

Merkblatt Raum+ Raumplanungsverordnung

Stand 27. Oktober 2025, STS

Dieses Merkblatt dient als Anwendungshilfe und Kurzinformation für Mitarbeitende von Gemeinden und Planungsbüros beim Einsatz von Raum+.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Raum+ ist eine von der ETH Zürich entwickelte, praxiserprobte Methode zur Erhebung von Siedlungsflächenreserven und Arbeitszonengebieten. Die Anwendung ist in mehreren Kantonen im Einsatz. In Anlehnung an Art. 31 und 47 RPV, der ermöglicht Raum+ räumliche, quantitative und qualitative Übersichten. Daraus lassen sich räumliche Entwicklungsstrategien und Massnahmen erarbeiten. Raum+ ist damit eine wichtige Grundlage für die Mobilisierung der Siedlungsflächenreserven, das Siedlungsflächenmanagement und die Arbeitszonenbewirtschaftung. Raum+ unterstützt Kanton und Gemeinden in ihrem Auftrag, das Siedlungswachstum zu lenken. Auswertungen aus Raum+ dienen zudem der Berichterstattung gegenüber dem Bund. Im Weiteren kann Raum+ auch für die Standortpromotion bei der Suche geeigneter Flächen für Betriebe eingesetzt werden.

1.2 Verwendung der Raum+ Daten

Kommunale Planung

Als Übersicht über die Flächenpotentiale dienen die Raum+ Daten den Gemeinden bei der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung. Primär als Basis für die Umsetzung der gesetzlich geforderten Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Erfüllung der gesetzlichen Aufträge gemäss Art. 31 und Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die Raum+ Daten bilden zudem eine wesentliche Datengrundlage für die kommunale Bauzonendimensionierung ([Arbeitshilfe «Kommunale Bauzonendimensionierung»](#)).

Kantonale Planung

Dem Kanton dienen die Raum+ Daten prioritär bei der Steuerung und Umsetzung der kantonalen Richtplanung (z.B. Dimensionierung Siedlungsgebiet, Siedlungsentwicklung nach innen etc.) und der Erarbeitung der dafür erforderlichen raumplanerischen Grundlagen. Im Weiteren sind die Raum+ Daten wichtiger Bestandteil der kantonalen Raumbeobachtung und der Berichterstattung gegenüber dem Bund.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Den Gemeinden und dem Kanton dienen die Raum+ Daten bei der Umsetzung der Arbeitszonenbewirtschaftung. Die Raum+ Daten bilden in diesem Zusammenhang einerseits die Basis für das Monitoring der Arbeitszonen und dienen andererseits der kantonalen Standortpromotion zur Standortsuche und -evaluation für interessierte Betriebe (vgl. [Arbeitshilfe «Arbeitszonenbewirtschaftung»](#)).

2 Zuständigkeiten und Administration

2.1 Datenhoheit und Zuständigkeiten

Die Raum+ Daten werden über die Internetplattform www.raumplus.ethz.ch erfasst und bearbeitet.

Die Hoheit über die mit Raum+ erfassten Daten liegt bei den Gemeinden. Für die Verwendung und Weitergabe konkreter, lokalisierbarer Einzeldaten ist stets das Einverständnis der Gemeinden nötig. Ohne dieses Einverständnis sind nur summarische Auswertungen und Verwendungen zulässig (z. B. Anzahl und Summen von Flächen). Der Kanton Schwyz ist davon ausgenommen, sofern er die Daten für seine raumplanerischen Tätigkeiten, insbesondere die kantonale Richtplanung sowie die Erarbeitung dafür notwendiger Grundlagen benötigt.

Die Gemeinden haben vollen Zugang (Lese- und Schreibrechte, ausgenommen: Attribut «Nicht auslastungsrelevant») zu ihren Daten, nicht aber auf die Daten anderer Gemeinden. Das Amt für Raumentwicklung (Lese- und Schreibrechte) und das Amt für Wirtschaft (Leserechte) haben Zugang auf alle im Kanton Schwyz erfassten Daten. Die Plattform ist nicht öffentlich, Privatpersonen haben keinen Zugang zur Plattform. Es ist Aufgabe und Sache der Gemeinden, die Daten laufend aktuell zu halten, diese bei Bedarf zur Information, Kommunikation oder für kommunale Planungen zu nutzen und auf Anfrage für die Verwendung durch Dritte freizugeben.

Das Amt für Raumentwicklung ist als kantonale Fachstelle für Raumplanung für Raum+ verantwortlich. Es fordert die Gemeinden zu Aktualisierungen auf, prüft soweit möglich periodisch, ob die Daten richtig und aktuell sind, unterstützt die Gemeinden bei Bedarf und beantragt bei den Gemeinden allfällige Datenfreigaben.

