



Bundesamt für Raumentwicklung  
Office fédéral du développement territorial  
Ufficio federale dello sviluppo territoriale  
Federal Office for Spatial Development

**Themenkreis A7:  
Siedlungsentwicklung nach  
innen und Siedlungserneuerung**

Monitoring Urbaner Raum Schweiz

**Themenkreis A7:  
Siedlungsentwicklung nach  
innen und Siedlungserneuerung**

Monitoring Urbaner Raum Schweiz

**Impressum****Herausgeber und Auftragnehmer**

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

**Autoren**

Jürg Kuster, Hans Rudolf Meier

BHP – Hanser und Partner AG

Lagerstrasse 33, Postfach 3167, 8021 Zürich

**Projektbegleitung**

Muriel Odiet, Marco Kellenberger

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

**Produktion**

Rudolf Menzi

Stabstelle Information ARE

**Zitierweise**

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)

Monitoring urbaner Raum, Themenkreis A7:

Siedlungsentwicklung nach innen und

Siedlungserneuerung, Synthese-Dokument

Version 01.03

**Bezugsquelle**

[www.are.ch](http://www.are.ch)

## A7 Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung

Zwischen Anfang der 80er Jahre (1979/85) und Mitte der 90er Jahre (1992/97) ist die baulich genutzte Fläche in der Schweiz pro Sekunde um  $0.9 \text{ m}^2$  gewachsen. Für die betrachtete Periode von ca. 12 Jahren entspricht dies rund  $325 \text{ km}^2$  (= Fläche der Kantone Basel-Stadt und Schaffhausen).

Eine zentrale Zielsetzung der Raumplanung in der Schweiz ist die Siedlungsentwicklung nach innen, d.h. eine intensivere Ausnützung der bestehenden Siedlungsflächen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungsqualität.

Vor diesem Hintergrund liefert der Themenkreis A7 Informationen zu folgenden Fragen der Siedlungsentwicklung nach innen im städtischen Raum:

- A71: Welches Wachstum verzeichnen die verschiedenen Arten von Siedlungsflächen (Gebäudeflächen, Verkehrsflächen etc.)?
- A72: Wie intensiv werden die Siedlungsflächen im städtischen Raum genutzt?
- A73: Industriebrachen (*noch offen*)
- A74: Welche Bedeutung erreichen die Umbau-Investitionen im Vergleich zur Neubautätigkeit?

Die **Siedlungsflächen** umfassen Gebäude- und Industrieareale mit Umschwung, Verkehrsflächen, Erholungs- und Grünanlagen sowie besondere Siedlungsflächen (Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Deponien, Kiesgruben, Baustellen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Energieversorgung usw.).

Abb. A7-1: Wachstum der Siedlungsfläche in der Schweiz 1979/85 – 1992/97



## A71 Wachstum der Siedlungsfläche in den Schweizer Agglomerationen

### Bodennutzung im städtischen Raum

**Abb. A71-1: Anteile der verschiedenen Nutzungsarten im Siedlungsgebiet nach Agglomerations-Größenklassen (1992/97)**

vgl. Indikatortabelle A71	Gesamt-fläche <sup>a)</sup> 1992/97	Siedlungsfläche total 1992/97		Anteile der einzelnen Siedlungsnutzungsarten am Total der Siedlungsfläche (=100%) 1992/97					
		km <sup>2</sup> (1)	km <sup>2</sup> (2)	% (3)	Gebäude- areal (4)	Industrie- areal (5)	Verkehr (6)	Erholungs- und Grün- anlagen (7)	Besondere Siedlungs- flächen <sup>b)</sup> (8)
AGGLOMERATIONSAB- GRENZUNG 2000									
Grossagglomerationen	2'817	678	24.1%	52.8%	7.3%	28.0%	7.9%	4.1%	
Mittelagglomerationen	3'294	571	17.3%	52.0%	9.2%	26.9%	6.7%	5.3%	
Kleinagglomerationen	2'491	286	11.5%	48.4%	11.0%	28.7%	6.4%	5.5%	
Einzelstädte	405	25	6.3%	44.2%	11.4%	30.6%	7.4%	6.3%	
<b>Städtischer Raum</b>	<b>9'006</b>	<b>1560</b>	<b>17.3%</b>	<b>51.5%</b>	<b>8.7%</b>	<b>27.8%</b>	<b>7.2%</b>	<b>4.8%</b>	
Ländlicher Raum	30'989	1230	4.0%	46.5%	5.4%	37.4%	3.7%	7.0%	
<b>Schweiz</b>	<b>39'995</b>	<b>2786</b>	<b>7.0%</b>	<b>49.3%</b>	<b>7.3%</b>	<b>32.0%</b>	<b>5.7%</b>	<b>5.8%</b>	

