

raum + st.gallen

Ergebnisbericht der
Flächenpotenzialanalyse
für den Kanton St.Gallen **2017**

1	Vorwort	4
2	Das Wichtigste in Kürze	6
3	Einleitung	8
3.1	Flächenpotenzialanalyse im Kanton St.Gallen	8
3.2	Anmerkungen zu den Auswertungen und Grafiken	8
3.3	Kennziffern des Kantons	10
4	Ergebnisse	12
4.1	Gesamtsiedlungsreserve: Entwicklung der Hauptmerkmale und räumliche Verteilung	12
4.2	Eigentümerinteresse	17
4.3	Zeitliche Verfügbarkeit und Stand der Baureife	19
4.4	Nachfrage	20
4.5	ÖV-Erschliessung	24
4.6	Stand der Überbauung (Brachen)	25
4.7	Mobilisierungshindernisse	26
4.8	Arbeitsplatznutzungen	26
4.9	Wohnnutzungen	32
4.9.1	<i>Bewertung nach Überbauungseignung (PALM)</i>	32
4.9.2	<i>Potenzialgrössen</i>	36
4.9.3	<i>Kapazitätsabschätzung</i>	36
4.10	Flächen mit Statusänderung im Vergleich zur Analyse 2014	38
4.10.1	<i>Neue Reserven</i>	38
4.10.2	<i>Entfallene Reserven</i>	40
5	Wertung und Ausblick	42
5.1	Erkenntnisse für die Arbeitsplatznutzungen	43
5.2	Erkenntnisse für die Wohnnutzungen	44
6	Anhang	46
6.1	Methodik	46
6.2	Rechnungsweise Kapazitätsabschätzung	46
6.3	Impressum	47

1 Vorwort

Sie ist eine Erfolgsgeschichte im Kanton St.Gallen – die Flächenpotenzialanalyse. Im Frühjahr und Sommer 2017 erhoben das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation und das Amt für Wirtschaft und Arbeit bereits zum dritten Mal in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Siedlungsflächenreserven in der bestehenden Bauzone. Die Übersicht über die Baureserven zu haben wird immer wichtiger – für den Kanton wie auch die Gemeinden. Sie ist ein zentraler Bestandteil in einer nachhaltigen Raumentwicklung, in der die Anliegen der Bevölkerung, der Wirtschaft und der Natur berücksichtigt werden können. Und sie erleichtert die Umsetzung des Grundsatzes «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung», der mit den mittlerweile rechtskräftigen neuen Planungsgesetzen und -instrumenten auf Stufe Bund und Kanton gilt.

Die auch dieses Mal angewendete Methodik Raum+ gewährleistet die Vergleichbarkeit sowohl der drei Erhebungen im Kanton St.Gallen wie auch der Ergebnisse in anderen Kantonen, in denen Raum+ verwendet wird. Für die erneut gute Zusammenarbeit möchten wir uns bei den Gemeinden ganz herzlich bedanken.



Ueli Strauss-Gallmann

Leiter Amt für Raumentwicklung
und Geoinformation



Peter Kuratli

Leiter Amt für Wirtschaft und Arbeit



2 Das Wichtigste in Kürze

Die Gesamtsiedlungsreserven in den bestehenden Bauzonen im Kanton St.Gallen gingen im Vergleich zur letzten Erhebung 2014 stark zurück. Noch 1422 Hektaren Siedlungsreserven sind verzeichnet, das sind 17,8 Quadratmeter pro Raumnutzer. Damit verfügt St.Gallen zusammen mit dem Kanton Schwyz über die geringsten Reserven im Vergleich der Raum⁺-Kantone und -Regionen.

425 Hektaren Siedlungsreserven stehen für eine sofortige Bebauung zur Verfügung. Auf der anderen Seite sind weiterhin knapp 40 Prozent der Siedlungsreserven durch die Eigentümerschaft blockiert. Auf der Mobilisierung dieser Flächen muss künftig ein Hauptaugenmerk der Raumentwicklung liegen.

Mehr als die Hälfte der Siedlungsreserven sind mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen, das heisst, sie verfügen mindestens über die ÖV-Güteklasse D. Für die allermeisten Lagen gibt es auch eine zumindest geringe Nachfrage. Leicht verbessert zeigt sich zudem die zeitliche Verfügbarkeit der Flächen im Vergleich zur letzten Erhebung 2014.

Das Gesamtbild der regionalen Disparitäten hat sich seit der letzten Erhebung kaum verändert. Nach wie vor gibt es grössere regionale Unterschiede in der zeitlichen Verfügbarkeit der Siedlungsreserven und bei den Reserven pro Raumnutzer. Dagegen ist das Interesse der Eigentümerschaft, die Flächen zu bebauen oder zu veräussern, regional eher ausgeglichen.

Die Kapazitätsabschätzung in den Wohn- und Mischzonen zeigt, dass in den bestehenden Reserven maximal 90000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner untergebracht werden könnten. Auf den sofort verfügbaren und baureifen Flächen fänden rund 18900 Menschen Platz – das entspricht ungefähr dem erwarteten Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten fünf Jahre.

Die Schere zwischen der Gesamtfläche der Arbeitsplatzpotenziale und den wirklich verfügbaren und geeigneten Potenzialen hat sich weiter geöffnet. Nur noch sechs Prozent der Siedlungsreserven in den Arbeitszonen sind sofort verfügbar und marktfähig. Die Anstrengungen bei der Arealentwicklung müssen deshalb verstärkt werden.





3 Einleitung

Ein komplett neues kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG), ein nach den Vorgaben des revidierten Bundesgesetzes zur Raumplanung (RPG) überarbeitetes Richtplankapitel Siedlung: die Raumplanung im Kanton St.Gallen ist neu aufgestellt worden. Es gilt der Grundsatz «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung». Gleichzeitig nimmt die Bevölkerung weiterhin zu, die Wirtschaftsleistung steigt, die Nachfrage nach neuem Wohnraum und Flächen für Firmenerweiterungen oder -ansiedlungen bleibt konstant. Umso wichtiger ist es, die Übersicht über vorhandene Siedlungsflächenreserven in der bestehenden Bauzone zu haben.

3.1 Flächenpotenzialanalyse im Kanton St.Gallen

Seit nunmehr sieben Jahren verfügen die Gemeinden und der Kanton St.Gallen mit der Flächenpotenzialanalyse über das Instrument, diese Übersicht zu pflegen. Nach der Ersterhebung im Jahr 2011 und der ersten gesamtkantonalen Nachführung Ende 2013/Anfang 2014 folgte im Frühjahr 2017 die zweite gesamtkantonale Nachführung. In Zusammenarbeit mit den Gemeinden stellten das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation und das Amt für Wirtschaft und Arbeit damit sicher, dass weiterhin aktuelle Grundlageinformationen für die künftige Siedlungsentwicklung vorhanden sind.

Auch die neuste Nachführung der Flächenpotenzialanalyse wurde nach der Methode Raum⁺ durchgeführt. Raum⁺ ist ein dialogorientierter Ansatz zur Erstellung einer systematischen Übersicht über Siedlungsflächenreserven in der bestehenden Bauzone.¹ Zentral dabei ist die Idee, das Wissen der lokalen Akteure, sprich der Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinden, in die Übersicht einfließen zu lassen. Diese massgeblich an der ETH Zürich entwickelte Methodik hat sich nicht nur im Kanton St.Gallen bewährt, sondern wird in der Schweiz mittlerweile in neun Kantonen und verschiedenen Regionen und Agglomerationen angewendet.

In Zukunft wird die Flächenpotenzialanalyse alle vier Jahre kantonsweit nachgeführt, in Abstimmung mit dem Zeitplan für Monitoring, Controlling und Berichterstattung des kantonalen Richtplans. Raum⁺ erlaubt es aber den Gemeinden auch, die Übersicht für ihr Gemeindegebiet selbständig nachzuführen. Der vorliegende Bericht wertet in einem ersten Teil (Ergebnisse) die anlässlich der Nachführung 2017 erhobenen beziehungsweise nachgeführten Daten aus und zieht in einem zweiten Teil (Wertung und Ausblick) Bilanz aus Sicht der beiden beteiligten kantonalen Ämter.

3.2 Anmerkungen zu den Auswertungen und Grafiken

Raum⁺ unterteilt die Siedlungsflächenreserven in drei Kategorien beziehungsweise Potenzialtypen, die sich vor allem in der Grösse und in der 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.

1

Unter www.raumplus.ethz.ch finden sich detaillierte Beschreibungen zur Methodik Raum⁺.

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

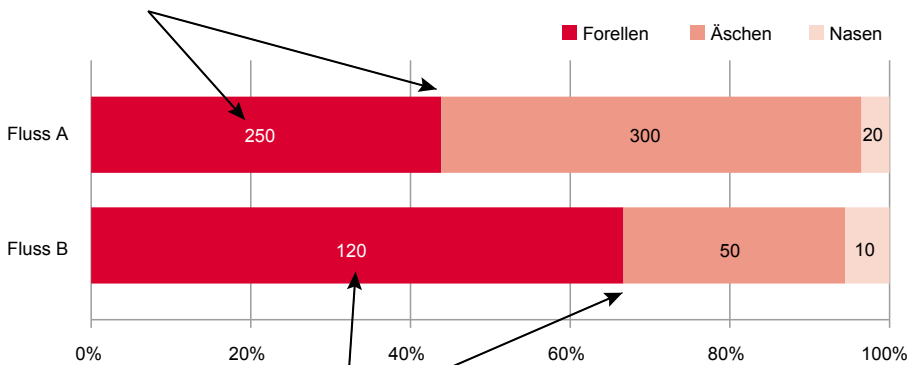
Quelle: www.raumplus.ethz.ch

Der Bericht enthält als Grafiken vornehmlich Balkendiagramme. Diese Diagramme enthalten sowohl Informationen zu den absoluten Flächengrössen der Reserven wie auch zu den Anteilen unterschiedlicher Ausprägungen an den Gesamtflächen. Grafik 1 zeigt ein Lesebeispiel anhand fiktiver Daten.

G_1 Lesebeispiel zu den Balkengrafiken im Bericht

Lesebeispiel 1:

Im Fluss A kommen 250 Forellen vor. Das sind etwas mehr als 40 Prozent aller Fische im Fluss A.



Lesebeispiel 2:

Im Fluss B kommen 120 Forellen vor. Das sind weniger Forellen als im Fluss A. Weil es aber im Fluss B insgesamt viel weniger Fische gibt als im Fluss A, machen die 120 Forellen fast 70 Prozent aller Fische im Fluss B aus.

Quelle: fiktive Zahlen

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA

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). Der Wohnungsneubau zeigt demgegenüber in den letzten drei Jahren eine leicht abnehmende Tendenz. Seit 1995 sank die Zahl der Neubauwohnungen in Einfamilienhäusern (Grafik 2).

