



Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld

Ergänzung zum Abschlussbericht Raum+ Thurgau

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale ¹	Anteil	Anteil (Kanton)
	198 ha			688		
Lage						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	110 ha	56 %	56 %	468	68 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	88 ha	44 %	44 %	220	32 %	30 %
Flächengrössen						
< 0,2 ha	41 ha	21 %	20 %	428	62 %	62 %
0,2–0,5 ha	49 ha	25 %	26 %	154	22 %	24 %
0,5–1 ha	49 ha	25 %	21 %	72	10 %	9 %
1–2 ha	34 ha	17 %	20 %	25	4 %	4 %
> 2 ha	25 ha	13 %	13 %	9	1 %	1 %
Nutzungszonen						
Wohnzonen	67 ha	34 %	34 %	310	45 %	47 %
Mischzonen	60 ha	30 %	30 %	266	39 %	36 %
Arbeitszonen	50 ha	25 %	26 %	69	10 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	20 ha	10 %	8 %	35	5 %	4 %
andere Bauzonen	1 ha	1 %	2 %	8	1 %	2 %
Eigentümerinteresse²						
interessiert	68 ha	34 %	36 %	211	31 %	28 %
neutral	26 ha	13 %	14 %	82	12 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	104 ha	53 %	49 %	393	57 %	58 %
Mobilisierbarkeit³						
Mobilisierung läuft	43 ha	31 %	32 %	75	32 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	21 ha	15 %	19 %	41	17 %	16 %
erschwerter Mobilisierung zu erwarten	74 ha	53 %	49 %	121	51 %	54 %

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

¹ 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.

² Für rund 0,5 ha konnten im Zuge der Erhebungsgespräche keine Angaben gemacht werden.

³ An dieser Stelle werden nur Potenziale mit einer Grösse von mindestens 2000 m² in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie mit vollständigen Angaben für alle relevanten Merkmale (v.a. Eigentümerinteresse, Nachfrage, Planungsstand) einbezogen. Dies entspricht 138 der insgesamt 198 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum* Thurgau.