2.2 Plattformzugänge

Der Zugang zur Internetplattform ist passwortgeschützt. Änderungen an den Raum+ Daten können nur Personen vornehmen, welche ein persönliches Login zur Plattform besitzen. Zugänge werden auf Antrag der Gemeinden via E-Mail an raumplus@ethz.ch oder are@sz.ch erteilt. Auch Planungsbüros können Zugänge beantragen, müssen dafür jedoch das Einverständnis der jeweiligen Gemeinde beilegen. Für einen Zugang müssen Name der Person und E-Mail-Adresse angegeben werden.

Personalisierte Zugänge dienen einerseits der Nachvollziehbarkeit von Änderungen und andererseits dem Datenschutz. Die Gemeinden haben den Abgang von Personen mit Zugang zur Plattform zu melden, damit die entsprechenden Berechtigungen entzogen werden können.

2.3 Auskunft und Kontaktstellen

Weitere Auskünfte, Informationen und Unterstützung können über das Amt für Raumentwicklung (E-Mail: are@sz.ch, Tel. 041 819 20 55) oder die Fachstelle Raum+ der ETH Zürich (Kontakt gemäss www.raumplus.ethz.ch) erhalten oder der Plattformanleitung und dem Datenmodell entnommen werden. Die beiden Dokumentationen sind ohne Login über www.raumplus.ethz.ch unter «[Downloads/Links](#)» zugänglich.

3 Nachführungen

Je vollständiger und aktueller die Raum+ Daten sind, desto grösser deren Nutzen. Um die Datenqualität möglichst hoch zu halten, werden die Gemeinden angehalten, aktiv mit den Informationen aus Raum+ zu arbeiten und die Daten möglichst zeitnah, idealerweise laufend (besonders wichtig bei Arbeitszonengebieten) zu aktualisieren. **Das ARE begrüsst mindestens eine Aktualisierung per Ende jedes Kalenderjahres (31.12.).** Die Informationen sind nach bestem Wissen möglichst korrekt und in zweckmässiger Qualität zu erfassen.

Zwecks Qualitätskontrolle werden die Raum+ Daten periodisch (in der Regel rund alle 2 Jahre) umfassend durch den Kanton (ARE) gemeinsam mit den Gemeinden (evtl. mit Unterstützung der Fachstelle Raum+) nachgeführt. Die Art und Form der gesamtheitlichen Nachführung von Raum+ respektive der Erhebungsgespräche wird jeweils bedarfsgerecht mit den einzelnen Gemeinden bestimmt.

4 Datenerfassung

4.1 Potenzialtypen

Raum+ unterscheidet drei Kategorien von Reserveflächen anhand ihrer Grösse und Lage bezüglich des Siedlungskörpers. Diese Gesamtsiedlungsreserven (GSR) bestehend aus Baulücken, Innenentwicklungspotentialen und Aussenreserven. Im Weiteren können auf der Raum+ Plattform auch Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung (SI) und Arbeitszonengebiete (AZG) erfasst werden. Die einzelnen Flächenkategorien zeichnen sich wie folgt aus:

Flächenkategorie (Kürzel)	Eigenschaften				
	Grösse	Bebauungsstand	Lage (stets in Bauzone)	Parzellenstruktur	
Gesamtsiedlungsreserve (GSR)	Baulücken (BL)	200 m ² – 2000 m ²	unbebaut	inner-/ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets	Einzelparzelle, abparzelliert
	Innenentwicklungspotenziale (IE)	> 2000 m ²	bebaut / unbebaut	innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets	Einzelparzelle, mehrere Parzellen
	Aussenreserven (AR)	> 2000 m ²	unbebaut	ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets	Einzelparzelle, mehrere Parzellen
Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung (SI)	frei, gewisse Mindestgrösse sinnvoll	bebaut / unbebaut	innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets	Quartiere und Gebiete im Bestand, die aus Sicht der Gemeinden für die Innenentwicklung besonders wertvoll sind und mittel- bis langfristig für die Innenentwicklung vorgesehen sind.	
Arbeitszonengebiete (AZG)	Zusammenhängende Arbeitszonen, Mindestgrösse übl. > 1 ha	bebaut / unbebaut	--	Strategisch als Einheit zu betrachtende, zusammenhängende Gebiete in der Arbeitszone mit Bestand und ungebauten Parzellen.	