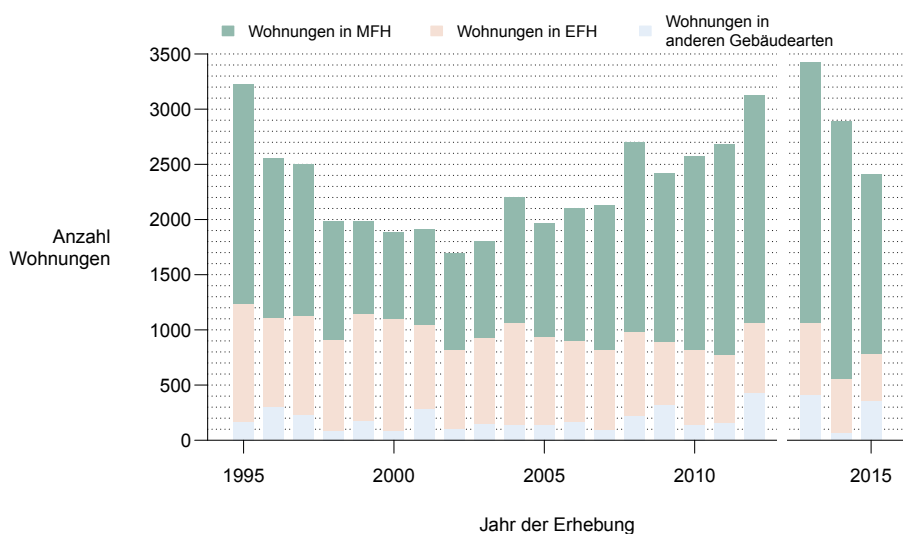
Tabelle 2: Entwicklung der Kennziffern des Kantons 2010–2016

	Stand Ende 2010	Stand Ende 2013 (Beschäftigte 2011)	Stand Ende 2016 (Beschäftigte 2015)
Anzahl Gemeinden	85	77	77
Einwohner	478 907	491 699	502 552
Beschäftigte	254 608	284 297	296 359
Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte)	733 515	775 786	798 911
Fläche	202 540 ha	202 540 ha	202 540 ha
Bauzonenfläche	12 744 ha	12 784 ha	12 823 ha
davon Wohnzone	5 743 ha	5 794 ha	5 858 ha
davon Mischzone	3 022 ha	3 019 ha	3 010 ha
davon Arbeitszone	2 193 ha	2 182 ha	2 196 ha
davon Zone für öffentliche Nutzungen	1 786 ha	1 789 ha	1 758 ha

Quellen: BFS STATPOP / STATENT (Datenstand 18.8.2017), AREG/AWA Flächenpotenzialanalysen

G_2 Wohnungsneubauten 1995–2015

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



Quelle: BFS

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

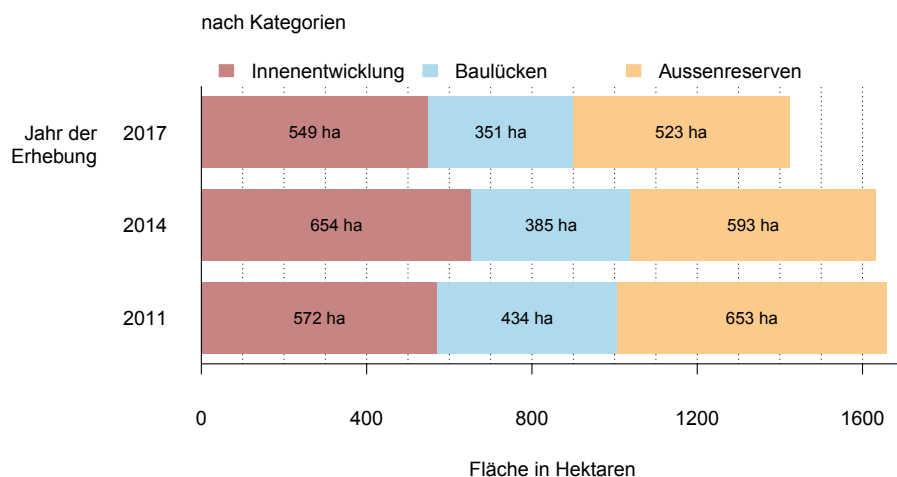


4 Ergebnisse

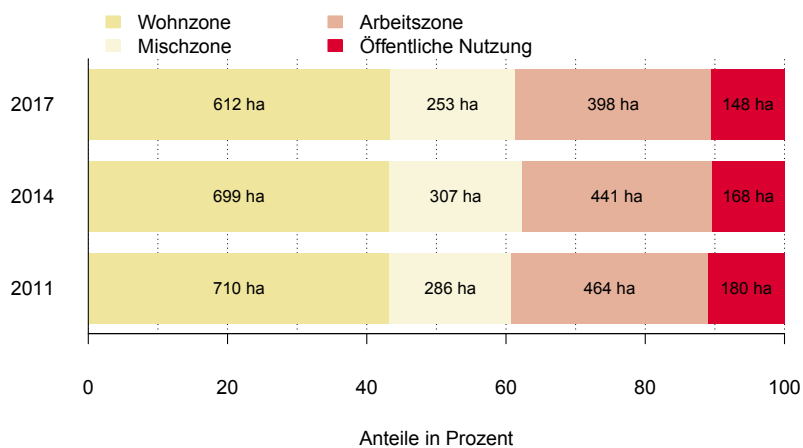
4.1 Gesamtsiedlungsreserve: Entwicklung der Hauptmerkmale und räumliche Verteilung

Als Gesamtsiedlungsreserve wird die Flächensumme aller Potenziale bezeichnet, egal welcher Kategorie, egal ob bebaut, teilweise bebaut oder unbebaut. In den etwas mehr als drei Jahren zwischen den beiden Aktualisierungen der Flächenpotenzialanalyse in den Jahren 2014 und 2017 nahm die Gesamtsiedlungsreserve um mehr als 200 Hektaren ab. In der vorhergehenden Periode (Jahre 2011 bis 2014) war die Abnahme der Gesamtsiedlungsreserve um rund 30 Hektaren deutlich kleiner (Grafik 3). Währenddem sich bei den beiden Kategorien Aussenreserven und Baulücken seit Beginn der Erhebungen eine stetige Abnahme der Flächensumme zeigt, gibt es bei der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale grössere Schwankungen in beide Richtungen (Grafik 3). Die Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven auf die verschiedenen Nutzungsarten dagegen blieb stabil (Grafik 4).

G_3 Entwicklung der Gesamtsiedlungsreserven 2011–2017



G_4 Gesamtsiedlungsreserven nach Nutzungstyp 2011–2017

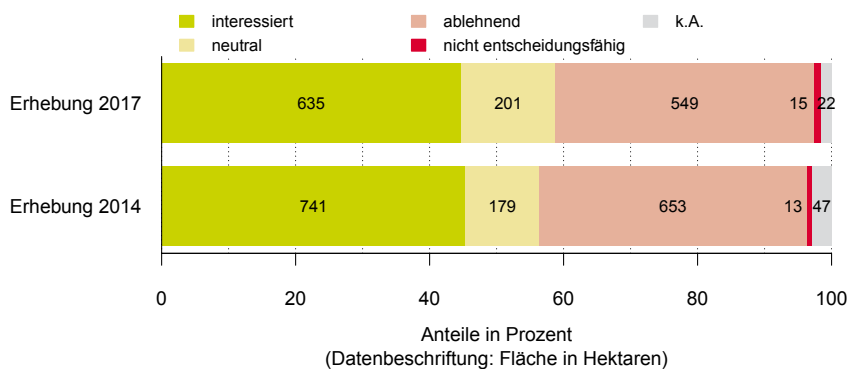


Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 12.2017

Das Interesse der Eigentümerschaft, ihre Parzelle zu bebauen oder zu verkaufen, die zeitliche Verfügbarkeit einer Siedlungsreserve sowie die örtliche Nachfrage gehören zu den wichtigsten Merkmalen, 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 und die zeitliche Verfügbarkeit nahmen zwischen den Erhebungen 2014 und 2017 leicht zu (Grafik 5, Grafik 6). Dabei gilt es zu beachten, dass durch die generelle Abnahme der Siedlungsreserven (Grafik 3) heute eine geringere Flächensumme sofort verfügbar ist als noch 2014 (Grafik 6). Die Nachfrage nach Siedlungsflächenreserven blieb zwischen den beiden Erhebungen ziemlich konstant (Grafik 7). In den Abschnitten 4.2, 4.3 und 4.4 werden die Ergebnisse der Erhebung 2017 zum Eigentümerinteresse, zur zeitlichen Verfügbarkeit und zur Nachfrage vertieft betrachtet.

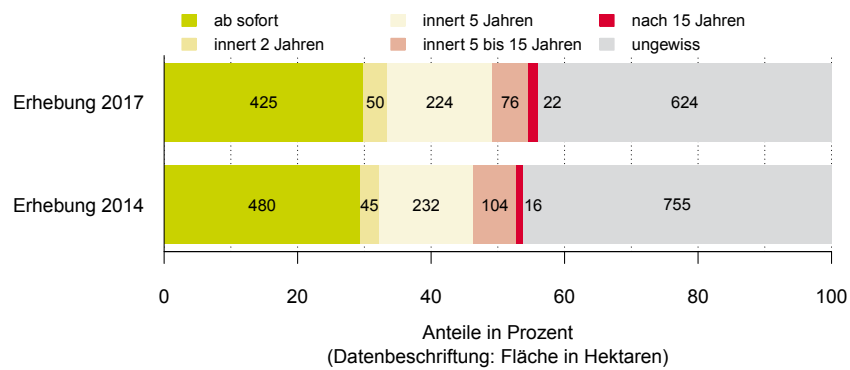
G_5 Entwicklung des Eigentümerinteresses 2014–2017



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

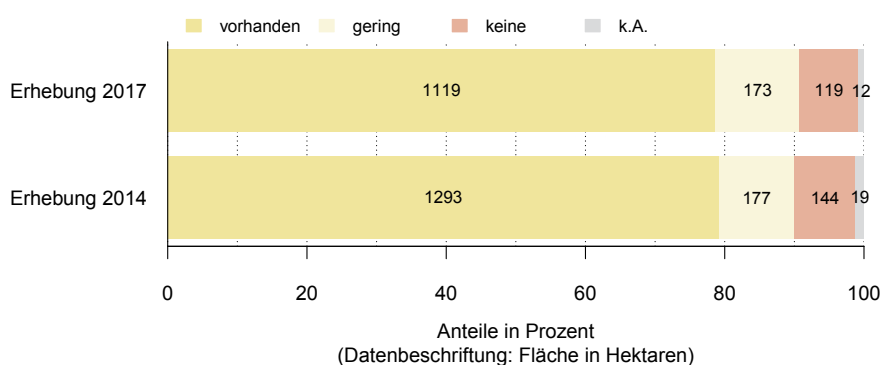
G_6 Entwicklung der zeitlichen Verfügbarkeit 2014–2017



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

G_7 Entwicklung der Nachfrage 2014–2017



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

Die Flächensumme der Gesamtsiedlungsreserven geteilt durch die Anzahl der Raumnutzer², ergibt einen Indikator, der gut zwischen unterschiedlich grossen Gebietseinheiten vergleichbar ist. Tabelle 3 zeigt, dass der Kanton St.Gallen im Vergleich zu den anderen Raum+-Gebieten die tiefsten Reserven pro Raumnutzer aufweist. Seit der ersten Erhebung nahm die Reserve pro Raumnutzer um rund ein Viertel ab.

Auch innerhalb des Kantons St.Gallen von Gemeinde zu Gemeinde und von Region zu Region ist die Reserve pro Raumnutzer unterschiedlich gross (Grafik 8).

²

Raumnutzer =
Einwohner + Beschäftigte

Tabelle 3 Kennzahlen Gesamtsiedlungsreserven 2017, 2014 und 2011 sowie Kantonsvergleich

	Anzahl Flächen	Fläche [ha]	m ² /Raumnutzer	Reserven zur Bauzone
Gesamtsiedlungsreserven 2017	5324	1422	17,8	11,1 %
Gesamtsiedlungsreserven 2014	6054	1632	21,3	12,8 %
Gesamtsiedlungsreserven 2011	6629	1660	23,3	13,0 %

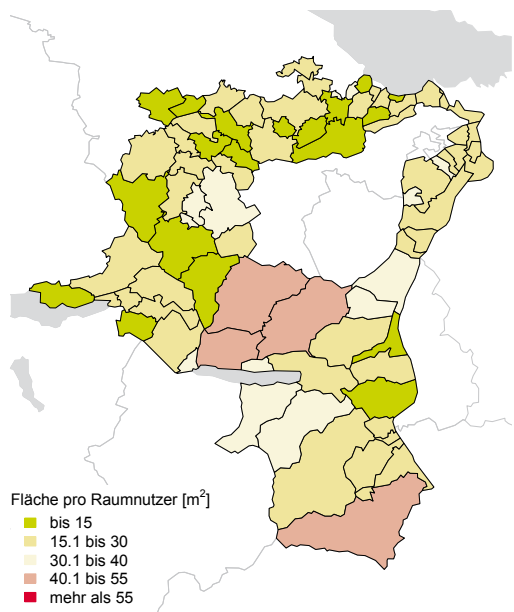
andere Kantone

Schwyz 2017			18	11 %
Obwalden 2016			21	13 %
Schaffhausen 2017			27	14 %
Appenzell Innerrhoden 2014			29	16 %
Thurgau 2013/14			36	14 %

