



# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Wil

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

# Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Wil

	Fläche	Anteil	Anteil (Kanton)	Anzahl Potenziale <sup>1</sup>	Anteil	Anteil (Kanton)
	<b>225 ha</b>			<b>716</b>		
<b>Lage</b>						
innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers	130 ha	58 %	56 %	540	75 %	70 %
ausserhalb des bestehenden Siedlungskörpers	95 ha	42 %	44 %	176	25 %	30 %
<b>Flächengrössen</b>						
< 0,2 ha	37 ha	16 %	20 %	404	56 %	62 %
0,2–0,5 ha	61 ha	27 %	26 %	197	28 %	24 %
0,5–1 ha	43 ha	19 %	21 %	67	9 %	9 %
1–2 ha	50 ha	22 %	20 %	37	5 %	4 %
> 2 ha	34 ha	15 %	13 %	11	2 %	1 %
<b>Nutzungszonen</b>						
Wohnzonen	67 ha	30 %	34 %	323	45 %	47 %
Mischzonen	55 ha	24 %	30 %	235	33 %	36 %
Arbeitszonen	72 ha	32 %	26 %	101	14 %	11 %
Zonen für öffentliche Nutzungen	26 ha	12 %	8 %	46	6 %	4 %
andere Bauzonen	6 ha	3 %	2 %	11	2 %	2 %
<b>Eigentümerinteresse<sup>2</sup></b>						
interessiert	89 ha	40 %	36 %	208	29 %	28 %
neutral	29 ha	13 %	14 %	94	13 %	13 %
ablehnend / nicht entscheidungsfähig	106 ha	47 %	49 %	407	57 %	58 %
<b>Mobilisierbarkeit<sup>3</sup></b>						
Mobilisierung läuft	63 ha	40 %	32 %	102	38 %	30 %
einfache Mobilisierung zu erwarten	27 ha	17 %	19 %	32	12 %	16 %
erschwerter Mobilisierung zu erwarten	67 ha	43 %	49 %	130	49 %	54 %

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

- 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.
- Für rund 1 ha konnten im Zuge der Erhebungsgespräche keine Angaben gemacht werden.
- An dieser Stelle werden nur Potenziale mit einer Grösse von mindestens 2000 m<sup>2</sup> in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen sowie vollständigen Angaben für alle relevanten Merkmale (v.a. Eigentümerinteresse, Nachfrage, Planungsstand) einbezogen. Dies entspricht 158 der insgesamt 225 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Wil. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. Kapitel «Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum\* Thurgau.

