



Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau

Ergänzung zum Abschlussbericht Raum⁺ Thurgau

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale ¹	Anteil	Anteil (Kanton)
	310 ha			1075		
Lage						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	163 ha	52 %	56 %	710	66 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	147 ha	48 %	44 %	365	34 %	30 %
Flächengrössen						
< 0,2 ha	61 ha	20 %	20 %	686	64 %	62 %
0,2–0,5 ha	77 ha	25 %	26 %	250	23 %	24 %
0,5–1 ha	54 ha	17 %	21 %	76	7 %	9 %
1–2 ha	62 ha	20 %	20 %	47	4 %	4 %
> 2 ha	56 ha	18 %	13 %	16	1 %	1 %
Nutzungszonen						
Wohnzonen	94 ha	30 %	34 %	481	45 %	47 %
Mischzonen	94 ha	30 %	30 %	405	38 %	36 %
Arbeitszonen	102 ha	33 %	26 %	126	12 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	16 ha	5 %	8 %	30	3 %	4 %
andere Bauzonen	4 ha	1 %	2 %	33	3 %	2 %
Eigentümerinteresse²						
interessiert	100 ha	32 %	36 %	337	31 %	28 %
neutral	42 ha	14 %	14 %	125	12 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	166 ha	54 %	49 %	604	56 %	58 %
Mobilisierbarkeit³						
Mobilisierung läuft	47 ha	20 %	32 %	91	25 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	54 ha	23 %	19 %	54	15 %	16 %
erschwerzte Mobilisierung zu erwarten	130 ha	56 %	49 %	213	59 %	54 %

Tab. 1: Übersicht wichtiger Kennziffern der Bauzonenreserve in Mittelthurgau (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 2 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 232 der insgesamt 310 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum* Thurgau.

