



Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau

Ergänzung zum Abschlussbericht Raum⁺ Thurgau

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale ¹	Anteil	Anteil (Kanton)
	231 ha			683		
Lage						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	131 ha	57 %	56 %	471	69 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	101 ha	43 %	44 %	212	31 %	30 %
Flächengrössen						
< 0,2 ha	37 ha	16 %	20 %	368	54 %	62 %
0,2–0,5 ha	57 ha	25 %	26 %	187	27 %	24 %
0,5–1 ha	53 ha	23 %	21 %	77	11 %	9 %
1–2 ha	53 ha	23 %	20 %	40	6 %	4 %
> 2 ha	32 ha	14 %	13 %	11	2 %	1 %
Nutzungszonen						
Wohnzonen	75 ha	33 %	34 %	285	42 %	47 %
Mischzonen	88 ha	38 %	30 %	270	40 %	36 %
Arbeitszonen	49 ha	21 %	26 %	74	11 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	15 ha	6 %	8 %	34	5 %	4 %
andere Bauzonen	4 ha	2 %	2 %	20	3 %	2 %
Eigentümerinteresse²						
interessiert	97 ha	42 %	36 %	183	27 %	28 %
neutral	40 ha	17 %	14 %	130	19 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	95 ha	41 %	49 %	363	53 %	58 %
Mobilisierbarkeit³						
Mobilisierung läuft	59 ha	33 %	32 %	76	27 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	40 ha	23 %	19 %	65	23 %	16 %
erschwerter Mobilisierung zu erwarten	79 ha	44 %	49 %	138	49 %	54 %

Tab. 1: Übersicht wichtiger Kennziffern der Bauzonenreserve in Oberthurgau (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 1 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 179 der insgesamt 231 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum* Thurgau.