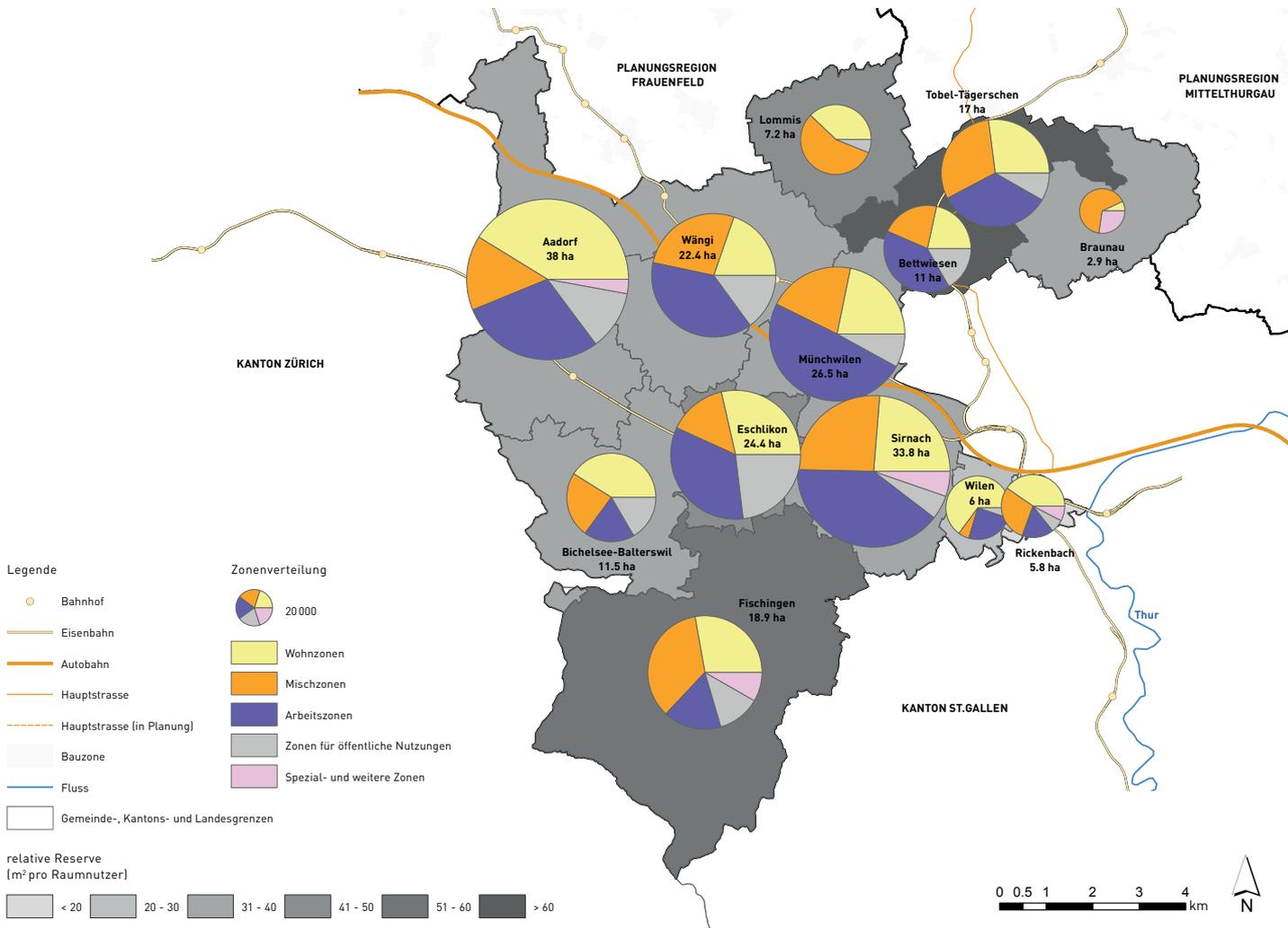


Abb. 1: Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Wil nach Nutzungszonen

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

Insgesamt verfügt die Regionalplanungsgruppe Wil über 716 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 225 ha. Mit rund 58 000 Raumnutzern ergibt sich eine Reserve von 39 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer. Damit liegt die Regionalplanungsgruppe Wil rund 3 m<sup>2</sup> über dem kantonalen Durchschnitt.<sup>5</sup>

Mehr als die Hälfte der Reservefläche liegt in Wohn- (67 ha) bzw. Mischzonen (55 ha). Weiter machen die Arbeitszonen mit 72 ha einen Drittel der Reservefläche aus, was im Vergleich zum Gesamtkanton – wo rund ein Viertel der Reservefläche in Arbeitszonen liegt – eher hoch ist. Die restliche Reservefläche befindet sich grösstenteils in den Zonen für öffentliche Nutzungen (26 ha).

Drei Viertel aller Potenziale mit knapp 60 % (130 ha) der Reservefläche liegen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets. Verglichen mit dem Gesamtkanton ist dieser Anteil leicht überdurchschnittlich.<sup>6</sup>

## Flächengrössen

Mehr als die Hälfte der Potenziale weisen eine Fläche unter 2000 m<sup>2</sup> auf. Diese kleinen Potenziale machen aber nur 16 % (37 ha) der gesamten Reservefläche aus. Die Potenziale zwischen 2000 und 10 000 m<sup>2</sup> umfassen 46 % (104 ha) der Reservefläche, diejenigen ab 1 ha 37 % (84 ha). Die Gemeinden Aadorf (11 Potenziale), Eschlikon (8) und Sirnach (8) weisen die meisten Potenziale über 1 ha auf.

## Stand der Überbauung bzw. Nutzung

Wie im Gesamtkanton ist auch in der Regionalplanungsgruppe Wil mit gut 200 ha der Grossteil (89 %) der Reserve ungebaut. Von den restlichen 25 ha sind 14 ha zu gering, 5 ha nicht mehr und 2 ha nicht im Sinn des Planungsrechts genutzt. 4 ha fallen möglicherweise in naher Zukunft brach. Beim Grossteil (88 %) der bereits bebauten Potenziale wird die Bausubstanz als mittel (7 ha) oder schlecht (15 ha) eingeschätzt.