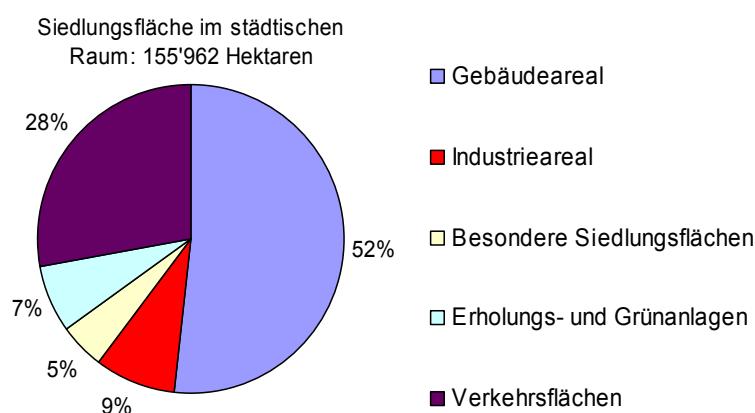
©ARE

a) Fläche ohne Berücksichtigung der stehenden Gewässer (Total 1'289.4 km<sup>2</sup>)

b) Besondere Siedlungsflächen umfassen Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen wie Deponien, Kiesgruben, Baustellen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Energieversorgung etc.

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik

**Abb. A71-2: Anteile der verschiedenen Nutzungsarten im Siedlungsgebiet des städtischen Raums (1992/97)**



©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik

### Wichtige Befunde zu den Abbildungen A71-1 und A71-2:

- Schweizweit betrug der Anteil der Siedlungsfläche an der Gesamtfläche in den 90er Jahren 7%, im städtischen Raum dagegen 17%. Dabei besteht ein klarer Zusammenhang mit der Agglomerationsgrösse: In den Grossagglomerationen macht die Siedlungsfläche knapp ein Viertel der Gesamtfläche aus, gegenüber 17% in den Mittelagglomerationen und 12% in den Kleinagglomerationen.
- Über die Hälfte der Siedlungsfläche im städtischen Raum entfällt auf Gebäudeareale, weitere 28% auf Verkehrsflächen; die restlichen 20% sind durch Industrieareale, Erholungs- und Grünanlagen sowie durch Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Anlagen zur Energieversorgung usw. belegt (vgl. Abb. A71-2).
- Im Vergleich zum ländlichen Raum haben die Gebäudearealfächen im städtischen Raum fast ausnahmslos überproportionales, die Verkehrsflächen dagegen unterproportionales Gewicht (vgl. Abb. A71-1, Spalten 4 und 6).

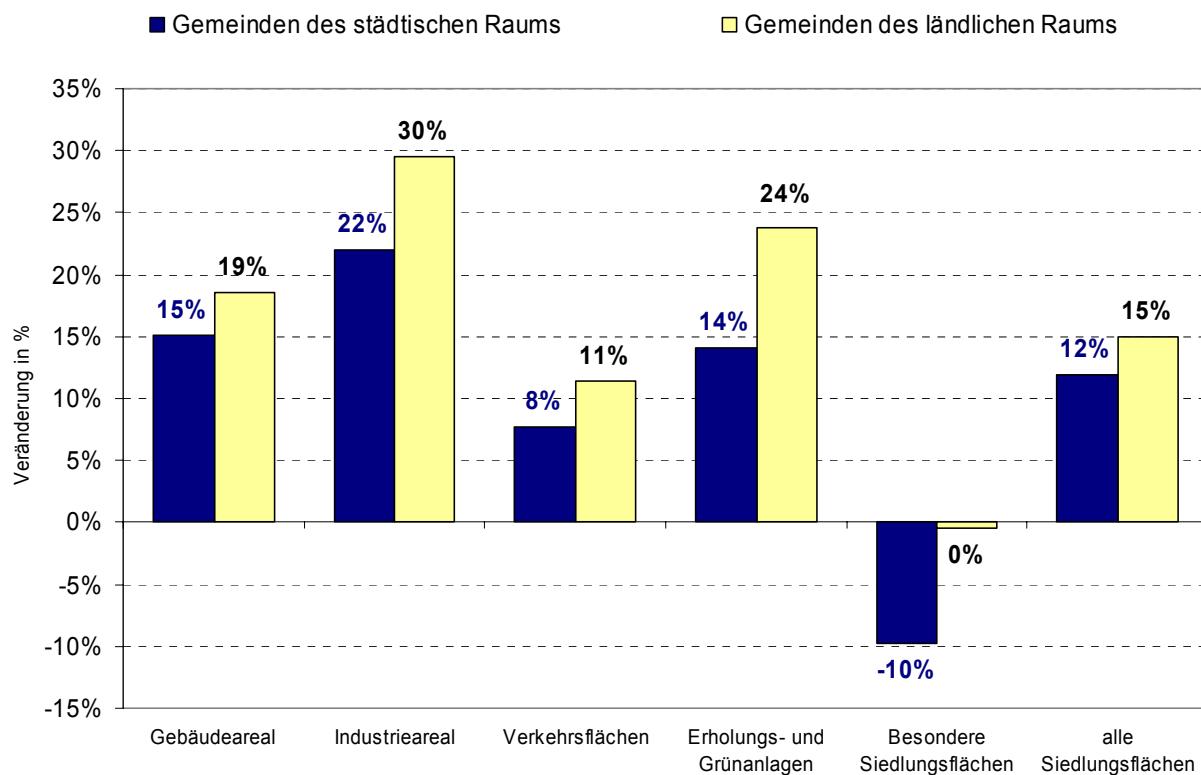
### Entwicklung der Siedlungsfläche nach Nutzungsart