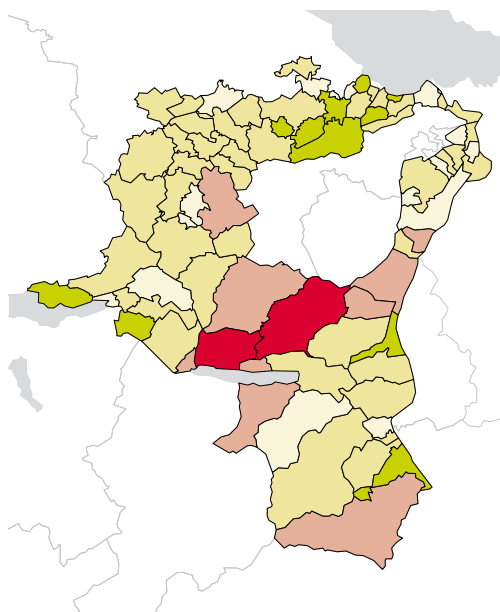
Quelle: www.raumplus.ethz.ch

G_8 **Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer 2014–2017**

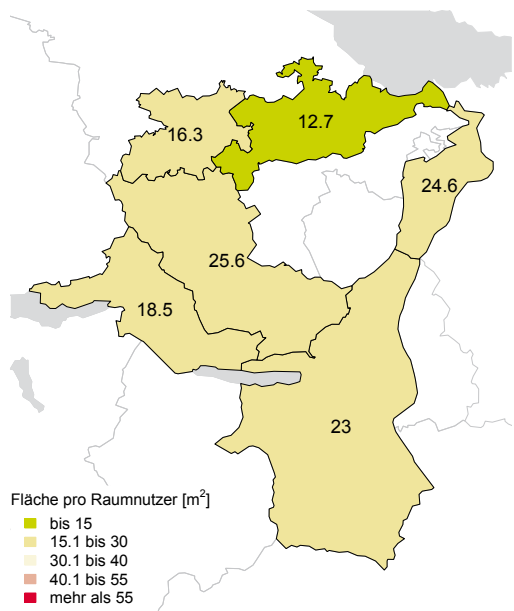
nach Gemeinden, 2017



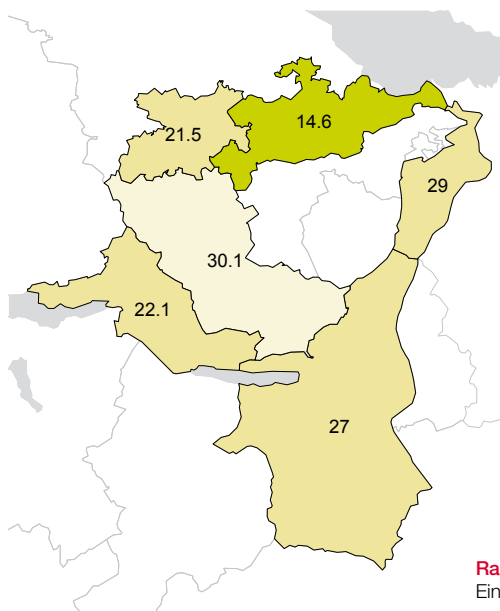
2014



nach Regionen, 2017



2014

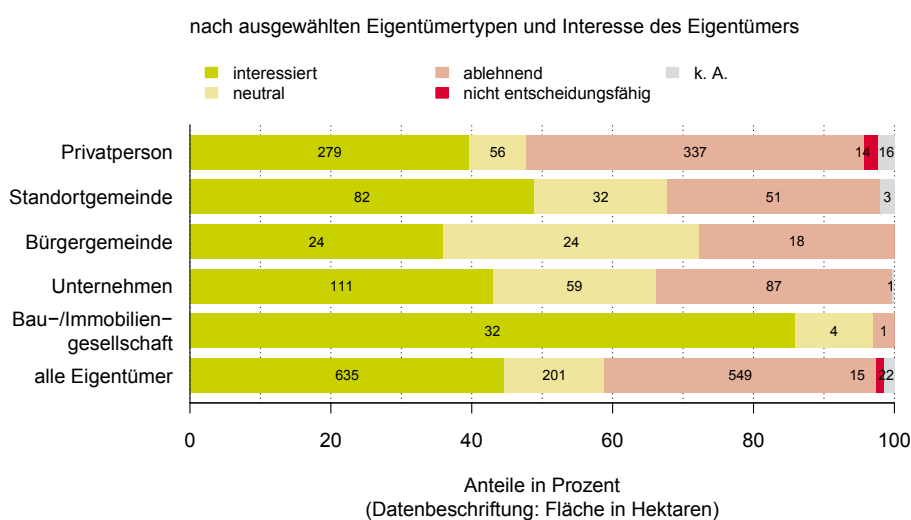


Raumnutzer =
Einwohner + Beschäftigte

4.2 Eigentümerinteresse

Das Merkmal Eigentümerinteresse bewertet, ob die Eigentümerschaft 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 hin arbeitet. Gemäss der Raum+-Erhebung 2017 gibt es beim Eigentümerinteresse sowohl grosse regionale Unterschiede wie auch grosse Unterschiede zwischen den Potenzialarten und den Zonenarten (Grafik 10, folgende Seite). Überdurchschnittliches Eigentümerinteresse weisen die Regionen St.Gallen, Wil und Zürichsee/Linth auf. In den Regionen Rheintal und Sarganserland-Werdenberg dagegen sind überdurchschnittlich viele Flächen durch die Eigentümerschaft blockiert. Die Blockade durch die Eigentümerschaft ist grundsätzlich in der Kategorie der Baulücken stärker ausgeprägt als bei den Innenentwicklungspotenzialen und den Aussenreserven. Das dürfte unter anderem darauf zurückzuführen sein, dass die Baulücken häufig in privatem Besitz sind. Und private Eigentümer sind häufiger abgeneigt, die Reserve zu entwickeln, als Firmen oder die öffentliche Hand (Grafik 9).

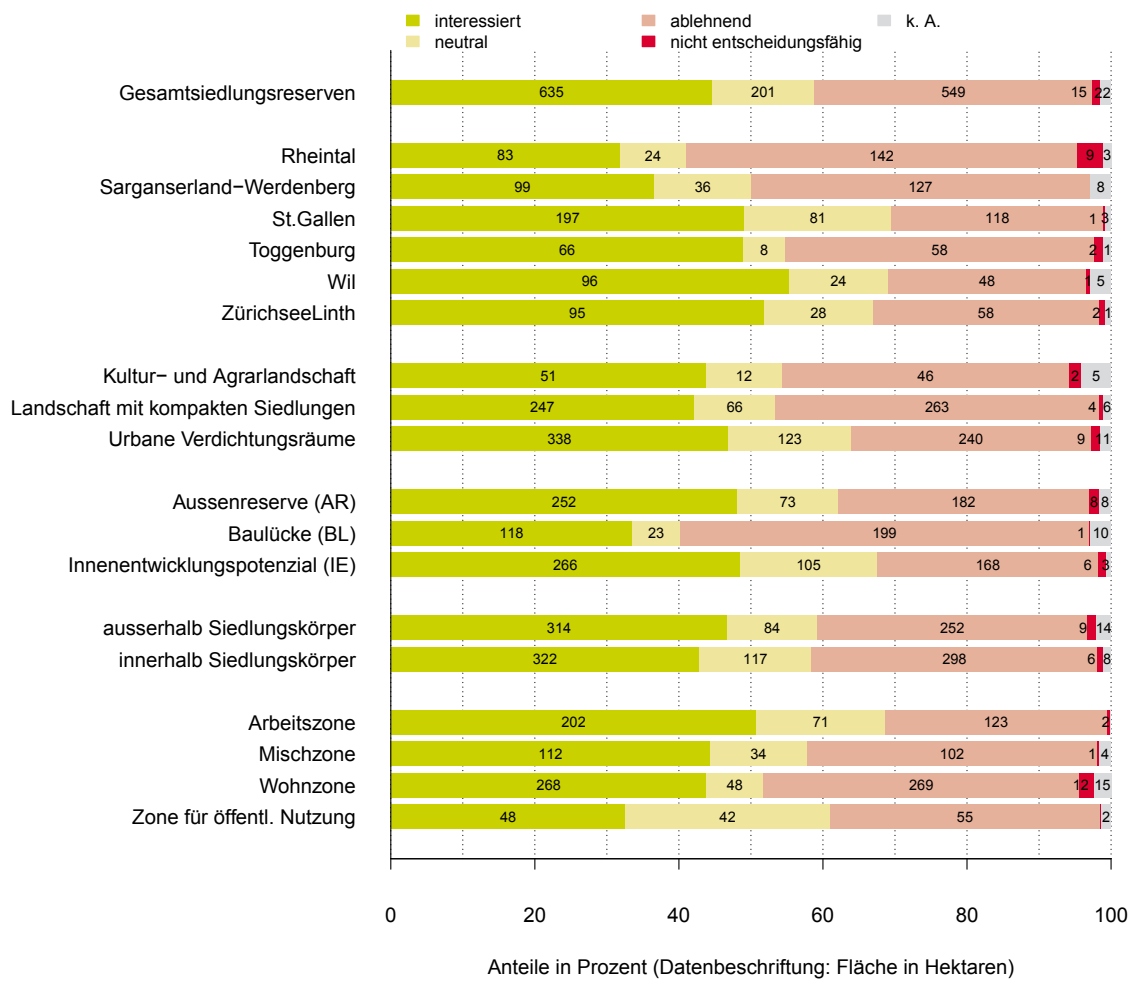
G_9 Eigentümerinteresse 2017 nach Eigentümertyp



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 12.2017

G_10 **Gesamtsiedlungsreserven 2017 nach Eigentümerinteresse und verschiedenen Unterteilungen**



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

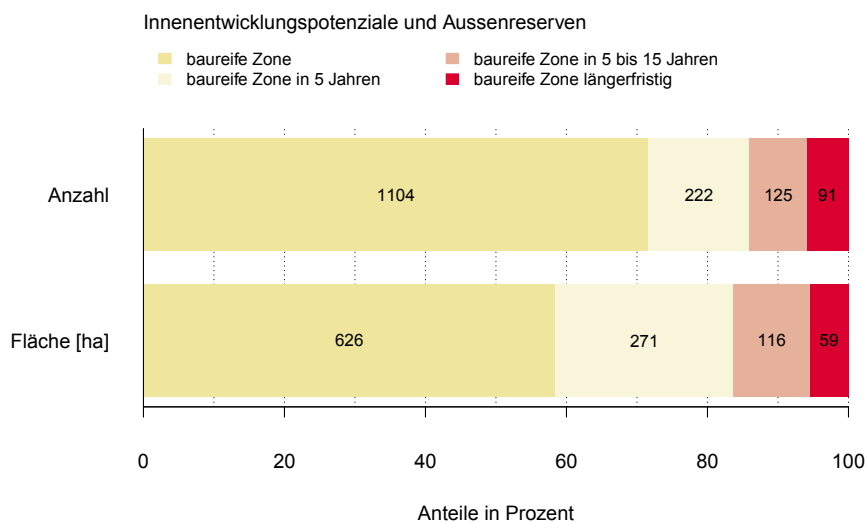
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

4.3 Zeitliche Verfügbarkeit und Stand der Baureife

Rund 30 Prozent aller Siedlungsflächenreserven im Kanton St.Gallen, das sind 425 Hektaren, sind sofort für eine Bebauung verfügbar (Grafik 12, folgende Seite). Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an sofort verfügbaren Flächen weist die Region Toggenburg auf, während die Regionen Rheintal und St.Gallen hier unterdurchschnittlich abschneiden. Anteilsmässig wenige sofort verfügbare Flächen gibt es im Raumtyp der urbanen Verdichtungsräume und bei der Potenzialart der Innenentwicklungspotenziale.

Dass es bei den Innenentwicklungspotenzialen und den Aussenreserven häufig etwas länger dauert, bis die Flächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen, hat unter anderem mit dem Stand der Baureife zu tun. Eine Fläche gilt als baureif, wenn sie erschlossen ist und wenn keine planungsrechtlichen Schritte (wie zum Beispiel ein Sondernutzungsplan, eine Landumlegung oder eine strassenseitige Erschliessung) mehr nötig sind. Etwas mehr als die Hälfte beziehungsweise 626 Hektaren der Innenentwicklungspotenziale und der Aussenreserven sind bereits baureif (Grafik 11).