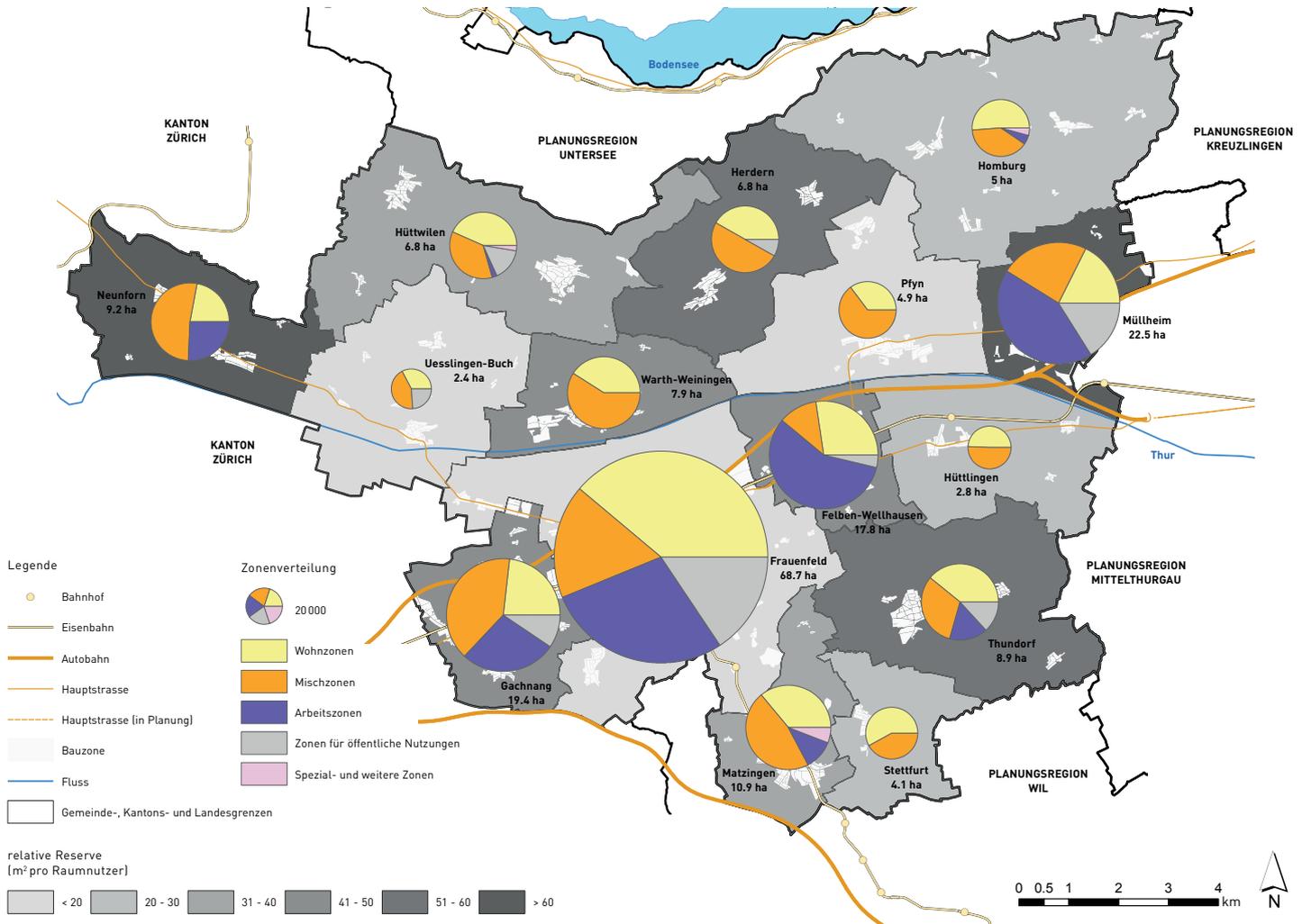


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld nach Nutzungszonen

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld⁴

Insgesamt verfügt die Regionalplanungsgruppe Frauenfeld über 688 Potenziale mit einer Gesamtfläche von knapp 200 ha. In der Region gibt es rund 71 000 Raumnutzer, woraus sich eine Reserve von 28 m² pro Raumnutzer ergibt. Dieser Wert liegt rund 8 m² unter dem kantonalen Durchschnitt und ist der tiefste aller Regionalplanungsgruppen⁵. Massgebend dafür dürfte die Stadt Frauenfeld sein, welche eine sehr tiefe relative Reserve von rund 17 m² pro Raumnutzer aufweist.

Ein Drittel der Reservefläche (67 ha) befindet sich in der Wohnzone, weitere 30 % (60 ha) liegen in der Mischzone. Ein Viertel der Reservefläche (50 ha) liegt in der Arbeitszone. In der Zone für öffentliche Nutzungen liegen rund 10 % der Reserve (20 ha). Die Reserve in den restlichen Zonen fällt kaum ins Gewicht.

In der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld befinden sich rund zwei Drittel der Potenziale mit 56 % (110 ha) der gesamten Reservefläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Dies entspricht ungefähr dem gesamt-kantonalen Durchschnitt.

Flächengrössen

60 % der Potenziale sind kleiner als 2000 m². Sie umfassen jedoch mit 41 ha lediglich rund einen Fünftel der Gesamtreserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld. 34 Potenziale (59 ha) sind grösser als 1 ha, davon befinden sich 21 (36 ha) in der Stadt Frauenfeld.

Stand der Überbauung bzw. Nutzung

Über 90 % der erfassten Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld (174 ha) ist unbebaut. 26 Potenziale mit zusammen rund 15 ha Fläche sind derzeit zu gering genutzt, nicht mehr genutzt, oder nicht im Sinne des Planungsrechts genutzt. Mit Ausnahme von einer Fläche wird bei den 13 zu gering genutzten Potenzialen die vorhandene Bausubstanz als mittel oder schlecht eingeschätzt. 16 Potenziale mit insgesamt 9 ha werden nach Einschätzung der Gemeinden in naher Zukunft vermutlich brach fallen. Hier wird die Bausubstanz in 15 Fällen als schlecht eingeschätzt und dürfte bei einer allfälligen Entwicklung der Potenziale vorgängig abgerissen werden.

Baureife

Mehr als zwei Drittel (137 ha) der gesamten Reserve in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld sind bereits baureif. Vom übrigen Teil wird voraussichtlich über die Hälfte (35 ha) in den nächsten 5 Jahren baureif werden. In rund 70 % der Fälle ist zur Erlangung der Baureife die mangelnde Erschliessung massgebend, bei weiteren 30 % sind raumplanerische Massnahmen, hauptsächlich die Erstellung von Sondernutzungsplänen, notwendig.

Eigentübertypen und -interessen

Fast 90 % der Potenziale (mit einer Reservefläche von 156 ha) sind im Privateigentum, wobei es sich in 4 von 5 Fällen

um eine Privatperson handelt und in den übrigen um juristische Personen. Gut 10 % der Potenziale sind im öffentlichen Eigentum, wobei die Standortgemeinde die häufigste Eigentümerin darstellt. Bezüglich der Gesamtfläche machen die Potenziale in öffentlicher Hand einen Anteil von rund einem Fünftel (41 ha) der Gesamtreserve aus.