## Baureife

Zurzeit sind 639 Potenziale mit einer Gesamtfläche von 169 ha baureif. Sie machen drei Viertel der gesamten Reservefläche aus. Bei 42 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 34 ha sind zur Erlangung der Baureife noch raumplanerische Massnahmen notwendig. Weitere 31 Potenziale (11 ha) müssen noch erschlossen werden. Die fehlende Baureife stellt indes nur bei 5 Potenzialen mit einer Fläche von insgesamt 4 ha eine Entwicklungsschwernis dar.

## Eigentübertypen und -interessen

In der Regionalplanungsgruppe Wil sind zwei Drittel aller Potenziale im Eigentum von Privatpersonen. Hinsichtlich Fläche machen diese Potenziale 44 % (98 ha) der gesamten Reserve aus. Mit 87 ha ist eine ähnlich grosse Fläche im Eigentum von juristischen Personen. Dieser hohe Wert widerspiegelt

den überdurchschnittlichen Anteil an Reserve in der Arbeitszone, wo rund drei Viertel der Reservefläche im Eigentum juristischer Personen ist. Bei rund 20 % der Reservefläche sind die Standortgemeinde (12 ha), ein anderer öffentlicher Eigentümer (15 ha) oder verschiedene Eigentümer (14 ha) eingetragen.

Bei mehr als 40 % der Potenziale mit gut der Hälfte (118 ha) der gesamten Reservefläche ist der Eigentümer nach Einschätzung der Gemeinden an einer Entwicklung bzw. Veräusserung interessiert (89 ha) oder steht ihr neutral (29 ha) gegenüber. Auf der anderen Seite lehnt bei gut 400 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von über 100 ha der Eigentümer eine Entwicklung oder Veräusserung der Fläche ab.

## Nachfrage

Bei fast 90 % der Potenziale mit einer Gesamtfläche von 190 ha wurde die Nachfrage von den Gemeinden als vorhanden eingeschätzt – verglichen mit 85 % im Gesamtkanton ein hoher Wert. Nach Zonen aufgeschlüsselt wird die hohe Nachfrage in der Regionalplanungsgruppe Wil noch deutlicher: Gemäss den Aussagen der Gemeindevertreter ist bei 97 % der Wohnzonen, bei 92 % der Mischzonen und bei 93 % der Arbeitszonen die Nachfrage vorhanden. Vor allem die hohe Nachfrage in den Arbeitszonen ist bemerkenswert (Gesamtkanton: 78 %). Auf der anderen Seite werden von den 26 ha Reservefläche in der Zone für öffentliche Nutzungen lediglich 20 % nachgefragt. Das heisst, für vier Fünftel der Fläche besteht momentan kein Bedarf zum Ausbau der öffentlichen Infrastrukturen.

<sup>4</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>5</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>, Untersee 55 m<sup>2</sup>.

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

Insgesamt machen die Potenziale mit einer geringen oder fehlenden Nachfrage 5% (11 ha) bzw. 11% (25 ha) der Gesamtreserve aus. Die Mikrolage sowie der fehlende Bedarf nach einem Ausbau der öffentlichen Einrichtungen in der Zone für öffentliche Nutzungen sind die meistgenannten Gründe für die geringe oder fehlende Nachfrage.

## Mobilisierungshindernisse

Bei insgesamt 410 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 113 ha wurde ein Mobilisierungshindernis festgestellt, wobei es sich in mehr als 9 von 10 Fällen um fehlendes Eigentümerinteresse handelt. Das zweitrelevanteste Mobilisierungshindernis stellt die fehlende Baureife dar. Dies betrifft jedoch lediglich 5 Potenziale mit rund 4 ha Gesamtfläche. Mehrere Mobilisierungshindernisse zugleich konnten bei 20 Potenzialen mit einer Gesamtfläche von 7 ha festgestellt werden.

