



# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen

*Ergänzung zum Abschlussbericht Raum<sup>+</sup> Thurgau*

# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale <sup>1</sup>	Anteil	Anteil (Kanton)
	<b>47 ha</b>			<b>212</b>		
<b>Lage</b>						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	24 ha	50 %	56 %	144	68 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	24 ha	50 %	44 %	68	32 %	30 %
<b>Flächengrössen</b>						
< 0,2 ha	12 ha	26 %	20 %	147	69 %	62 %
0,2–0,5 ha	13 ha	27 %	26 %	41	19 %	24 %
0,5–1 ha	13 ha	28 %	21 %	17	8 %	9 %
1–2 ha	9 ha	19 %	20 %	7	3 %	4 %
> 2 ha	0 ha	0 %	13 %	0	0 %	1 %
<b>Nutzungszonen</b>						
Wohnzonen	20 ha	42 %	34 %	112	53 %	47 %
Mischzonen	13 ha	26 %	30 %	74	35 %	36 %
Arbeitszonen	12 ha	26 %	26 %	22	10 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	3 ha	5 %	8 %	3	1 %	4 %
andere Bauzonen	< 1 ha	1 %	2 %	1	< 1 %	2 %
<b>Eigentümerinteresse<sup>2</sup></b>						
interessiert	18 ha	39 %	36 %	54	25 %	28 %
neutral	4 ha	8 %	14 %	29	14 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	25 ha	53 %	49 %	129	61 %	58 %
<b>Mobilisierbarkeit<sup>3</sup></b>						
Mobilisierung läuft	7 ha	20 %	32 %	11	18 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	10 ha	30 %	19 %	16	26 %	16 %
erschwerte Mobilisierung zu erwarten	16 ha	50 %	49 %	34	56 %	54 %

Tab. 1: Übersicht wichtiger Kennziffern der Bauzonenreserve in Diessenhofen (gerundete Werte)

<sup>1</sup> Hierunter sind die jeweils separat erhobenen Flächen zu verstehen. In den meisten Fällen sind diese deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen, teilweise umfasst ein Potenzial jedoch auch mehrere funktional zusammengehörende Grundstücke oder nur einen Grundstücksteil.

<sup>2</sup> Für rund 2 ha konnten im Zuge der Erhebungsgespräche keine Angaben gemacht werden.

<sup>3</sup> An dieser Stelle werden nur Potenziale mit einer Grösse von mindestens 2000 m<sup>2</sup> in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie mit vollständigen Angaben für alle relevanten Merkmale (v.a. Eigentümerinteresse, Nachfrage, Planungsstand) einbezogen. Dies entspricht 32 der insgesamt 47 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum\* Thurgau.