Tabelle 1: Übersicht Flächenkategorien nach Raum+

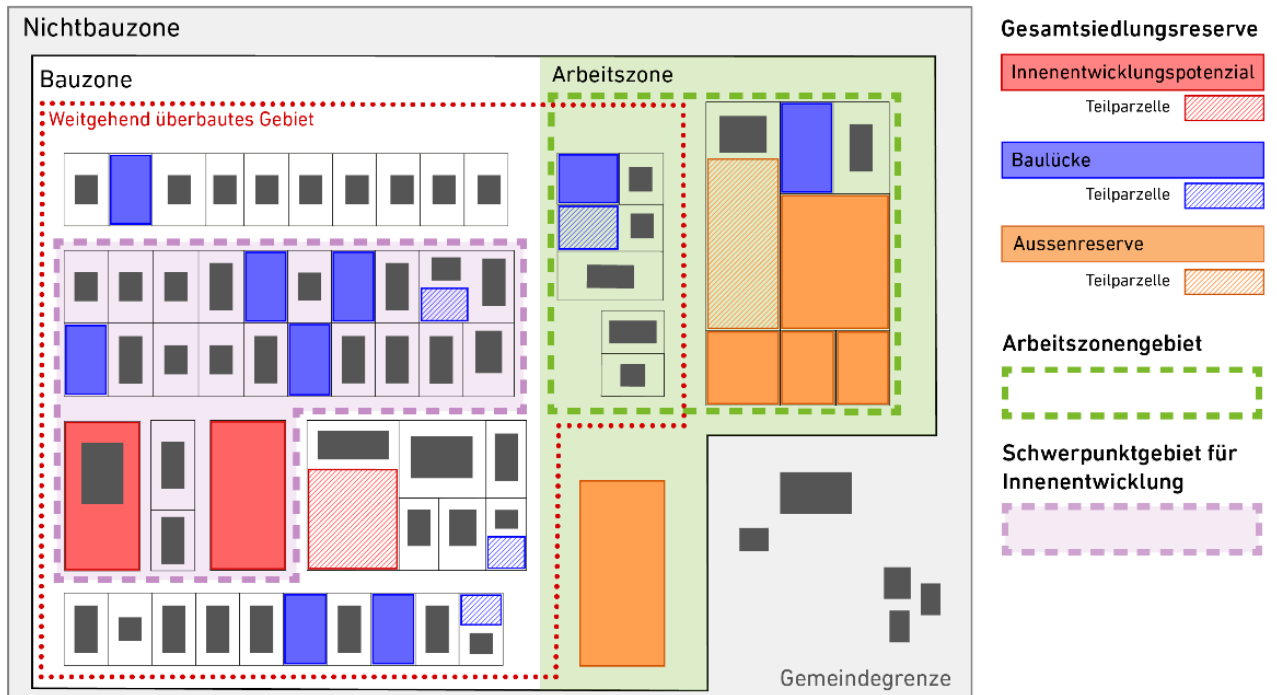


Abbildung 1: Prinzipskizze Flächenkategorien in Raum+ (Quelle: Fachstelle raum+)

Bei der Erfassung und Nachführung der Raum+ Daten sind die Gesamtsiedlungsreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (relevant für die kommunale Bauzonendimensionierung), den Arbeitszonen (relevant für die Arbeitszonenbewirtschaftung) sowie den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zu erfassen. Flächenreserven in den weiteren Nutzungszonen sind lediglich bei Bedarf der Gemeinde zu erfassen. Neben den oben erwähnten Gesamtsiedlungsreserven sind auch die Arbeitszonengebiete zu erfassen respektive zu aktualisieren. Für die Lokalisierung der Schwerpunktgebiete für Innenentwicklung sind in der Regel vertiefte Analysen notwendig, weshalb die Erfassung dieser Gebiete im Rahmen der Raum+ Plattform den einzelnen Gemeinden überlassen wird.

4.2 Pflichtfelder

Es sollen alle Felder (soweit möglich) ausgefüllt werden, die in der Erhebungsmaske (Plattform) farblich hervorgehoben (orange) sind, wenn eine Fläche neu erfasst wurde. Als Pflichtfelder gelten die nachfolgend aufgeführten Attribute gemäss Tabelle 2. Es ist sicherzustellen, dass auch bei Nachführungen und Aktualisierungen der Daten alle Pflichtfelder ausgefüllt sind.

Flächenkategorie	Pflichtfelder
Gesamtsiedlungsreserven: - Baulücken (BL) - Innenentwicklungspotenziale (IE) - Aussenreserven (AR)	Potenzialtyp
	Lage
	Parzellenstruktur
	Hauptnutzung
	Stand der Überbauung/Nutzung
	Erschliessungsstand
	Baureifestand
	Planungsstand
	Eigentübertyp
	Interesse des Eigentüberters
	Nachfrage
	Altlasten
	Naturgefahren
	Gesamtbeurteilung
Schwerpunkte für Innenentwicklung (SI)	Name
	Hauptnutzung
	<i>Falls möglich: Aktuelle Bebauung und Nutzung</i>
	Eigentumsverhältnisse
	Eignungen
	<i>Falls bekannt: Erschwernisse, Planung</i>
Gesamtbeurteilung	
Arbeitszonengebiete (AZG)	Name
	Stand Überbauung/Nutzung
	Eigentumsverhältnisse
	<i>Soweit möglich und bekannt: Eignungen, Erschwernisse</i>
	Gesamtbeurteilung
	<i>Zudem sind allfällige weitere Vorgaben aus der Arbeitshilfe «Arbeitszonenbewirtschaftung» zu erfüllen.</i>

Tabelle 2: Pflichtfelder für die Erfassung und Nachführung/Aktualisierung der Daten

4.3 Kriterien

Als **unbebaut** gelten in der Regel Parzellen mit einem Bebauungsgrad < 0.06 (Gebäudegrundfläche / Grundstückfläche) und einer Gebäudegrundfläche $< 30 \text{ m}^2$.

