

**Zeitschrift:** Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale

**Herausgeber:** Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner

**Band:** - (2008)

**Heft:** 1

**Artikel:** Siedlungsentwicklung nach innen : frommer Wunsch oder Wende zum Besseren?

**Autor:** Meier, Hans Rudolf

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-957765>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 24.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Siedlungsentwicklung nach innen – Frommer Wunsch oder Wende zum Besseren?

► Hans Rudolf Meier,  
dipl. geogr. / Raumplaner  
NDS/ETH

► Dr. Jürg Kuster  
BHP – Hanser und Partner

**Die vermehrte Siedlungsentwicklung nach innen ist seit Jahren ein wichtiges Ziel der schweizerischen Raumordnungspolitik. Es gibt eine Vielzahl von Beispielen neu entstandener verdichteter Siedlungen, die eine hohe Wohnqualität bieten. Ebenso finden sich zahlreiche Beispiele von neuen Siedlungen, welche die Möglichkeiten für Verdichtungen aus unterschiedlichen Gründen nicht ausgeschöpft haben. Offen ist, wie sich die Gesamtbilanz der Entwicklung nach innen vor dem Hintergrund der Siedlungsentwicklung in der Schweiz seit den achtziger Jahren präsentiert.**

BHP – Hanser und Partner haben diese Frage im Rahmen des Monitorings Urbaner Raum Schweiz im Auftrag des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) untersucht.<sup>1</sup> Für den Zeitraum der ersten Hälfte der 80er Jahre bis Mitte der 90er Jahre, für welchen diese Analyse durchgeführt wurde, konnten die gesamtschweizerisch verfügbaren Daten der Arealstatistik des Bundesamtes für Statistik (1979/85 und 1992/97) herangezogen werden. Für die anschliessende Periode bis 2004/2009, für welche momentan erst die Ergebnisse von 971 Gemeinden in den Kantonen FR, VD, NE, GE, JU, VS, BE, SO und BL vorliegen, haben BHP eine Spezialauswertung durchgeführt. Die erfassten 971 Gemeinden repräsentieren 29% aller EinwohnerInnen und Arbeitsplätze sowie 23% der Gesamtfläche der Schweiz. Die beiden Teiluntersuchungen sind deshalb nicht direkt vergleichbar. Die Zwischenergebnisse der laufenden Neuerhebung der Bodennutzung in der Schweiz erlauben gleichwohl erste Tendaussagen.

<sup>1</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (2003): Siedlungsentwicklung nach innen und Siedlungserneuerung; Themenkreis A7 des Monitorings Urbaner Raum Schweiz.

## Siedlungsfläche gemäss Arealstatistik

- Gebäudeareal (inkl. Umschwung)
- Industrie- und Gewerbeareal
- Verkehrsflächen
- Besondere Siedlungsflächen (Deponien, Kiesgruben, Baustellen, Abwasserbeseitigung, Energieversorgung)
- Erholungs- und Grünanlagen (mit direktem Bezug zu anderen Siedlungsflächen)

Da die Arealstatistik bei gemischt genutzten Gebäuden nicht zwischen der Wohn- und Arbeitsfunktion zu unterscheiden vermag und die Verkehrsfläche wie auch die Erholungsflächen und Grünanlagen sowohl der ansässigen als auch der arbeitenden Bevölkerung zur Verfügung stehen, wird als Mass für die Nutzungsintensität stets die Siedlungsfläche bezogen auf eine(n) Einwohner(in) und einen Arbeitsplatz verwendet.

## Gebäudeareale und Verkehrsflächen als bedeutendste Siedlungselemente

Mitte der 90er Jahre belief sich die Siedlungsfläche in der Schweiz auf insgesamt 2786 km<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Anteil von 7% an der Gesamtfläche der Schweiz. 56% der Siedlungsfläche entfallen dabei auf den städtischen, 44% auf den ländlichen Raum (Raumgliederung 2000). Zum Vergleich: Heute leben knapp drei Viertel der Bevölkerung im städtischen Raum. Der Siedlungsflächenanteil ist in den Grossagglomerationen am höchsten (24%). Es folgen die Mittel- und Kleinagglomerationen mit Anteilen von 17% bzw. 12%. In den Einzelstädten und im ländlichen Raum macht die Siedlungsfläche nur 6% respektive 4% an der jeweiligen Gesamtfläche aus.

