



# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Untersee

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

# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Untersee

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale <sup>1</sup>	Anteil	Anteil (Kanton)
	<b>59 ha</b>			<b>304</b>		
<b>Lage</b>						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	35 ha	60 %	56 %	227	75 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	24 ha	40 %	44 %	77	25 %	30 %
<b>Flächengrössen</b>						
< 0,2 ha	18 ha	31 %	20 %	210	69 %	62 %
0,2–0,5 ha	21 ha	35 %	26 %	70	23 %	24 %
0,5–1 ha	13 ha	21 %	21 %	19	6 %	9 %
1–2 ha	5 ha	9 %	20 %	4	1 %	4 %
> 2 ha	2 ha	4 %	13 %	1	< 1 %	1 %
<b>Nutzungszonen</b>						
Wohnzonen	36 ha	60 %	34 %	199	65 %	47 %
Mischzonen	15 ha	25 %	30 %	84	28 %	36 %
Arbeitszonen	6 ha	10 %	26 %	14	5 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	2 ha	3 %	8 %	6	2 %	4 %
andere Bauzonen	1 ha	1 %	2 %	1	< 1 %	2 %
<b>Eigentümerinteresse</b>						
interessiert	15 ha	25 %	36 %	57	19 %	28 %
neutral	7 ha	12 %	14 %	30	10 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	38 ha	63 %	49 %	217	71 %	58 %
<b>Mobilisierbarkeit<sup>2</sup></b>						
Mobilisierung läuft	15 ha	39 %	32 %	31	34 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	2 ha	5 %	19 %	5	6 %	16 %
erschwerter Mobilisierung zu erwarten	21 ha	55 %	49 %	54	60 %	54 %

Tab. 1: Übersicht wichtiger Kennziffern der Bauzonenreserve in Untersee (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> 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 39 der insgesamt 59 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Untersee. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum\* Thurgau.