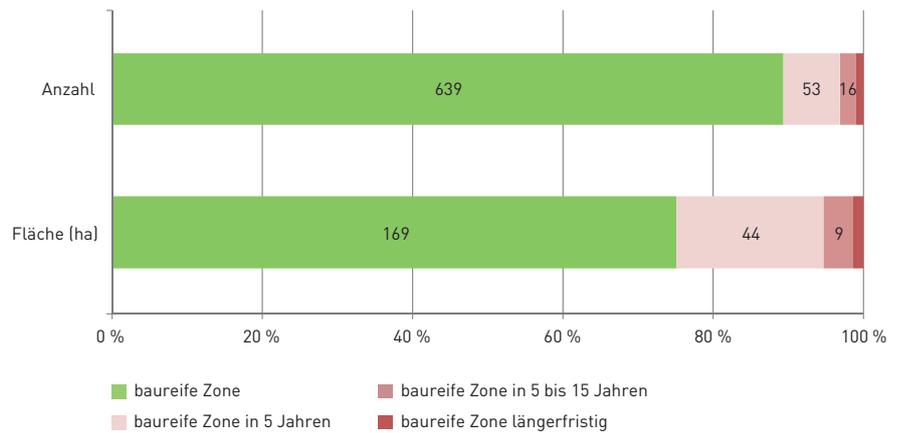


Abb. 2: Bauzonenreserve in Wil nach Stand der Baureife

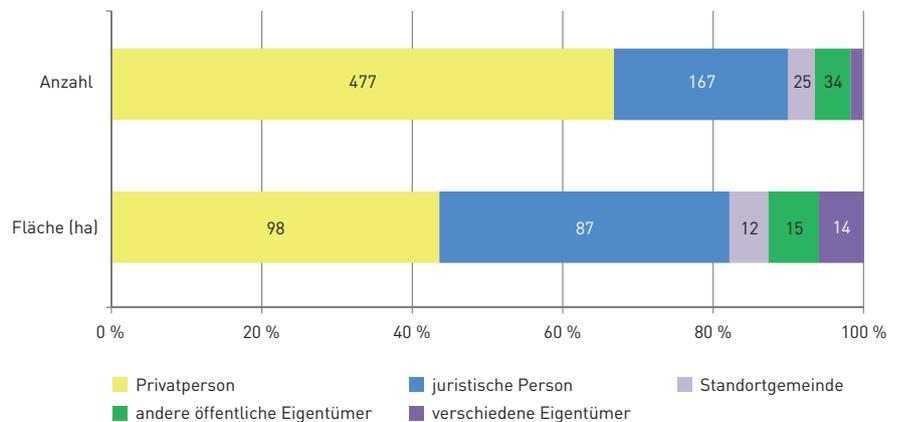


Abb. 3: Bauzonenreserve in Wil nach Eigentümertyp

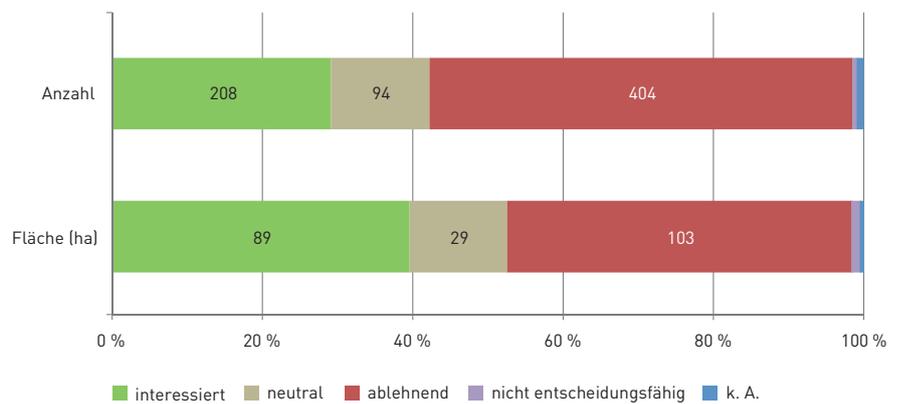


Abb. 4: Bauzonenreserve in Wil nach Interesse der Eigentümer

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

Auf rund jeder dritten grösseren Fläche (>2000 m<sup>2</sup>) finden bereits Überlegungen oder konkrete Planungen zur Entwicklung des Potenzials statt. Die derzeit nicht beplanten Potenziale machen andererseits über 60% (114 ha) der Reservefläche aus, obwohl bei der Mehrheit die Baureife bereits besteht und die Nachfrage vorhanden wäre.