Die Siedlungsfläche in der Schweiz besteht im Mittel zu knapp 50% aus Gebäudeareallflächen und zu einem Drittel aus Verkehrsflächen. Die übrigen Nutzungskategorien (Industrieareale, Erholungs- und Grünanlagen, besondere Siedlungsflächen) tragen je 6 bis 7% zur Siedlungsfläche bei.

## Ungebrochenes Siedlungswachstum seit über 25 Jahren

Zwischen Anfang der 80er Jahre und Mitte des vergangenen Jahrzehnts wuchs die Siedlungsfläche der Schweiz um rund 325 km<sup>2</sup>, was etwa der Summe der Flächen der Kantone Basel-Stadt und Schaffhausen entspricht. In Prozenten betrug das Siedlungswachstum in dieser Periode von etwa 12 Jahren +13%. Dabei fiel das Wachstum im ländlichen Raum mit +15% etwas stärker aus als im städtischen Raum (+12%). Innerhalb des städtischen Raums war das relative Wachstum in den Kleinagglomerationen am grössten und in den Grossagglomerationen am kleinsten. Bei der Unterscheidung zwischen den verschiedenen Nutzungskategorien verzeichneten die Industrie- und Gewerbeareale den höchsten relativen Flächenzuwachs (+24%), gefolgt von den Erholungs- und Grünanlagen (+17%) und den flächenmässig bedeutendsten Gebäudearealen (+16%).

Für den anschliessenden Zeitraum 1992/97 bis 2004/05 lassen sich aufgrund der Auswertung der teilaktualisierten Arealstatistik folgende Tendaussagen zur Siedlungsentwicklung in der Schweiz machen:

- Die Siedlungsfläche erhöhte sich in den erfassten Gebieten innerhalb der Periode 1993/1994 bis 2004/2005 um 9%.



- Wie bereits in der Vorperiode 1979/85 bis 1992/97 (auf nationaler Ebene) war das Siedlungswachstum im ländlichen Raum mit +11% etwas stärker als im städtischen Raum (+7%)
- Prozentual am stärksten hat die Fläche der Erholungs- und Grünanlagen zugenommen (+15%), gefolgt von den Gebäudearealfächen (+11%) und den Flächen der Industrie- und Gewerbeareale (+9%). Bei den Verkehrsflächen (+6%) und den besonderen Siedlungsflächen (-6%) setzte sich der in der Vorperiode beobachtete nationale Trend praktisch unverändert fort.
- Absolut betrachtet trugen die Zunahme der Gebäudearealfächen 60%, die Verkehrsflächen 24%, die Erholungs- und Grünanlagen 10% sowie die Industrie- und Gewerbeareale 7% zum Siedlungswachstum bei.

Insgesamt dürfte das Siedlungswachstum beim Vergleich zwischen den beiden Untersuchungsperioden kaum an Dynamik verloren haben: Betrug der Zuwachs der baulich genutzten Fläche in der Schweiz im Zeitraum 1979/85 bis 1992/97 pro Sekunde rund 0.9 m<sup>2</sup>, hat die Siedlungsfläche aufgrund einer Extrapolation der Teilergebnisse der laufenden Neuerhebung der Arealstatistik in der Periode 1990/94 bis 2004/05 pro Sekunde im Durchschnitt um knapp 0.8 m<sup>2</sup> zugenommen.