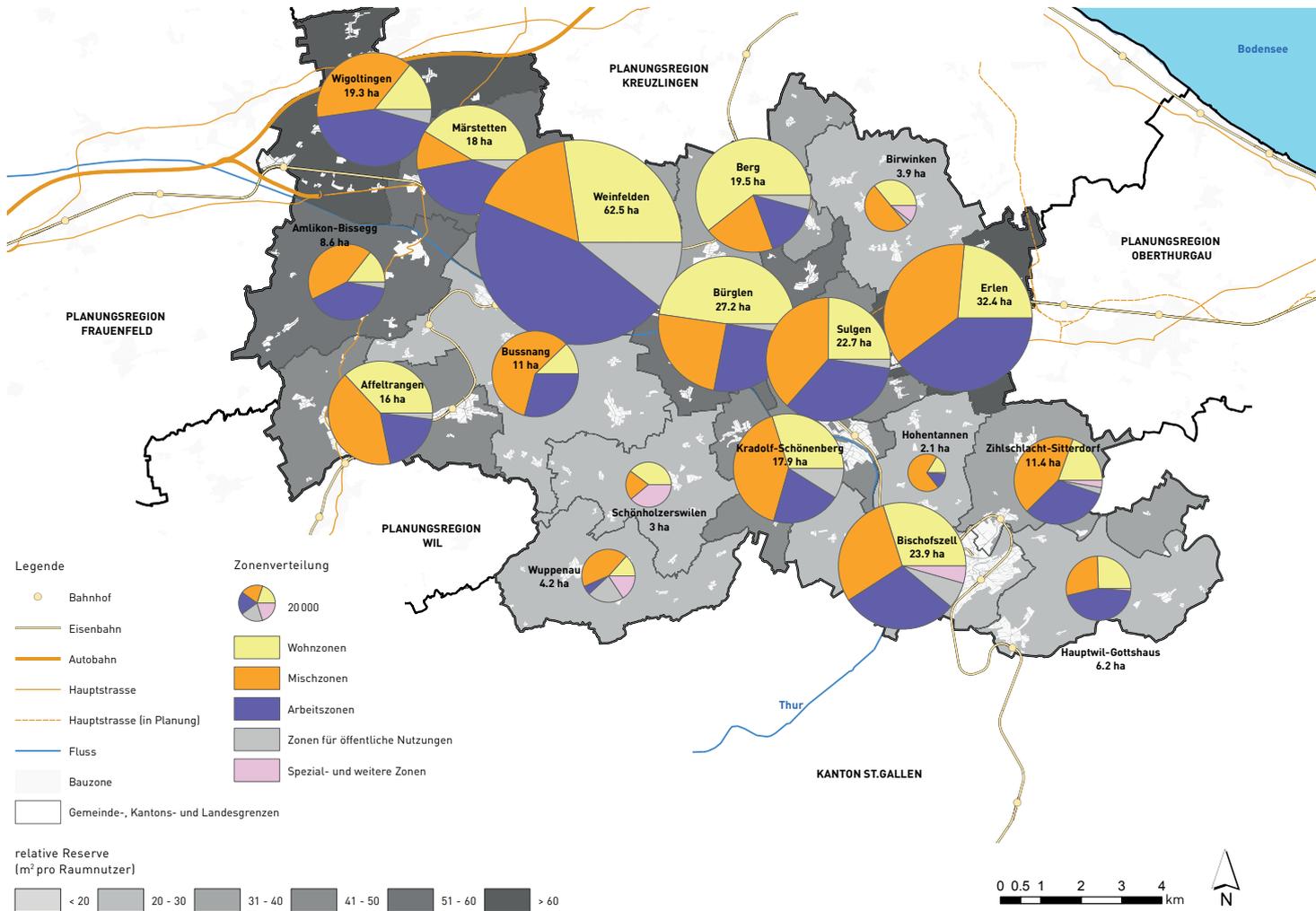


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsguppe Mittelhurgau nach Nutzungszonen

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau⁴

Insgesamt verfügt die Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau über 1075 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 310 ha. Für die rund 75000 Raumnutzer ergibt sich damit eine relative Reserve von 41 m², was rund 5 m² über dem kantonalen Durchschnitt liegt.⁵

Bei der Zonenverteilung fallen die Potenziale in Arbeitszonen auf: Mit über 100 ha machen sie rund einen Drittel der gesamten Reservefläche aus, was im Vergleich zum Gesamtkanton (26 %) einen hohen Wert darstellt. Betrachtet man die Reserve in Arbeitszonen etwas genauer, zeigt sich, dass besonders die Gemeinden Weinfelden (28 ha), Erlen (13 ha) sowie Märstetten, Sulgen und Bischofszell (je über 7 ha) über grosse Reserveflächen verfügen.

Je rund 30 % (94 ha) der Reservefläche befinden sich in Wohn- bzw. Mischzonen, weitere 5 % (16 ha) in Zonen für öffentliche Nutzungen.

Knapp zwei Drittel der Potenziale mit 52 % (163 ha) der Reserve befinden sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Verglichen mit dem Gesamtkanton liegt der Anteil innerer Reserve damit leicht unter dem Durchschnitt.⁶

Flächengrössen

Die Flächengrössen sind ähnlich verteilt wie im kantonalen Durchschnitt. Kleine Potenziale (<2000 m²) umfassen rund zwei Drittel aller Potenziale, machen aber nur knapp einen Fünftel (61 ha) der gesamten Reservefläche aus. Am anderen Ende des Spektrums gibt es 63 Potenziale mit einer Flächengrösse über 1 ha. Hinsichtlich des Flächenanteils machen sie 38 % (118 ha) der Gesamtreserve aus. Rund die Hälfte

dieser grossen Potenziale (31 Potenziale mit 62 ha) konzentriert sich auf die Gemeinden Weinfelden, Erlen und Bürglen.

Stand der Überbauung bzw. Nutzung

Die Potenziale sind zum überwiegenden Teil unbebaut (1029 Potenziale bzw. 280 ha). Insgesamt 46 Potenziale mit zusammen knapp 10 % (30 ha) der Reservefläche sind derzeit unternutzt bzw. könnten in naher Zukunft brach fallen. Bei rund drei Vierteln dieser Potenziale wird die Bausubstanz als mittel oder schlecht eingeschätzt.

Baureife

Über 80 % der erfassten Potenziale bzw. rund 60 % der gesamten Reservefläche (193 ha) sind gemäss den Gemeindevertretern baureif. Bei 184 Potenzialen mit zusammen 117 ha Fläche sind zur Erlangung der Baureife noch Massnahmen notwendig – hauptsächlich hinsichtlich der Erschliessung. Die Herstellung der Baureife stellt nach Einschätzung der Gemeinden bei 37 Potenzialen mit insgesamt rund 39 ha eine Entwicklungserschwerung dar. Je rund 10 ha davon befinden sich in den Gemeinden Erlen und Wigoltingen.

Eigentübertypen und -interessen

Die Eigentübertypen sind ähnlich wie im gesamtkantonalen Durchschnitt verteilt: Über 70 % der Potenziale sind im Eigentum von Privatpersonen. Sie machen zusammen rund die Hälfte (151 ha) der gesamten Reservefläche aus. Bei rund einem Fünftel der Potenziale sind juristische Personen die Eigentümer. Diese Potenziale machen über einen Drittel (106 ha) der Gesamtfläche aus, was auf die überdurchschnittlichen Flächengrössen in den Arbeitszonen zurückzuführen ist.

