

DC.1

Freies Bauland



Einleitung

Der Ausbau der Gotthardachse ermöglicht ein erweitertes Verkehrsangebot und beeinflusst die Mobilitätsnachfrage. Die daraus resultierenden Veränderungen in der Erreichbarkeit wirken sich indirekt auch auf die räumliche Entwicklung aus. Ziel ist es, dass die neue Verkehrsinfrastruktur zum Erreichen der von Bund und Kantonen angestrebten Raumentwicklung beiträgt: Grossräumig mit einer polyzentrischen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur, kleinräumig durch eine verstärkte Innenentwicklung.

Verändert sich infolge der neuen Mobilitätsangebote die räumliche Verteilung von Bevölkerung und Arbeitsplätzen zeigt dies wiederum Auswirkungen auf Bodennutzung, Bautätigkeit und Immobilienmarkt.

Der Indikator beschreibt dabei mit dem freien Bauland eine wichtige Voraussetzung für eine weitere bauliche Entwicklung. Er liefert Hinweise für die Prüfung der folgenden Hypothesen:

- Zusammenhänge Raum-Verkehr in den Kantonen Tessin und Uri sowie in den Bahnhofsumfeldern (Hypothesen 3.1 / 3.2 / 3.3)
- Entwicklung des urbanen Knotens Lugano (3.7) sowie des Zentrums Altdorf (3.4)
- Bauliche Entwicklung in den Bahnhofsumfeldern (3.8)

Beschreibung des Indikators

Der Indikator zeigt den Umfang des freien Baulandes in Hektaren sowie als Anteil an der gesamten Bauzonenfläche. Dabei wird nach den Zonenarten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) als zusammengefasste Gruppe sowie den Arbeitszonen unterschieden. Der Indikator wird auf Ebene der MGA-Regionen sowie der Bahnhofsumfelder beschrieben.

Die Tessiner Gemeinden sind dafür verantwortlich, die Grösse der Bauzonen in ihren kommunalen Richtplänen zu berechnen, basierend auf den Angaben im Blatt R6 des kantonalen Richtplans. Die Zahlen stammen aus einer Berechnung, die sich auf die harmonisierte Bauzonenstatistik des ARE stützt und nur unbebautes Bauland berücksichtigt (siehe Datenquelle). Das Potenzial von bereits teilweise überbautem Bauland sowie das Umnutzungspotenzial sind dabei nicht berücksichtigt.

