



# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen

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

# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen

|   | Fläche        | Anteil | Anteil<br>(Kanton) | Anzahl<br>Potenziale <sup>1</sup> | Anteil | Anteil<br>(Kanton) |
|---|---------------|--------|--------------------|-----------------------------------|--------|--------------------|
|   | <b>226 ha</b> |        |                    | <b>817</b>                        |        |                    |
| <b>Lage</b>                                 |               |        |                    |                                   |        |                    |
| innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers  | 133 ha        | 59 %   | 56 %               | 583                               | 71 %   | 70 %               |
| ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers | 94 ha         | 41 %   | 44 %               | 234                               | 29 %   | 30 %               |
| <b>Flächengrössen</b>                       |               |        |                    |                                   |        |                    |
| < 0,2 ha                                    | 50 ha         | 22 %   | 20 %               | 514                               | 63 %   | 62 %               |
| 0,2–0,5 ha                                  | 56 ha         | 25 %   | 26 %               | 184                               | 23 %   | 24 %               |
| 0,5–1 ha                                    | 55 ha         | 24 %   | 21 %               | 81                                | 10 %   | 9 %                |
| 1–2 ha                                      | 45 ha         | 20 %   | 20 %               | 31                                | 4 %    | 4 %                |
| > 2 ha                                      | 20 ha         | 9 %    | 13 %               | 7                                 | 1 %    | 1 %                |
| <b>Nutzungszonen</b>                        |               |        |                    |                                   |        |                    |
| Wohnzonen                                   | 86 ha         | 38 %   | 34 %               | 414                               | 51 %   | 47 %               |
| Mischzonen                                  | 72 ha         | 32 %   | 30 %               | 275                               | 34 %   | 36 %               |
| Arbeitszonen                                | 43 ha         | 19 %   | 26 %               | 83                                | 10 %   | 11 %               |
| Zonen für öffentliche Nutzungen             | 19 ha         | 8 %    | 8 %                | 36                                | 4 %    | 4 %                |
| andere Bauzonen                             | 6 ha          | 3 %    | 2 %                | 9                                 | 1 %    | 2 %                |
| <b>Eigentümerinteresse<sup>2</sup></b>      |               |        |                    |                                   |        |                    |
| interessiert                                | 75 ha         | 33 %   | 36 %               | 213                               | 26 %   | 28 %               |
| neutral                                     | 40 ha         | 18 %   | 14 %               | 108                               | 13 %   | 13 %               |
| ablehnend / nicht entscheidungsfähig        | 105 ha        | 46 %   | 49 %               | 488                               | 60 %   | 58 %               |
| <b>Mobilisierbarkeit<sup>3</sup></b>        |               |        |                    |                                   |        |                    |
| Mobilisierung läuft                         | 59 ha         | 39 %   | 32 %               | 89                                | 32 %   | 30 %               |
| einfache Mobilisierung zu erwarten          | 23 ha         | 15 %   | 19 %               | 37                                | 14 %   | 16 %               |
| erschwerter Mobilisierung zu erwarten       | 71 ha         | 47 %   | 49 %               | 148                               | 54 %   | 54 %               |

Tab. 1: Übersicht wichtiger Kennziffern der Bauzonenreserve in Kreuzlingen (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 knapp 7 ha konnten im Zuge der Erhebungsgespräche keine Angaben gemacht werden.  
 3 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 153 der insgesamt 226 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum\* Thurgau.