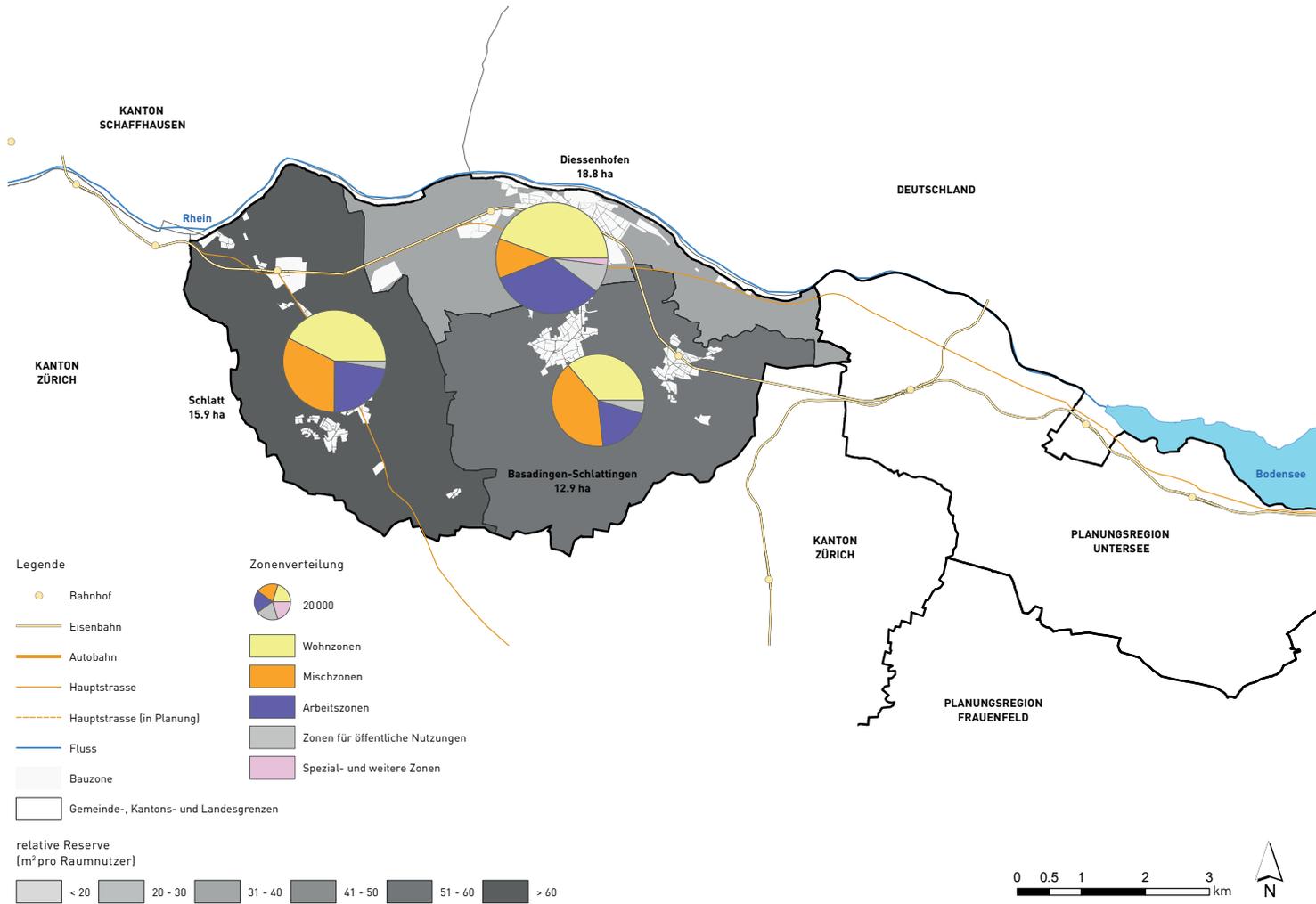


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen nach Nutzungszonen

## Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen<sup>4</sup>

Insgesamt verfügt die Regionalplanungsgruppe über 212 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 47 ha. Mehr als die Hälfte der Potenziale mit einer Reservefläche von 20 ha liegen in Wohnzonen. Weiter befindet sich mit je rund einem Viertel ein gewichtiger Anteil der Reserve in Misch- und Arbeitszonen. 5% (3 ha) der Reserve befinden sich in Zonen für öffentliche Nutzungen.

Die Regionalplanungsgruppe Diessenhofen umfasst rund 9000 Raumnutzer, was eine Reserve von 51 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer ergibt. Dieser Wert ist im Vergleich mit den anderen Regionalplanungsgruppen als hoch einzuschätzen<sup>5</sup> und dürfte unter anderem durch die kleinteilige Siedlungsstruktur bedingt sein.

In der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen befinden sich mehr als zwei Drittel der Potenziale innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Bezüglich Fläche halten sich die innerhalb und ausserhalb des Siedlungskörpers liegenden Potenziale mit je rund 24 ha aber etwa die Waage. Damit liegt in Diessenhofen ein überdurchschnittlich hoher Anteil der Reservefläche ausserhalb des weitgehend überbauten Gebiets.

## Flächengrössen

Fast 70% der Potenziale (mit einer Gesamtfläche von 12 ha) weisen eine Flächengrösse unter 2000 m<sup>2</sup> auf. Dieser Wert ist gegenüber den Werten im Gesamtkanton (62%) überdurchschnittlich hoch. Grosse Potenziale sind auf der anderen Seite leicht untervertreten: 7 Potenziale (9 ha) sind jeweils grösser als 1 ha. Potenziale über 2 ha sind keine vorhanden.

## Stand der Überbauung bzw. Nutzung

Ähnlich wie im gesamten Kantonsgebiet sind die Potenziale in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen zum überwiegenden Teil unbebaut – sie umfassen 45 der insgesamt 47 ha. Die restlichen 2 ha Reservefläche verteilen sich auf lediglich 6 Potenziale. 5 davon wurden als zu gering genutzt eingestuft, eines als nicht mehr genutzt. Von den 5 zu gering genutzten Potenzialen wird bei je einer Fläche die aktuelle Bausubstanz als gut bzw. mittel eingeschätzt, bei 3 Potenzialen als schlecht.

## Baureife

88% der erfassten Potenziale sind bereits baureif. Sie machen zusammen 37 der insgesamt 47 ha Reservefläche aus. Bei 25 Potenzialen (10 ha) sind zur Erlangung der Baureife noch Massnahmen notwendig – hauptsächlich hinsichtlich der Erschliessung. Bei 2 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 0,5 ha ist die Herstellung der Baureife nach Einschätzung der Gemeinden ein Entwicklungserschwerneis.