Bei über der Hälfte der Reserve (104 ha) lehnt der Eigentümer nach Einschätzung der Gemeinden aktuell eine Entwicklung bzw. Veräusserung ab, oder er ist nicht entscheidungsfähig. Auf der anderen Seite ist der Eigentümer bei rund einem Drittel der Reserve (68 ha) an einer Entwicklung interessiert. Die restliche Reserve gehört Eigentümern, die einer Entwicklung oder Veräusserung neutral gegenüberstehen (26 ha)

Nachfrage

Bei über 80 % der Reservefläche (163 ha) in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld ist die Nachfrage vorhanden, was ungefähr dem kantonalen Durchschnitt entspricht. Eine sehr hohe Nachfrage ist nach Einschätzung der Gemeinden in den Wohnzonen gegeben: Hier sind 93 % der Reservefläche nachgefragt. In den Arbeitszonen sind es ebenfalls hohe 88%.⁶ In den Mischzonen ist die Situation mit 73 % nachgefragter Reservefläche weniger deutlich.⁷

Der Hauptgrund für die fehlende bzw. geringe Nachfrage der restlichen Reserve ist die Makrolage. Die Gemeinden Neunforn (9 ha) und Müllheim (7 ha) weisen die grösste Reserve an wenig bzw. nicht nachgefragten Potenzialen auf.

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

5 Zum Vergleich: Kanton – 36 m² pro Raumnutzer, Diessenhofen 51 m², Kreuzlingen 36 m², Mittelthurgau 41 m², Oberthurgau 32 m², Untersee 55 m², Wil 39 m².

6 Zum Vergleich: Kantonsweit besteht nach Einschätzung der Gemeinden für 78 % der Reservefläche in Arbeitszonen eine Nachfrage.

7 Zum Vergleich: Kantonsweit besteht nach Einschätzung der Gemeinden für etwa 85 % der Reservefläche in Mischzonen eine Nachfrage.

8 Der Planungsstand wird nur für Potenziale mit einer Grösse über 2000 m² erfasst.

9 An dieser Stelle werden nur Potenziale mit einer Grösse von mindestens 2000 m² in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie mit vollständigen Angaben für alle relevanten Merkmale (v.a. Eigentümerinteresse, Nachfrage, Planungsstand) einbezogen. Dies entspricht 138 der insgesamt 198 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Frauenfeld. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum Thurgau.

Mobilisierungshindernisse

Bei 57% der Potenziale wurde ein Mobilisierungshindernis festgestellt, bei weiteren 5% waren es mehrere. Bei über 80% (95 ha) der blockierten Reservefläche stellt das fehlende Eigentümerinteresse das einzige Mobilisierungshindernis dar. Das zweithäufigste Hindernis – die fehlende Baureife – betrifft lediglich 7 ha oder 6% der derzeit blockierten Reservefläche.

Planungsstand⁸ und Mobilisierbarkeit⁹

Rund ein Drittel (54 ha) der Reserve von grossen Potenzialen (> 2000 m²) ist derzeit bereits in Planungen einbezogen. Bei rund 24 ha davon werden mögliche Entwicklungsperspektiven erkundet, für weitere 30 ha wurden Konzepte entworfen, die Baureife hergestellt oder sogar schon eine Baubewilligung ausgestellt. Gleichzeitig sind über 100 ha der gesamten Reservefläche (noch) nicht Gegenstand von Planungen oder Überlegungen, obwohl drei Viertel davon aktuell baureif sind.

Bei über der Hälfte (74 ha) der berücksichtigten Reservefläche ist mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen, da von Seiten der Eigentümer keine Ideen zur Entwicklung vorhanden sind und gleichzeitig die Mobilisierung erschwert ist. Dies ist im Vergleich zum Kanton (49%) ein leicht überdurchschnittlicher Wert. Bei weiteren 15% (21 ha) der Reserve ist zwar auch ein Anstoss zur Entwicklung notwendig, doch die Mobilisierung dürfte verhältnismässig einfach möglich sein. Bei den restlichen 31% der Reserve setzen sich die Eigentümer bereits aktiv mit einer Entwicklung auseinander und es sind nach Einschätzung der Gemeinden voraussichtlich keine Massnahmen zur Mobilisierung von Seiten der Gemeinden notwendig.