In der Regionalplanungsgruppe Wil sind bei rund 40% (63 ha) der Reservefläche voraussichtlich keine Massnahmen zur Mobilisierung seitens der Gemeinden notwendig, was im Vergleich zum Gesamtkanton (31%) einen überdurchschnittlichen Wert darstellt. Die verhältnismässig einfach und die nur erschwert mobilisierbare Reserve liegt mit 17% (27 ha) bzw. 43% (67 ha) unter dem Kantonsdurchschnitt.<sup>9</sup>

## Sonderfall Regionalplanungsgruppe Wil: Vergleich mit der Erhebung von 2012

Die Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Wil wurde im Rahmen der Projekts Raum+ Regio Wil bereits im Jahr 2012 einmal erhoben. Dies

lässt einen Vergleich mit der aktuellen Erhebung vom Frühjahr 2014 zu. Der Vergleich ist mit Vorsicht zu geniessen, da in der Neuerhebung 2014 leichte Anpassungen an der Erhebungsmethodik vorgenommen wurden. Trotzdem sind einige Schlüsse aus dem Vergleich möglich.

Insgesamt hat sich die Bauzonenreserve in der Regionalplanungsgruppe Wil in den letzten beiden Jahren nur geringfügig verändert. Lag die Gesamtreserve im Jahr 2012 noch bei rund 228 ha – verteilt auf 734 Potenziale – wurden 2014 nur noch 716 Potenziale mit einer Gesamtfläche von rund 225 ha erhoben. Die Reservefläche hat also um rund 1% abgenommen. Betrachtet man die einzelnen Gemeinden, zeigt sich ein differenziertes Bild: Während die Reservefläche in den Gemeinden Tobel-Tägerschen, Eschlikon, Sirnach, Rickenbach, Bichelsee-Balterswil, Aadorf, Braunau und Wilen zwischen 3 und 16% abgenommen hat, ist sie in anderen Gemeinden (Lommis, Bettwiesen, Wängi und Fischingen) gewachsen. In der Gemeinde Münchwilen ist die Reservefläche unverändert bei 27 ha geblieben.

Betrachtet man die Reserve in den Raum+-Flächenkategorien (Baulücken, Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven), zeigen sich die grössten Unterschiede bei Letzteren: Sie sind von 93 auf 89 ha geschrumpft, obwohl in einzelnen Gemeinden durch Einzonungen auch Aussenreserve

dazugekommen ist. Gleichzeitig sind die Innenentwicklungspotenziale nicht kleiner geworden, sondern sogar um rund 2 ha auf insgesamt 100 ha gewachsen. Die Baulücken haben insgesamt um weniger als 1 ha abgenommen. Dies lässt die Hypothese zu, dass die unbebauten Aussenreserven schneller mobilisiert bzw. überbaut werden als die anderen beiden Potenzialtypen. Mögliche Gründe könnten die tendenziell höheren Ansprüche für Bauprojekte auf grossen, zusammenhängenden Potenzialen innerhalb des Siedlungsgefüges (Innenentwicklungspotenziale) sowie die erhöhte Anzahl durch den Eigentümer blockierter Potenziale bei den Baulücken sein.

Ein Blick auf die Zoneneinteilung macht deutlich, dass in der Wohnzone die grösste Überbauung der Reserve stattgefunden hat: Sie reduzierte sich zwischen 2012 und 2014 von rund 74 auf 67 ha um fast 10%. Weiter konnten in den Zonen für öffentliche Nutzungen und in den Spezialzonen Veränderungen verzeichnet werden: Bei Ersteren stieg die Reserve um rund 2 ha auf insgesamt 26 ha, bei Letzteren um rund 1 ha auf gesamthaft 6 ha. Der Grund für diese Verschiebung dürften Umzonungen in diese Zonenkategorien gewesen sein. Die Reserve in den Misch- und Arbeitszonen hat sich im selben Zeitrahmen nur unwesentlich (< 1 ha) verändert.

<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 157 der insgesamt 225 ha Reservefläche in der Regionalplanungsgruppe Wil. Zur Erläuterung des Merkmals «Mobilisierbarkeit» vgl. «Kapitel Erläuterung der Merkmale» im Abschlussbericht Raum+ Thurgau.

<sup>9</sup> Im Kantonsdurchschnitt betragen die Werte 19% (einfache Mobilisierung) bzw. 50% (komplexe Mobilisierung).