Reserven sollen erst **gelöscht** werden, wenn die Fläche tatsächlich überbaut respektive ein Bauvorhaben in Ausführung ist. Dabei gilt mindestens «Bagger auf Platz». Eine Baubewilligung alleine reicht nicht aus, um die Flächenreserve zu löschen.

Als **Innenentwicklungspotenzial** gelten unbebaute und bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets ab einer Grösse von 2000 m^2 . Um bebaute Flächen als Innenentwicklungspotenziale zu definieren, kommen folgende Kriterien zur Anwendung:

- zu gering genutzt
- nicht mehr genutzt
- nicht im Sinne des Planungsrechts genutzt
- mögliche Brache (in naher Zukunft).

Die Unterscheidung **inner- und ausserhalb** des weitgehend überbauten Gebiets ist oft nicht ganz einfach. Sie soll nach bestem Wissen erfolgen. Fehleinstufungen sind aber nicht gravierend.

4.4 Spezialfälle

Bei der Erfassung ist es nicht immer einfach zu entscheiden, ob und wie Flächen zu erfassen sind. Einzelne Spezialfälle werden nachfolgend dokumentiert. Wichtiges Kriterium für die Beurteilung ist stets, ob die Fläche als im Sinne des Planungsrechts genutzt betrachtet werden kann oder nicht.

- a) Unbebaute Flächen, welche aktuell jedoch für einen spezifischen Zweck wie beispielsweise als Parkplatz, als Lagerfläche oder als Park-/Gartenanlage genutzt werden:
 - Erfassen mit Stand der Überbauung «unbebaut» und Ergänzung Attribut «Präzisierungen zur Nutzung» mit aktueller Nutzung.
- b) Unbebaute Flächen, deren Ausnützung bereits konsumiert ist:
 - Erfassen mit Stand der Überbauung «unbebaut» und Ergänzung der Bemerkungen zur Auslastungsrelevanz mit «Ausnützung konsumiert».
 - Mit einem entsprechenden Nachweis kann beim ARE ein Häkchen beim Attribut «Nicht auslastungsrelevant» beantragt werden (relevant für die kommunale Bauzonendimensionierung).
- c) Unbebaute, jedoch nicht bebaubare Flächen (Ausnützung noch nicht konsumiert):
 - Erfassen mit Stand der Überbauung «unbebaut» und Ergänzung unter «Weitere Mobilisierungshindernisse» mit entsprechendem Grund und der Tragweite.
- d) Unbebaute Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes:
 - Unbebaute Flächen, welche im Gestaltungsplan als Baufeld ausgeschieden sind respektive deren Ausnützung noch nicht konsumiert ist:
 - o Erfassen mit Stand der Überbauung «unbebaut», bei Bedarf Ergänzung Bemerkungen mit «Baufeld innerhalb Gestaltungsplan»
 - Unbebaute Flächen, welche im Gestaltungsplan als (verbindliche) Frei-/Grün-/Spielfläche, Parkplatz o.Ä. ausgewiesen sind:
 - o Erfassen mit Stand der Überbauung «unbebaut», Ergänzung Attribut «Präzisierungen zur Nutzung» mit aktueller Nutzung und Ergänzung Bemerkungen zur Auslastungsrelevanz mit «Ausnützung konsumiert».
 - o Mit einem entsprechenden Nachweis kann beim ARE ein Häkchen beim Attribut «Nicht auslastungsrelevant» beantragt werden (relevant für die kommunale Bauzonendimensionierung).
- e) Bebaute/genutzte Teile von mehrheitlich unbebauten Parzellen:
 - Falls bebauter/genutzter Teil < 200 m² (= Erfassungsschwelle Raum⁺): ganze Fläche als «unbebaut» erfassen.

Falls bebauter/genutzter Teil > 200 m²: Bebauten Teil abtrennen und nicht, oder separat erfassen (falls z. B. zu gering genutzt).

5 Bezug zur Bauzonendimensionierung

Die Raum⁺ Daten bilden eine wesentliche Datengrundlage für die kommunale Bauzonendimensionierung (vgl. [Arbeitshilfe «Kommunale Bauzonendimensionierung»](#) und [Berechnungstool «Bauzonendimensionierung»](#)). Im Rahmen der Berechnung der Bauzonendimensionierung sind für den Wert «Unbebaute WMZ-Zonen» die Fläche sämtlicher Gesamtsiedlungsreserven zu verwenden. Von der Berechnung ausgenommen sind Flächen, welche beim Attribut «Nicht auslastungsrelevant» über ein Häkchen verfügen.

6 Reserven im Bestand

6.1 Ausgangslage

Die bisherigen auf der Raum⁺-Plattform erhobenen Daten konzentrierten sich in erster Linie auf die systematische Erfassung und die transparente Darstellung unbebauter Reserven innerhalb der Bauzonen. Um darüber hinaus eine Übersicht über die vorhandenen Geschossflächenreserven und die bislang wenig genutzten Potenziale im Bestand zu erhalten, wurde die Plattform im Jahr 2025 mit der Anwendung «Reserven im Bestand» erweitert.

