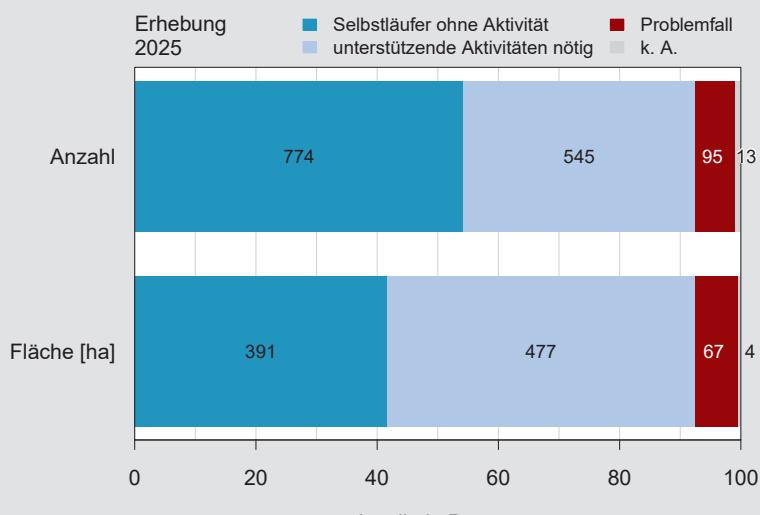


Quelle: Flächenpotenzialanalyse (*raum+*) St.Gallen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 10. 2025

5 Wertung und Ausblick

Abbildung 21

Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven *raum+ St.Gallen* nach Gesamtbeurteilung



Bei jeder Aktualisierung seit der Ersterhebung von *raum+* im Jahr 2011 hat die Flächensumme der Siedlungsflächenreserven abgenommen. Dieser Trend setzt sich auch dieses Mal fort. Der Rückgang war während den Jahren 2014 und 2017 besonders stark, zwischen 2021 und 2025 wieder etwas geringer. Die mehr oder weniger konstante Bautätigkeit bei gleichzeitig nur wenigen Neueinzonungen führt zum Abbau der im rechtsgültigen Baugebiet vorhandenen Reserven. Recht konstant blieben die Merkmale Nachfrage und Verfügbarkeit. Eine leichte Verbesserung erfolgte erfreulicherweise beim Eigentümerinteresse.

Tiefe Reserven pro raumnutzende Person, grosses Potenzial in Teilparzellen

Die Siedlungsflächenreserven pro raumnutzende Person sind im Kanton St.Gallen im Vergleich zu anderen Kantonen weiterhin sehr tief. Sie liegen nunmehr bei unter 15 Quadratmetern pro raumnutzende Person. Die regionalen Unterschiede bei diesem Wert haben sich zwar etwas abgeschwächt. Nach wie vor weisen aber die Regionen im «urbanen Gürtel» im Norden des Kantons (Wil, St.Gallen) die tiefsten Reserven pro raumnutzende Person auf (Abbildung 8). In den Regionen Wil, St.Gallen und Zürichsee-Linth reichen die Potenziale wahrscheinlich für das Auffangen des in den nächsten 15 Jahren erwarteten Bevölkerungswachstums nicht mehr aus. Damit steigt die Dringlichkeit, alle Reserveflächen zu mobilisieren. Die erstmals systematisch durchgeführte Erhebung von zusätzlichen Reserven auf Lagerflächen oder Parkplätzen zeigt, dass hier noch ein grosses Potenzial «schlummert». Deren Aktivierung dürfte sehr schwierig werden, da die Eigentümerschaft die gegenwärtige Nutzung kaum verändern möchte.

Weiterhin viele durch die Eigentümerschaft blockierte Flächen

Die Situation beim Eigentümerinteresse hat sich 2025 im Vergleich zur vorhergehenden Erhebung wieder leicht verbessert. Dieser erfreuliche Trend darf nicht darüber hinweg täuschen, dass immer noch rund 30 Prozent der Flächensumme der Potenziale durch die Eigentümerschaft blockiert ist. Ebenfalls leicht verbessert zeigen sich die zeitliche Verfügbarkeit der Flächen und die Nachfrage. Gering oder gar nicht nachgefragte Flächen finden sich fast nur noch im Raumtyp Kultur- und Agrarlandschaft. Ein grosser Teil davon sind Flächen am Rand des Siedlungsgebiets. Insgesamt sind rund 50 Prozent aller Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven mit insgesamt 391 Hektaren Fläche so genannte «Selbstläufer», das heisst, diese Potenziale sollten problemlos genutzt werden können (Abbildung 21).