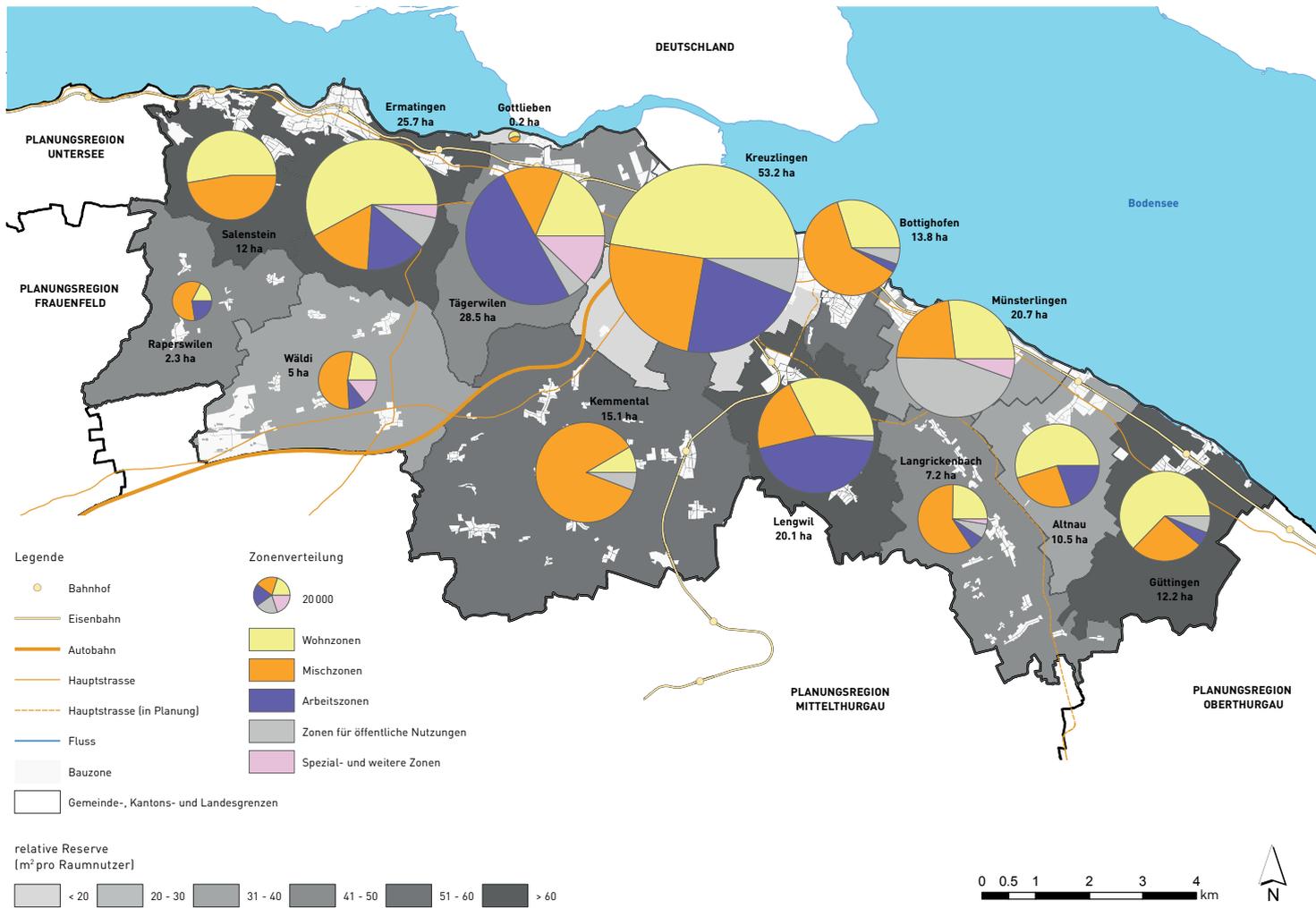


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen nach Nutzungszonen

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

In der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen befinden sich insgesamt 817 Potenziale mit einer Fläche von 226 ha. Für die rund 63000 Raumnutzer ergibt sich damit eine relative Reserve von 36 m<sup>2</sup>, was etwa dem kantonalen Durchschnitt entspricht.<sup>5</sup> Rund die Hälfte der Potenziale bzw. knapp 40 % der Reservefläche (86 ha) liegt in Wohnzonen. Weitere 30 % der Fläche (72 ha) befinden sich in Mischzonen. Rund jedes zehnte Potenzial bzw. knapp 20 % der Reservefläche liegt in Arbeitszonen – dies ist im Vergleich mit dem Gesamtkanton (26 %) leicht unterdurchschnittlich. Die restlichen 11 % (25 ha) Reservefläche verteilen sich auf die Zone für öffentliche Nutzungen (19 ha) und weitere Bauzonen (6 ha).