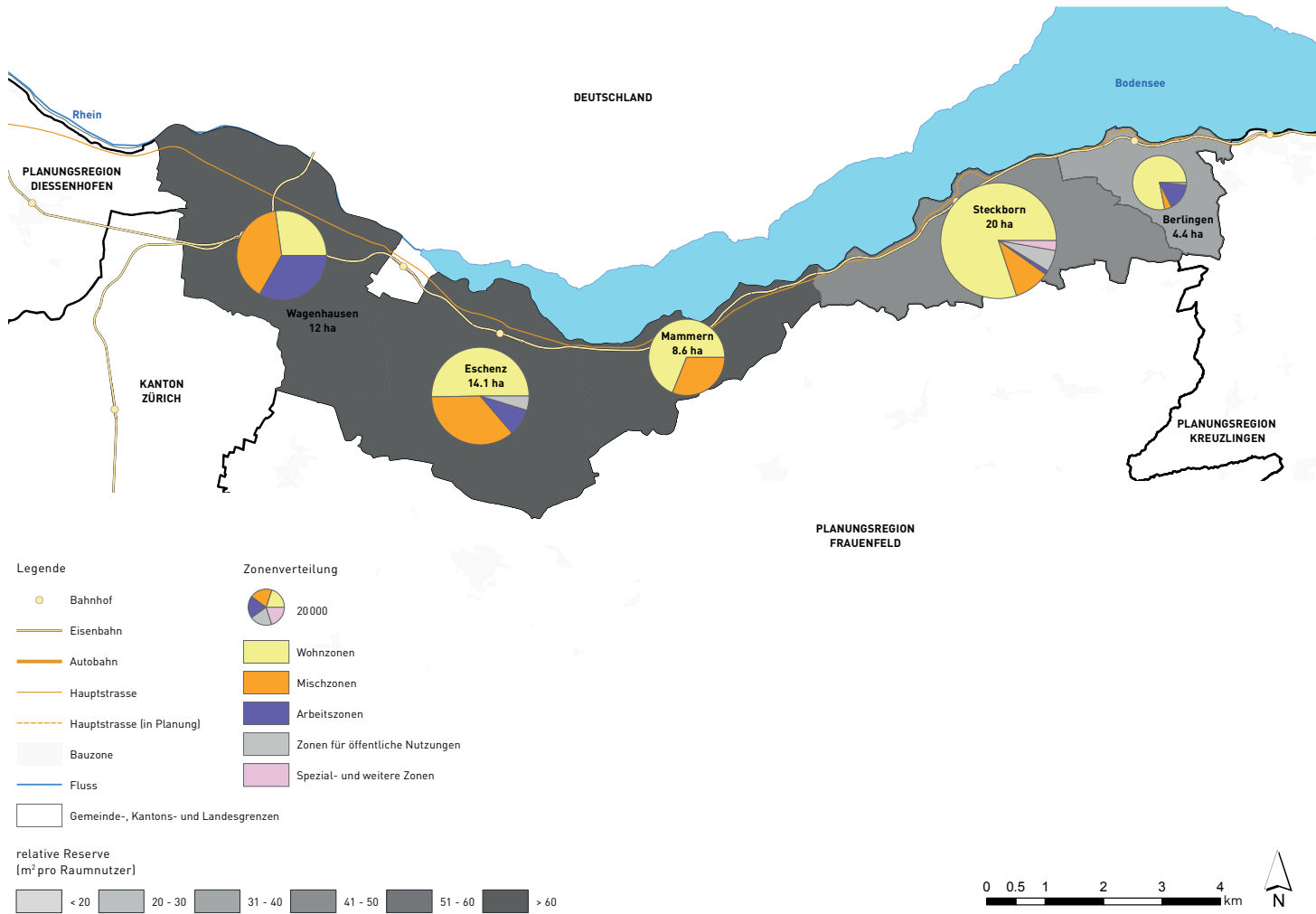


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Untersee nach Nutzungszonen

## Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Untersee<sup>3</sup>

Insgesamt verfügt die Regionalplanungsgruppe Untersee über 304 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 59 ha. In der Region gibt es rund 11 000 Raumnutzer, woraus sich eine Reserve von 55 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer ergibt. Dieser Wert liegt rund 19 m<sup>2</sup> über dem kantonalen Durchschnitt und ist der höchste aller Regionalplanungsgruppen.<sup>4</sup> Die beiden Gemeinden Eschenz und Mammern weisen mit 67 bzw. 88 m<sup>2</sup> die grösste Reserve pro Raumnutzer in der Regionalplanungsgruppe Untersee auf.

Die Verteilung der Reserve auf die Nutzungszonen unterstreicht die Funktion der Regionalplanungsgruppe Untersee als primäre Wohnregion: 60 % (36 ha) der Gesamtreserve befinden sich in Wohnzonen, weitere 25 % (15 ha) in Mischzonen. Arbeitszonen umfassen nur einen Zehntel (6 ha) der Reservefläche. Die übrigen Zonen fallen hinsichtlich der Reserve kaum ins Gewicht.

Drei Viertel der Potenziale bzw. 60 % (35 ha) der Reservefläche befinden sich innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Dies ist im Vergleich mit dem Gesamtkanton ein überdurchschnittlich hoher Wert.<sup>5</sup>

## Flächengrössen

In der Regionalplanungsgruppe Untersee wurde ein besonders hoher Anteil kleiner Potenziale (< 2000 m<sup>2</sup>) festgestellt: Bezüglich Anzahl beläuft er sich auf fast 70 %, bezüglich Flächenanteil auf über 30 %. Im Gegensatz dazu sind grosse Potenziale unterdurchschnittlich

vertreten: Lediglich 5 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 7 ha sind jeweils grösser als 1 ha. Davon befinden sich 4 allein in der Gemeinde Steckborn.

## Stand der Überbauung bzw. Nutzung

288 der insgesamt 304 Potenziale in Untersee mit einer Gesamtfläche von 53 ha sind unbebaut. Die restlichen 16 Potenziale mit rund 6 ha Fläche sind gemäss den Gemeindeaussagen zu gering genutzt (5 ha), werden möglicherweise in naher Zukunft brach fallen (1 ha) oder werden nicht im Sinn des Planungsrechts genutzt (0,3 ha), wobei die Bausubstanz bis auf eine Ausnahme bei allen Potenzialen als mittel oder schlecht eingeschätzt wurde.

## Baureife

Rund zwei Drittel (38 ha) der gesamten Reserve sind bereits baureif. Bei 27 Potenzialen (6 ha) fehlt zur Erlangung der Baureife noch die Erschliessung, bei 8 Potenzialen (4 ha) sind dazu noch raumplanerische Massnahmen notwendig. Bei 15 Potenzialen (12 ha) fehlt beides. Die fehlende Baureife erschwert indes nur bei 2 Potenzialen die Entwicklung. Sie liegen beide in der Gemeinde Berlingen.

## Eigentübertypen und -interessen

In der Regionalplanungsgruppe Untersee sind die Eigentumsverhältnisse noch prägnanter ausgeprägt als im Gesamtkanton: 3 von 4 Potenzialen mit einem Flächenanteil von insgesamt 63 % (36 ha) sind im Eigentum von Privatpersonen. Weitere rund 29 % (16 ha) der Reservefläche gehören juristischen Personen. Potenziale im öffentlichen Eigentum machen weniger als 10 % (5 ha) der gesamten Reservefläche aus. Die restliche Reserve (2 ha) gehört mehreren Eigentümern.