Leichte Veränderungen beim regionalen Gesamtbild

Das regionale Gesamtbild (Tabelle 9) hat sich gegenüber der letzten Erhebung fast ausschliesslich bei der zeitlichen Verfügbarkeit verändert. Verbessert gegenüber dem Durchschnitt haben sich die Regionen St.Gallen und Wil, verschlechtert Sarganserland-Werdenberg und Toggenburg. Die Reserven pro raumnutzende Person nahmen in allen Regionen ab, am deut-

lichsten in den Regionen Sarganserland-Werdenberg und Zürichsee-Linth. In der Region St.Gallen ist das Eigentümerinteresse nach wie vor überdurchschnittlich. Im Toggenburg gibt es weiterhin eine unterdurchschnittliche Nachfrage. Auch hier nahm die Pro-Kopf-Reserve ab. Tabelle 9 zeigt das Abschneiden der Regionen im Vergleich.

Tabelle 9: Regionale Gegenüberstellung der Hauptmerkmale 2025 vs. 2021

Erhebungen 2025 (2021)	Reserven pro raumnutzende Person	Eigentümerinteresse	Zeitliche Verfügbarkeit	Nachfrage
Rheintal	++ (++)	- (-)	- (-)	+ (+)
Sarganserland- Werdenberg	o (+)	- (-)	- (+)	o (+)
St.Gallen	-- (--)	++ (++)	- (--)	+ (+)
Toggenburg	++ (++)	- (-)	- (+)	- (--)
Wil	-- (-)	+ (+)	+ (o)	+ (+)
Zürichsee-Linth	- (o)	+ (+)	+ (+)	+ (+)

++ stark überdurchschnittlich + überdurchschnittlich o durchschnittlich - unterdurchschnittlich -- stark unterdurchschnittlich

5.1 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Arbeitsplatznutzungen

Verfügbarkeit attraktiver Flächen stagniert

Attraktive, gut gelegene und sofort nutzbare Arbeitsflächen sind ein entscheidender Standortfaktor. Die Analyse zeigt erneut auf, dass nur ein kleiner Teil der Arbeitsplatzreserven den Anforderungen von Unternehmen entspricht. Bleiben solche Flächen aus, verzögern sich Erweiterungsprojekte – und Ansiedlungen erfolgen eher in anderen Kantonen – zu Ungunsten der Volkswirtschaft.

Arealentwicklung als strategischer Standortvorteil

Knapp die Hälfte der Flächenreserven für Arbeitsplätze ist zwar attraktiv gelegen, aber aufgrund von Planungs-, Schutz- und Eigentümerinteressen nicht verfügbar. Die Aktivierung dieser Potenziale hat für den Standort nach wie vor eine strategische Bedeutung.

Viele Gemeinden haben dies Chance bereits erkannt. Sie suchen aktiv den Austausch mit Grundeigentümern, initiieren Masterplanungen, integrative Entwicklungsprozesse und sind offen für Entwicklungen mit Investoren. Sie erkennen unterschiedliche Interessenlagen und Erwartungshaltungen, stimmen diese ab und ermöglichen die geeignete planerischen Umsetzung. Dadurch entscheiden sie mit darüber, wo Unternehmen investieren, Arbeitsplätze schaffen und Innovationen anstoßen.

Instrumente zur Aktivierung werden gefördert

Der Kanton fördert kooperative Entwicklungsprozesse als Schlüssel für erfolgreiche Innenentwicklungen. Die Standortförderung unterstützt finanziell und durch Expertise, das AREG begleitet Gemeinden bei der Orts- und Sondernutzungsplanung.

Gemeinden profitieren insbesondere von:

- Kooperation und Einbezug: wir nutzen alle unsere Möglichkeiten, die massgeblichen Partner zu Beginn einer Entwicklung an den Tisch zu bringen.
- Berücksichtigung der Bedürfnisse: in jede Entwicklung steigen wir mit den Zielen und Absichten der Beteiligten ein.
- Klare Vision: in einem Leitbild oder einem Masterplan stimmen wir die Entwicklungsziele ab – etwa zu Nutzung, Erschliessung, Mobilität, Nachhaltigkeit oder architektonischer Qualität.
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit: wir achten auf tragfähige Konzepte, die sowohl wirtschaftlich umsetzbar als auch langfristig wertbeständig sind.
- Raumplanung und Mobilität: Planung verstehen wir als Chance: oberstes Ziel ist die gemeinsame Entwicklungsvision, wobei die rechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen stets beachtet werden – für rechtssichere und gut umsetzbare Lösungen.