## Eigentübertypen und -interessen

Bei 83% der Potenziale mit einer Gesamtfläche von 32 ha sind die Eigentümer Privatpersonen. Dies ist im Vergleich mit den Eigentümern im Gesamtkanton (71% Privatpersonen) ein hoher Wert. Weitere 13% sind juristische Personen. Die restlichen Eigentübertypen machen zusammen rund 5% der Potenziale bzw. 10% (5 ha) der Reservefläche aus.

Bei fast 60% der Potenziale mit rund der Hälfte (23 ha) der Reservefläche stehen die Eigentümer nach Einschätzung der Gemeinden einer Entwicklung ablehnend gegenüber. 54 Eigentümer (mit einer Gesamtreserve von 18 ha) zeigen hingegen Interesse an der Entwicklung bzw. dem Verkauf ihrer Fläche, weitere 29 (4 ha) sind neutral eingestellt. Bei 3 Potenzialen mit zusammen 2 ha Reservefläche ist der Eigentümer nicht entscheidungsfähig.

## Nachfrage

Wie im gesamten Kanton würden auch in der Regionalplanungsgruppe Diessenhofen gut vier Fünftel der Potenziale gemäss Einschätzung der Gemeindevertreter auf Nachfrage stossen, wenn sie auf den Markt kämen. Die Nachfrage nach Wohn und Mischzonen ist dabei mit 87% nachgefragter Reservefläche grösser als diejenige in den Arbeitszonen mit 80%. Als Grund für geringe oder fehlende Nachfrage gaben die Gemeinden in den meisten Fällen die grossräumige Lage an.

<sup>4</sup> Unter «Reserve» wird im Folgenden Bezug auf die Fläche genommen. Dies ist zu unterscheiden vom Begriff «Potential», der sich auf die Anzahl der Flächen bezieht.

<sup>5</sup> Zum Vergleich: Kanton – 36 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer, Frauenfeld 28 m<sup>2</sup>, Kreuzlingen 36 m<sup>2</sup>, Mittelthurgau 41 m<sup>2</sup>, Oberthurgau 32 m<sup>2</sup>, Untersee 55 m<sup>2</sup>, Wil 39 m<sup>2</sup>.

<sup>6</sup> Der Planungsstand wird nur für Potenziale mit einer Grösse über 2000 m<sup>2</sup> erfasst.

<sup>7</sup> An dieser Stelle werden nur Potenziale mit einer Grösse von mindestens 2000 m<sup>2</sup> in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie mit vollständigen Angaben für alle relevanten Merkmale (v.a. Eigentümerinteresse, Nachfrage, Planungsstand) einbezogen. Dies entspricht 33 der insgesamt 47 ha Reservefläche in Diessenhofen. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum\* Thurgau.

## Mobilisierungshindernisse

Bei 37% der Potenziale mit einer Reservefläche von insgesamt 22 ha wurden keine Mobilisierungshindernisse festgestellt. Die restlichen Potenziale werden in fast 90% der Fälle einzig durch den Eigentümer blockiert. Andere Hindernisse, etwa bei der Herstellung der Baureife oder im Zusammenhang mit Naturgefahren, spielen nur bei knapp 4 ha Reservefläche eine Rolle.

## Planungsstand<sup>6</sup> und Mobilisierbarkeit<sup>7</sup>

Von den insgesamt 65 Potenzialen mit einer Fläche über 2000m<sup>2</sup> sind nur rund bei jedem sechsten bereits Planungen angedacht. Im Gesamtkanton ist der Anteil aktuell beplanter Potenziale rund doppelt so hoch. Diejenigen Potenziale, welche aktuell nicht Gegenstand von Planungen oder Überlegungen sind, machen über 80% der Reservefläche aus. Bei über einem Drittel dieser Fläche wurden keine Mobilisierungshindernisse festgestellt, eine Entwicklung könnte also vermutlich relativ einfach angestossen werden.

Bei rund der Hälfte der berücksichtigten Reservefläche (16 ha) ist mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen. Weitere 30% (10 ha) können voraussichtlich eher einfach mobilisiert werden, benötigen aber einen Anschub von aussen. Die restlichen 20% (7 ha) werden voraussichtlich auch ohne Unterstützung der Gemeinden in naher Zukunft mobilisiert.