Bei knapp 30 % der Potenziale ist der Eigentümer nach Einschätzung der Gemeinden an einer Entwicklung bzw. Veräusserung der Fläche interessiert (15 ha) oder steht einer solchen neutral gegenüber (7 ha). Über 70 % der Potenziale mit insgesamt über 60 % (37 ha) der Reservefläche sind entsprechend durch den Eigentümer blockiert. Dieser Wert ist im Kantonsvergleich als hoch einzuschätzen.<sup>6</sup>

## Nachfrage

Über 50 der knapp 60 ha Reservefläche würden gemäss Gemeindeaussagen auf Nachfrage stossen, falls sie auf den Markt kämen. Dies entspricht etwa dem kantonalen Durchschnitt. Im Zonenvergleich zeigt sich, dass die Nachfrage in Wohn- und Mischzonen bei 97 bzw. 87 % der Reservefläche vorhanden ist. In der Arbeitszone – die lediglich 14 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 6 ha umfasst – werden hingegen nur rund 40 % (2,6 ha) der Reservefläche nachgefragt.

<sup>3</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>4</sup> Zum Vergleich: Kanton – 36 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer, Diessenhofen 51 m<sup>2</sup>, Frauenfeld 28 m<sup>2</sup>, Kreuzlingen 36 m<sup>2</sup>, Mittelthurgau 41 m<sup>2</sup>, Oberthurgau 32 m<sup>2</sup>, Wil 39 m<sup>2</sup>.

<sup>5</sup> Zum Vergleich: Im Gesamtkanton befinden sich 70 % der Potenziale bzw. 56 % der Reservefläche innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets.

<sup>6</sup> Zum Vergleich: Im Gesamtkanton lehnt der Eigentümer bei 58 % der Potenziale mit 49 % der Reservefläche eine Entwicklung bzw. einen Verkauf der Fläche ab.

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

<sup>8</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 38 der insgesamt 59 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Untersee. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum- Thurgau.



## Mobilisierungshindernisse

Über 70% der Potenziale mit 65% (39 ha) der Reservefläche werden durch ein Mobilisierungshindernis in ihrer Entwicklung gebremst. Mehrere Mobilisierungshindernisse wurden lediglich bei 8 Potenzialen (1 ha) festgestellt. In über 9 von 10 Fällen ist das mangelnde Eigentümerinteresse das einzige Mobilisierungshindernis. Das nächsthäufigste Hindernis stellen Nutzungskonflikte dar, beispielsweise mit dem Ortsbildschutz. Dies betrifft aber lediglich 3 Potenziale mit insgesamt rund 1 ha Reservefläche.

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

Bei etwas mehr als jedem dritten grossen Potenzial (> 2000 m<sup>2</sup>) hat sich der Eigentümer bereits aktiv mit der Entwicklung der Fläche auseinandergesetzt. Hinsichtlich Flächenanteil machen diese Potenziale über 40% (18 ha) der Gesamtreserve aus, wobei der Grossteil in der Erkundungs- (8 ha) oder der Konzeptphase (7 ha) steckt. Die restlichen 24 ha an grossen Potenzialen sind derzeit nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen. Bei über 80% dieser Fläche wäre die Nachfrage vorhanden, rund zwei Drittel wären baureif. In über 90% der Fälle blockiert aber das mangelnde Eigentümerinteresse die Mobilisierung der Fläche.

In der Regionalplanungsgruppe Untersee ist der Anteil der Reservefläche, die keine Massnahmen zur Mobilisierung benötigt, mit fast 40% (15 ha) im Vergleich zum Gesamtkanton (31%) überdurchschnittlich hoch. Andererseits ist jedoch auch bei 55% (21 ha) der Reservefläche mit einer erschwerten Mobilisierung zu rechnen. Potenziale, die zur Entwicklung zwar unterstützende Massnahmen von aussen benötigen, jedoch verhältnismässig einfach mobilisierbar sind, machen lediglich einen Anteil von 5% bzw. 2 ha (gegenüber 19% im Kantonsdurchschnitt) aus.

