

Rheintaler hortern am meisten Bauland

Reserven 425 Hektaren können im Kanton St. Gallen sofort bebaut werden. Im Toggenburg ist die Nachfrage nach Bauland gering, Mangelware ist es in St. Gallen und im Linthgebiet. Am meisten blockierte Flächen gibt es im Rheintal und Sarganserland.

Regula Weik, Christoph Zweili

Wt 6.5.18

Es ziehen mehr zu als weg

502 552 – so viele Einwohnerinnen und Einwohner zählt der Kanton St. Gallen heute. In den letzten drei Jahrzehnten sind fast ausnahmslos mehr Menschen zu- als weggezogen. Wer nun daraus schliesst, der Kanton St. Gallen nehme bei der Attraktivitätshitliste der Kantone einen Spitzenplatz ein, der sieht sich getäuscht: Zu diesem Wanderungsgewinn haben hauptsächlich Zuzüge aus dem Ausland beigetragen; demgegenüber verliert St. Gallen seit mehreren Jahren Einwohner an andere Kantone, besonders stark in Richtung Zürich und Thurgau.

Der Kanton spricht in seiner aktuellen Studie häufig von Raumnutzern. Er beziffert deren Zahl mit 798 911 – die Summe der Einwohner und der Beschäftigten im Kanton; Beschäftigte werden 296 359 erwähnt.

19 000 finden sofort Platz

Die Fläche der freien Bauzonen ist in den letzten vier Jahren im Kanton um 13 Prozent zurückgegangen. Dennoch: Es gibt genügend verfügbaren Boden, um den in den nächsten Jahren benötigten Wohnraum abzudecken. Auf den sofort verfügbaren und baureifen Flächen finden 19 000 Menschen Platz – das entspricht ungefähr dem erwarteten Bevölkerungszuwachs in den nächsten fünf Jahren. Maximal könnten 90 000 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner auf den derzeit verfügbaren Wohn- und Mischzonen untergebracht werden.

Wenig Reserve pro Kopf

Die Landreserven im Kanton St. Gallen sind tief, nämlich 17,8 Quadratmeter pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte). Damit verfügt St. Gallen zusammen mit Schwyz (18 Quadratmeter) schweizweit über die geringsten Reserven. Schaffhausen weist 27 Quadratmeter aus (Angabe 2017), Appenzell Innerrhoden 29 Quadratmeter (2014) und Thurgau 36 Quadratmeter (2013/14). Noch bei der ersten Erhebung im Kanton St. Gallen 2011 war der Wert deutlich höher gewesen; er hat seither um einen Viertel abgenommen.

Innerhalb des Kantons ist die Reserve von Gemeinde zu Gemeinde und von Region zu Region unterschiedlich gross: Am engsten ist es mit 12,7 Quadratmetern im Grossraum St. Gallen, am meisten «Luft» gibt es im Toggenburg (25,6 Quadratmeter) und im Sarganserland (23 Quadratmeter).

425 Hektaren verfügbar

1422 Hektaren – so gross sind die Siedlungsreserven im Kanton insgesamt. Davon sind 425 Hektaren sofort verfügbar und könnten bebaut werden. Überdurchschnittlich viele solcher Flächen gibt es im Toggenburg; Mangelware sind sie dagegen im Rheintal und in St. Gallen.

Knapp 40 Prozent der verfügbaren Flächen sind allerdings blockiert – durch die Eigentümer. Im Rheintal und in der Gegend Sarganserland-Werdenberg hortern die Eigentümer überdurchschnittlich stark ihr Land. Anders in den Regionen St. Gallen, Wil und Zürichsee-Linth. Dort sind die Eigentümer weit stärker an einer Bebauung oder einem Verkauf ihrer Landes interessiert.

Die Hälfte mit ÖV erreichbar

Mehr als die Hälfte der Siedlungsreserven sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen – ein wichtiges Kriterium für die Attraktivität und Qualität eines Standorts. Im kantonalen Vergleich zeigen sich allerdings grosse Unterschiede. Die Baulandreserven im Toggenburg, im Sarganserland und im Werdenberg sind am schlechtesten erschlossen – ein klarer Nachteil, wenn es darum geht, Käufer für verfügbares Bauland zu gewinnen. Am besten mit öffentlichem Verkehr versorgt sind die Regionen St. Gallen und Wil.

Kaum Land für Firmen

Mit seinen Siedlungsreserven kann der Kanton St. Gallen im interkantonalen und internationalen Standortwettbewerb nicht gross auftrumpfen: Nur gerade sechs Prozent der Flächen in den Arbeitszonen sind sofort verfügbar – also für die Wirtschaft attraktiv. Diese Fläche hat sich seit 2011 mehr als halbiert. Je nach Nutzer sind die verfügbaren Flächen allerdings nur mässig attraktiv: Nur gerade drei Prozent der Flächen sind für Technologie- und Industrieunternehmen top, neun Prozent sind es für das weniger anspruchsvolle Verkaufsgewerbe.

Für grössere Wohnüberbauungen oder die Ansiedelung von Unternehmen sind vor allem Flächen ab 10 000 Quadratmetern interessant: Im ganzen Kanton gibt es aber nur gerade 250 grössere Reserveflächen – sie machen zusammen 35 Prozent der gesamten Siedlungsreserven aus.

Toggenburg wenig gefragt

Wird eine Reservefläche längere Zeit nicht bebaut, ist die naheliegendste Erklärung dafür: Es gibt keine Nachfrage. Das ist jedoch in den seltensten Fällen ein Problem. Einzig in der Region Toggenburg ist die Nachfrage «deutlich unterdurchschnittlich», wie es in der Studie des Kantons heisst. Weit häufiger sind die Eigentümer nicht bereit, eine Fläche zu verkaufen oder selber zu bebauen. Doch auch Altlasten auf einem Gelände oder Naturgefahren können Reserveflächen blockieren. Und schliesslich spielt auch die Topografie mit – das gilt insbesondere für Parzellen mit steilen Hanglagen.

Bild: Nana do Carmo