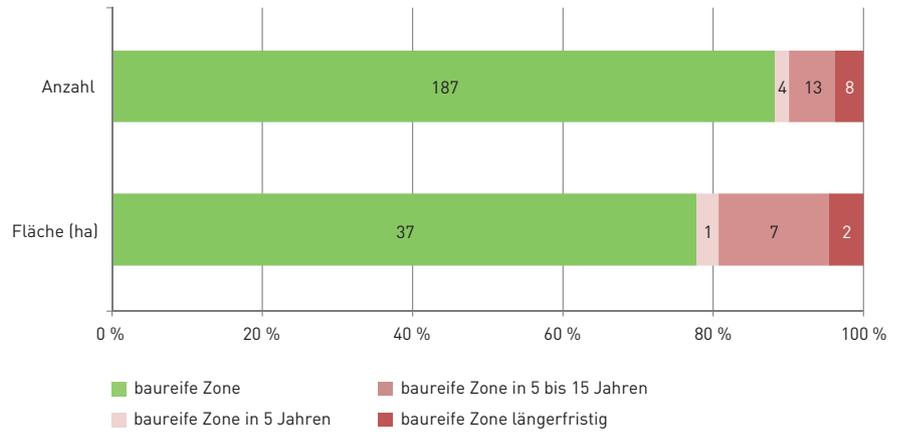


Abb. 2: Bauzonenreserve in Diessenhofen nach Stand der Baureife

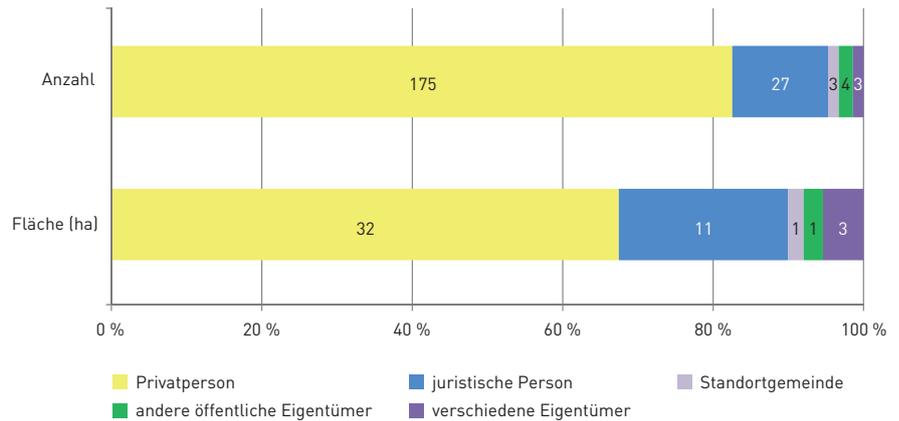


Abb. 3: Bauzonenreserve in Diessenhofen nach Eigentübertyp

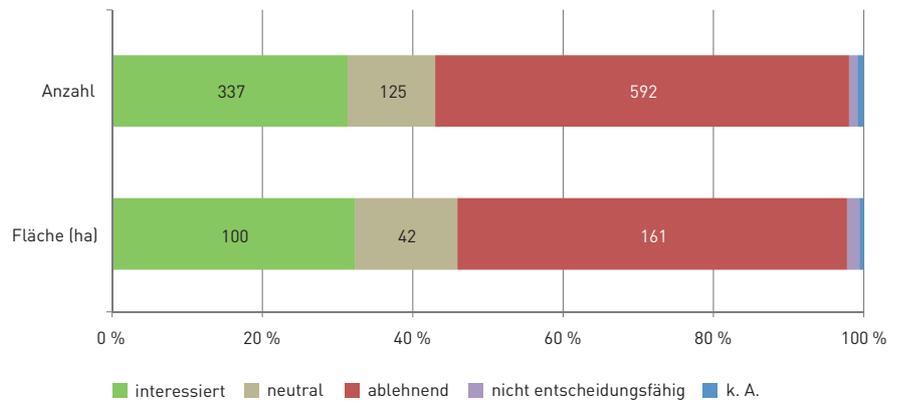


Abb. 4: Bauzonenreserve in Diessenhofen nach Interesse der Eigentümer

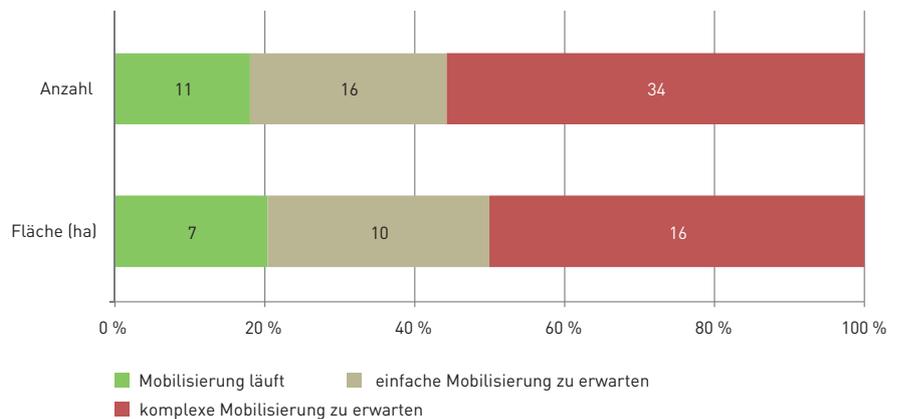


Abb. 5: Bauzonenreserve in Diessenhofen nach Mobilisierbarkeit