**Abb. A71-3: Entwicklung der Siedlungsfläche nach Nutzungsarten und Agglomerations-Grössenklassen 1979/85 bis 1992/97**

vgl. Indikatortabelle A71 AGGLOMERATIONS- ABGRENZUNG 2000	Gebäude- areal (1)	Industrie- areal (2)	Verkehrs- flächen (3)	Erholungs- und Grün- anlagen (4)	Besondere Siedlungs- flächen (5)	Siedlungs- flächen insgesamt (6)
Grossagglomerationen	+12.9%	+18.0%	+7.0%	+14.1%	-20.6%	+9.7%
Mittelagglomerationen	+16.3%	+22.8%	+7.5%	+13.6%	-0.2%	+13.2%
Kleinagglomerationen	+17.7%	+26.4%	+9.3%	+14.3%	-1.8%	+14.6%
Einzelstädte	+18.0%	+34.4%	+17.5%	+24.5%	-26.9%	+15.4%
<b>Städtischer Raum</b>	<b>+15.0%</b>	<b>+22.0%</b>	<b>+7.8%</b>	<b>+14.1%</b>	<b>-9.8%</b>	<b>+11.9%</b>
Ländlicher Raum	+18.6%	+29.6%	+11.4%	+23.8%	-0.5%	+15.0%
<b>Schweiz</b>	<b>+16.5%</b>	<b>+24.4%</b>	<b>+9.6%</b>	<b>+16.7%</b>	<b>-5.0%</b>	<b>+13.3%</b>

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik

**Abb. A71-4: Entwicklung der Siedlungsfläche nach Nutzungsarten im städtischen und ländlichen Raum**

©ARE

Agglomerationssgrenzung 2000

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik

**Wichtige Befunde zu den Abbildungen A71-3 und A71-4:**

- Die Siedlungsfläche ist in der untersuchten Periode im städtischen Raum um knapp 12% und im ländlichen Raum um 15% gewachsen (vgl. Abb. A71-3, Spalte 6). Ein Blick auf die Entwicklung der Siedlungsfläche für verschiedene Nutzungszwecke führt zu folgenden Befunden:
  - Bei sämtlichen Nutzungsarten ist die Siedlungsfläche im ländlichen Raum stärker gewachsen als im städtischen Raum.
  - Im Vergleich zur Gesamtentwicklung überdurchschnittlich gewachsen sind – sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum – insbesondere die Industrieareale (+22% im städtischen und +30% im ländlichen Raum).
- Das Siedlungswachstum war in den Einzelstädten und Kleinagglomerationen prozentual am grössten, in den Grossagglomerationen am kleinsten.

## A72 Nutzungsintensität in den Siedlungen des städtischen Raums

### Verteilung von Siedlungsfläche, Einwohnern und Arbeitsplätzen

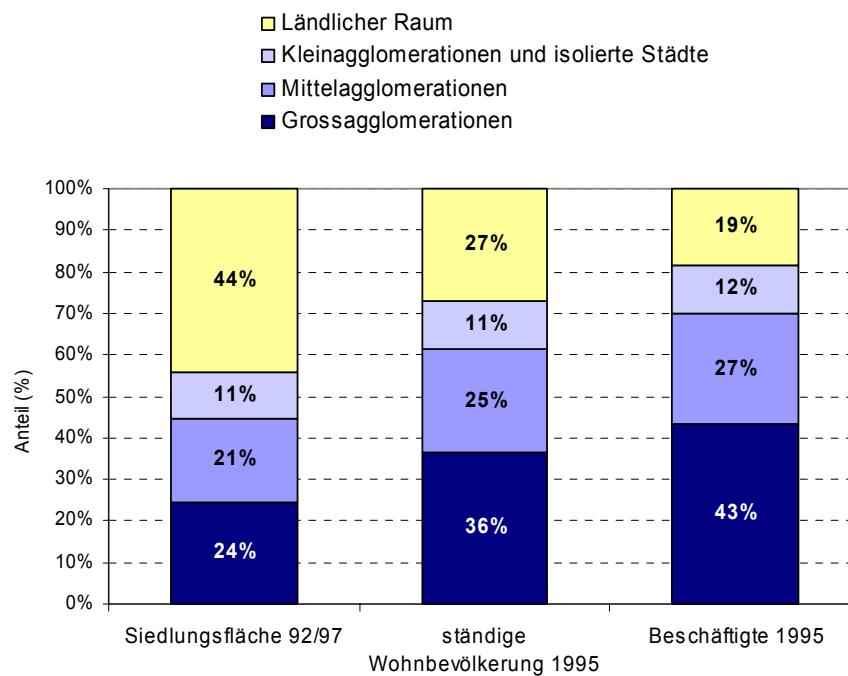
**Abb. A72-1: Anteile der Siedlungsfläche, Wohnbevölkerung und Beschäftigtenzahl nach Agglomerations-Größenklasse (Mitte 90er Jahre)**