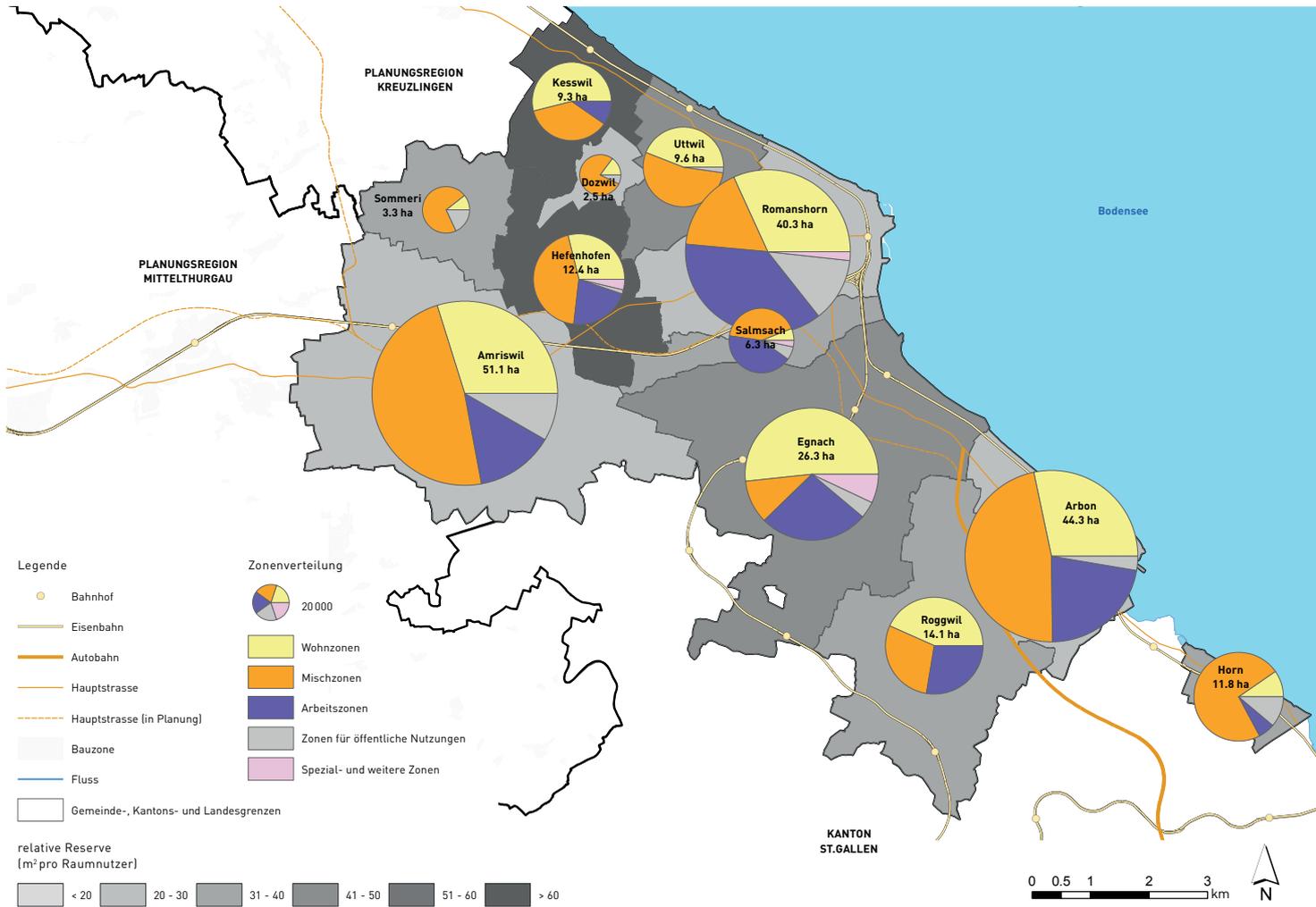


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau nach Nutzungszonen

Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau⁴

In der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau konnten 683 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 231 ha ausgemacht werden. Die Regionalplanungsgruppe umfasst rund 73 000 Raumnutzer, woraus sich eine Reservefläche von 32 m² pro Raumnutzer ergibt. Damit liegt die relative Reserve rund 4 m² unter dem kantonalen Durchschnitt.⁵

Die Reserven in der Wohn- und Mischzone machen rund 70 % (164 ha) der gesamten Reservefläche aus, wobei die Mischzone mit 88 ha den grösseren Anteil beisteuert. Weitere 20 % der Reservefläche (49 ha) liegen in der Arbeitszone. Die Reserven in der Zone für öffentliche Nutzungen (15 ha) und in anderen Bauzonen (4 ha) machen zusammen weniger als einen Zehntel der gesamten Reservefläche aus.

Knapp 70 % der Potenziale liegen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Sie machen zusammen rund 57 % (133 ha) der Reservefläche aus, was etwa dem kantonalen Durchschnitt (56 %) entspricht.

Flächengrössen

Wie in den anderen Regionalplanungsgruppen sind auch im Oberthurgau mehr als die Hälfte der Potenziale kleiner als 2000 m². Sie umfassen mit 37 ha aber lediglich 16 % der gesamten Reservefläche. Bezüglich Fläche machen die Potenziale mit Grössen über 2000 m² den Hauptanteil (84 % bzw.

195 ha) der Gesamtreserve aus. Die Regionalplanungsgruppe Oberthurgau verfügt über 51 Potenziale mit einer Grösse von mehr als 1 ha. Der Grossteil dieser Potenziale befindet sich in den Gemeinden Arbon (10 Potenziale mit insgesamt 20 ha), Romanshorn (12 Potenziale, 18 ha), Egnach (7 Potenziale, 14 ha) und Amriswil (10 Potenziale, 13 ha).

Stand der Überbauung bzw. Nutzung

Mehr als 80 % (191 ha) der Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau sind noch unbebaut. Vom übrigen Teil wurden je etwa 15 ha von den Gemeinden als zu gering genutzt bzw. in naher Zukunft brach fallend eingeschätzt. Etwa 10 ha werden schon heute nicht mehr genutzt. Bei den bebauten Potenzialen (40 ha) wird die Bausubstanz bei rund 90 % der Reservefläche als mittel (18 ha) oder schlecht (19 ha) eingeschätzt.

Baureife

569 Potenziale sind baureif. Sie umfassen mit 143 ha gut 60 % der gesamten Reservefläche. Beim Grossteil der restlichen Potenziale müssen zur Erlangung der Baureife noch raumplanerische Massnahmen getroffen (36 ha), die Erschliessung geregelt (22 ha) oder mehrere Faktoren (29 ha) angegangen werden. Mit knapp 40 % (89 ha) der Gesamtfläche liegt der Anteil nicht baureifer Reserve verglichen

mit dem Gesamtkanton (33 %) überdurchschnittlich hoch. Hinsichtlich der nicht baureifen Reservefläche gaben die Gemeindevertreter bei rund einem Fünftel (16 ha) an, die Mobilisierung des Potenzials werde durch die fehlende Baureife erschwert.

Eigentübertypen und -interessen

Rund zwei Drittel der Potenziale sind im Eigentum von Privatpersonen. Sie machen mit 116 ha rund die Hälfte der gesamten Reservefläche aus. Etwa jedes vierte Potenzial ist im Eigentum einer juristischen Person. Die übrigen Potenziale sind grösstenteils im Eigentum der Standortgemeinden oder anderer öffentlicher Träger.