5.2 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Wohnnutzungen

Arbeitszonenbewirtschaftung und Innenentwicklung

Ziel der Arbeitszonenbewirtschaftung ist es, die bestehenden Arbeitszonen zu optimieren, den haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen und gleichzeitig genügend verfügbare und attraktiv gelegene Flächen für die wirtschaftliche Entwicklung bereitzuhalten.

Die Arbeitszonenbewirtschaftung wird direkt durch die periodische Analyse *raum+* unterstützt. *raum+* liefert die aktualisierte, raumbezogene Datengrundlage über Flächenreserven, Verfügbarkeit, Eignung und Verdichtungspotenziale in bestehenden Arbeitszonen.

Diese Nutzung dieser analytischen Grundlage (*raum+*) in der Arbeitszonenbewirtschaftung erlaubt es, den quantitativen und qualitativen Bedarfsnachweis für neue Arbeitszonen systematisch zu führen. Sie schafft Transparenz über die tatsächliche Verfügbarkeit und Eignung von Flächen, unterstützt die regionale Priorisierung und erleichtert die Planung von Entwicklungsschwerpunkten Arbeiten (ESP-A) im kantonalen Richtplan. Dadurch wird eine kohärente, faktenbasierte Arbeitszonenpolitik möglich, die den Bedürfnissen der Wirtschaft gerecht wird und zugleich die Ziele der Raumplanung – haushälterische Bodennutzung, Innenentwicklung und Standortqualität – wirkungsvoll umsetzt.

Abnehmende Siedlungsflächenreserven bei gleichzeitig weiterwachsender Bevölkerungszahl: der Spielraum bei den Wohnnutzungen wird kleiner. Da viele Gemeinden zurzeit im Prozess der Ortsplanungs-Gesamtrevision stecken, wurden in den letzten Jahren wenige neue Wohn- und Mischzonen geschaffen (per Saldo ging die Fläche sogar leicht zurück, Abbildung 2). Es gibt, mit regionalen Unterschieden, für die nächsten Jahre dennoch weiterhin genügend sofort verfügbare Flächen für neuen Wohnraum (Abbildung 18). Hinzu kommen bisher wenig beachtete, «stille» Reserven auf gering ausgenutzten Parzellen (Kapitel 4.9). Letztere zu mobilisieren, wird in den meisten Fällen sehr schwierig sein. Gelingt es, der Eigentümerschaft im Gespräch die Möglichkeiten und Chancen aufzuzeigen, könnten sie hingegen leichter zu entwickeln sein als einige Innenentwicklungspotenziale mit vielen Grundeigentümern oder bestehenden Bauten.

Auch ohne die Teilparzellen gerechnet gilt weiterhin: bei einer konsequenten Mobilisierung aller Potenziale braucht es aus gesamtkantonaler Sicht in den nächsten fünfzehn bis zwanzig Jahren keine neuen Bauzonen an den Rändern der Siedlungen. Probleme bereitet allerdings die Tatsache, dass ausgerechnet in den urbanen Verdichtungsräumen, wo gemäss kantonalem Richtplan der grösste Teil des Bevölkerungswachstums stattfinden soll¹³, nur noch geringe Reserven vorhanden sind.

Umso wichtiger ist es, dass die Gemeinden das Gespräch mit der Eigentümerschaft der Potenziale suchen und die vom Planungs- und Baugesetz des Kantons St.Gallen (PBG) zur Verfügung gestellten Instrumente (Vertragsraumordnung, Vorkaufsrecht, gesetzliches Kaufsrecht) gezielt einsetzen.

Im Brennpunkt sollten auch die Innenentwicklungs-potenziale liegen. Aufwertungen, Umstrukturierungen oder Neubebauungen von bestehenden, teils oder gänzlich bebauten Arealen sind im Kanton St.Gallen selten. Dabei bieten sie Chancen, nicht nur die Reserven besser zu nutzen, sondern auch die Siedlungsqualität und die Rendite für Immobilienbesitzende zu verbessern. Es dürfen nicht nur die unbebauten Innenentwicklungspotenziale angeschaut werden, sondern auch zu gering genutzte oder brachliegende Potenziale: davon gibt es in den urbanen Verdichtungsräumen insgesamt rund 155 Hektaren Fläche.