Gut 70 % der Potenziale mit rund 60 % (133 ha) der Reservefläche liegen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Dies ist leicht über dem Kantonsdurchschnitt.<sup>6</sup>

## Flächengrössen

Mehr als 60 % der Potenziale in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen sind kleiner als 2000 m<sup>2</sup>. Diese Potenziale umfassen gut einen Fünftel (50 ha) der gesamten Reservefläche. Auf der anderen Seite des Spektrums gibt es 38 Potenziale mit einer Flächengrösse über 1 ha. Sie umfassen zusammen 65 ha oder fast 30 % der gesamten Reservefläche. 12 dieser grossen Potenziale mit einer Gesamtfläche von 20 ha befinden sich in der Stadt Kreuzlingen, weitere 7 Potenziale mit gesamthaft 11 ha im benachbarten Tägerwilen.

## Stand der Überbauung bzw. Nutzung

95 % der Potenziale bzw. 90 % (202 ha) der Reservefläche sind unbebaut. Die restlichen 24 Potenziale sind zu gering genutzt (29 ha), nicht mehr genutzt (3 ha) oder fallen möglicherweise in naher Zukunft brach (11 ha). Beim Grossteil (88 %) der bereits bebauten Reserve wird die Bausubstanz als mittel (7 ha) oder schlecht (15 ha) eingeschätzt.

## Baureife

Rund zwei Drittel (150 ha) der gesamten Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen sind bereits baureif. Beim Grossteil der restlichen Potenziale müssen zur Erreichung der Baureife noch raumplanerische Massnahmen vollzogen (28 ha), die Erschliessung geregelt (24 ha), oder beides (26 ha) gemacht werden.

## Eigentübertypen und -interessen

Etwa 70 % der Potenziale sind im Eigentum von Privatpersonen. Sie machen gut die Hälfte (117 ha) der gesamten Reservefläche aus. Bei etwas mehr als einem Drittel der Reservefläche (67 ha) ist der Eigentümer eine juristische Person. Die restlichen rund 20 % (43 ha) sind grösstenteils im öffentlichen Eigentum.

Bei rund 40 % der Potenziale mit gut der Hälfte (115 ha) der gesamten Reservefläche steht nach Einschätzung der Gemeinden der Eigentümer einer Entwicklung bzw. Veräusserung interessiert (75 ha) oder neutral (40 ha) gegenüber. In den übrigen Fällen ist der Eigentümer ablehnend oder nicht entscheidungsfähig (105 ha). Bei 7 ha

konnte keine Angabe gemacht werden. Damit liegt die Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen hinsichtlich des Eigentümerinteresses im Durchschnitt des Gesamtkantons.

## Nachfrage

Die Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen verfügt im kantonalen Vergleich über eine hohe Nachfrage: Bei 87 % der Potenziale mit einer Gesamtfläche von 190 ha gaben die Gemeinden an, dass die Potenziale, sofern sie auf den Markt kämen, auf Nachfrage stossen würden. Interessant ist die Aufschlüsselung der Nachfrage nach Zonen: Liegt die Nachfrage in den Wohn- und Mischzonen bei 99 % respektive 90 % der Reservefläche, ist dies in den Arbeitszonen bei lediglich 67 % der Fall. Die geringere Nachfrage in den Arbeitszonen ist wesentlich auf die relativ geringe Nachfrage in Teilen der Industriezone in der Stadt Kreuzlingen zurückzuführen. So befinden sich dort 9 ha Reservefläche in der Industriezone, die gemäss Aussage der Gemeinde eine geringe Nachfrage aufweisen. Dies ist rund 60 % der wenig bzw. nicht nachgefragten Reserve in der Arbeitszone der gesamten Regionalplanungsgruppe (14 ha). Wichtige Gründe für diese geringe Nachfrage in Kreuzlingens Industriezone dürften die teils erschwerte Erreichbarkeit der betroffenen Gebiete über die Strasse sowie die grosse Konkurrenz durch vergleichbare Angebote in der näheren Umgebung (v.a. Tägerwilen) darstellen.