vgl. Indikatortabelle A72 AGGLOMERATIONSABGRENZUNG 2000	Siedlungsfläche 1992/97		Ständige Wohn- bevölkerung (31.12.1995)		Beschäftigte im 2. und 3. Sektor (1995)	
	km <sup>2</sup> (1)	Anteil (2)	Einwohner- zahl (in 1'000) (3)	Anteil (4)	Beschäftig- tenzahl (in 1'000) (5)	Anteil (6)
Grossagglomerationen	678	24%	2'571.6	36%	1'526.6	43%
Mittelagglomerationen	571	21%	1'773.1	25%	943.4	27%
Kleinagglomerationen	286	10%	740.5	10%	377.0	11%
Einzelstädte	25	1%	61.7	1%	35.7	1%
<b>Städtischer Raum</b>	<b>1'560</b>	<b>56%</b>	<b>5'146.8</b>	<b>73%</b>	<b>2'882.7</b>	<b>81%</b>
Ländlicher Raum	1'230	44%	1'915.6	27%	656.4	19%
<b>Schweiz</b>	<b>2'789</b>	<b>100%</b>	<b>7'062.4</b>	<b>100%</b>	<b>3'539.1</b>	<b>100%</b>

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Arealstatistik, Bevölkerungsstatistik, Eidg. Betriebszählung 1995

**Abb. A72-2: Anteile der Siedlungsfläche, Wohnbevölkerung und Beschäftigtenzahl nach Agglomerations-Größenklasse (Mitte 90er Jahre)**



©ARE

Agglomerationsabgrenzung 2000

Quelle: Bundesamt für Statistik: Arealstatistik

**Wichtige Befunde zu den Abbildungen A72-1 und A72-2:**

- Mitte der 90er Jahre entfielen 56% der Siedlungsfläche in der Schweiz (total 1'560 km<sup>2</sup>) auf den städtischen Raum. 24% der Gesamtfläche befanden sich in den fünf Grossagglomerationen, 21% in den Mittelagglomerationen und weitere 11% in den Kleinagglomerationen und Einzelstädten.
- Ein Vergleich der Siedlungsflächenanteile mit der entsprechenden räumlichen Verteilung der ständigen Wohnbevölkerung sowie der Beschäftigten im 2. und 3. Sektor zeigt dagegen, dass im städtischen Raum auf 56% der schweizerischen Siedlungsfläche
  - 73% der Gesamtbevölkerung wohnen und
  - 81% aller Arbeitsplätze im 2. und 3. Sektor angesiedelt sind.

Dies zeigt, dass die Siedlungsflächen im städtischen Raum wesentlich intensiver genutzt werden als im ländlichen Raum.

### Entwicklung der Bodenbeanspruchung nach Nutzungsart

**Abb. A72-3: Entwicklung der Siedlungsfläche pro Einwohner und Beschäftigten nach Nutzungsategorien (1979/85 bis 1992/97)**

vgl. Indikatortabelle A72	Städtischer Raum			Ländlicher Raum		
	m <sup>2</sup> / Einwohner und Beschäftigten (1979/85)	m <sup>2</sup> / Einwohner und Beschäftigten (1992/97)	Veränderung	m <sup>2</sup> / Einwohner und Beschäftigten (1979/85)	m <sup>2</sup> / Einwohner und Beschäftigten (1992/97)	Veränderung
Gebäudeareal	93.0	100.1	+8%	213.9	222.1	+4%
Industriearal - in m <sup>2</sup> pro Beschäftigten im 2. und 3. Sektor	14.8 41.3	16.9 47.1	+14% +14%	22.8 88.0	25.9 101.4	+13% +15%
Verkehrsfläche	53.5	54.0	+1%	183.3	178.8	-2%
Erholungs- / Grünanlagen	13.1	13.9	+7%	16.4	17.8	+8%
Besondere Siedlungsflächen	11.1	9.3	-16%	38.4	33.4	-13%
<b>Gesamte Siedlungsfläche</b>	<b>185.5</b>	<b>194.2</b>	<b>+5%</b>	<b>474.8</b>	<b>478.1</b>	<b>+1%</b>

©ARE

vgl. Indikatortabelle A72	Städtischer Raum					
	m <sup>2</sup> /Einwohner (1979/85)	m <sup>2</sup> /Einwohner (1992/97)	Veränderung	m <sup>2</sup> /Beschäftigte (1979/85)	m <sup>2</sup> /Beschäftigte (1992/97)	Veränderung
Gebäudeareal	145.0	156.2	7.7%	259.4	278.8	7.5%
Industriearal	23.1	26.4	14.2%	41.3	47.1	14.0%
Verkehrsfläche	83.5	84.2	0.8%	149.3	150.3	0.7%
Erholungs- / Grünanlagen	20.4	21.8	6.8%	36.4	38.8	6.6%
Besondere Siedlungsflächen	17.3	14.6	-15.6%	30.9	26.0	-15.7%
<b>Gesamte Siedlungsfläche</b>	<b>289.2</b>	<b>303.0</b>	<b>4.8%</b>	<b>517.3</b>	<b>541.0</b>	<b>4.6%</b>