Im Zentrum stehen dabei die Nutzungsmöglichkeiten von bebauten Parzellen, insbesondere das Erkennen und Bewerten von Geschossflächenreserven sowie unternutzten Arealen. So können die brachliegenden oder noch nicht ausgeschöpften baulichen und nutzungsbezogenen Reserven parzellenscharf erfasst, sichtbar aufbereitet und den Gemeinden als fundierte Grundlage für ihre Planungs- und Entwicklungsentscheide zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Zielsetzung und Funktionen

Entwicklungen finden zunehmend auf bereits bebauten Flächen statt. Auch im Bestand gibt es erhebliche Potenziale für bauliche und nutzungsbezogene Verdichtung. Ausgehend von verschiedenen Datengrundlagen hat die Fachstelle Raum⁺ parzellenscharfe Informationen zum Ausbau- und Nutzungsgrad der relevanten Bauzonen des Kanton Schwyz berechnet. Diese Informationen können für Gemeinden in mehrfacher Hinsicht hilfreich sein:

Zum einen dienen sie als Basis für die **Nutzungsplanung**. So können beispielsweise die Auswirkung von Auf- und Umzonungen auf die baulichen Möglichkeiten errechnet und die Zonierung auf geeignete Weise angepasst werden. Es können aber auch Schlüsselpotenziale oder -quartiere identifiziert werden, welche in einem strategischen Prozess beplant werden sollen.

Weiter liefern die Daten wertvolle Hinweise für eine optimierte **Infrastrukturplanung**. Die Lenkung der Entwicklung in den Bestand kann einerseits Erschliessungskosten senken und das bestehende ÖV-Angebot attraktiver machen und andererseits einen Hinweis geben für künftig erforderliche Ausbauten in der Ver- und Entsorgung. Somit spart die Gemeinde nachhaltig Geld und setzt auf Effizienz. Schliesslich tragen die Informationen dazu bei, **die Lebensqualität** zu sichern. Eine Übersicht zu Verdichtungspotenzialen im Bestand bedeutet auch, wertvolle unbebaute Flächen bewusst freihalten zu können: Als Erholungs- und Freizeitort, aber auch für ein angenehmes Mikroklima oder als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die bisher im Raum⁺ erfassten Siedlungsreserven bleiben als eigenes Kapitel bestehen. Die neue **Reserven im Bestand**-Anwendung zeigt die Verdichtungspotenziale separat auf.

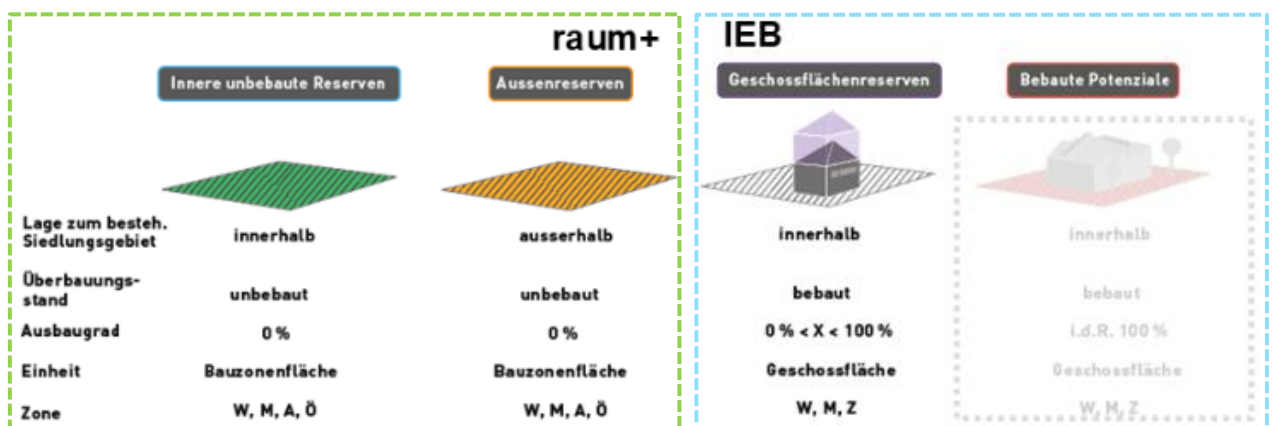


Abbildung 2: Prinzipialskizze IEB: Weiterführung Raum⁺ (Quelle: Fachstelle raum+)

