

DC.2

## Innenentwicklung



---

### 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 einem differenzierten Bild von Höhe und Entwicklung der Nutzungsdichte eine zentrale Komponente der Veränderung in der Raumstruktur. 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)
- Bauliche Entwicklung in den Bahnhofsumfeldern (3.8)
- Veränderungen im Immobilienmarkt (3.9/10)

---

### Beschreibung des Indikators

Der Indikator zeigt die Innenentwicklung anhand der Veränderung der Nutzerdichte (Wohnbevölkerung und Beschäftigte pro Hektare Bauzone). Dabei wird nach den Zonenarten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen sowie den Arbeitszonen unterschieden. Der Indikator wird auf Ebene der MGA-Regionen sowie der Bahnhofsumfelder beschrieben.

Ergebnisdarstellung

a. Nutzerdichte

Abbildung 1: Nutzerdichte. Einwohner (EW) und Beschäftigte (VZÄ) pro ha Bauzone nach Regionen, 2012, 2017 und 2020



Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP),

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
Monitoring Gotthard-Achse, Etappe B

Abbildung 2: Nutzerdichte. Einwohner (EW) und Beschäftigte (VZÄ) pro ha Bauzone nach Bahnhofsumfeldern, 2012, 2017 und 2020



Quelle: Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE)

## **Beschreibung und Interpretation der Ergebnisse**

### a. Nutzerdichte

Anhand der durchschnittlichen Nutzerdichte lässt sich die bauliche Struktur der Region ablesen. Die stark städtisch geprägten Regionen wie Bellinzona, Sponda destra Locarnese, Unteres Reusstal, Vedeggio e Basso Malcantone und Mendrisiotto weisen mit mehr als 50 Einwohnern und Beschäftigten pro ha Bauzone eine hohe Dichte auf. Lugano erreicht gar einen Wert von mehr als 80. Auf der anderen Seite stehen mit Gambarogno, Moesano Nord, Blenio, Valli di Lugano, Valli Locarnese, Leventina und Oberes Reusstal peripher-ländliche Räume mit Werten von unter 25 Einwohnern und Beschäftigten je ha Bauzone.

Die Zentrumszonen weisen überall die höchsten Dichten auf. Während in den städtischen Regionen die Mischzonen ebenfalls eine hohe Dichte erreichen, liegt die Dichte in den meisten durch Wohnen geprägten Regionen in den Wohnzonen höher. Die Arbeitszonen besitzen meist sehr geringe Dichten. Auffallend hier ist die vergleichsweise hohe Dichte in den Regionen Vedeggio e Basso Malcantone, Lugano, Sponda destra Locarnese und Mendrisiotto. Dies deutet auf eine stärkere Präsenz beschäftigungsintensiverer Industrie hin, während in Regionen wie der Leventina, dem oberen Reusstal, Blenio, Valli Locarnese oder Moesano Nord flächenintensiveres Gewerbe stärker vertreten sein dürfte. Zudem weisen diese Regionen auch einen deutlich höheren Anteil an freien Flächen in der Arbeitszone auf.

Auf Ebene der Regionen ist über alle Zonentypen hinweg in den Jahren zwischen 2012 und 2020 meist eine geringe Erhöhung der Nutzerdichte erkennbar. Am stärksten war die Zunahme aufgrund der dynamischen Entwicklung in den Regionen Moesano Sud, Bellinzona und Piano di Magadino. In einigen Regionen mit Bevölkerungs- und/oder Beschäftigtenverlusten hat die Nutzerdichte hingegen sogar abgenommen.

Die Unterschiede in der Nutzungsdichte zwischen den Bahnhofsumfeldern sind enorm. Die Bahnhofsumfelder von Mendrisio, Locarno, Melide, Bellinzona und Paradiso weisen Werte von mehr als 100 Einwohnern und Beschäftigten je ha Bauzone auf. Lugano und Chiasso erreichen gar einen Wert von mehr als 200. In Faido, Riazzino, Cadenazzo und S. Antonino liegt dieser Wert unter 40 Einwohner und Beschäftigten je Hektare. Aber auch Altdorf weist 2020 noch eine geringe Dichte von 41 Einwohnern und Beschäftigten auf.

Die Nutzungsdichte in den Bahnhofsumfeldern hat sich zwischen 2012 und 2020 unterschiedlich entwickelt. An zehn Bahnhöfen ist sie aufgrund von Beschäftigten- und/oder Bevölkerungsverlusten meist geringfügig gesunken, am deutlichsten in Airolo und Faido. Andere Bahnhofsumfelder wie Castione, Stabio, Maroggia, Rivera, S. Antonino oder Paradiso hatten eine Zunahme von Bevölkerung und Beschäftigten und damit auch eine deutliche Zunahme der Nutzungsdichte um mehr als 20 Prozent zu verzeichnen. Die flächenmässig grösseren, einwohner- und beschäftigtenstarken Bahnhofsumfeldern haben sich ebenfalls unterschiedlich entwickelt. Während Locarno eine minimale Reduktion und Chiasso eine Stagnation der

---

Nutzerdichte zu verzeichnen hatte, sind die Werte in Lugano (+2.2%), in Bellinzona (+5.0%) und in Mendrisio angestiegen (+16%).

---

#### Datenquelle

Die Datengrundlage des Indikators bildet die harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), welche alle 5 Jahre nachgeführt wird. Der Geodatenatz 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.

Zur Bestimmung der Nutzerdichte wurden die harmonisierten Bauzonen, Stand 2022 mit den Einzeldaten der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) sowie der Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP) des Bundesamts für Statistik (BFS) für drei Zeitpunkte verschnitten und ausgewertet.

---

#### Metainformationen

Attributname	Typ	Beispiel	Bemerkung/Erklärung
Quelle	Extern	Harmonisierte Bauzonenstatistik des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE), Statistik der Bevölkerung und der Haushalte (STATPOP), Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT), BFS	
Veröffentlicht am	Extern		
Letzte Änderung	Intern		
Stichtag/Referenzperiode	Intern	Dezember, 2010-2021 (STATPOP), 2011-2020 (STATENT) 01.01.2022 (Bauzonenstatistik)	
Raumbezug	extern	MGA-Regionen und Bahnhofsumfelder	
Datenvertragsnummer	intern	200223 (STATPOP), 200238 (STATENT)	
Datum des Datenbezugs	intern	April 2020 (STATPOP, STATENT) / Juli 2020 (Bauzonenstatistik), März 2023	
Zu Löschen bis	intern	31.01.2025 (STATPOP), 31.01.2026 (STATENT)	

**Impressum**

**Herausgeber**

Bundesamt für Raumentwicklung ARE  
[www.aren.admin.ch](http://www.aren.admin.ch)

**Auftragnehmer**

INFRAS, Zürich, [www.infras.ch](http://www.infras.ch)  
Brugnoli e Gottardi, Massagno, [www.beg-ingegneri.ch](http://www.beg-ingegneri.ch)  
EBP Schweiz AG, Zürich, [www.ebp.ch](http://www.ebp.ch)

DC2\_Innenentwicklung.docx