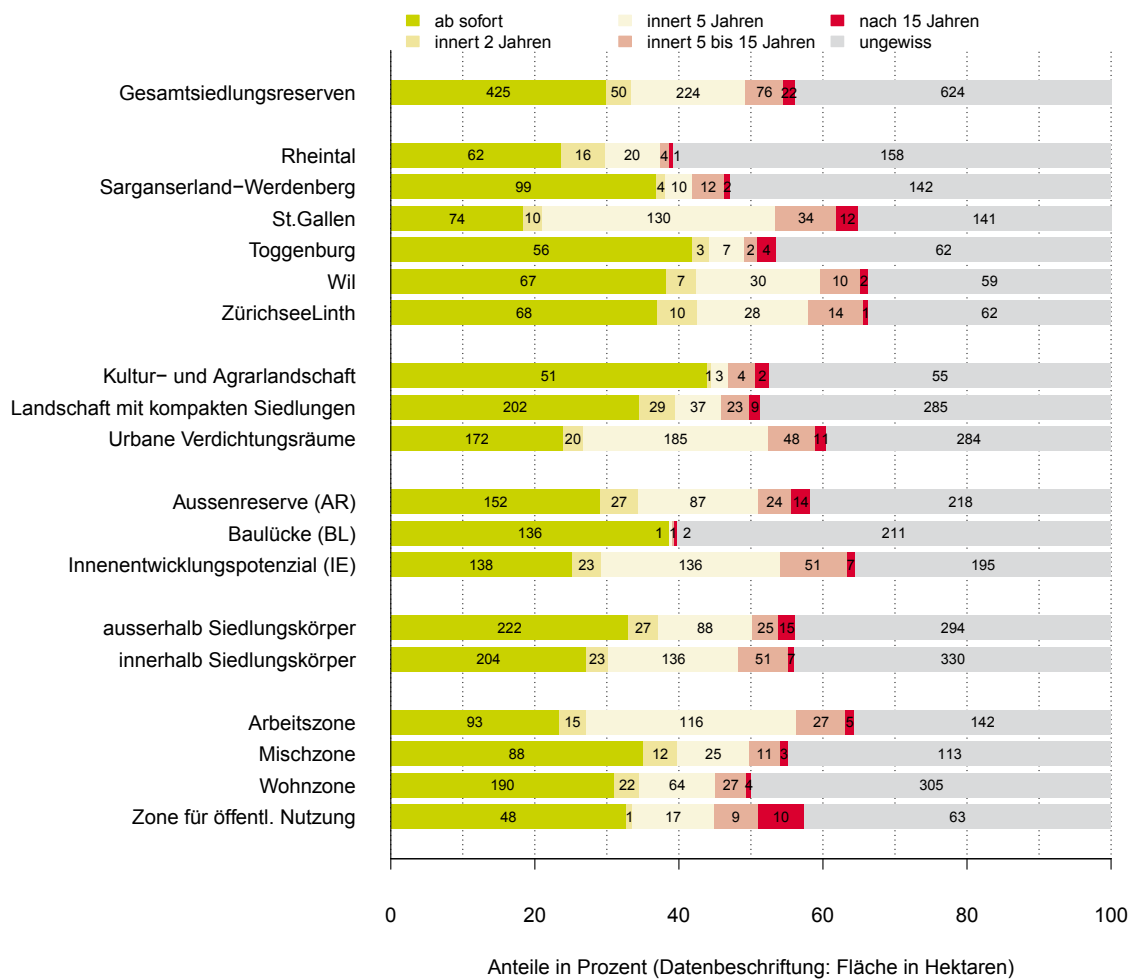
G_11 Siedlungsreserven 2017 nach Stand der Baureife



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

G_12 **Gesamtsiedlungsreserven 2017 nach zeitlicher Verfügbarkeit und verschiedenen Unterteilungen**

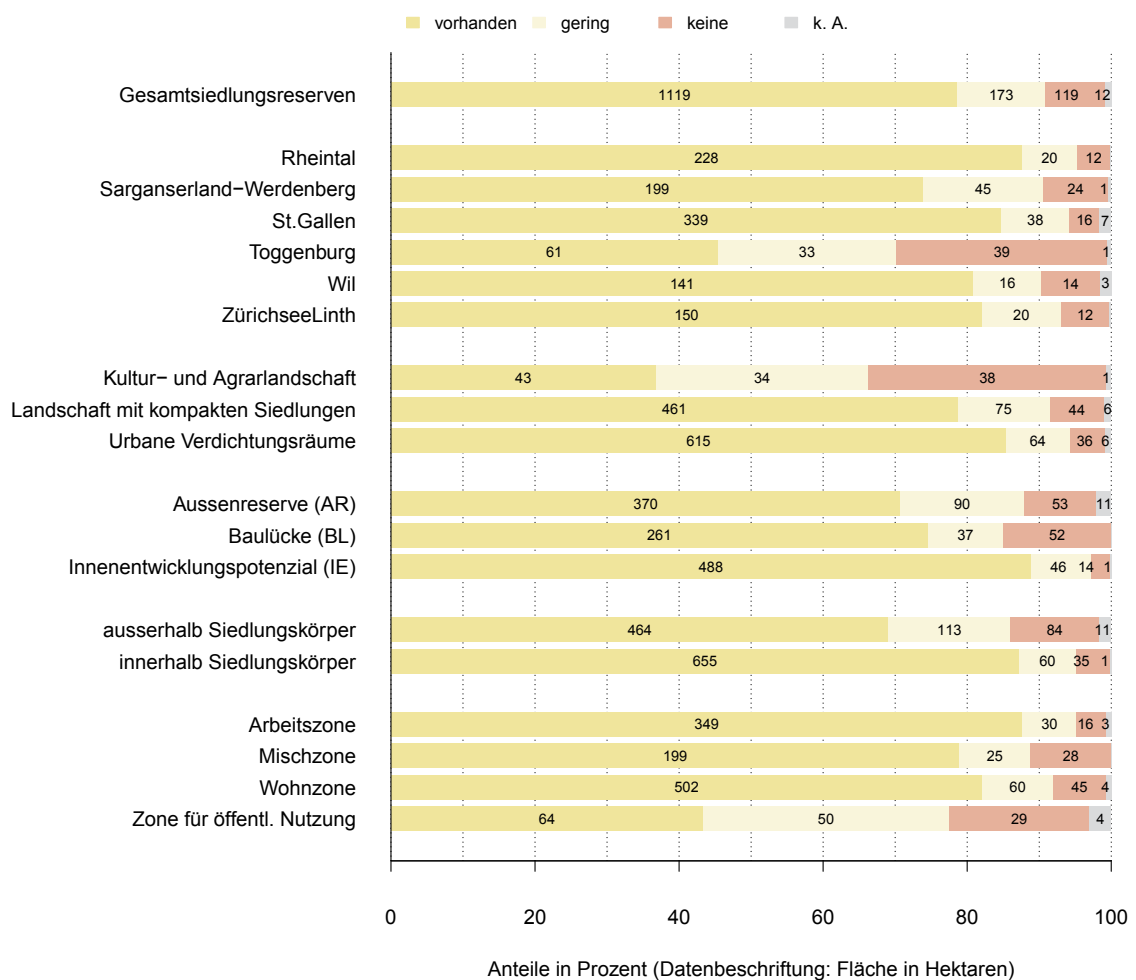


Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 12.2017

4.4 Nachfrage

Wenn eine Reservefläche während längerer Zeit nicht überbaut wird, könnte das auch daran liegen, dass schlicht keine Nachfrage nach der Fläche vorhanden ist. Die Auswertung 2017 zeigt jedoch, dass fehlende Nachfrage in den meisten Fällen kein Problem ist (Grafik 13). Einzig in der Region Toggenburg und im Raumtyp der Kultur- und Agrarlandschaft herrscht eine deutlich unterdurchschnittliche Nachfrage nach den Reserveflächen.



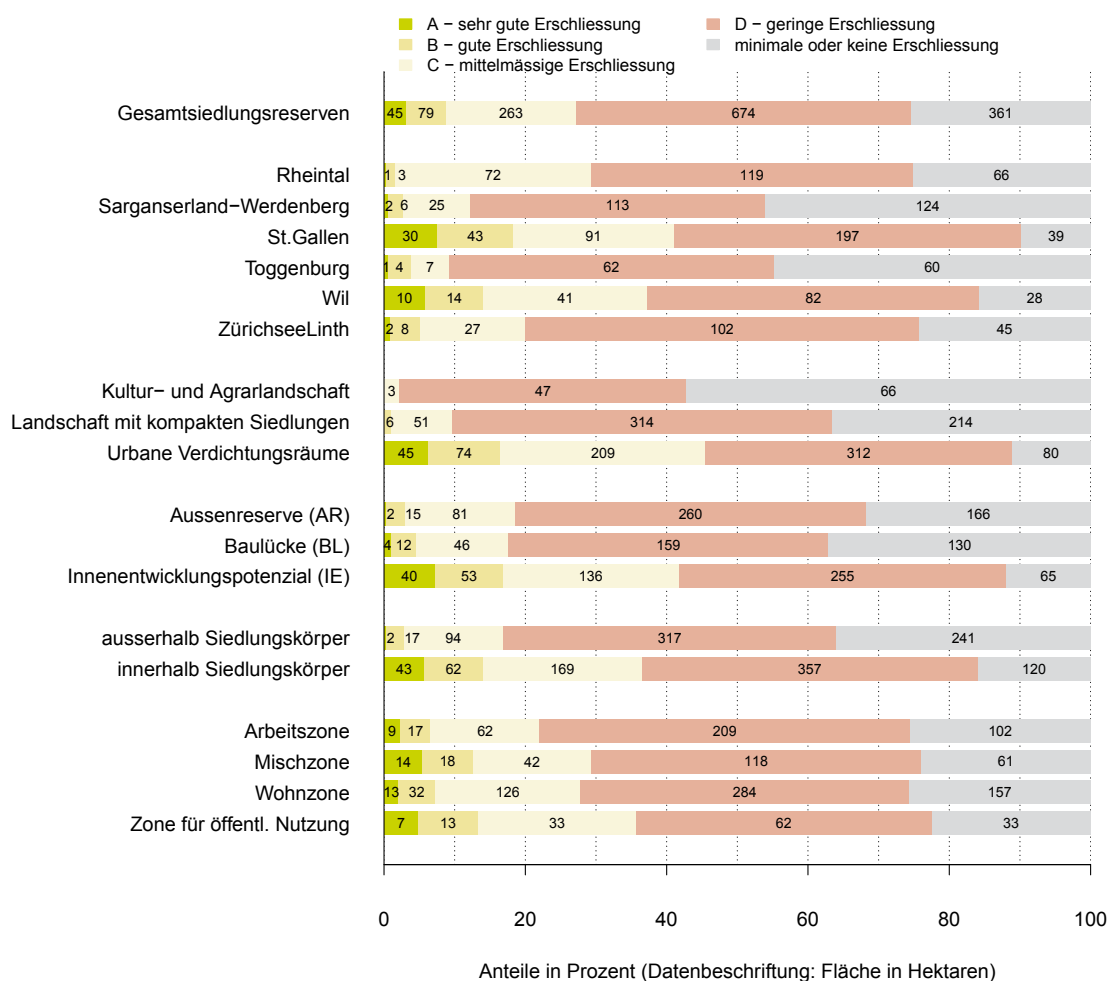


WALO

4.5 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung von Bauflächen 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 Klasse zwischen A und D. 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 ausgebautem Busangebot erreicht. Im Schnitt erreichen mehr als zwei Drittel aller Flächen (das sind mehr als 1000 Hektaren) mindestens die ÖV-Gütekategorie D. Unterdurchschnittlich mit dem ÖV erschlossen sind die Flächen in den Regionen Toggenburg und Sarganserland-Werdenberg und im Raumtyp der Kultur- und Agrarlandschaft, überdurchschnittlich die Flächen in der Region ZürichseeLinth (Grafik 14).

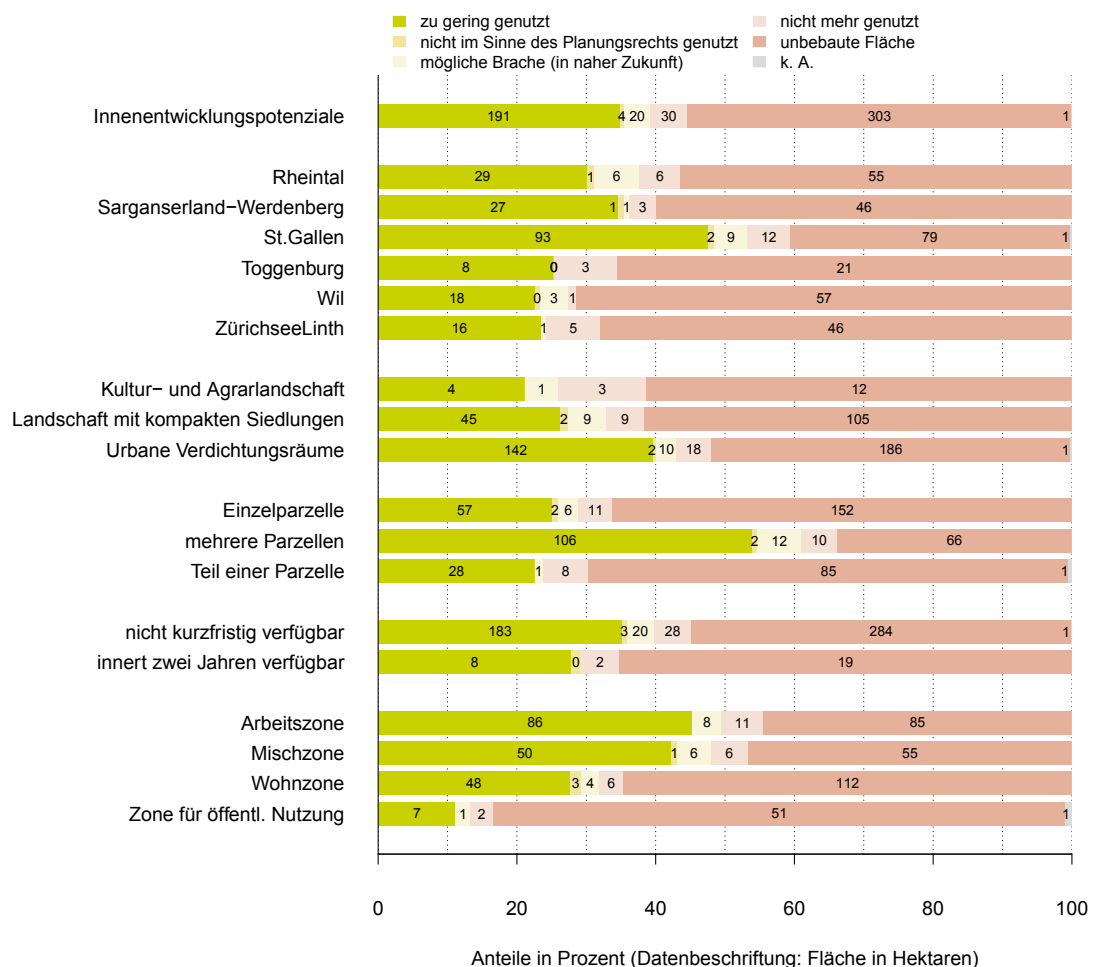
G_14 Gesamtsiedlungsreserven 2017 nach ÖV-Erschliessung und verschiedenen Unterteilungen