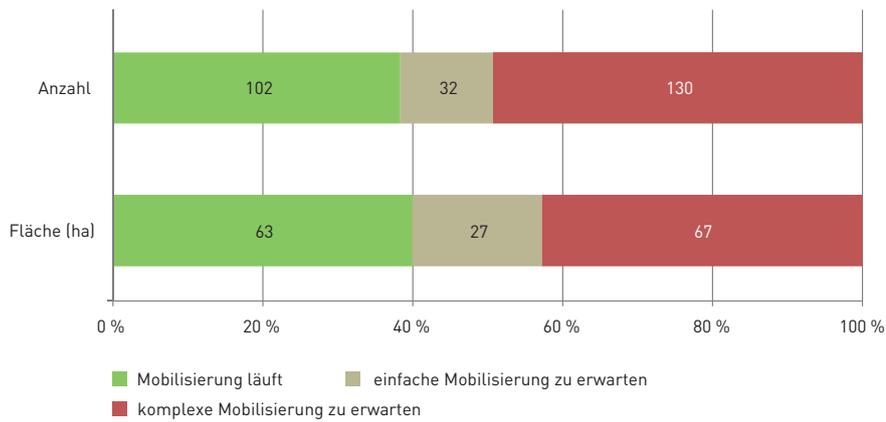


Abb. 5: Bauzonenreserve in Wil nach Mobilisierbarkeit

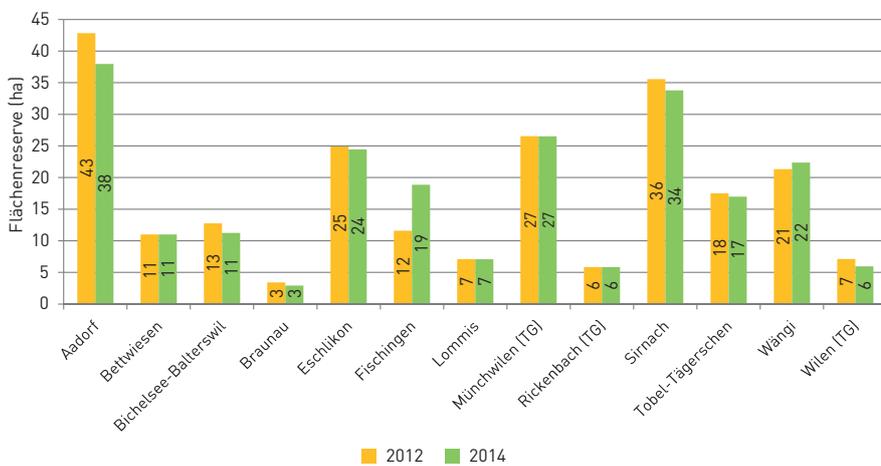


Abb. 6: Vergleich der Bauzonenreserve in Wil 2012 und 2014 nach Gemeinden

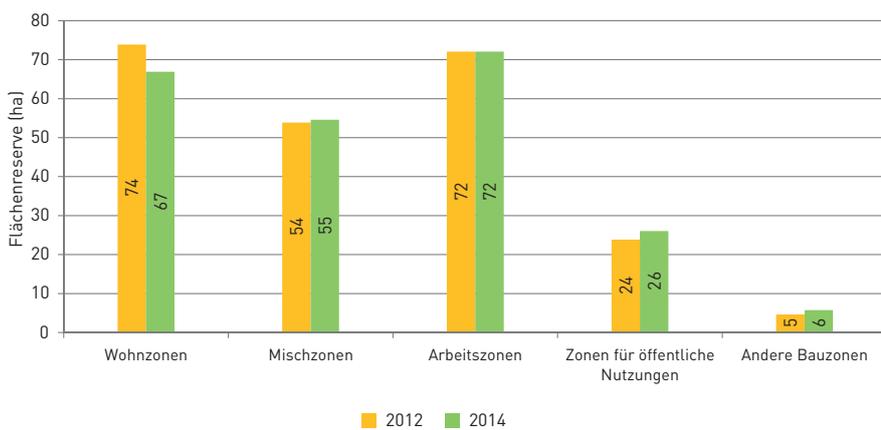


Abb. 7: Vergleich der Bauzonenreserve in Wil 2012 und 2014 nach Nutzungszonen