Über alle Zonen hinweg besteht in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen für 28 ha Reservefläche eine geringe (22 ha) oder keine Nachfrage (6 ha). Dafür gibt nach Einschätzung der Gemeinden am häufigsten die Makrolage der Potenziale den Ausschlag.

4 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.

5 Zum Vergleich: Kanton – 36 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer, Diessenhofen 51 m<sup>2</sup>, Frauenfeld 28 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>.

6 Zum Vergleich: Im Gesamtkanton befinden sich 70 % der Potenziale bzw. 56 % der Reservefläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets.

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

8 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 153 der insgesamt 226 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Kreuzlingen. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum+Thurgau.

## Mobilisierungshindernisse

Rund 60 % der Potenziale (105 ha) weisen ein Mobilisierungshindernis auf, wobei es sich in 95 % der Fälle um fehlendes Eigentümerinteresse handelt. Das gleichzeitige Auftreten mehrerer Mobilisierungshindernisse spielt bei 28 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 11 ha eine Rolle. Das relevanteste Mobilisierungshindernis neben dem Eigentümerinteresse ist die fehlende Baureife, welche 10 Potenziale mit gesamt 5 ha Reservefläche betrifft.

## Planungsstand<sup>7</sup> und Mobilisierbarkeit<sup>8</sup>

Bei 115 der insgesamt gut 300 grösseren Potenziale (>2000 m<sup>2</sup>) ist eine Entwicklung bereits im Gang – sie machen zusammen rund 80 ha Reservefläche aus. Der Grossteil dieser Potenziale befindet sich in der Erkundungs- (34 ha) oder der Konzeptphase (30 ha). Für 11 ha Reservefläche wurde die Baubewilligung bereits erteilt und es ist davon auszugehen, dass diese Potenziale kurzfristig auch bebaut werden. Für mehr als die Hälfte der berücksichtigten Reservefläche (95 ha) sind derzeit aber weder Vorstellungen noch Ideen für eine künftige Nutzung vorhanden.

Bei rund 40 % (59 ha) der berücksichtigten Reservefläche ist zur Mobilisierung voraussichtlich keine unterstützende Aktivität von aussen nötig, da bereits Planungen laufen. Im Gesamtkanton sind es 32 %. Bei weiteren 47 % der Reservefläche (71 ha) ist mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen, da noch keine Überlegungen zur Entwicklung der Fläche gemacht wurden und Mobilisierungshindernisse bestehen. Bei 15 % (23 ha) ist hingegen mit einer einfachen Mobilisierung zu rechnen. Es bestehen hier also noch keine konkreten Planungen, eine Entwicklung könnte aber voraussichtlich einfach angestossen werden.