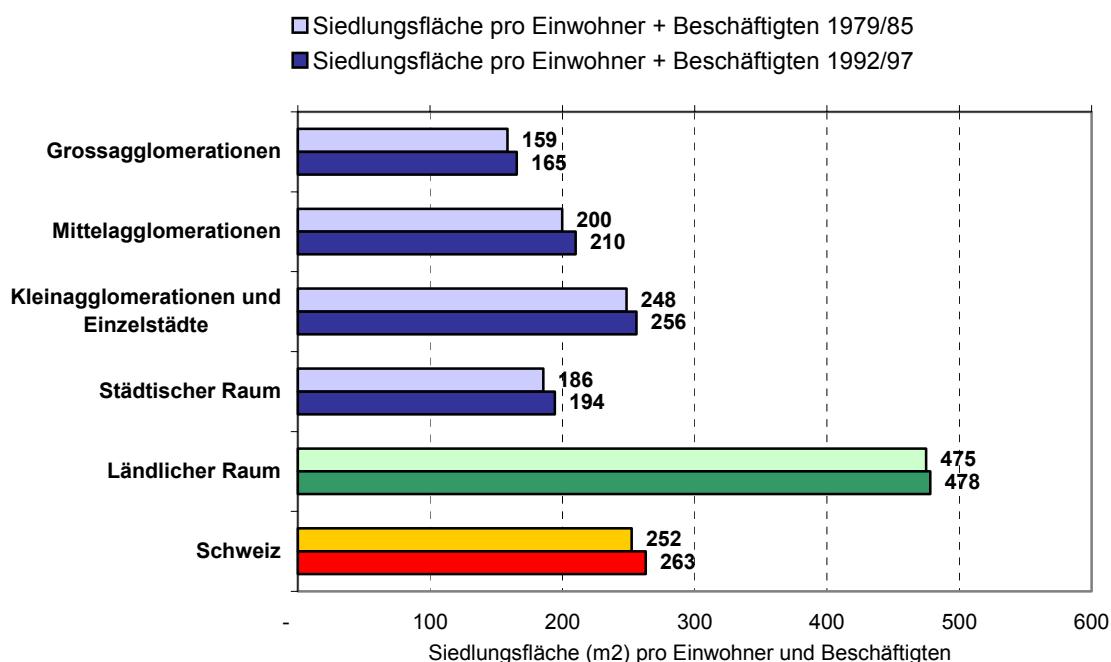
©ARE

vgl. Indikatortabelle A72	Ländlicher Raum					
	m <sup>2</sup> /Einwohner (1979/85)	m <sup>2</sup> /Einwohner (1992/97)	Veränderung	m <sup>2</sup> /Beschäftigte (1979/85)	m <sup>2</sup> /Beschäftigte (1992/97)	Veränderung
Gebäudeareal	289	298	3.2%	825	870	5.5%
Industriearal	31	35	12.8%	88	101	15.3%
Verkehrsfläche	248	240	-3.0%	707	701	-0.8%
Erholungs- / Grünanlagen	22	24	7.8%	63	70	10.2%
Besondere Siedlungsflächen	52	45	-13.3%	148	131	-11.4%
<b>Gesamte Siedlungsfläche</b>	<b>641</b>	<b>642</b>	<b>0.1%</b>	<b>1'831</b>	<b>1'873</b>	<b>2.3%</b>

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik, Bevölkerungsstatistik, Eidg. Betriebszählung 1995

**Abb. A72-4: Entwicklung der Siedlungsfläche pro Einwohner und Arbeitsplatz nach Grösse der Agglomeration (1979/85 bis 1992/97)**



©ARE

Agglomerationsabgrenzung 2000

Quelle: Bundesamt für Statistik: Arealstatistik

**Abb. A72-5: Entwicklung der Siedlungsfläche, Einwohnerzahl und Beschäftigtenzahl nach Grösse der Agglomeration (1979/85 bis 1992/97)**

vgl. Indikatortabelle A72 AGGLOMERATIONS- ABGRENZUNG 2000	Entwicklung zwischen Ende der 70er Jahre und Mitte der 90er Jahre				
	Siedlungs- fläche 79/85 - 92/97 (1)	Gebäude- und Industrieareale 79/85 - 92/97 (2)	Einwohner und Beschäftigte 1985-1995 (3)	Verkehrsfläche 79/85 - 92/97 (4)	Verkehrs- aufkommen <sup>a)</sup> 1982-1995 (5)
Grossagglomerationen	+9.7%	+13.5%	+5.2%	+7.0%	k. A.
Mittelagglomerationen	+13.2%	+17.2%	+7.8%	+7.5%	k. A.
Kleinagglomerationen und Einzelstädte	+14.6%	+19.4%	+11.2%	+9.9%	k. A.
<b>Städtischer Raum</b>	<b>+11.9%</b>	<b>+16.0%</b>	<b>+6.9%</b>	<b>+7.8%</b>	<b>k. A.</b>
Ländlicher Raum	+15.0%	+19.6%	+14.2%	+11.4%	k. A.
<b>Schweiz</b>	<b>+13.3%</b>	<b>+17.4%</b>	<b>+8.6%</b>	<b>+9.6%</b>	<b>+15.4%</b>

©ARE

a) geleistete Personenkilometer (Schiene und Strasse)

Quelle: Bundesamt für Statistik/Geostat: Arealstatistik, Bevölkerungsstatistik, Eidg. Betriebszählung, Verkehrsstatistik