4.6 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 sind unbebaut (Grafik 15). Einzig in der Region St.Gallen gibt es einen vergleichsweise hohen Anteil an Flächen, die als zu gering genutzt bewertet wurden. Dies gilt auch für Flächen in den Arbeitszonen und Mischzonen, während Innenentwicklungspotenziale in der Wohnzone oft unbebaut sind. Eine spezielle Form sind die so genannten Brachen, bebaute, aber nicht mehr genutzte Areale. Insgesamt gibt es im Kanton St.Gallen 30 Hektaren Brachen und 20 Hektaren, die möglicherweise in naher Zukunft zur Brache werden. Mehr als die Hälfte davon befinden sich im Raumtyp der Urbanen Verdichtungsräume (Grafik 15).

G_15 **Innenentwicklungspotenziale 2017 nach dem Stand der Überbauung**



4.7 Mobilisierungshindernisse

Die fehlende Bereitschaft der Eigentümer, eine Flächen zu bebauen oder zu verkaufen, ist nach wie vor das grösste Mobilisierungshindernis für Siedlungsflächenreserven. Auch eine auf dem Gelände vorkommende Altlast oder Naturgefahren können eine Reservefläche blockieren. Daneben gibt es noch eine Reihe weiterer Mobilisierungshindernisse, die immer wieder genannt werden: allen voran die Topografie (meist handelt es sich hier um Parzellen, die einen steilen Hang umfassen) und der Gewässerraum. Grafik 16 zeigt qualitativ, wie häufig solche weiteren Mobilisierungshindernisse in der Raum⁺-Erhebung 2017 genannt wurden. Am meisten genannt wurde die Topografie.

G_16 Weitere Mobilisierungshindernisse 2017

nach Häufigkeit der Nennung (je grösser das Wort, desto häufiger genannt)



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum⁺ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 2.2018

4.8 Arbeitsplatznutzungen

Einführend zu diesem Kapitel wird die Bedeutung des Flächenangebots und der Arbeitszonenbewirtschaftung für den Standortwettbewerb im Kanton St.Gallen dargestellt. Im zweiten Teil werden die aktualisierten Daten der Erhebung Raum⁺ und der Nutzwertanalyse aus Unternehmenssicht dargestellt und interpretiert.

Flächenverfügbarkeit: Vorteil im Standortwettbewerb

Die Verfügbarkeit gut geeigneter Areale ist im Kanton St.Gallen ein Schlüssel-Standortfaktor. Der Boden ist ein limitierender Faktor und sofort verfügbare Grundstücke für Firmen-Ansiedlungen beziehungsweise -Expansionen werden zunehmend zur Mangelware. Dies zeigt sich in der täglichen Praxis der Standortförderung bei Unternehmensansiedlungen und Expansionen von bestehenden Betrieben: Diese Projekte sind meist sehr kurzfristig geplant, können bei einer mangelnden Verfügbarkeit von Bauland scheitern oder werden in einem anderen Kanton oder gar im Ausland realisiert. Daher ist die ständige Aufbereitung von geeigneten Arealen eine zentrale Aufgabe der Standortförderung. Nicht nur ganz kurzfristig verfügbare Flächen sind im Fokus, sondern auch mittel- und langfristig entwickelbare.

Rahmenbedingungen im Standortwettbewerb

Die Rahmenbedingungen im Bereich des Standortangebots haben sich in den letzten vier Jahren aus Sicht der Unternehmen verschlechtert:

- Die Bodenpreise für Unternehmen im Kanton sind überproportional gestiegen. Der entsprechende Standortvorteil durch den Bodenpreis hat sich insbesondere im Vergleich zum Grossraum Zürich vermindert; umgekehrt ist eine sich öffnende Preisschere gegenüber den ländlicheren Nachbarkantonen-/Regionen zu beobachten
- Der interkantonale Standortwettbewerb durch Flächenangebote hat sich verstärkt: Neben günstig verfügbaren Brachen, die zunehmend aufbereitet werden, entwickeln viele Kantone spezifisch zugeschnittene Areale zum Beispiel für den nationalen Innovationspark
- Seit Inkrafttreten des neuen Bundes-Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 mussten Einzonungen durch flächengleiche Auszonungen kompensiert werden. Seit Inkrafttreten des neuen kantonalen Richtplans 2017 können neue Flächen nur noch unter hohen Auflagen eingezont werden. Ausserdem können auch Verbände neu dagegen Einsprache erheben. Bei Innenentwicklungen sind hohe Hürden und Planungskonflikte die Regel, wobei oft die Erschliessung beziehungsweise Verkehrsengpässe, Lärm und so weiter limitierende Faktoren sind
- Aufgrund der Orientierung vieler Gemeinden am Steuersubstrat der natürlichen Personen wird der Wohnbau oft bevorzugt behandelt. Unternehmerische Aktivitäten, die ausserdem noch Flächen beanspruchen, stehen im Hintergrund.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Die Standortförderung hat auf diese Entwicklungen reagiert und in Zusammenarbeit mit dem AREG ein neues Instrumentarium entwickelt, die so genannte Arbeitszonenbewirtschaftung³, die aus folgenden Teilen besteht:

- *Flächenanalyse*: die mit diesem Bericht vorliegende Flächenpotenzialanalyse nach der Methode Raum+
- *Flächensicherung im kantonalen Richtplan*: Die Wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete im kantonalen Richtplan sind Flächen innerhalb der Bauzone ab etwa 10 000m². Neu wurde der Gebietstyp «Strategische Arbeitsplatzstandorte» (STAST) geschaffen. Das sind noch nicht eingezonte, aber möglichst optimal geeignete Flächen für grosse Expansionen von bestehenden Unternehmen und Neuansiedlungen. Dieser Gebietstyp ermöglicht, dass der Kanton bei grossen Unternehmensprojekten mit einem Flächenbedarf von mehr als 15 000m² im Standortwettbewerb präsent sein kann
- *Arealentwicklungen*: Nach wie vor sind Arealentwicklungen zentral, denn durch sie werden geeignete Flächen häufig erst verfügbar. Aus der langjährigen Erfahrung mit Arealentwicklung zeigt sich, dass die Umsetzung des Entwicklungskonzepts meist einen grossen Zeitraum und die Kooperation von allen Entwicklungspartnern erfordert
- *Innenentwicklung*: Aufgrund des zunehmenden Drucks auf die Entwicklung nach innen setzt sich das Amt für Wirtschaft und Arbeit auch durch Förderleistungen für Arbeitsflächen an gut erschlossenen, zentraleren Lagen ein
- *Immobilienvermarktung*: Dank der Zusammenarbeit mit den Regionen und den Gemeinden verfügt die interne Datenbank über stets aktuelle Angebote, die meist nicht öffentlich bekannt sind.

3

Vergleiche kantonalen Richtplan, Blatt S21 Arbeitszonenbewirtschaftung.
www.arbeitszonen.sg.ch

Tabelle 4: Darstellung Übersicht Arbeitszonenbewirtschaftung (Quelle: Eigene Darstellung AWA und AREG)

Flächen-Analyse	Flächen-Sicherung im kantonalen Richtplan		Flächen-Entwicklung		Immobilien-marketing
Flächenpotenzialanalyse	Strategische Arbeitsplatzstandorte	Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete	Arealentwicklung	Innenentwicklung	ImmoWeb

Die Tabelle 4 zeigt, wie die systematische Flächenanalyse die Grundlage für alle weiteren Schritte in der Arbeitszonenbewirtschaftung bildet. In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Erhebung Raum+ entsprechend analysiert und interpretiert.

Neue Nutzwertanalyse aus Sicht der Unternehmen

Die Nutzwertanalyse⁴ auf Basis der Erhebung Raum+ bildet die Unternehmersicht auf die Potenzialflächen ab. Bisher umfasste die Nutzwertanalyse drei Unternehmenskategorien: Industrie, Dienstleistungen und Unternehmens(haupt)sitz. Diese Kategorien wurden 2016 in einer Unternehmensbefragung⁵ mit der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften ZHAW verfeinert und umfassen neu:

- wissensintensive Dienstleistungsunternehmen (inklusive ICT)
- grösseres Dienstleistungsunternehmen beziehungsweise Verwaltungs-/Hauptsitz
- publikumsorientiertes Gewerbe/Verkauf
- technologieintensive Produktion/Präzisionstechnologien
- industrielle Massenproduktion
- KMU Produktions- und Handwerksbetriebe.

Die Anforderungen dieser Nutzergruppen an verschiedene Standortfaktoren (von Breitbandanschluss bis Verkehrslage) wurden durch diese Befragung ermittelt. Jede Nutzergruppe differenziert sich aufgrund ihrer unterschiedlichen Anforderungen an einen Standort.

Die Nutzwertanalyse bezüglich der Nutzergruppen basiert wie bisher auf der vorliegenden Erhebung Raum+ und einer GIS-Analyse durch das AREG. Neu bezieht die Nutzwertanalyse insbesondere die Arbeitsplatzzahlen (Anzahl Beschäftigte) sowie jene in «wissensintensiven Dienstleistungen» und «technologieintensiven Branchen» in einem Radius von 20 Minuten Fahrt mit dem Automobil ein. Denn die Verfügbarkeit von Arbeitskräften und insbesondere von qualifizierten Spezialistinnen und Spezialisten ist ein wesentlicher Standortfaktor. Weiter wurden der Zentralitätsindikator, Beeinträchtigungen durch Störfallbetriebe oder Überlandleitungen, Einschränkungen durch Grundwasserschutz, Naturgefahren, Gewässerabstände oder Altlasten überarbeitet. Erschliessungsindikatoren wie die Distanz zur nächsten Autobahnzufahrt, zum Flughafen Zürich und ÖV-Güteklassen wurden wie bisher berücksichtigt.

⁴

Die Nutzwertanalyse ist im Bericht zur Flächenpotenzialanalyse 2014 genauer beschrieben

⁵

Im Rahmen des Modellvorhabens Nachhaltige Raumentwicklung 2014 bis 2018, Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, ArealPlus



Marktfähigkeit der Flächenangebote

Aus der Nutzwertanalyse wurde die Marktfähigkeit der Arbeitsplatzpotenziale⁶ für jede der sechs Nutzergruppen sowie für eine durchschnittliche Nutzergruppe abgeleitet. Im Durchschnitt sind 54 Prozent der Arbeitsplatzpotenziale marktfähig, das heisst sie haben eine überdurchschnittliche Eignung für die jeweilige Nutzung. Das ist ein höherer Anteil an marktfähigen Potenzialen im Vergleich zur Erhebung von 2014 (damals 49 Prozent). Absolut gesehen hat jedoch die Fläche der marktfähigen Potenziale um vier Prozent abgenommen (Details vergleiche Tabelle 5). Im Vergleich der verschiedenen Nutzergruppen (Grafik 17) zeigt sich deutlich, dass hoch spezialisierte Nutzungen wie beispielsweise technologieintensive Produktionen eine höhere Anforderung an den Standort haben und somit weniger Potenziale für diese Nutzer als marktfähig eingestuft werden (39 Prozent). Dagegen haben zum Beispiel KMU und Gewerbebetriebe weniger hohe Anforderungen, somit werden 57 Prozent der Potenziale für diese Nutzergruppe als marktfähig eingestuft.

