

WZ 2. M. 16

# Genügend eingezontes Bauland

**Entwicklungspotenzial** Könnten sämtliche Siedlungsreserven in den 23 Gemeinden der Regio Wil mobilisiert werden, wären Neueinzonungen theoretisch nicht nötig. Zu diesem Ergebnis kommt eine Untersuchung.

**Hans Suter**  
hans.suter@wilerzeitung.ch

Wie viele Baulandflächen und Flächenpotenziale gibt es noch? Wem gehören diese Flächen, was ist darauf geplant, stehen sie überhaupt zur Verfügung? Die Regio Wil wollte es genau wissen und untersuchte das Themenfeld im Rahmen der Konzeptstudie «Regionale Standort- und Wirtschaftsentwicklung Regio Wil». Die eingesetzte Fachgruppe stützte sich dabei auf die Erhebungen im Abschlussbericht «Raum+ Regio Wil» aus dem Jahr 2012. Zwar sind nicht alle Daten per 2015/2016 aktualisiert worden, sie liefern aber dennoch ein klares Bild der Situation.

Die sogenannten Gesamtsiedlungsreserven setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den drei Kategorien Innenentwicklungspotenziale, Baulücken und Aussenreserven.

## Baulandhortung blockiert die Entwicklung

Insgesamt wurden in der Regio Wil Siedlungsflächenreserven mit einer Gesamtfläche von rund 466 Hektaren (ha) erhoben. Dies entspricht einer Reserve von rund 31 Quadratmetern pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte). Davon entfallen gut 45 Prozent auf Innenentwicklungspotenziale, knapp 17 Prozent auf Baulücken und gut 37 Prozent auf Aussenreserven.

Als Innenentwicklungspotenziale werden grössere Flächen im weitgehend überbauten Gebiet ab 2000 Quadratmetern charakterisiert. Es wurden 331 In-



Durch die verdichtete Nutzung bereits vorhandener Siedlungsflächen lassen sich Neueinzonungen vermindern.

Bild: Hans Suter

nenentwicklungspotenziale mit einer Gesamtfläche von 213 ha erhoben. 185 Potenziale mit insgesamt 98 ha liegen auf Thurgauer, 146 Potenziale mit total 115 ha auf St. Galler Gebiet. Knapp zwei Drittel davon sind bereits baureif oder werden es demnächst sein. 88 Prozent der Flächen (147 ha) sind in Privatbesitz.

Die Kategorie Baulücken hat mit 79 ha nur einen Anteil von 17 Prozent an den Gesamtsiedlungsreserven von 466 ha. Als Baulücken werden eingezonte, aber noch unbebaute, baureife Einzelparzellen bis zu einer Grös-

se von 2000 Quadratmetern bezeichnet. Die Baulücken werden, unabhängig von ihrer Lage, ab einer Grösse von 200 Quadratmetern erfasst. Insgesamt wurden 865 Baulücken erhoben. Von den 79 ha sind rund 73 ha als Wohn- und Mischzone ausgewiesen. 94 Prozent befinden sich in Privatbesitz. 52 Prozent der 79 ha werden durch die klassische Baulandhortung blockiert. Auffällig ist, dass innerhalb des Siedlungskörpers liegende Baulücken häufiger durch den Eigentümer blockiert werden (60%) als ausserhalb liegende (40%).

228 Reserven mit insgesamt rund 174 ha wurden als Aussenreserven kategorisiert. Das sind rund 37 Prozent der Gesamtsiedlungsreserven. Als Aussenreserven gelten unbebaute Flächen von mehr als 2000 Quadratmetern Grösse, die ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers liegen. Der grösste Anteil befindet sich in Arbeitszonen (59 ha) und in Wohnzonen (53 ha). Jeweils 30 ha befinden sich in Mischzonen bzw. Zonen für öffentliche Nutzung. Rund 100 ha der Aussenreserveflächen sind bereits vollständig erschlossen

und baureif. Etwa 50 ha sind durch die Eigentümer blockiert und stehen nicht zur Verfügung.

Das Fazit lautet: Könnten sämtliche Gesamtsiedlungsflächen mobilisiert werden, wären Neueinzonungen theoretisch nicht nötig. Laut dem Bericht sind mehr als die Hälfte der erhobenen Siedlungsflächenreserven frei von Blockaden. Bei den blockierten Flächen stellt gemäss lokalen Einschätzungen die fehlende Bereitschaft der Eigentümer das häufigste Hindernis dar. Dies trifft auf ein Drittel der erhobenen Reserven zu.