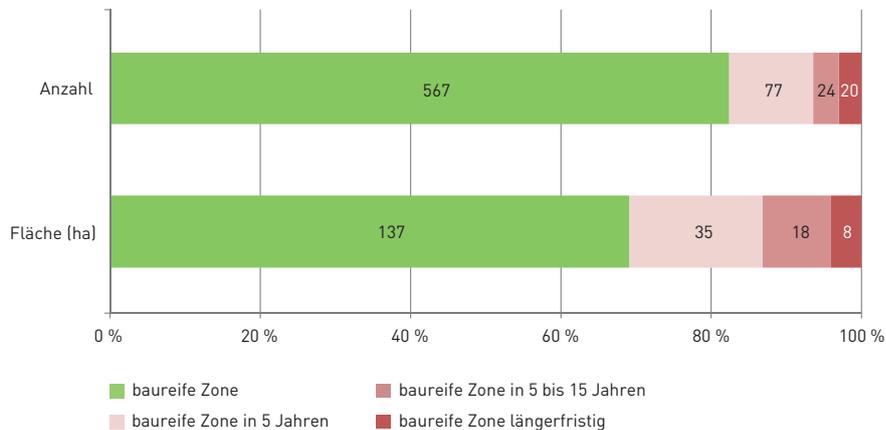


Abb. 2: Bauzonenreserve in Frauenfeld nach Stand der Baureife

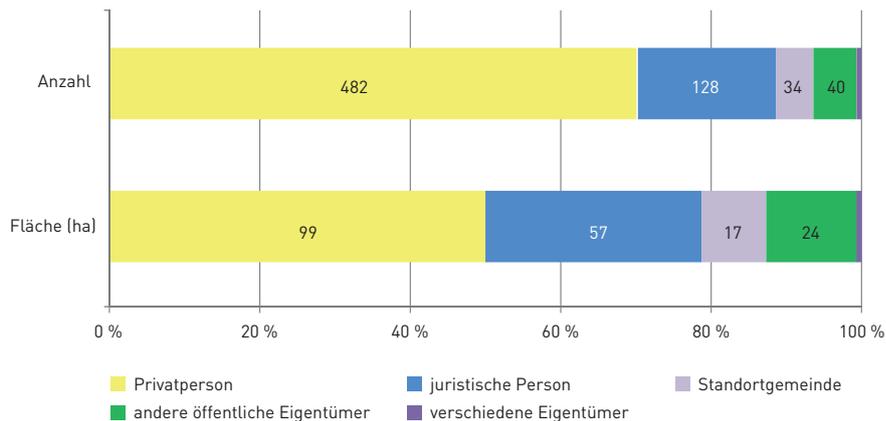


Abb. 3: Bauzonenreserve in Frauenfeld nach Eigentübertyp

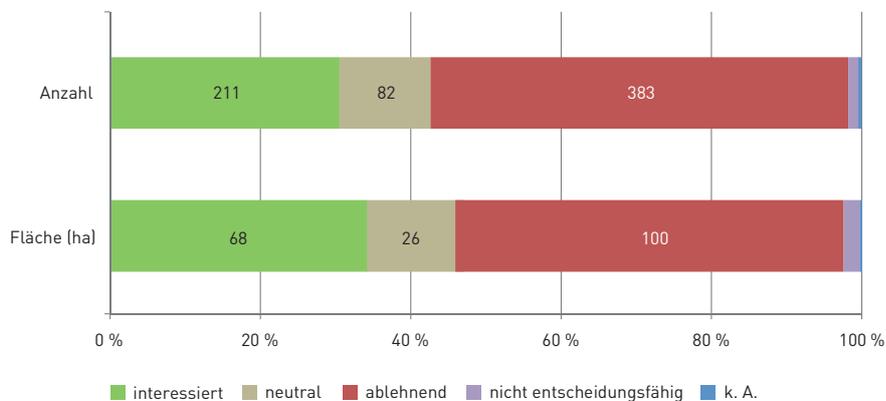


Abb. 4: Bauzonenreserve in Frauenfeld nach Interesse der Eigentümer

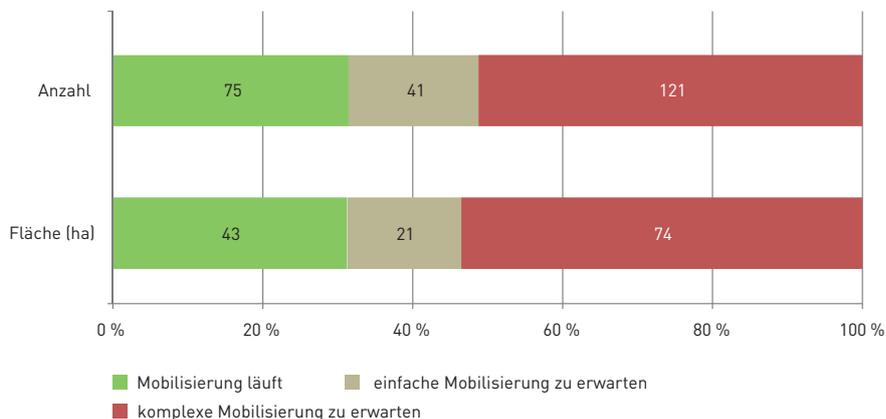


Abb. 5: Bauzonenreserve in Frauenfeld nach Mobilisierbarkeit