Ergebnisdarstellung

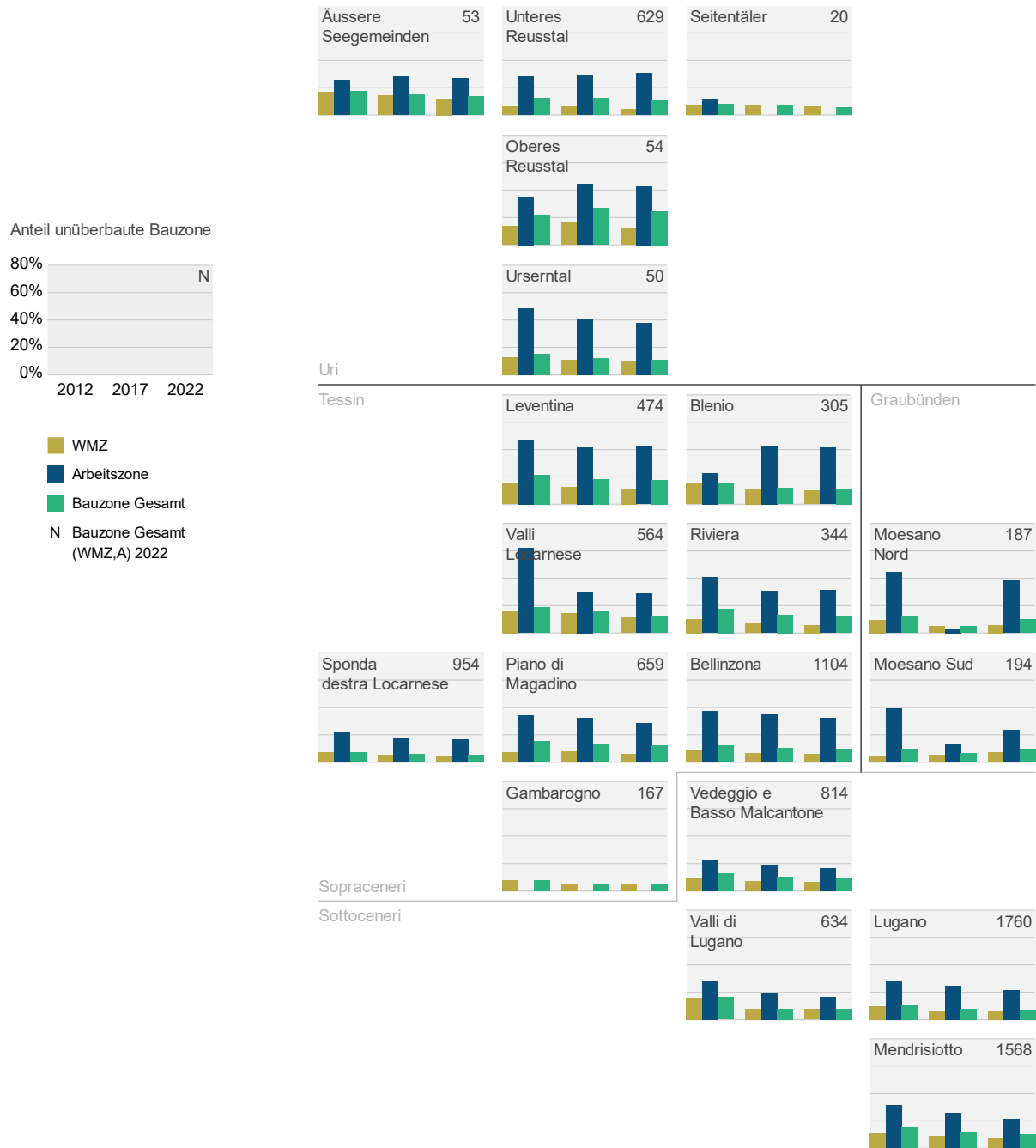
a. Freies Bauland

Abbildung 1: Unüberbaute Baulandfläche (in Hektaren) nach Regionen, 2012, 2017 und 2022



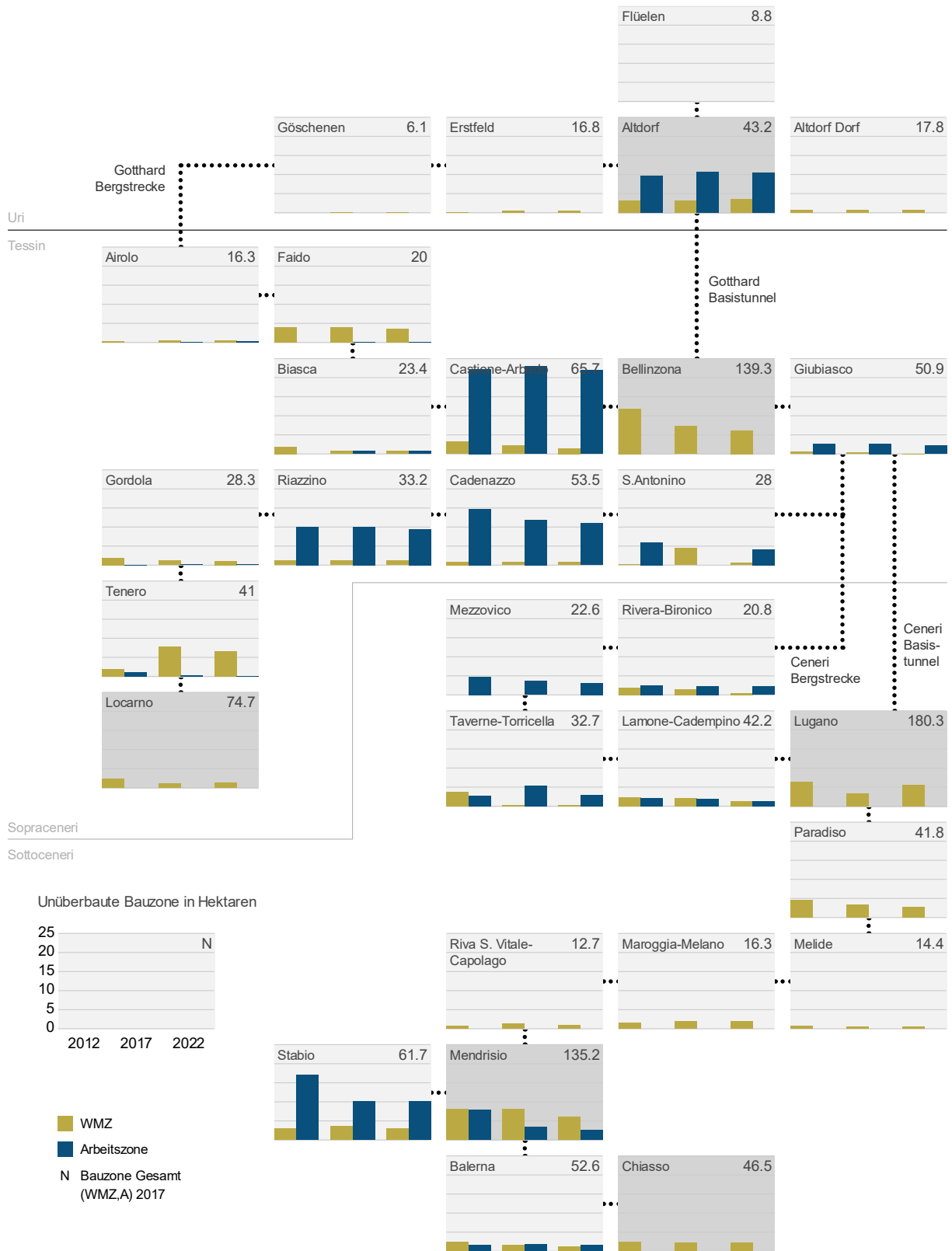
Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)