### Wichtige Befunde zu den Abbildungen A72-3 bis A72-5:

- Die Intensität der Bodennutzung (gemessen an der Siedlungsfläche pro Einwohner und Arbeitsplatz) nimmt von den Grossagglomerationen über die Mittel- und Kleinagglomerationen bis zum ländlichen Raum ab (vgl. Abb. A72-4). Die Siedlungsfläche pro Einwohner und Beschäftigten betrug Mitte 90er Jahre im städtischen Raum ca.  $194\text{m}^2$ , jene im ländlichen rund das 2.5-fache ( $478\text{m}^2$ ).
- Die mittlere Siedlungsfläche pro Einwohner und Beschäftigten ist zwischen 1979/85 und 1992/97 im städtischen Raum von durchschnittlich  $186\text{ m}^2$  auf  $194\text{ m}^2$  gewachsen (+5%), im ländlichen Raum von  $475\text{ m}^2$  auf  $478\text{ m}^2$  (+1%) (vgl. Abb. A72-3).<sup>1</sup> Dies bedeutet, dass die Siedlungsfläche stärker gewachsen ist als die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze (vgl. Abb. A72-5, Spalten 1 und 3), die Nutzungsintensität des Siedlungsraums demnach insgesamt abgenommen hat.
- Bei den verschiedenen Nutzungsarten sind die folgenden Entwicklungen festzustellen (vgl. Abb. A72-5):
  - Die Fläche der Gebäude- und Industrieareale im städtischen Raum ist im Beobachtungszeitraum mit +16% wesentlich stärker gewachsen als die Zahl der Einwohner und Arbeitsplätze (+7%).<sup>2</sup>

Im Bereich der Industrieareale ist dieser Befund offensichtlich. Die Industrieareale wurden Mitte 90er Jahre – sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum – bedeutend weniger intensiv genutzt als 12 Jahre zuvor (vgl. Abb. A72-3). Der Hauptgrund liegt in der wirtschaftlichen Rezession der frühen 90er Jahre, als infolge von Betriebsschliessungen und Arbeitsplatzabbau zahlreiche Industrie- und Gewerbeareale brach fielen bzw. vorübergehend halb leer standen. Offenbar gelang es damals höchstens teilweise, zusätzliche Raumbedürfnisse der Wirtschaft auf diesen bereits bestehenden Arealen zu decken. Stattdessen wurden Neubauten auf bisher unüberbauten Flächen erstellt.

*Im Wohnbereich ist eine Beurteilung zur Siedlungsentwicklung noch nicht möglich, da die Daten der Gebäude- und Wohnungserhebung 2000 noch nicht vorliegen.*

- Die Zunahme der Verkehrsflächen war mit +8% (ländlicher Raum: +11%) verhältnismässig gering. Die gleichzeitige Zunahme der Personenverkehrsleistungen in der Schweiz um ca. 15% (Schiene und Strasse) lässt den Schluss zu, dass auf dem heutigen Strassen- und Schienennetz pro beanspruchte Bodenfläche deutlich mehr Verkehr bewältigt wird als in den frühen 80er Jahren. Im Unterschied zu den Wohngebieten und industriell bzw. gewerblich genutzten Arealen wurde die Nutzungsintensität der Verkehrsflächen also insgesamt gesteigert.

<sup>1</sup> Kleinere statistische Unschärfen sind aufgrund der uneinheitlichen Erfassungszeitpunkte der Arealstatistik nicht auszuschliessen. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass bei dieser Rechnung eine Reihe von Gemeinden, die zu Beginn der 80er und 90er Jahre noch zum ländlichen Raum zählten, gemäss neuester Agglomerationsabgrenzung 2000 dem städtischen Raum zugerechnet werden.

<sup>2</sup> Einschränkend gilt zu beachten, dass zum Zuwachs der Arbeitsplätze nur Zahlen für die Periode 1985-1995 verfügbar sind.

### A73 Umnutzung von Industriebrachen im städtischen Raum

-> Kapitel wird nach Vorliegen der Ergebnisse der Studie des ARE zur Situation der Industriebrachen in der Schweiz bearbeitet

### A74 Umbautätigkeit im Vergleich zu Neubauinvestitionen in den Schweizer Agglomerationen

*Bedeutung der Umbautätigkeit im städtischen Raum*

Abb. A74-1: Anteil der Bauausgaben nach Agglomerations-Größenklassen (Ø 1999/2001)

vgl. Indikatortabelle A74 AGGLOMERATIONSABGRENZUNG 2000	Bauausgaben Total <sup>a)</sup> Mio. CHF (1)	Bauausgaben im Hochbau		Bauausgaben für Umbauten	
		Mio. CHF (2)	Anteil am Total (3) = (2)/(1)	Mio. CHF (4)	Anteil am Total (5) = (4)/(1)
Grossagglomerationen	14'581	11'797	80.9%	5'417	37.1%
Mittelagglomerationen	9'074	7'385	81.4%	3'172	35.0%
Kleinagglomerationen	3'580	2'846	79.5%	1'165	32.5%
Einzelstädte	328	235	71.7%	121	36.8%
<b>Städtischer Raum</b>	<b>27'562</b>	<b>22'262</b>	<b>80.8%</b>	<b>9'874</b>	<b>35.8%</b>
Ländlicher Raum	9'283	6'761	72.8%	3'000	32.3%
<b>Schweiz</b>	<b>36'845</b>	<b>29'024</b>	<b>78.8%</b>	<b>12'875</b>	<b>34.9%</b>