6.3 Methodik und Datengrundlagen

Bauliche Dichte – Ausbaugrad Kategorie

Die Datengrundlage für die **Reserven im Bestand** basiert auf dem Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), der Amtlichen Vermessung (AV), sowie ergänzenden statistischen Daten wie STATPOP und STATENT. Die kommunalen Bau- und Zonenordnungen (BZO) wurden zwecks Vergleichbarkeit auf der kantonalen Ebene vereinfacht angewendet. Diese Vereinfachungen basieren jedoch auf einer gründlichen Analyse sämtlicher kommunaler BZOs, respektive der effektiven Ausnützung bereits überbauter Parzellen (z. B. in Kernzonen). Das methodische Kernprinzip liegt im Vergleich der realisierten Geschossfläche (RGF) mit der maximal möglichen Geschossfläche (MGF). Aus diesem Vergleich wird der Ausbaugrad (AG) ermittelt, der das prozentuale Verhältnis zwischen bestehender und zulässiger Nutzung angibt. Die Parzellen werden dabei den fünf Klassen *unüberbaut (0<10%)*, *signifikante Reserve (10-50%)*, *geringe Reserve (50-80%)*, *marginales Potenzial (80-100%)* und *Intensive Nutzung (>100%)* zugeordnet.

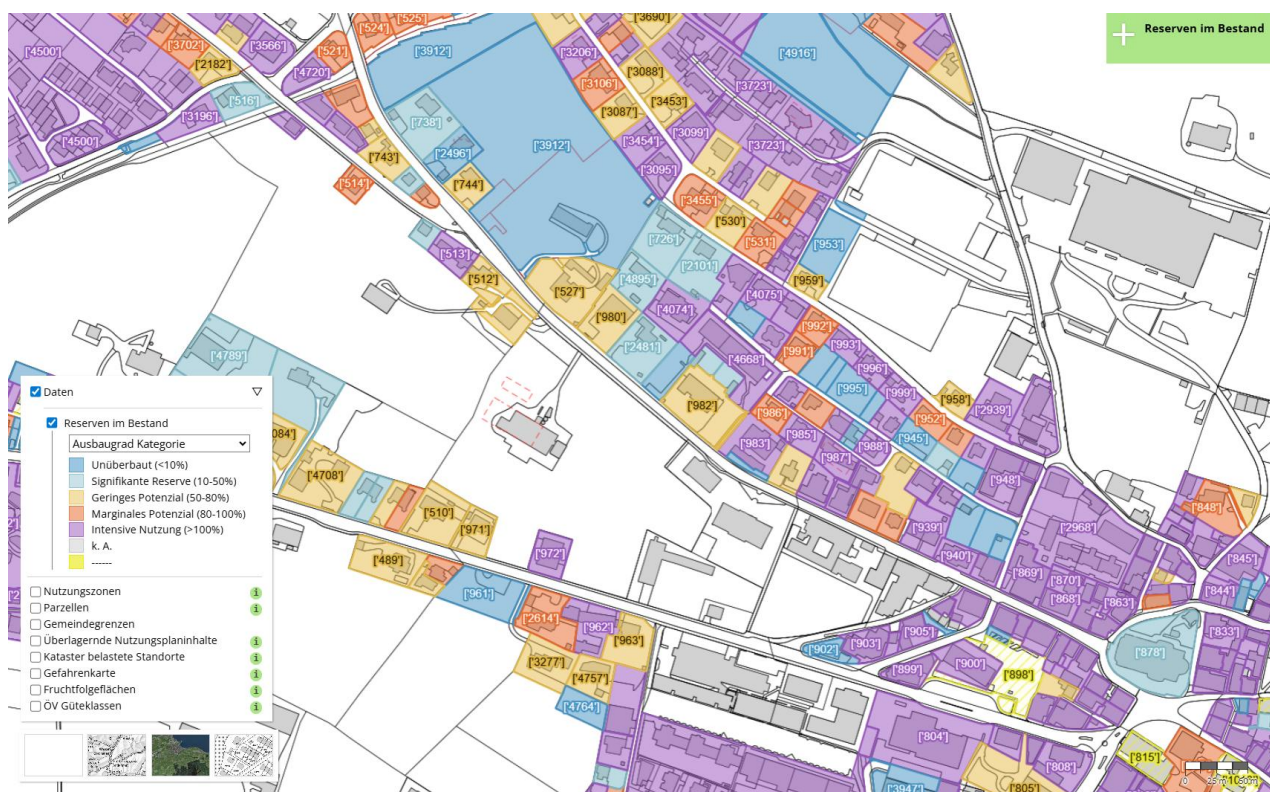


Abbildung 3: Plattformausschnitt - Kategorie Ausbaugrad Raum+ (Quelle: Fachstelle raum+)

Gesamtbeurteilung – Dichtesektor

Neben der baulichen Dichte wird die Nutzerdichte durch sogenannte Dichtesektoren abgebildet. Diese ist in vier Sektoren unterteilt. Der Schwellenwert für die bauliche Dichte wird bei einem Ausbaugrad (AG) von 50 % gesetzt. Bei der Nutzerdichte werden die Zieldichten aus dem kantonalen Richtplan für die jeweiligen Gemeindetypen wie folgt übernommen:

- Urban: 85 Raumnutzer/ha
- Periurban: 70 Raumnutzer/ha
- Ländlicher Raum: 50 Raumnutzer/ha

Für die Nutzerdichte wird die Anzahl Bewohner und Arbeitende pro Parzelle aus den STATPOP- und STATENT-Daten berechnet. Diese Datengrundlage kann gegenüber dem Berechnungszeitpunkt Abweichungen von bis zu zwei Jahren gegenüber der aktuellen Nutzerdichte aufweisen.