### Abnehmende Nutzungsintensität der Siedlungsräume zwischen 1979/85 und 1992/97

Bei einem Vergleich der Nutzungsintensitäten zwischen den Erhebungsperioden der Arealstatistik 1979/85 und 1992/97 zeigt sich, dass mit der weiteren Ausdehnung der Agglomerationen (Periurbanisation) die Nutzungsintensität des Siedlungsraums insgesamt abgenommen hat (vgl. Abb. 1):

- Die mittlere Siedlungsfläche pro EinwohnerIn und Arbeitsplatz in der Schweiz stieg von 252 auf 263 m<sup>2</sup> bzw. um 4%.
- Insbesondere die Industrieareale wurden Mitte der 90er Jahre im Mittel weniger intensiv genutzt als 12 bis 15 Jahre zuvor. Der Hauptgrund

## Résumé

# Développement du milieu bâti vers l'intérieur – vœu pieux ou réelles perspectives d'amélioration?

Encourager le développement du milieu bâti vers l'intérieur constitue, depuis des années, l'un des grands objectifs de la politique suisse d'organisation du territoire. Les auteurs du présent article se sont entre autres intéressés, sur mandat de l'Office fédéral du développement territorial, à la question du bilan global que l'on peut tirer du développement vers l'intérieur, eu égard au processus d'urbanisation qu'a connu la Suisse depuis les années 1980. Sert ici de base la statistique de la superficie de l'Office fédéral de la statistique. Pour évaluer les toutes dernières tendances en la matière, on a recouru aux toutes récentes données du nouveau relevé de l'utilisation du sol en Suisse (971 communes, état fin 2007). L'exploitation de ces données montre:

- qu'avec 0.8 m<sup>2</sup> par seconde, la croissance des surfaces urbanisées atteint depuis le milieu des années 1990 un niveau comparable à ce qu'elle était dans la période 1979/85 à 1992/97, et
- que la tendance à une «utilisation» plus faible du territoire constructible – mesurée en termes de surface urbanisée par habitant et emploi – se poursuit de façon ininterrompue.

dafür ist die wirtschaftliche Rezession anfangs der 90er Jahre, als infolge von Betriebsschließungen und Arbeitsplatzabbau zahlreiche Industrie- und Gewerbeareale Brach fielen bzw. temporär leer standen.

- Die Nutzungsintensität der Verkehrsfläche (in Bezug auf die Einwohner- und Beschäftigtenzahl in der Schweiz) blieb dagegen stabil. Zieht man in Rechnung, dass das Verkehrsaufkommen im untersuchten Zeitraum schweizweit deutlich stärker zugenommen hat (+15%) als die Verkehrsfläche (+10%), hat die Nutzungsintensität der Verkehrsflächen insgesamt sogar tendenziell zugenommen.

Quelle: BFS: Arealstatistik. Bearbeitung BHP – Hanser und Partner AG.

Raumgliederung 2000	Vollerhebungen (2760 Gemeinden)			Laufende Aktualisierung der Arealstatistik (971 Gemeinden, Stand 31.12.2007)		
	1979/85	1992/97	Veränderung	1993/94	2004/05	Veränderung
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
<b>Gebäudeareal</b>	120.9	129.7	+7.3	136.9	145.4	+6.2
<b>Industrie- und Gewerbeareal</b>	16.7	19.1	+14.4	18.5	19.3	+4.2
<b>Verkehrsfläche</b>	83.5	84.3	+1.0	91.6	93.4	+1.9
<b>Erholungs- und Grünanlagen</b>	13.8	14.9	+8.0	17.0	18.7	+10.3
<b>Besondere Siedlungsflächen a)</b>	17.4	15.2	-12.6	16.5	14.8	-10.1
<b>Gesamte Siedlungsfläche</b>	<b>252.3</b>	<b>263.1</b>	<b>+4.3</b>	<b>280.6</b>	<b>291.7</b>	<b>+4.0</b>

Abb. 1: Siedlungsfläche pro EinwohnerIn und Arbeitsplatz nach Nutzungskategorien in den Perioden 1979/85, 1992/97 und 2004/05

a) Deponien, Kiesgruben, Baustellen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung und Energieversorgung etc.