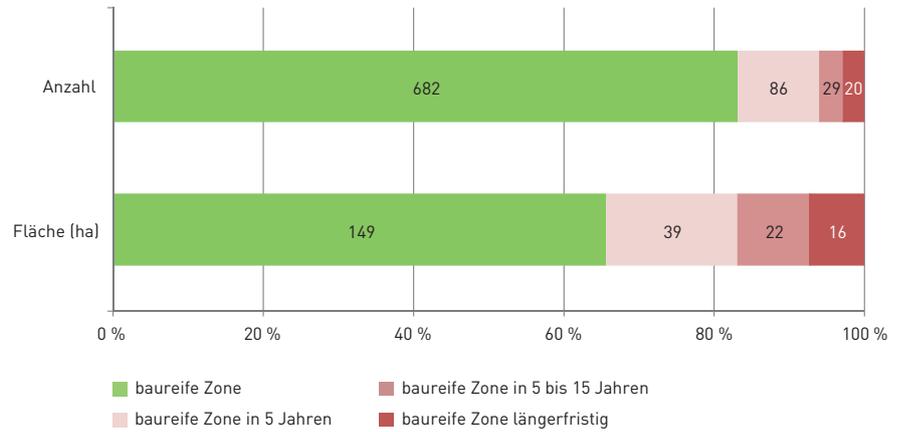


Abb. 2: Bauzonenreserve in Kreuzlingen nach Stand der Baureife

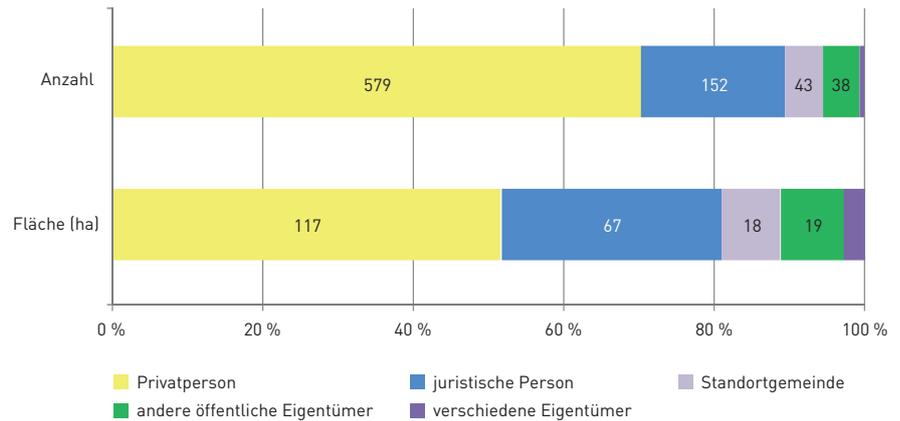


Abb. 3: Bauzonenreserve in Kreuzlingen nach Eigentübertyp

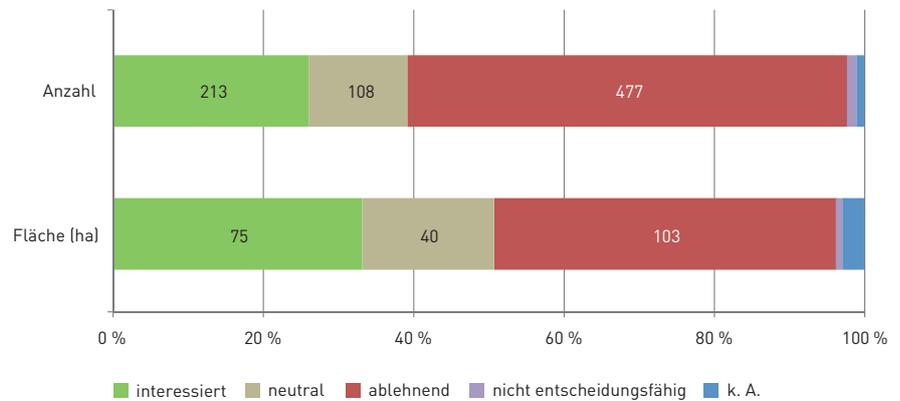


Abb. 4: Bauzonenreserve in Kreuzlingen nach Interesse der Eigentümer

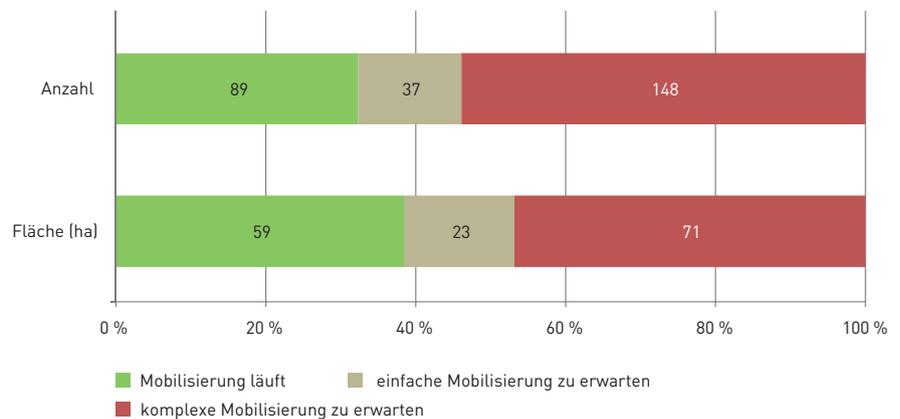


Abb. 5: Bauzonenreserve in Kreuzlingen nach Mobilisierbarkeit