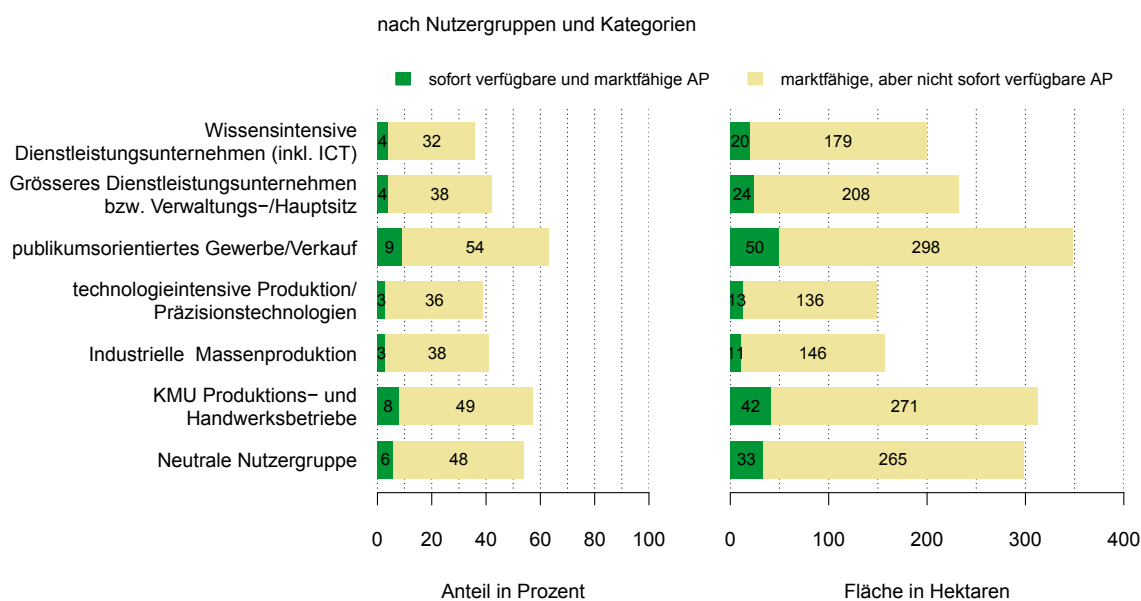
6

Arbeitsplatzpotenziale: Alle Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe) sowie Mischzonen (Kern-, Wohn-Gewerbazonen) mit einer Fläche von mehr als 2000 m².

Tabelle 5: Die wichtigsten Zahlen der Flächenpotenzialanalyse bezüglich der Arbeitsplatznutzungen im Überblick. Die Marktfähigkeit der Arbeitsplatzpotenziale (AP) definiert sich nach der Nutzwertanalyse.

	2011	2014	2017	Veränderung 2014–2017
Arbeitszonen (Industrie und Gewerbe)	2183ha	2182ha	2196ha	+14ha (0.64%)
Arbeitsplatzpotenziale (AP)	598ha	641ha	554ha	–87ha (–14%)
gut geeignete/marktfähige AP (gemäss Nutzwertanalyse)	336ha (56% der AP)*	311ha (49% der AP)	298ha (54% der AP)	–13ha (–4%)
sofort verfügbare AP (Eigentümer bereit, keine Hindernisse)	150ha (25%)	105ha (16%)	93ha (17%)	–12ha (–11%)
marktfähige und verfügbare AP	83ha (14%)	55ha (10%)	33ha (6%)	–22ha (–40%)
durch Eigentümer blockierte AP	147ha (25%)	217ha (34%)	172ha (31%)	–45ha (–21%)

* Anteil der Arbeitsplatzpotenziale (AP)



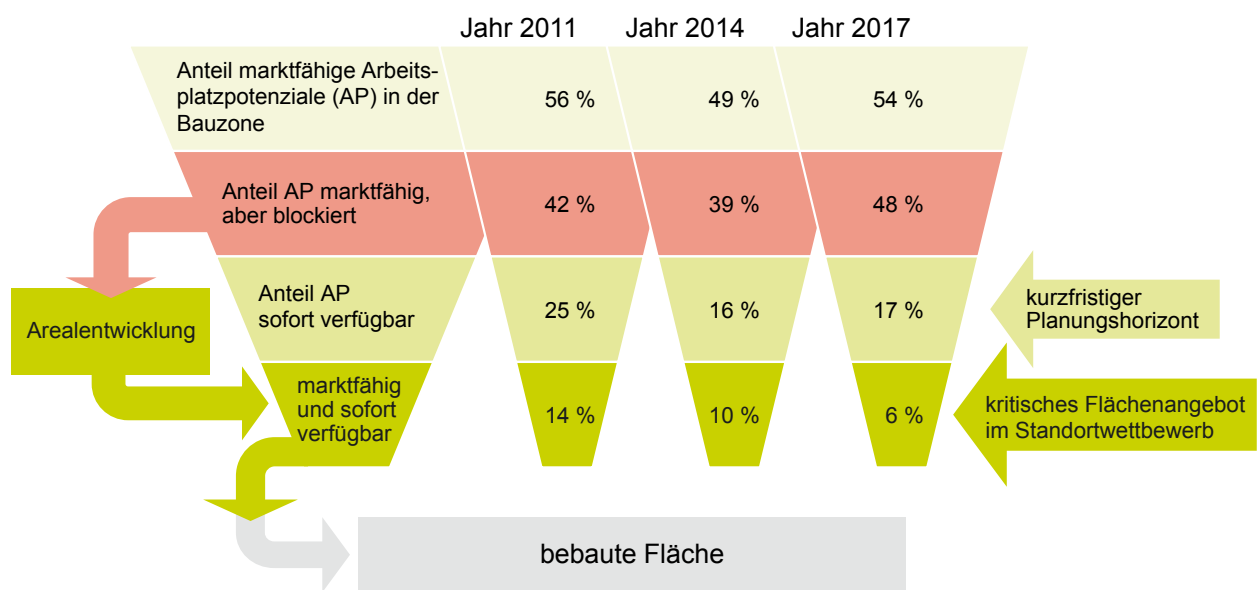
Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 3.2018

Sechs Prozent verfügbar und marktfähig

Sowohl sofort verfügbar als auch marktfähig sind nur sechs Prozent aller Arbeitsplatzpotenziale. Das sind die Potenziale, die für die Wirtschaft wirklich attraktiv sind. Ihre Fläche hat sich seit der ersten Erhebung 2011 mehr als halbiert – sprich die Schnittmenge von verfügbaren und attraktiven Flächen ist überproportional stark zurückgegangen. Auch bei diesen Flächen ist die Differenzierung bezüglich der verschiedenen Nutzergruppen stark ausgeprägt: Während nur drei Prozent der Arbeitsplatzpotenziale für Technologie- und Industrieunternehmen in diese Top-Kategorie fallen, ist das Verkaufsgewerbe deutlich anspruchloser. Aus seiner Sicht sind neun Prozent der Potenziale geeignet und verfügbar.

In der Grafik 18 auf der folgenden Seite sind die wichtigsten Kennzahlen im Zusammenhang dargestellt. Links ist dabei aufgezeigt, dass es vor allem für marktfähige, aber blockierte Flächen einen Entwicklungsbedarf gibt. Gleichzeitig werden jedoch verfügbare und attraktive Flächen zunehmend bebaut – was letztlich schneller geschieht, als dass neue Flächen verfügbar gemacht werden konnten.



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 3.2018

4.9 Wohnnutzungen

Als Wohnnutzungen werden alle Siedlungsflächenreserven in den Wohn- und Mischzonen bezeichnet. Die folgenden Abschnitte befassen sich ausschliesslich mit den Wohnnutzungen. Unter anderem werden sie nach der Potenzialgrösse untersucht und mit den so genannten PALM-Kriterien bewertet.

4.9.1 Bewertung nach Überbauungseignung (PALM)

PALM ist eine Methodik der ETH Zürich (Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung) zur Bewertung der Überbauungseignung von Flächen.⁷ Dabei können unterschiedlich viele Kriterien aus den beiden Bereichen «Ökosystemleistungen» und «Standortfaktoren» benutzt werden.⁸ Für diesen Bericht wurden die Siedlungsreserven aus der Raum+ Erhebung mit den PALM-Kriterien «Ruhige Wohnlage», «Exposition (Südhang)» und «Aussicht» bewertet. Flächen mit einem hohen Ergebniswert können somit als bevorzugte Wohnlagen bezeichnet werden. Einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Siedlungsflächenreserven in bevorzugter Wohnlage (hohe Überbauungseignung gemäss den gewählten PALM-Kriterien) weist die Region Wil auf. Von den drei Raumtypen hat die Landschaft mit kompakten Siedlungen den grössten Anteil an Reserveflächen mit hoher Überbauungseignung, bei den Zonenarten sind das die Reserveflächen in den Wohnzonen (Grafik 19).

7

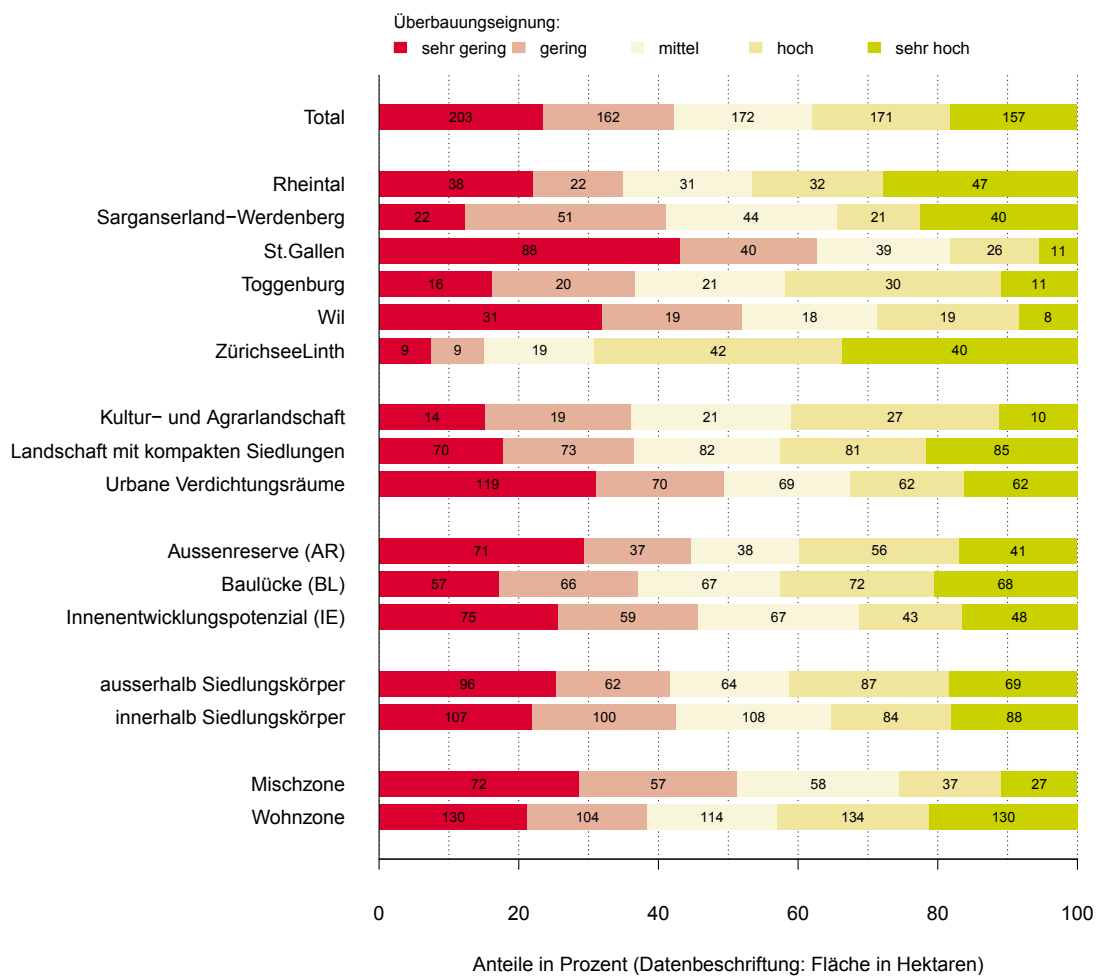
www.palm.ethz.ch

8

Für die PALM-Kriterien wurden Grundlagen wie zum Beispiel Lärmwerte mittels Wertfunktionen in eine Überbauungseignung transformiert.