Gemäss Aussage der Gemeindevertreter ist der Eigentümer bei rund 43 % der Potenziale mit einer Gesamtfläche von 142 ha aktuell an einer Entwicklung bzw. Veräusserung der Fläche interessiert oder einer solchen gegenüber neutral eingestellt. In der überwiegenden Mehrheit dieser Fälle (87 %) ist zugleich auch die Nachfrage vorhanden. Auf der anderen Seite lehnen über die Hälfte der Eigentümer mit einer gesamthaften Reserve von 161 ha eine Entwicklung ab.

Nachfrage

Für über 80 % (252 ha) der Reserve ist die Nachfrage nach Einschätzung der Gemeinden vorhanden – dies entspricht etwa dem kantonalen Durchschnitt. Die Nachfrage nach Wohnzonen ist dabei mit 94 % nachgefragter Reservefläche gegenüber den Mischzonen (81 %) und den Arbeitszonen (76 %) am höchsten. Bei geringer oder fehlender Nachfrage stellt die grossräumige Lage den wichtigsten Grund dafür dar. Die Gemeinden Erlen (15 ha), Bürglen (7 ha) und Berg (5 ha) weisen am meisten Reserve mit geringer bzw. fehlender Nachfrage auf.

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 m² pro Raumnutzer, Diessenhofen 51 m², Frauenfeld 28 m², Kreuzlingen 36 m², Oberthurgau 32 m², Untersee 55 m², Wil 39 m².

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 m² erfasst.

⁸ 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 231 der insgesamt 310 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum* Thurgau.

Mobilisierungshindernisse

37% der Potenziale mit 31% (97 ha) der Reservefläche weisen keine Mobilisierungshindernisse auf. Bei den restlichen Potenzialen ist das fehlende Eigentümerinteresse in über 80% der Fälle das einzige Mobilisierungshindernis. Die fehlende Baureife ist das nächstrelevanteste Mobilisierungshindernis, spielt aber nur in rund 5% der Fälle eine Rolle.

Planungsstand⁷ und Mobilisierbarkeit⁸

Bei rund 30% der einbezogenen Potenziale bzw. 37% der Reservefläche (93 ha) sind bereits Planungen angeordnet. Für die meisten dieser Potenziale hat der Eigentümer erste Erkundungen vorgenommen oder Konzepte erstellt, weitergehende Planungen sind selten. Die Reservefläche, die aktuell nicht Gegenstand von Planungen oder Überlegungen ist, liegt mit 156 ha bei über 60%, von denen wiederum über 70% baureif wären. Der Grossteil davon wird durch das mangelnde Eigentümerinteresse blockiert.

Beim Grossteil der Reservefläche (56% bzw. 130 ha) ist mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen. Bei weiteren 23% (54 ha) kann die Mobilisierung voraussichtlich relativ einfach angestossen werden. Diejenigen Potenziale, welche für die Mobilisierung keinen Anstoss von aussen benötigen, machen einen Fünftel (47 ha) der berücksichtigten Reservefläche aus. Insgesamt lässt sich also feststellen, dass die Flächenmobilisierung in der Regionalplanungsgruppe Mittelthurgau im Vergleich zum Gesamtkanton eine überdurchschnittliche Herausforderung darstellt: Im Kanton ist nur bei rund der Hälfte der Reservefläche eine erschwerte Mobilisierung zu erwarten.