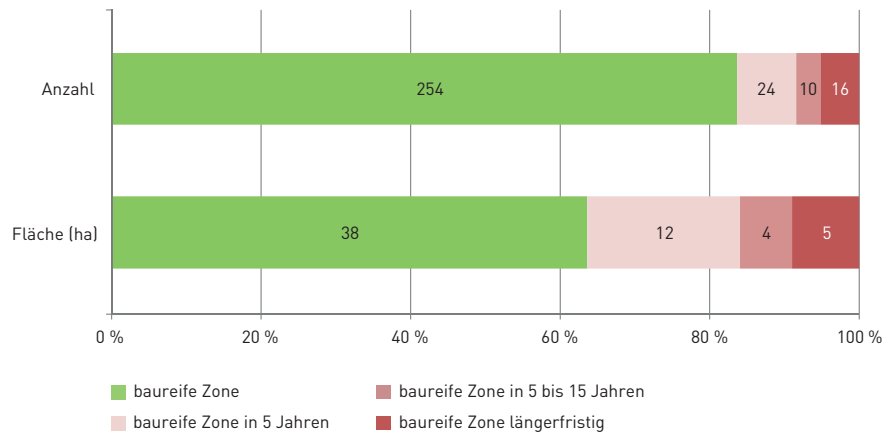


Abb. 2: Bauzonenreserve in Untersee nach Stand der Baureife

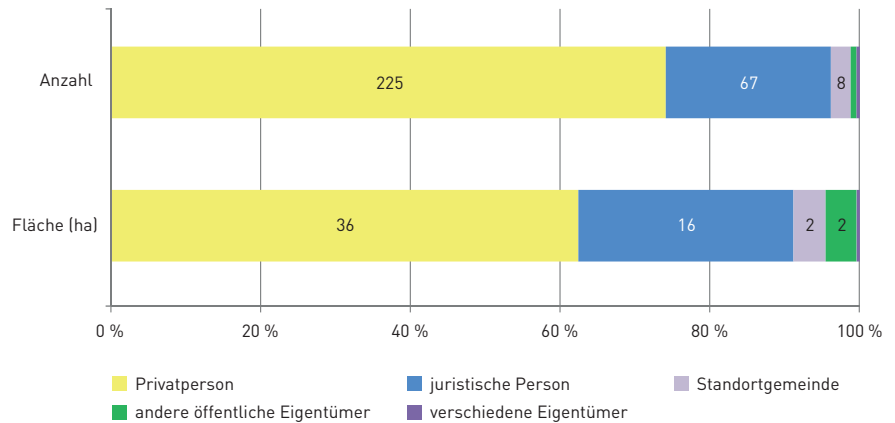


Abb. 3: Bauzonenreserve in Untersee nach Eigentübertyp

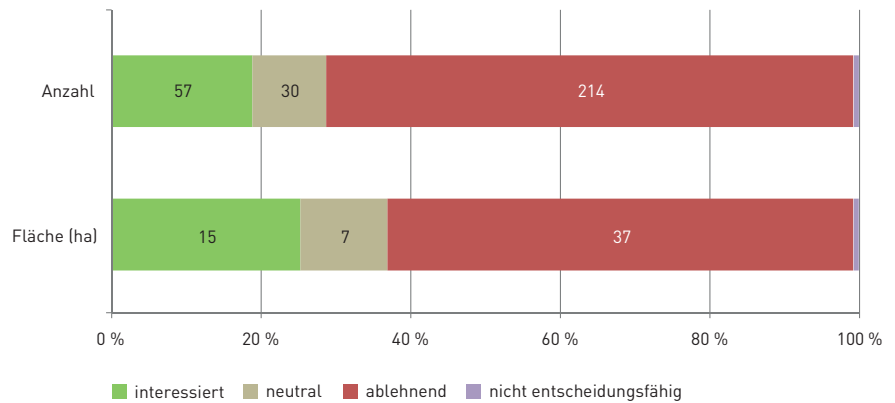


Abb. 4: Bauzonenreserve in Untersee nach Interesse der Eigentümer

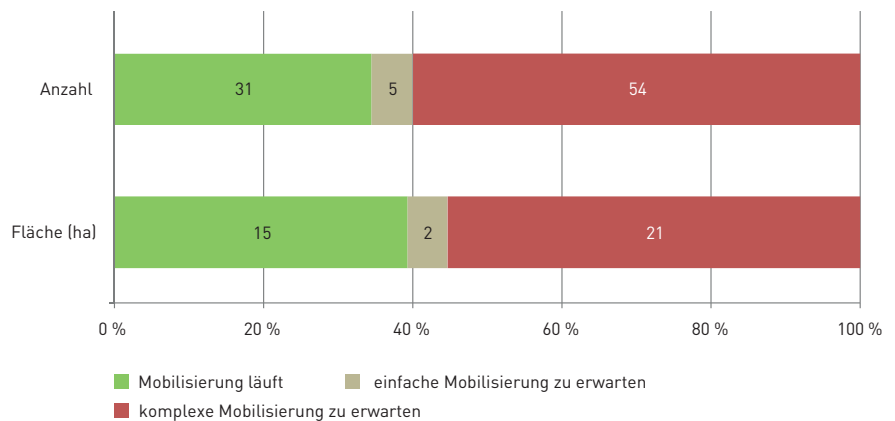


Abb. 5: Bauzonenreserve in Untersee nach Mobilisierbarkeit