## Trendwende zu einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen?

Die Auswertung der teilaktualisierten Arealstatistik (Erhebungsjahre 2004 und 2005) führen zu folgenden Ergebnissen (vgl. Abbildung):

- Im erfassten Perimeter (mit 971 Gemeinden) beanspruchte ein(e) Einwohner(in) und ein Arbeitsplatz (Vollzeitäquivalent) 2004/05 im Mittel 292 m<sup>2</sup> Siedlungsfläche, gegenüber 281 m<sup>2</sup> in der ersten Hälfte der 90er Jahre. Dies entspricht wie in der Vorperiode (auf nationaler Ebene) einer Zunahme um 4% in etwa 10 bis 12 Jahren.
- In den erfassten städtischen Gemeinden beläuft sich die Steigerung auf lediglich +2%, während die Zunahme der Siedlungsfläche pro EinwohnerIn in den ländlichen Gemeinden mit +7% deutlich höher ausfiel.
- Massgebend für die rückläufige mittlere Nutzungsintensität in den vergangenen ca. 10 bis 12 Jahren war das überproportionale Wachstum der Gebäudearealflächen sowie der Erholungs- und Grünanlagen (letzteres nur im ländlichen Raum). Die Industrie- und Gewerbearealflächen nahmen dagegen – im Unterschied zur Vorperiode – entsprechend dem Trend der gesamten Siedlungsfläche zu.

Aufgrund der Auswertung der neusten Grundlagedaten der schweizerischen Arealstatistik für 2004/05 gibt es mit Verweis auf die skizzierte Entwicklung in der Vorperiode kaum Anzeichen dafür, dass die Siedlungsentwicklung in den letzten 10 bis 15 Jahre zunehmend nach innen, d.h. vermehrt auf Verdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungsraum gerichtet erfolgte. Günstiger dürfte die diesbezügliche Beurteilung dagegen ausfallen, wenn anstelle der Einwohner- und Arbeitsplatzzahl die Geschossflächen der neu entstandenen Bauten im Verhältnis zur Baulandfläche als Mass für die «Ausnützung» des Siedlungsraums herangezogen würden. Dafür spricht die Vielzahl von verdichteten Wohnsiedlungen, welche im Laufe der 90er Jahre und seit der Jahrtausendwende neu erstellt worden sind und für einen Aufschwung des Marktes für Eigentumswohnungen sorgten.

Zudem ist positiv ist zu werten, dass im Laufe der letzten Jahrzehnte immer mehr Investitionen im Bausektor dazu verwendet wurden, die vorhandene Bausubstanz im Siedlungsraum werterhaltend bzw. wertsteigernd zu erneuern. Ohne diese Bereitschaft zur Siedlungserneuerung würde der zusätzliche Bodenverbrauch für bauliche Zwecke pro Sekunde zweifellos noch höher ausfallen. ■

### Inserat

Möchten Sie ein engagiertes und fachlich ausgewiesenes  
Raumplanungsbüro ergänzen?

## Raumplaner / Raumplanerin (80 – 100 %)

Wir suchen zur Ergänzung unseres Teams eine einsatzfreudige sowie gestalterisch und konzeptionell versierte Raumplanungsfachperson. Einsatzschwerpunkt sind Quartier- und Arealentwicklung sowie Städtebau und Siedlungsgestaltung.

Wir erwarten eine abgeschlossene Hochschul- oder Fachhochschulausbildung sowie Praxiserfahrung in den genannten Sachbereichen.

Wir bieten attraktive Anstellungsbedingungen, flexible Arbeitszeiten und einen modernen Arbeitsplatz im Stadtzentrum von St. Gallen, 2 Min. vom Hauptbahnhof entfernt. Der Stellenantritt kann sofort oder nach Vereinbarung erfolgen.

Ihre schriftliche Bewerbung mit  
Referenzarbeiten richten Sie an  
folgende Adresse:

Strittmatter Partner AG  
Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

Ansprechperson:  
Hanspeter Woodtli | T 071 222 43 43

Strittmatter Partner AG  
Raumplanung und Entwicklung



**Wir schaffen Lebensräume.**