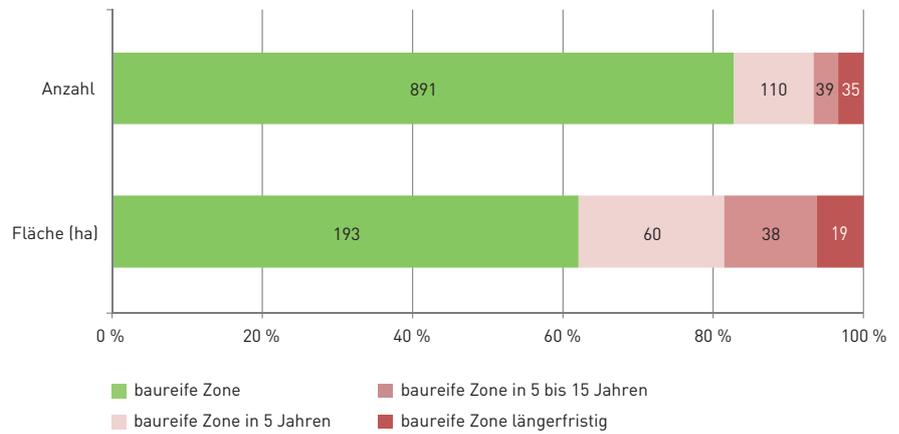


Abb. 2: Bauzonenreserve in Mittelthurgau nach Stand der Baureife

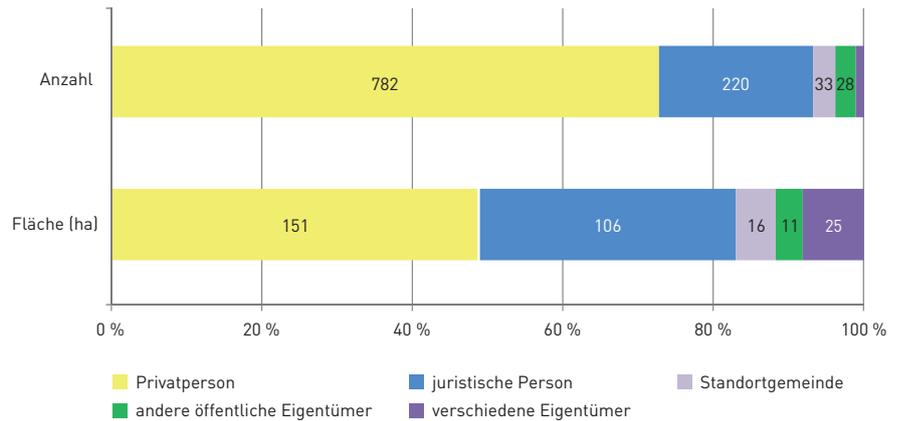


Abb. 3: Bauzonenreserve in Mittelthurgau nach Eigentübertyp

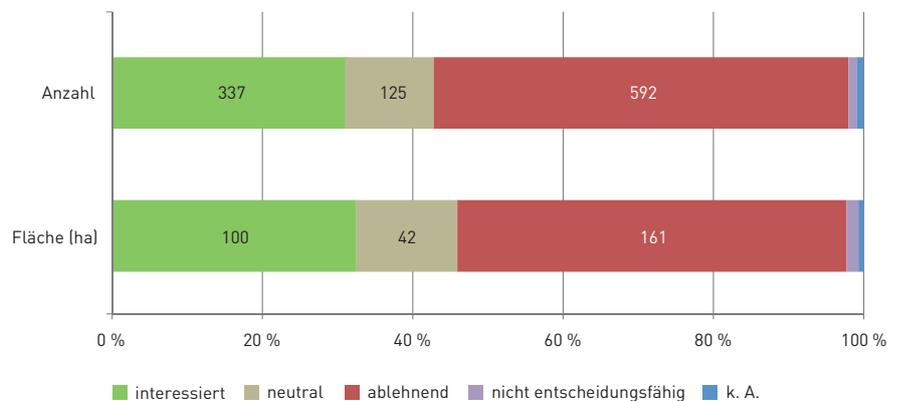


Abb. 4: Bauzonenreserve in Mittelthurgau nach Interesse der Eigentümer

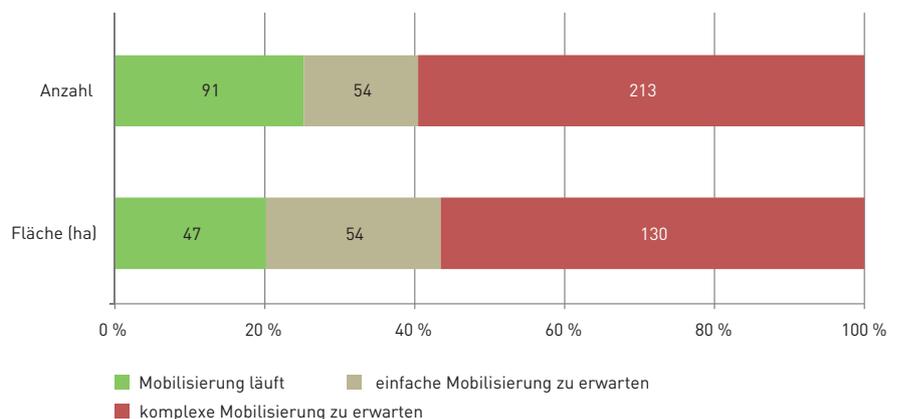


Abb. 5: Bauzonenreserve in Mittelthurgau nach Mobilisierbarkeit