13 Raumkonzept Kanton St.Gallen, [Richtplan Koordinationsblatt R11](#)

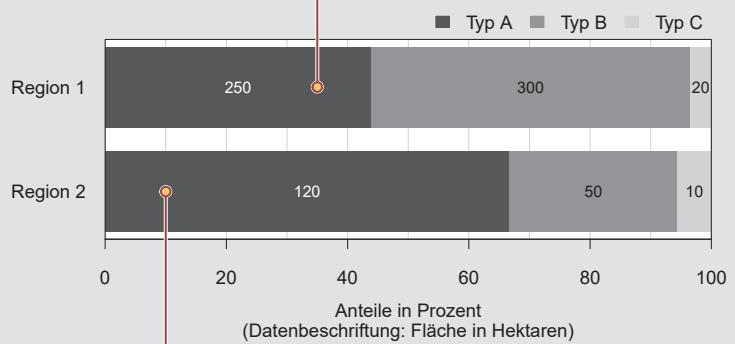
6 Anhang

6.1 Lesebeispiel für die Grafiken im Bericht

Die Balkengrafiken in diesem Bericht zeigen sowohl absolute Flächengrößen wie auch die Anteile unterschiedlicher Kategorien an den Flächensummen. Abbildung 22 erläutert dies anhand fiktiver Daten.

Abbildung 22
Lesebeispiel

In der Region 1 gibt es 250 Hektaren des Typs A. Das sind etwas mehr als 40 Prozent der Gesamtfläche in der Region 1.



In der Region 2 gibt es 120 Hektaren des Typs A. Das ist weniger als in der Region 1. Weil aber die Gesamtfläche in der Region 2 kleiner ist als in der Region 1, machen die 120 Hektaren des Typs A fast 70 Prozent der Gesamtfläche der Region 2 aus.

Quelle: Fiktive Zahlen
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 11. 2025

6.2 Methodik

raum+ ist eine dialogorientierte Erhebungsmethodik zur Erstellung einer gemeindeübergreifenden und flächendeckenden Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale – betrachtet wird dabei immer der bestehende, rechtsgültige Zonenplan. Weitergehende Ausführungen zur Methodik sind auf www.raumplus.ethz.ch erhältlich.

Im Kanton St.Gallen wird **raum+** im Rahmen der Flächenpotenzialanalyse, einem Projekt des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation sowie des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt. Nach der Ersterhebung im Sommerhalbjahr 2011 und den Aktualisierungen in den Jahren 2014, 2017 und 2021 liegt nun mit **raum+ St.Gallen 2025** bereits die vierte Nachführung vor. Die Ergebnisse aller Erhebungen wurden je mit einem Bericht dokumentiert, die unter www.areg.sg.ch, → Raumbeobachtung → Flächenpotenzialanalyse als PDF-Dateien bezogen werden können.

Die Erhebungen mit den Gemeinden fanden (mit einer Ausnahme) in den Monaten Februar und März 2025 statt, in der Regel online per Videokonferenz. Durchgeführt wurden sie durch die Fachstelle **raum+** der ETH Zürich, begleitet durch Vertreterinnen und Vertreter des Kantons. Die Fachstelle **raum+** betreut auch die Internetplattform **raum+** (www.raumplus.ethz.ch). Die Auswertung sowie die Berichterstattung führten das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation und das Amt für Wirtschaft und Arbeit aus.

Im Vergleich zu den vorhergehenden Nachführungen wurde das Datenmodell bei der Erhebung 2025 leicht angepasst. Neu wurden systematisch Teile von Einzelparzellen erfasst, die sich von der Grösse her für eine Bebauung eignen würden. Ebenfalls neu systematisch erfasst wurden unbebaute, aber genutzte Flächen wie Parkplätze, Lagerflächen oder Park- und Gartenanlagen. Eine Änderung gab es zudem bei der Erfassung von weiteren Mobilisierungshindernissen. Aus diesem Grund wurde auf eine Auswertung dieses Merkmals verzichtet.

6.3 Rechnungsweise Kapazitätsabschätzung

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 Ausnutzungsziffer
3. Umrechnung der Bruttowohnfläche in eine Nettowohnfläche zur Berücksichtigung von Treppenhäusern, Mauerquerschnitten und so weiter
4. Bei Mischzonen wird der Wohnflächenanteil angewendet.
5. Schliesslich wird die Nettowohnfläche pro Kopf dividiert, was die Einwohnerkapazität ergibt.