©ARE

a) ohne räumlich unzuteilbare Bauausgaben (überkommunale Bauprojekte, total 5'796 Mio. CHF); Umbauinvestitionen: ohne öffentliche Unterhaltsarbeiten

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

Abb. A74-2: Umbauanteile nach Teilraum und Grösse der Agglomeration (Ø 1999/2001)

vgl. Indikatortabelle A74 AGGLOMERATIONSABGRENZUNG 2000	Anteil der Bauausgaben für Umbauten an den gesamten Bauausgaben			
	Total (1)	Kernge- meinden (2)	übrige Kernzone (3)	übrige Agglo- meration (4)
Grossagglomerationen	37.1%	56.0%	27.5%	24.7%
Mittelagglomerationen	35.0%	44.2%	33.4%	25.0%
Kleinagglomerationen	32.5%	37.5%	31.7%	26.3%
Einzelstädte	36.8%	36.8%	-	-
<b>Städtischer Raum</b>	<b>35.8%</b>	<b>48.4%</b>	<b>29.3%</b>	<b>25.0%</b>
Ländlicher Raum	32.3%	*	*	*
<b>Schweiz</b>	<b>34.9%</b>	*	*	*

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

### Wichtige Befunde zu den Abbildungen A74-1 und A74-2:

- 81% der Bauausgaben im städtischen Raum betreffen den Hochbau (Schweiz: 79%) (vgl. Abb. A74-1, Spalte 3). Dies ist bedeutend mehr als im ländlichen Raum (73%), wo die Ausgaben für Investitionsprojekte und Unterhaltsarbeiten im Tiefbau (Verkehr, Gewässer, Energieproduktion und -versorgung usw.) anteilmässig stärker ins Gewicht fallen als im städtischen Raum.
- Nimmt man die Umbautätigkeit als ein Indiz für die Siedlungsentwicklung nach innen<sup>3</sup>, sind folgende Befunde festzuhalten:
  - Der Anteil der Umbautätigkeit am Total der Bauausgaben ist im städtischen Raum insgesamt nur leicht höher als im ländlichen Raum (vgl. Abb. A74-1, Spalte 5).
  - Innerhalb der einzelnen Agglomerationen hat die Umbautätigkeit in den Kerngemeinden einen wesentlich höheren Stellenwert als in den übrigen Agglomerationsgemeinden (vgl. Abb. A74-2).

### *Entwicklung der Bautätigkeit sowie der Umbauinvestitionen im städtischen Raum*

**Abb. A74-3: Entwicklung der Bautätigkeit (indexiert) nach Agglomerationsgrösse 1994-2001**

vgl. Indikatortabelle A74 AGGLOMERATIONS- ABGRENZUNG 2000	Entwicklung der Bauausgaben (Index 100 = 1994; nominal)					
	1994	1997	1998	1999	2000	2001
Grossagglomerationen	100.0	90.0	94.9	97.8	103.5	105.8
Mittelagglomerationen	100.0	87.3	86.8	83.5	87.9	96.0
Kleinagglomerationen	100.0	80.8	80.4	74.2	79.6	79.1
Einzelstädte	100.0	101.0	107.5	91.6	85.1	102.7
<b>Städtischer Raum</b>	<b>100.0</b>	<b>87.8</b>	<b>90.0</b>	<b>89.0</b>	<b>94.1</b>	<b>98.2</b>
Ländlicher Raum	100.0	78.0	75.9	74.5	74.5	73.7
<b>Schweiz</b>	<b>100.0</b>	<b>84.9</b>	<b>85.8</b>	<b>84.7</b>	<b>88.3</b>	<b>90.8</b>

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

<sup>3</sup> Einschränkend ist festzuhalten, dass die Kategorie „Neubau“ nicht nur neue Bauten „auf der grünen Wiese“, sondern auch den vollständigen Ersatz bestehender Gebäude durch einen Neubau umfasst. Zudem können Umbauten zu einer geringeren Nutzungsintensität als vor dem Umbau führen, wodurch unter Umständen die Errichtung zusätzlicher Kapazitäten auf unbebautem Kulturland notwendig wird (vgl. Umbau älterer Wohnungen zu grösseren, dafür weniger Wohneinheiten).