Abbildung 2: Anteil der unüberbauten Baulandfläche am Total des jeweiligen Zonentyps nach Regionen, 2012, 2017 und 2022



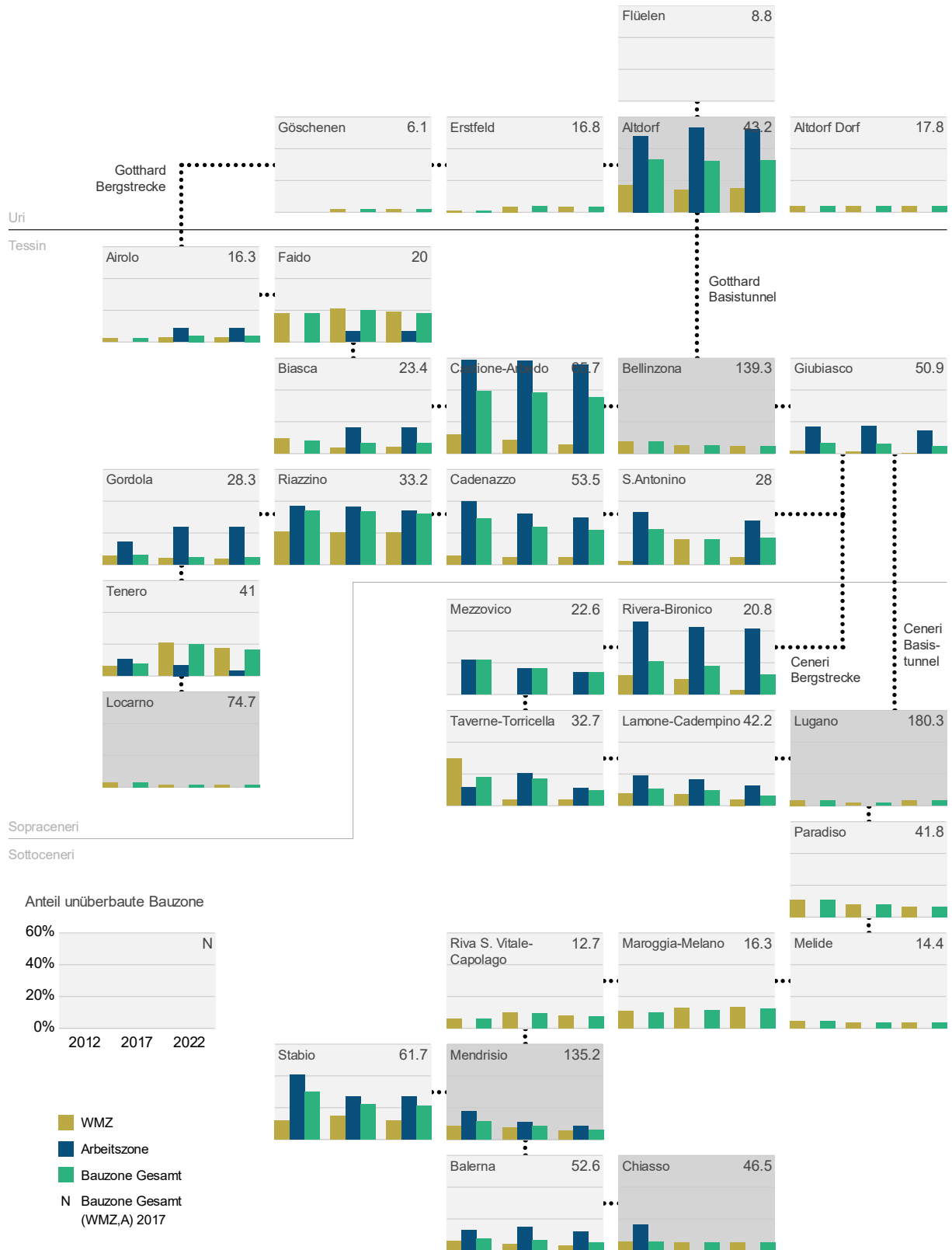
Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)