Bei etwas mehr als der Hälfte der Potenziale bzw. rund 40 % (92 ha) der Reservefläche lehnt der Eigentümer nach Einschätzung der Gemeinden eine Mobilisierung der Fläche ab. Entsprechend liegt der Flächenanteil der Potenziale mit einem interessierten oder zumindest neutralen Entwicklungsinteresse des Eigentümers bei fast 60 %. Dieser Anteil liegt im Vergleich zum Gesamtkanton (50 %) und auch zu den restlichen Regionalplanungsgruppen eher hoch und könnte sich in der weiteren Planung als wichtige Voraussetzung für die Mobilisierung der Potenziale erweisen.

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, Frauenfeld 28 m², Kreuzlingen 36 m², Mittelthurgau 41 m², Untersee 55 m², Wil 39 m².

Nachfrage

In der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau entspricht die Nachfrage etwa derjenigen des Gesamtkantons: Bei 84 % (195 ha) der gesamten Reservefläche wurde sie von den Gemeinden als vorhanden eingeschätzt. Betrachtet man die Nachfrage aufgeschlüsselt nach Zonen, erweisen sich die Wohn- und Mischzonen als überdurchschnittlich gefragt: Eine Nachfrage besteht bei Ersteren in 98 % (74 ha), bei Letzteren in 89 % (79 ha) der zonenspezifischen Reservefläche. Bei den Arbeitszonen besteht eine Nachfrage gemäss den Gemeindevertretern bei 70 % (35 ha) der zonenspezifischen Reservefläche.

In der gesamten Regionalplanungsgruppe hätten gemäss den Einschätzungen der Gemeinden 26 ha nur eine geringe und 9 ha gar keine Nachfrage auf dem Markt. Als Grund für die fehlende Nachfrage gaben die Gemeinden im Wesentlichen die Makrolage (14 ha) und die Mikrolage (7 ha) an.

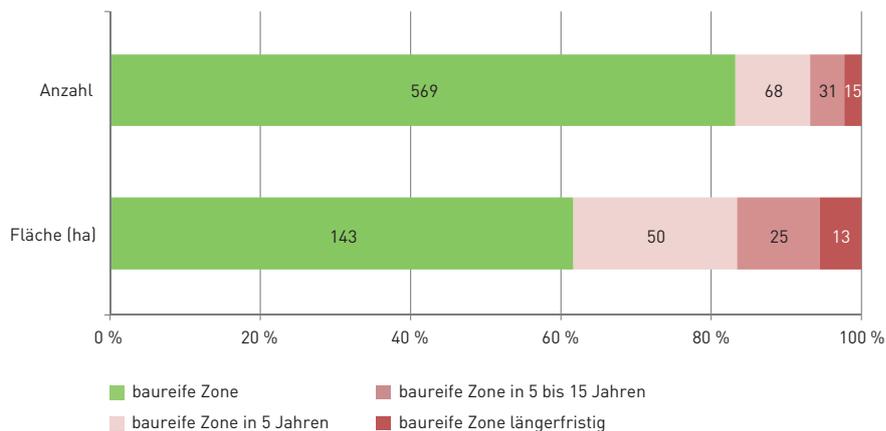


Abb. 2: Bauzonenreserve in Oberthurgau nach Stand der Baureife

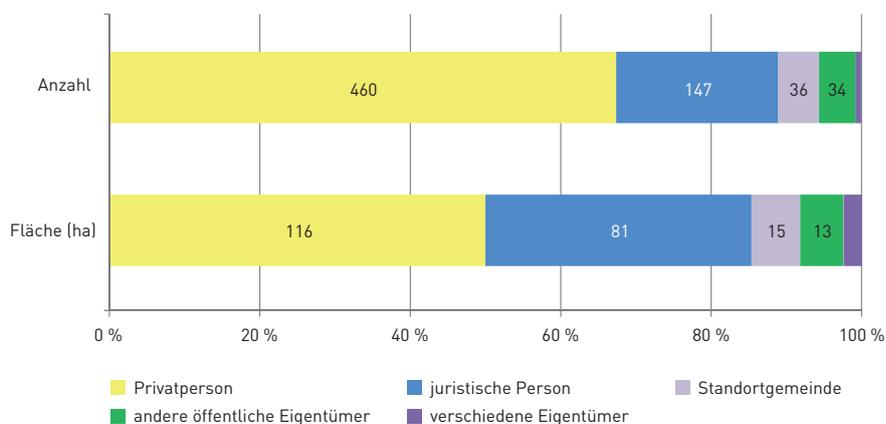


Abb. 3: Bauzonenreserve in Oberthurgau nach Eigentübertyp

Mobilisierungshindernisse

Knapp 60 % der Potenziale bzw. über die Hälfte (125 ha) der gesamten Reservefläche werden durch mindestens ein Mobilisierungshindernis in der Entwicklung erschwert. Bei fast 9 von 10 Potenzialen gibt das mangelnde Eigentümerinteresse den Ausschlag. Das nächstrelevanteste Mobilisierungshindernis ist die fehlende Baureife – allerdings nur bei 21 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 16 ha.