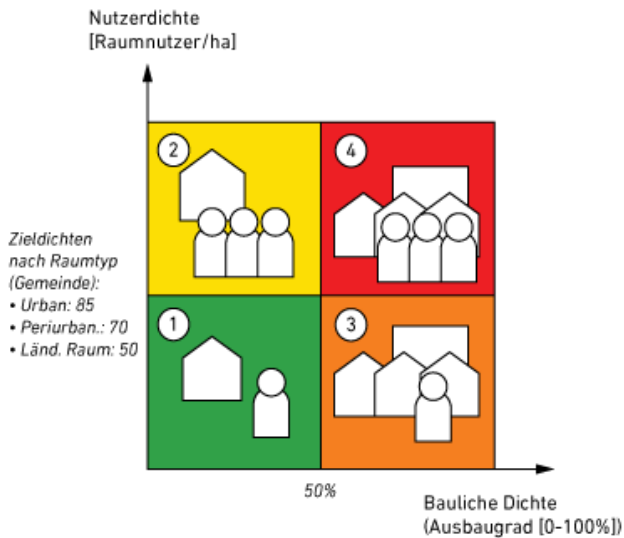


Abbildung 4: Nutzungsreserventypologie: «Dichtesektoren» Raum+ (Quelle: Fachstelle raum+)

Durch die Kombination von Ausbaugrad und Personendichte ergibt sich eine vierteilige Typologie: Ausgeschöpfte Parzellen (Hohe Nutzerdichte – Hoher Ausbaugrad), Parzellen mit Ausbaumöglichkeit (Hohe Nutzerdichte – Tiefer Ausbaugrad), Parzellen mit Intensivierungspotenzial (Tiefe Nutzerdichte – Hoher Ausbaugrad) sowie unternutzte Flächen (Tiefe Nutzerdichte – Tiefer Ausbaugrad). Diese Kombination macht deutlich, dass eine Nachverdichtung nicht nur eine bauliche Frage ist, sondern immer auch im Zusammenhang mit der tatsächlichen Nutzerdichte betrachtet werden muss.