Abbildung 3: Unüberbaute Baulandfläche (in Hektaren) nach Bahnhofsumfeldern, 2012, 2017 und 2022



Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)

Abbildung 4: Anteil der unüberbauten Baulandfläche am Total des jeweiligen Zonentyps nach Bahnhofsumfeldern, 2012, 2017 und 2022



Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)

Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse

a. Freies Bauland

Die Daten zum freien Bauland stehen für Jahre 2012, 2017 und 2022 zur Verfügung. Aufgrund methodischer Veränderungen ist die Entwicklung zwischen 2012 und 2017 resp. 2022 kaum vergleichbar.

Zwischen 2017 und 2022 ist der Anteil des freien Baulandes über alle Regionen und Zonen hinweg von 10.4% auf 9.6% gesunken. Die Anteile des freien Baulandes über alle Zonen hinweg variieren 2022 jedoch deutlich zwischen den Regionen. Am tiefsten liegt dieser in Gambarogno (5%), Seitentäler (5%) und Sponda destra Locarnese (5%). Aber auch die Regionen Lugano (7%) und Bellinzona (9.5%) weisen unterdurchschnittliche Reserven auf. Über grössere prozentuale Reserven weisen noch die Regionen Valli Locarnese (12%), äussere Seegemeinden (14%), Leventina (18%) und das obere Reusstal (24%) auf. Von diesen Regionen weist allerdings nur die Leventina auch in absoluten Zahlen eine beträchtliche Reserve auf. Mit 85ha besitzt sie die viertgrösste Reserve aller Regionen, übertroffen nur noch von den drei Regionen Bellinzona (105 ha), Lugano (130 ha) und Mendrisiotto (158 ha).

Der Anteil freien Baulandes in den Arbeitszonen liegt mit insgesamt 26% deutlich höher als in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (7%). Während bei den WMZ nur einige ländlich geprägte Regionen noch Reserven von über 10% aufweisen (Oberes Reusstal, Valli Locarnese, äussere Seegemeinden, Leventina), besitzen noch 11 der 19 Regionen bei den Arbeitszonen mindestens einen Anteil freien Baulandes von 25%. Dazu gehören mit Bellinzona (33%) und dem Unteren Reusstal (31%) auch zwei zentrale Räume im Tessin bzw. im Kanton Uri. Sie gehören mit freien Arbeitszonenflächen von 52ha (Unteres Reusstal) und 49ha (Bellinzona) zusammen mit dem Mendrisiotto (61ha) und Piano di Magadino (49ha) zu denjenigen Regionen mit den grössten Reserven. Bemerkenswert ist, dass die Leventina (42ha) über grössere Reserven verfügt als etwas Lugano (34ha) oder Vedeggio e Basso Malcantone (31ha).

Zwischen 2017 und 2022 ist der Anteil des freien Baulandes über alle Bahnhofsumfelder und Zonen hinweg von 11.0% auf 9.9% gesunken. Der Anteil des freien Baulandes variiert dabei zwischen den Bahnhofsumfeldern sehr stark. In 12 Bahnhofsumfeldern sind noch maximal 5% des Baulandes unüberbaut. Dazu zählen wenig überraschend die Städte Lugano, Locarno, Bellinzona und Chiasso. Aber auch in einigen kleineren, «traditionellen» Bahnhöfen wie Flüelen, Erstfeld, Airolo oder Göschenen sind kaum noch freie Flächen vorhanden. Über Reserven von mehr als 20% verfügen noch Stabio, Cadenazzo, Riazzino, Altdorf und Castione.