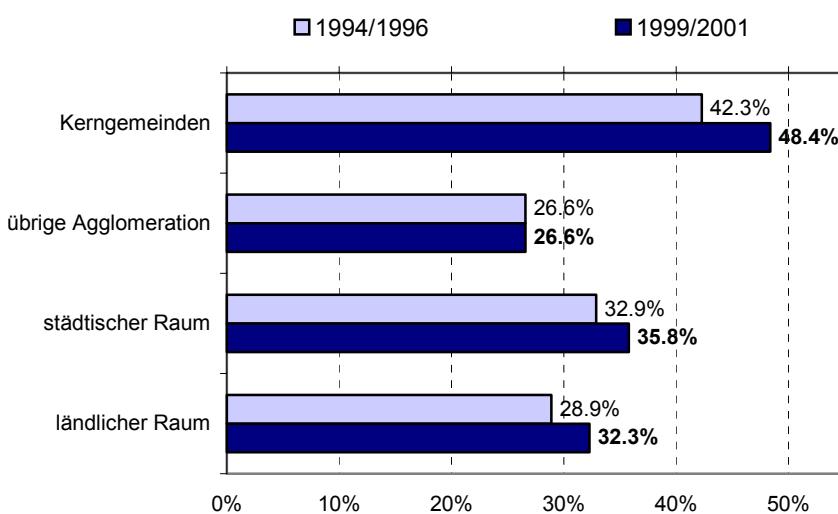
**Abb. A74-4: Anteil der Umbauinvestitionen nach Agglomerations-Größenklassen**  
(Durchschnitt der Jahre 1994-1996 und 1999-2003)

vgl. Indikatortabelle A74	Gesamtes Gebiet		Kerngemeinden		Übrige Agglomeration	
	1994/96 (1)	1999/2001 (2)	1994/96 (3)	1999/2001 (4)	1994/96 (5)	1999/2001 (6)
AGGLOMERATIONSABGRENZUNG 2000						
Grossagglomerationen	35.4%	37.1%	51.5%	56.0%	26.8%	25.9%
Mittelagglomerationen	31.4%	35.0%	38.3%	44.2%	26.5%	27.7%
Kleinagglomerationen	28.4%	32.5%	31.8%	37.5%	24.7%	27.0%
Einzelstädte	32.6%	36.8%	32.6%	36.8%	-	-
<b>Städtischer Raum</b>	<b>32.9%</b>	<b>35.8%</b>	<b>42.3%</b>	<b>48.4%</b>	<b>26.4%</b>	<b>26.6%</b>
Ländlicher Raum	28.9%	32.3%	*	*	*	*
<b>Schweiz</b>	<b>31.7%</b>	<b>34.9%</b>	*	*	*	*

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

**Abb. A74-5: Anteil der Umbauinvestitionen im städtischen und ländlichen Raum**  
(Durchschnitt der Jahre 1994-1996 und 1999-2003)



©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

**Abb. A74-6: Niveau der Umbauinvestitionen nach Agglomerations-Größenklassen**  
(Durchschnitt der Jahre 1994-1996 und 1999-2003)

vgl. Indikatortabelle A74 AGGLOMERATIONSABGRENZUNG 2000	Umbauinvestitionen pro Einwohner(CHF)					
	Gesamtes Gebiet		Kerngemeinden		übrige Agglomeration	
	1994/96 (1)	1999/2001 (2)	1994/96 (3)	1999/2001 (4)	1994/96 (5)	1999/2001 (6)
Grossagglomerationen	1'894	2'058	2'641	3'329	1'469	1'379
Mittelagglomerationen	1'758	1'753	2'295	2'582	1'417	1'254
Kleinagglomerationen	1'654	1'537	1'737	1'704	1'547	1'333
Einzelstädte	2'115	1'920	2'115	1'920	-	-
<b>Städtischer Raum</b>	<b>1'816</b>	<b>1'876</b>	<b>2'334</b>	<b>2'715</b>	<b>1'459</b>	<b>1'330</b>
Ländlicher Raum	1'767	1'541	*	*	*	*
<b>Schweiz</b>	<b>1'803</b>	<b>1'786</b>	*	*	*	*

©ARE

Quelle: Bundesamt für Statistik: Baustatistik

#### Wichtige Befunde zu den Abbildungen A74-3 bis A74-6:

- Die Entwicklung der Bauausgaben ist stark konjunkturabhängig. Während 2001 die Bautätigkeit in der Schweiz rund 10% geringer war als 1994, lag sie im städtischen Raum nahezu auf demselben Niveau wie 1994. Wie die Abbildung A74-3 zeigt, ist die Bautätigkeit in den Grossagglomerationen seit 1994 weiter angewachsen, während sie in den Kleinagglomerationen deutlich abgenommen hat. Es ist zu vermuten, dass dadurch in den Kleinagglomerationen und im ländlichen Raum auch das Wachstum der Siedlungsflächen gedämpft wurde.<sup>4</sup>
- Der Stellenwert der Umbautätigkeit weist sowohl im städtischen als auch im ländlichen Raum eine steigende Tendenz auf (vgl. Abb. A74-4), was aus Sicht der raumordnungspolitisch angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen positiv zu werten ist.
- Die Pro-Kopf-Investitionen in Umbauten waren im Durchschnitt der Jahre 1999 bis 2001 in den Grossagglomerationen am höchsten und in den Kleinagglomerationen sowie im ländlichen Raum am tiefsten. Auffallend hohe Pro-Kopf-Werte verzeichnen dabei die Kerngemeinden der Gross- und Mittelagglomerationen, wo die Pro-Kopf-Investitionen für Umbauten in der Periode 1994/96 bis 1999/2001 entgegen dem allgemeinen Trend zugenommen haben.

<sup>4</sup> Statistische Daten hierzu fehlen.