Flächensummen der Siedlungsreserven 2017

nur Wohn- und Mischzonen, nach den PALM-Kriterien Ruhige Wohnlage, Exposition und Aussicht sowie verschiedenen Merkmalen



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen), PALM

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

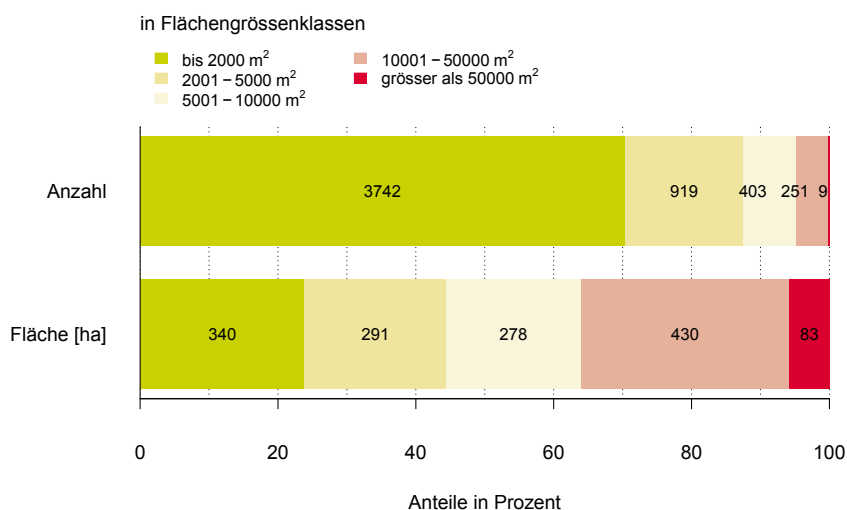




4.9.2 Potenzialgrössen

Für grössere Wohnüberbauungen oder Umstrukturierungen sind insbesondere Reservelächen ab 10000 m² interessant. Solch grosse Flächen sind allerdings im Vergleich zu kleineren Flächen selten. Im ganzen Kanton gibt es rund 250 grössere Siedlungsflächenreserven (Grafik 20). Betrachtet man dagegen die Flächensumme, dann machen die grossen Reserven gut 35 Prozent der gesamten Siedlungsreserven aus.

G_20 Gesamtsiedlungsreserve nach Potenzialgrössen



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen)

© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 1.2018

4.9.3 Kapazitätsabschätzung

Für wie viele zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner würden die Siedlungsflächenreserven reichen? Diese Frage kann eine Kapazitätsabschätzung beantworten. Dabei werden die erhobenen Flächensummen anhand zweier Szenarien in Einwohnerkapazitäten umgerechnet (Rechnungsweise siehe Anhang, Kapitel 6.2). Ein Mindest-Szenario rechnet mit eher konservativen Annahmen, das heisst mit wenig ausgenutzten Flächen und grossen Wohnflächen pro Kopf. Das Maximal-Szenario geht von Annahmen aus, die mehr Einwohner pro Fläche ergeben (Tabelle 6).

Tabelle 6: Annahmen zur Kapazitätsabschätzung

	Szenario Mindestanzahl Einwohner/-innen	Szenario Maximalanzahl Einwohner/-innen
Erschliessungsanteil an Grundfläche	20%	10%
Ausnutzungsziffer	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%

Die Ergebnisse der Kapazitätsabschätzung zeigen, dass gesamtkantonal allein auf den absolut problemfreien Flächen – das sind sofort verfügbare, nicht blockierte und baureife Flächen – rund 18 900 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner⁹ untergebracht werden könnten (Tabelle 7). Das entspricht ungefähr dem erwarteten Bevölkerungszuwachs innerhalb der nächsten fünf Jahre (gemäss dem Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik AR-00-2015). Könnten alle Reserven mobilisiert und entwickelt werden, könnte Wohnraum für rund 61 000 Menschen geschaffen werden, was in etwa dem erwarteten Zuwachs der nächsten 17 Jahre entspricht. Die regionale Verteilung der Kapazitäten zeigt, dass die Siedlungsflächenreserven in fast allen Regionen genügend Kapazitäten für den erwarteten Bevölkerungszuwachs der nächsten 15 Jahre¹⁰ bieten. Ausnahme sind die beiden Regionen St.Gallen und Wil (Grafik 21).

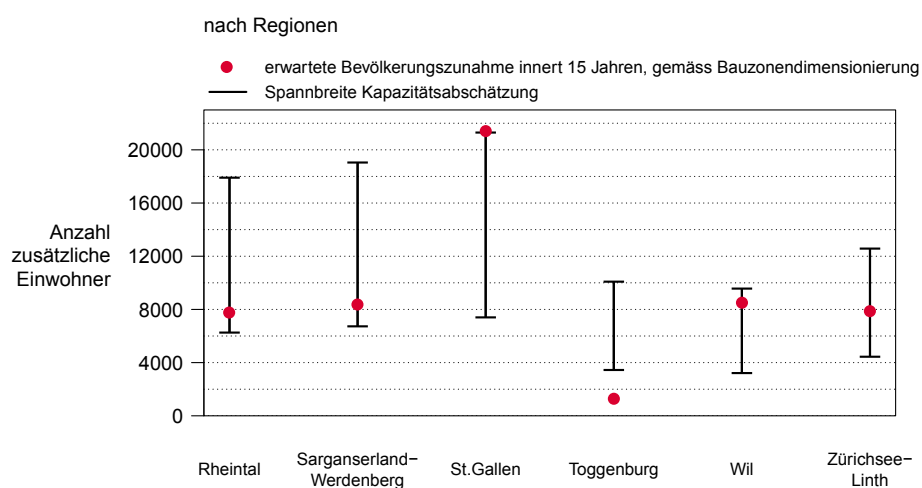
9
Mittelwert der beiden Szenarien

10
Gemäss Richtplan St.Gallen,
Bauzonendimensionierung

Tabelle 7: Annahmen zur Kapazitätsberechnung

Flächenauswahl	Fläche in Wohnzonen	Fläche in Mischzonen	Szenario Mindestanzahl Einwohner/-innen	Szenario Maximalanzahl Einwohner/-innen
Sofort verfügbar, nicht blockiert, erschlossen, baureif	185 ha	85 ha	9 700	28 100
Eigentümer an Entwicklung interessiert oder neutral	316 ha	146 ha	16 600	48 000
Gesamtreserven	612 ha	253 ha	31 500	90 500

G_21 Kapazitätsabschätzung im Vergleich zum erwarteten Bevölkerungszuwachs 2017



Quelle: Flächenpotenzialanalyse (Raum+ St.Gallen), AREG Bauzonendimensionierung

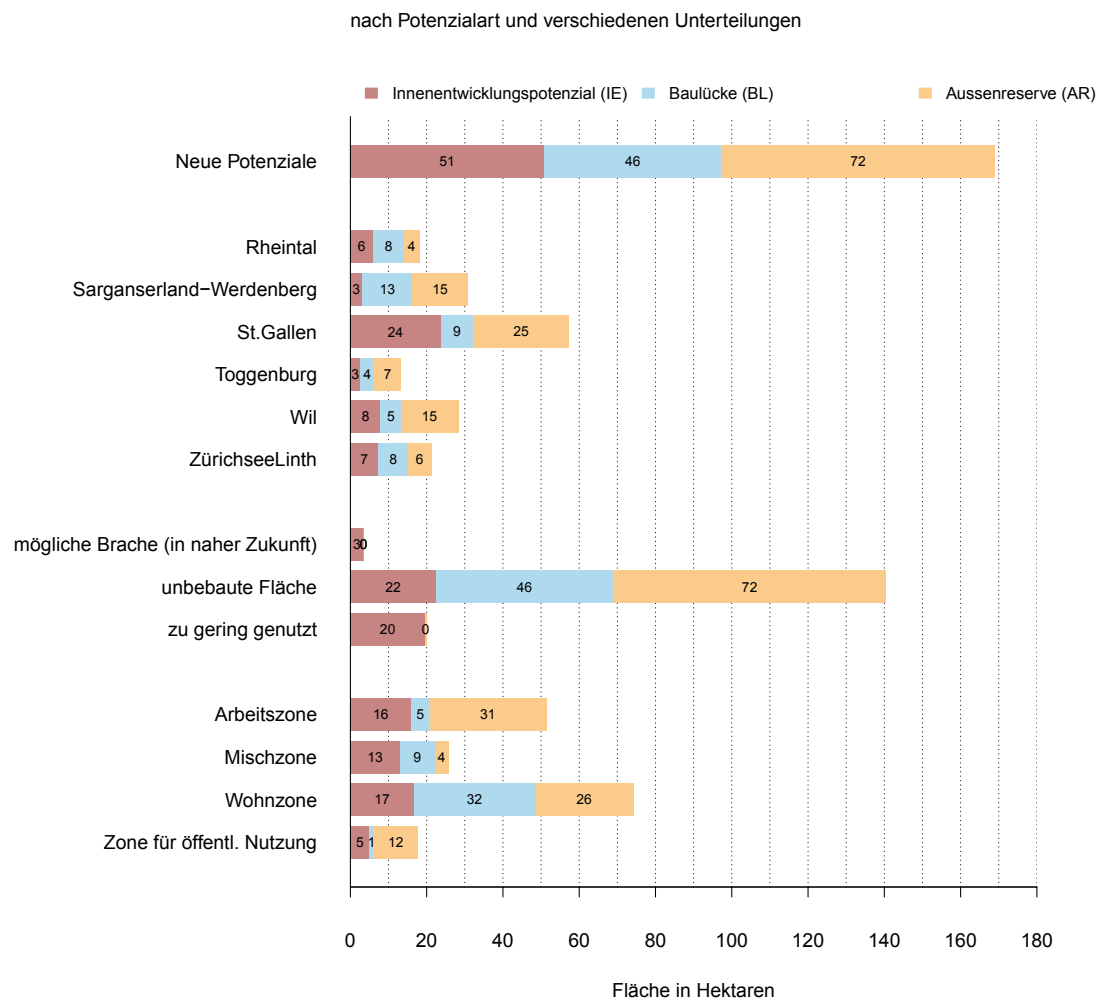
© Kanton St.Gallen, AREG / AWA, 2.2018

4.10 Flächen mit Statusänderung im Vergleich zur Analyse 2014

Die Daten aus Raum+ erlauben es, auch Siedlungsflächenreserven zu untersuchen, die bei der Erhebung gelöscht oder neu erfasst werden. Dieses Kapitel zeigt unter anderem, dass bei der Erhebung 2017 insgesamt knapp 170 Hektaren Siedlungsflächenreserven neu aufgenommen wurden. Gleichzeitig wurden aber auch rund 300 Hektaren Reserven aus verschiedenen Gründen aus der Übersicht gelöscht.

4.10.1 Neue Reserven

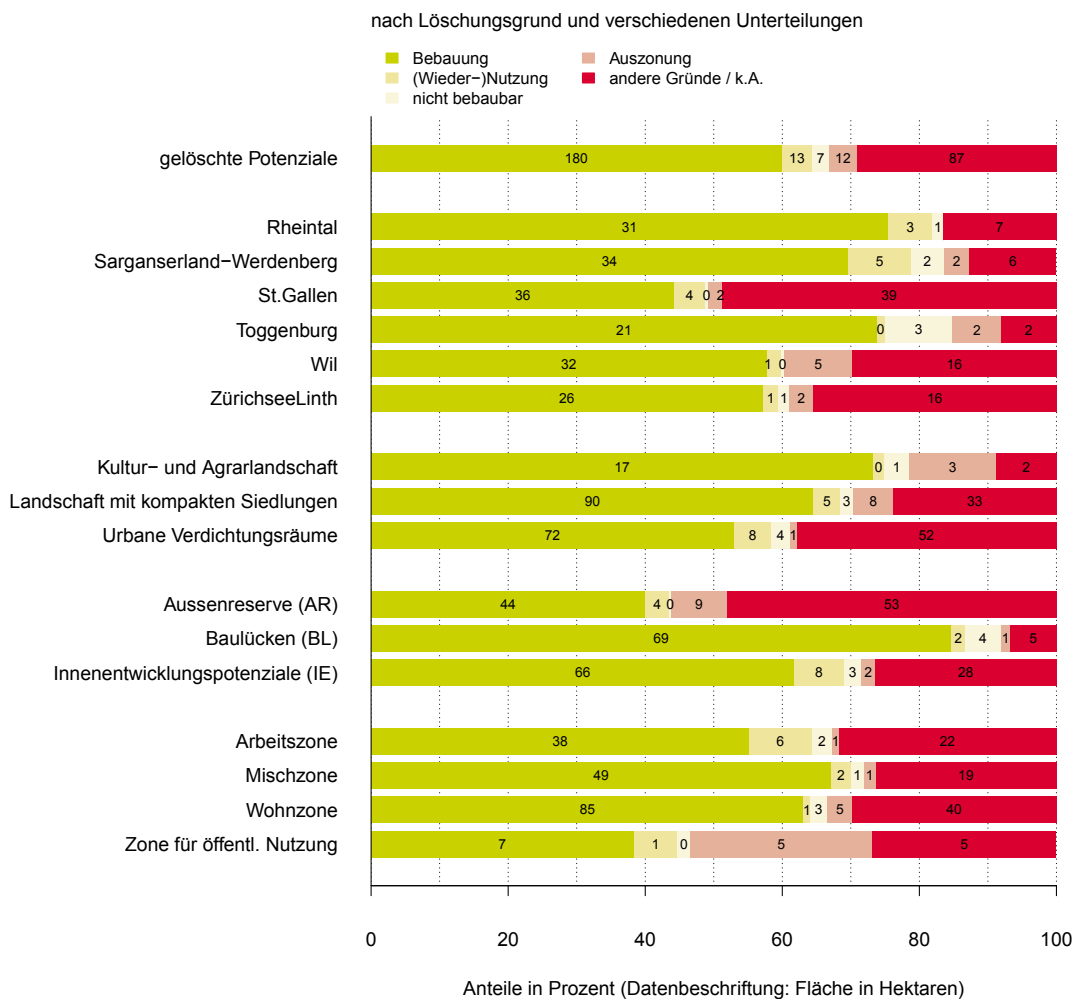
Die bei der Erhebung 2017 neu in die Übersicht aufgenommenen Flächen verteilen sich ungleichmässig auf die drei Kategorien Innenentwicklungspotenziale, Baulücken und Aussenreserven (Grafik 22). Den grössten Anteil am Flächenzuwachs haben die Aussenreserven. Auch im regionalen Vergleich gibt es Unterschiede. Am meisten neue Reserveflächen wurden in der Region St.Gallen verzeichnet. Schliesslich gehören die meisten neuen Flächen zu den Wohnzonen oder Arbeitszonen – neue Flächen in den Mischzonen wurden deutlich weniger erhoben (Grafik 22).