Auffallend ist, dass mit 72ha von insgesamt 122ha unüberbautem Bauland in den Bahnhofsumfeldern deutlich mehr als die Hälfte der Reserven in den Arbeitszonen liegen. Es bestehen also noch beträchtliche bahnhofsnahe Entwicklungsmöglichkeiten in Industrie und Gewerbe.

Bei den WMZ sind die Reserven deutlich geringer. Einzig Riazzino, Faido, Tenero und Altdorf weisen einen Anteil von mehr als 15% freien Baulandes in WMZ auf. In den meisten anderen

Regionen bewegt sich dieser Wert im niedrigen einstelligen Bereich. Grössere quantitative Reserven weisen noch Lugano (5.6ha), Mendrisio (6.1ha), Bellinzona (6.1ha) und Tenero (6.6ha) auf.

Tabelle 1 zeigt, wo 2022 noch die grössten quantitativen Potenziale für weitere Entwicklungen bestehen. Erkennbar ist dabei das grosse Flächenpotenzial rund um den neuen Kantonalbahnhof in Altdorf.

Tabelle 1: Bahnhofsumfelder mit den grössten Reserven an unüberbautem Bauland 2022

Bahnhofsumfeld	Unüberbautes Bauland (in ha)	davon WMZ (in ha)
	[Anteil in %]	[Anteil am Total der unüb. BZ in %]
Castione-Arbedo	23.4 [36%]	1.4 [6%]
Altdorf	14.1 [33%]	3.5 [25%]
Stabio	13.1 [21%]	2.9 [22%]
Cadenazzo	11.8 [22%]	0.8 [2%]
Riazzino	10.6 [32%]	1.2 [11%]
Mendrisio – San Martino	8.6 [6%]	6.1 [71%]
Tenero	6.8 [16%]	6.6 [98%]
Bellinzona	6.1 [4%]	6.1 [100%]
Lugano	5.6 [3%]	5.6 [100%]

Datenquelle

Die Datengrundlage des Indikators bildet die harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), welche alle 5 Jahre nachgeführt wird. Der Geodatensatz basiert auf den bei den kantonalen Fachstellen für Raumplanung im jeweiligen Kalenderjahr verfügbaren Geodaten zu den Bauzonen. Grundlage für die Harmonisierung der Geodaten bildet das minimale Geodatenmodell Nutzungsplanung, wonach dessen die kantonalen Zonentypen neun Hauptnutzungen innerhalb der Bauzonen zugeordnet werden.

Die unüberbauten Bauzonen werden mit einer Geoanalyse ermittelt und sind schweizweit vergleichbar. Die Analyse weist Flächen in den bestehenden Bauzonen aus, die nicht durch Gebäude oder Verkehrswege belegt sind. Sie umfasst keine inneren Nutzungsreserven, d.h. keine Reserven in den überbauten Bauzonen. Die Methodik zur Ermittlung der unüberbauten Bauzonen ist im Bericht „Bauzonenstatistik Schweiz 2007“ detailliert beschrieben (ARE, 2008).

Metainformationen

Attributname	Typ	Beispiel	Bemerkung/Erklärung
Quelle	Extern	Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)	
Veröffentlicht am	Extern	2012, 2017, 2022	
Letzte Änderung	Intern	30.6.2023	
Stichtag/Referenzperiode	Intern	01.01.2012, 01.01.2017, 01.01.2022	
Raumbezug	extern	MGA-Regionen und Bahnhofsumfelder	
Datenvertragsnummer	intern	-	
Datum des Datenbezugs	intern	Juli 2017, März 2023	
Zu Löschen bis	intern	-	

Impressum

Herausgeber

Bundesamt für Raumentwicklung ARE
www.are.admin.ch

Auftragnehmer

INFRAS, Zürich, www.infras.ch
Brugnoli e Gottardi, Massagno, www.beg-ingegneri.ch
EBP Schweiz AG, Zürich, www.ebp.ch

DC1_Freies-Bauland.docx