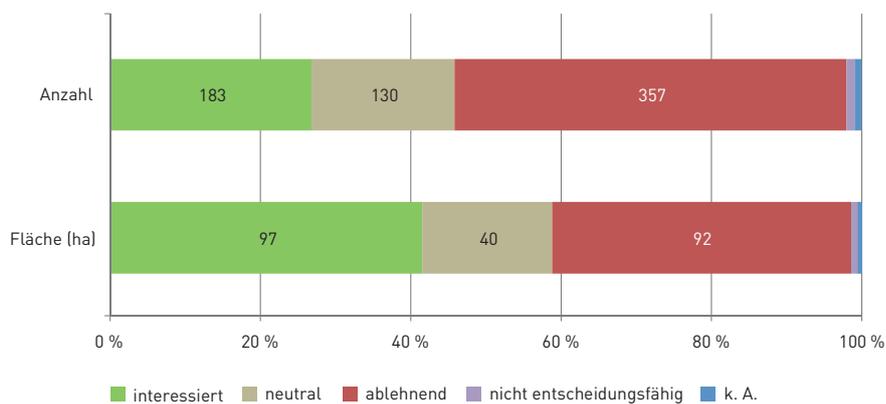


Abb. 4: Bauzonenreserve in Oberthurgau nach Interesse der Eigentümer

Planungsstand⁶ und Mobilisierbarkeit⁷

Bei rund einem Drittel der insgesamt 316 grösseren Potenziale (>2000 m²) hat sich der Eigentümer bereits mit der Planung bzw. der Mobilisierung der Fläche auseinandergesetzt. Diese Potenziale machen mit einer Gesamtfläche von 85 ha über 40 % der Reserve aus. Beim Grossteil der Reserve wurden erste Erkundungen gemacht (35 ha) oder bereits Konzepte erarbeitet (39 ha). Bei 14 Potenzialen mit einer Fläche von insgesamt 9 ha ist die Baubewilligung bereits erteilt oder steht kurz bevor. Mehr als die Hälfte der berücksichtigten Reservefläche (56 % oder 109 ha) ist derzeit aber nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen durch den Eigentümer.

Hinsichtlich der Mobilisierbarkeit der Reservefläche zeigt sich ein ähnliches Bild wie im Gesamtkanton. Bei rund einem Drittel (59 ha) der berücksichtigten Reserve sind voraussichtlich keine Massnahmen der Gemeinden zur Mobilisierung notwendig. Weitere 23 % (40 ha) sind voraussichtlich einfach mobilisierbar: Die Eigentümer lehnen die Entwicklung ihrer Potenziale nicht ab, arbeiten aber auch nicht konkret an ihrer Umsetzung. Bei den restlichen 44 % (79 ha) der Reservefläche ist mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen: Ideen für die Entwicklung der Fläche sind noch keine vorhanden und die Eigentümer sind einer Mobilisierung gegenüber negativ eingestellt.

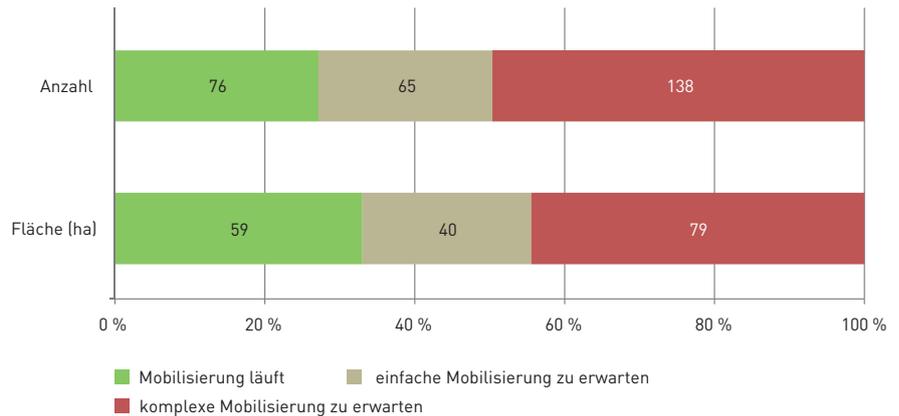


Abb. 5: Bauzonenreserve in Oberthurgau nach Mobilisierbarkeit

⁶ Der Planungsstand wird nur für Potenziale mit einer Grösse über 2000 m² erfasst.

⁷ 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 178 der insgesamt 231 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Oberthurgau. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum* Thurgau.