4.10.2 Entfallene Reserven

Als entfallene Reserven werden nur Reserveflächen bezeichnet, die gänzlich gelöscht wurden. Flächen, die verkleinert wurden – weil zum Beispiel ein Teil zwischenzeitlich bebaut wurde – sind in der folgenden Analyse nicht enthalten. Rund 60 Prozent der Flächen entfielen, weil sie zwischenzeitlich überbaut wurden. Ausgezont wurde hingegen nur ein kleiner Teil der Flächen. Allerdings ist der Anteil der ausgezonten Flächen an allen gelöschten Potenzialen bei den Zonen für öffentliche Nutzung, in den Regionen Toggenburg und Wil sowie beim Raumtyp der Kultur- und Agrarlandschaft vergleichsweise gross (Grafik 23).

G_23 Gelöschte Potenziale 2017 nach Lösungsgrund und verschiedenen Unterteilungen





Das herausragende Ergebnis der Flächenpotenzialanalyse 2017 ist die Abnahme der Gesamtsiedlungsreserven um mehr als zehn Prozent seit der Erhebung 2014. Ursache für diesen markanten Rückgang dürfte vorwiegend die Tatsache sein, dass nach dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes auf Stufe Bund am 1. Mai 2014 vorläufig keine neuen Bauzonen mehr bezeichnet werden konnten. Die Neubautätigkeit musste sich daher zwangsläufig auf die vorhandenen Reserven konzentrieren. Beigetragen zum Rückgang hat daneben auch die Anpassung der Perimeter von Reserveflächen auf den tatsächlich bebaubaren Teil¹¹.

Tiefe Reserven pro Raumnutzer

Stand Mitte Jahr 2017 waren im Kanton St.Gallen noch 17.8 Hektaren Siedlungsflächenreserven pro Raumnutzer verfügbar – das ist im Vergleich mit allen Kantonen oder Regionen, die ebenfalls Raum⁺ verwenden, der tiefste Wert (Tabelle 3, Seite 15). Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung darf diese Entwicklung positiv gewertet werden. Es muss aber auch festgehalten werden, dass die vorhandenen Reserven gemäss der Kapazitätsabschätzung immer noch ausreichen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre.

Immer noch viele durch die Eigentümerschaft blockierte Flächen

Neben der Abnahme der Reserven fällt vor allem auf, dass sich beim Eigentümerinteresse, der zeitlichen Verfügbarkeit, der Nachfrage und bei den regionalen Eigenheiten wenig verändert hat im Vergleich zur letzten Erhebung 2014. Abgenommen hat die Bereitschaft der Eigentümer von Baulücken, zu bauen oder das Grundstück zu verkaufen. Das mag zum Teil daran liegen, dass diejenigen Baulücken, deren Eigentümerschaft an einer Entwicklung interessiert war, zwischenzeitlich bebaut wurden. Es zeigt aber auch, dass es weiterhin grosse Anstrengungen zur Mobilisierung dieser Reserven braucht. Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen stellt den Gemeinden verschiedene neue Instrumente zur Mobilisierung von Flächen zur Verfügung. Diese müssen in Zukunft konsequent angewendet werden.

Regionale Situationen kaum verändert

Das regionale Gesamtbild (Tabelle 8) hat sich ebenfalls nur gering verändert gegenüber der letzten Erhebung. In der Region Sarganserland-Werdenberg verbesserten sich die Ergebnisse beim Eigentümerinteresse, der zeitlichen Verfügbarkeit und der Nachfrage leicht. Dagegen nahm die zeitliche Verfügbarkeit in den Regionen Rheintal, St.Gallen und ZürichseeLinth eher ab. Eher schwierig präsentiert sich die Gesamtsituation in der Region St.Gallen, wo eine hohe Nachfrage auf geringe Reserven, durchschnittliches Eigentümerinteresse und eine schlechte zeitliche Verfügbarkeit trifft. Im Rheintal besteht bei noch grossen Reserven eine hohe Nachfrage, aber eine geringe Eigentümerbereitschaft. Unverändert ist die Situation in der Region Toggenburg mit grossen Reserven, aber sehr geringer Nachfrage (Tabelle 8).

11

Flächenteile, die zum Beispiel wegen Gewässer- oder Waldabständen nicht bebaut werden können, wurden weggeschnitten.

Tabelle 8: Regionale Gegenüberstellung der Hauptmerkmale 2017 vs. 2014

Erhebungen 2017 (2014)	Reserven pro Raumnutzer	Eigentümerinteresse	Zeitliche Verfügbarkeit	Nachfrage
Rheintal	++ (++)	- (-)	- (o)	+ (+)
Sarganserland-Werdenberg	+ (+)	o (-)	+ (o)	o (-)
St.Gallen	-- (--)	o (+)	-- (-)	+ (+)
Toggenburg	++ (++)	o (o)	+ (+)	-- (--)
Wil	o (o)	+ (+)	+ (o)	o (-)
ZürichseeLinth	o (o)	+ (+)	+ (+)	o (o)

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

5.1 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Arbeitsplatznutzungen

Die Flächenpotenzialanalyse bezüglich Arbeitsplatznutzungen zeigt bei der dritten Wiederholung, dass die Schere zwischen der Gesamtfläche der Arbeitsplatzpotenziale und der Fläche der wirklich verfügbaren und geeigneten Potenziale erneut weiter aufgegangen ist. Die Fläche der insgesamt erhobenen Potenziale ist zwar weiterhin relativ gross. Der Anteil der blockierten Flächen hat immerhin nur leicht zugenommen (von 16 auf 17 Prozent). Kombiniert mit der weiter differenzierten Nutzwertanalyse zeigt sich jedoch, dass die wirklich geeigneten und verfügbaren Flächen deutlich abgenommen haben (von zehn auf sechs Prozent).

Dieses Ergebnis entspricht der häufigen Erfahrung in Gemeinden und beim Kanton bei der Suche nach geeigneten Flächen für Unternehmen. Diese Suche ist ungleich schwieriger geworden.

Fazit aus Sicht der Standortförderung beim Amt für Wirtschaft und Arbeit ist, dass die bisherigen Anstrengungen bezüglich der Arealentwicklung noch nicht ausreichen, um gleichbleibend attraktive Flächen für die Schaffung von Arbeitsplätzen zur Verfügung zu stellen.

Die Komplexität und der Aufwand für die Innenentwicklung werden zum Teil unterschätzt. Risiken wie Meinungsverschiedenheiten zwischen Eigentümern, Differenzen zwischen der Sicht der Investoren und der Gemeinden oder der Erschliessungsaufwand können zum Stolperstein werden. Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Innenentwicklung ist deshalb ein kooperativer Entwicklungsprozess. Das Amt für Wirtschaft und Arbeit fördert daher solche Entwicklungen für Arbeitsplatznutzungen nicht nur finanziell und personell, sondern auch durch neuartige Instrumente wie ArealPlus und ein grosses Netzwerk mit Entwicklern.

5.2 Erkenntnisse und Empfehlungen für die Wohnnutzungen

Raum+ 2017 zeigt, dass im Kanton St.Gallen grundsätzlich noch genug Reserveflächen bestehen für die Unterbringung der in den nächsten 15 Jahren erwarteten zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner. Darunter sind auch Flächen, die den Bau grösserer Wohnüberbauungen ermöglichen und damit attraktiv sind für Investoren. Allerdings gibt es nach wie vor zwei Probleme. Einerseits liegt ein Teil der Reserveflächen nicht dort, wo sie gebraucht werden: Während in den Regionen St.Gallen und Wil die Reserven nur noch bei bestmöglicher Ausnutzung und Mobilisierung (knapp) genügen, sind sie in den Regionen Toggenburg, Rheintal und Sarganserland-Werdenberg noch sehr «komfortabel». Andererseits ist ein grosser Teil der Flächen noch immer blockiert, meist durch die Eigentümerschaft selbst. Damit die Innenentwicklung Fahrt aufnehmen kann, müssen die Anstrengungen verstärkt werden, im Gespräch mit den Eigentümern die Reserven zu mobilisieren. Die Instrumente, die das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons St.Gallen bietet, müssen in Zukunft konsequent angewendet werden, damit nicht zusätzlich neue blockierte Flächen entstehen.



6 Anhang

6.1 Methodik

Raum+ ist eine dialogorientierte, computergestützte Erhebungsmethodik zur Erstellung einer gemeindeübergreifenden und flächendeckenden Übersicht der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale – betrachtet wird dabei immer der bestehende, rechtsgültige Zonenplan. Im Kanton St.Gallen wird Raum+ im Rahmen der Flächenpotenzialanalyse, einem Projekt des Amtes für Raumentwicklung und Geoinformation und des Amtes für Wirtschaft und Arbeit, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt. Nach der Ersterhebung im Sommerhalbjahr 2011 und der ersten Aktualisierung über den Jahreswechsel 2013/14 liegt nun mit Raum+ St.Gallen 2017 die zweite Nachführung vor. Die Ergebnisse der drei Erhebungen wurden je mit einem Bericht dokumentiert, die unter www.areg.sg.ch, Publikationen, als PDF-Datei bezogen werden können.

Die Erhebungen bei den Gemeinden fanden zwischen April und Juni 2017 statt. Durchgeführt wurden sie durch das beauftragte Ingenieurbüro ProRaum Consult aus Karlsruhe (D), begleitet durch Vertreterinnen und Vertreter des Kantons. Das Institut für Raumentwicklung der ETH Zürich begleitete die Erhebungen wissenschaftlich und betreut 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 Erhebungen (Raum+ St.Gallen 2011 und 2014) wurde der Merkmalskatalog leicht angepasst. Die Merkmalslisten werden auf Anfrage beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation gerne abgegeben. Weitergehende Ausführungen zur Methodik auf www.raumplus.ethz.ch erhältlich.

6.2 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 Ausnützungsziffer
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 dividiert durch die Nettowohnfläche pro Kopf, das ergibt die Einwohnerkapazität.

6.3 Impressum

Herausgeber

Kanton St.Gallen
Amt für Raumentwicklung und Geoinformation
Lämmli brunnenstrasse 54
9001 St.Gallen
www.areg.sg.ch

Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA)
Davidstrasse 35
9001 St.Gallen
www.standort.sg.ch

Autoren

Dr. Beat Louis, AREG
Markus Schmid, AWA

Projektteam

Matthias Staege, AREG
Markus Schmid, AWA
Dr. Beat Louis, AREG
Oliver Gröble, AWA
Edith Blatter, AWA

Bilder

Flurina Casaulta, AREG
Beat Louis, AREG

Gestaltung

Andreas Bannwart, AREG

Bezug

Der Bericht ist als PDF-Datei im Internet zugänglich unter www.areg.sg.ch.
Gedruckte Fassungen können beim Amt für Raumentwicklung und Geoinformation bestellt werden.

Copyright

Kanton St.Gallen, März 2018
Abdruck mit Quellenangabe, Belegexemplar an das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation