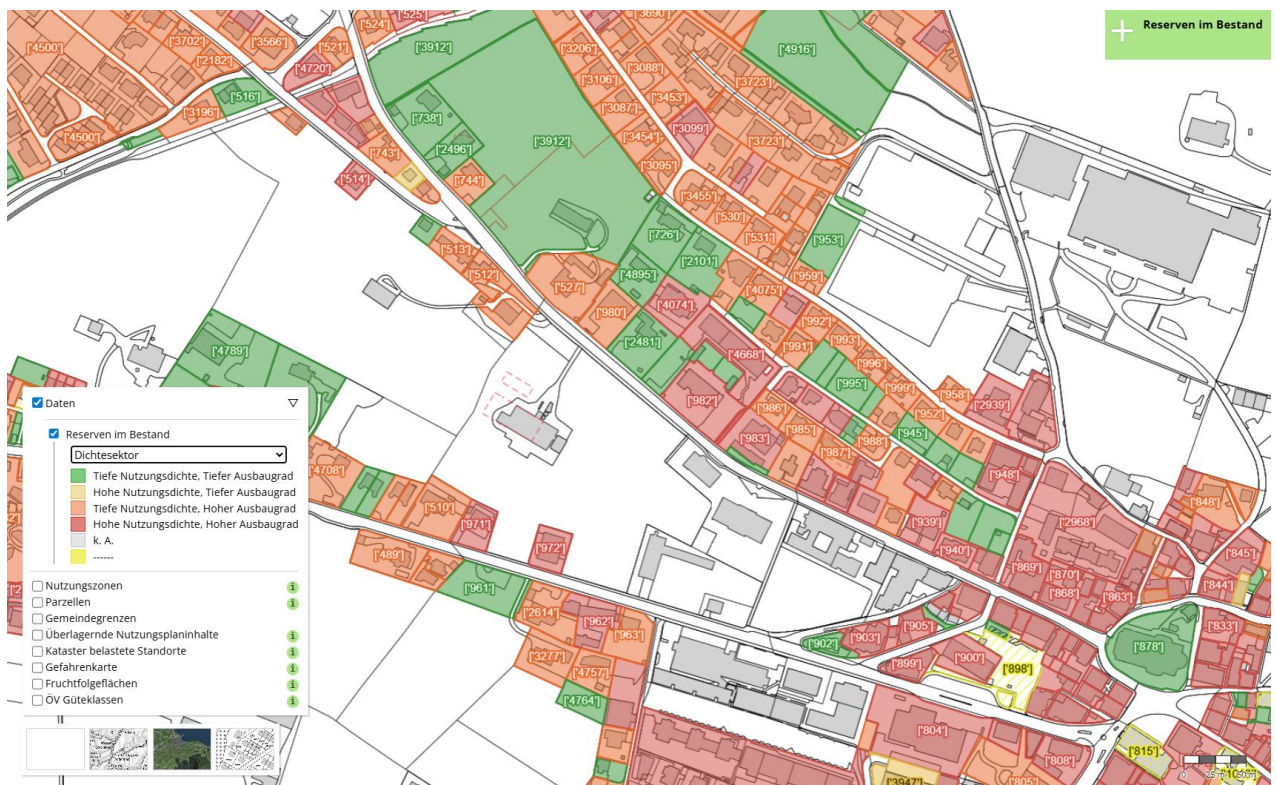


Abbildung 5: Plattformausschnitt - Dichtesektoren Raum+ (Quelle: Fachstelle raum+)

Bevölkerung – Altersklasse

Weiter gibt es eine Karte zur Ansicht der Altersklassen der Bewohner nach STATPOP.

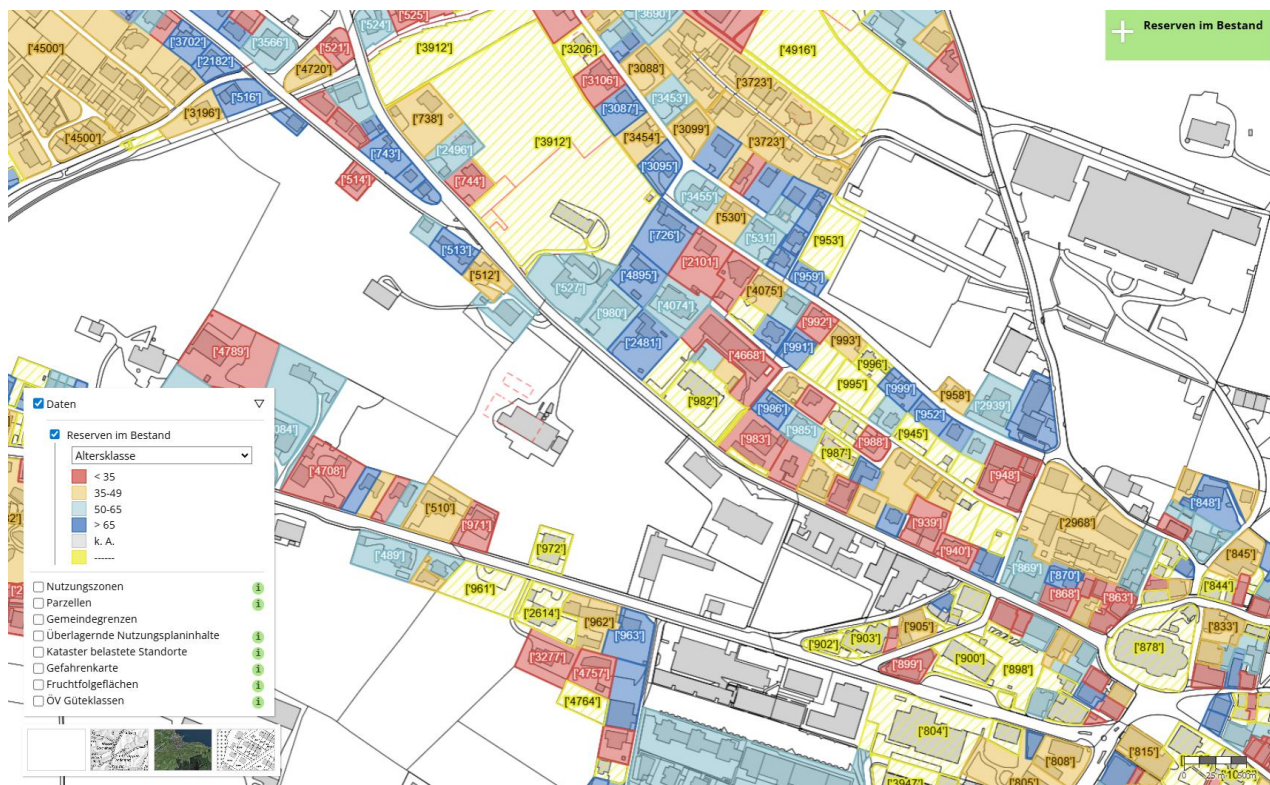


Abbildung 6: Plattformausschnitt – Altersklasse Raum+ (Quelle: Fachstelle raum+)

6.4 Datenerfassung und Nachführung

Zwecks Datenqualität werden die **Reserven im Bestand** periodisch (in der Regel rund alle 1-2 Jahre) durch die Fachstelle Raum+ in Zusammenarbeit mit dem Kanton (ARE) nachgeführt. Dies erfolgt hauptsächlich nach dem Publikationsrhythmus des Bundes (BFS) der STATPOP- und STATENT-Datensätze.

Seitens der Gemeinden ergibt sich kein Erfassungs- oder Nachführungsaufwand.