

Amt für Raumentwicklung
Amt für Wirtschaft und Arbeit



raum+ Thurgau 2022, Nacherhebung

Abschlussveranstaltung vom 7. März 2023 im Rathausaal Weinfelden



Inhalt

- I. Begrüssung**
- II. Einführung**
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung**
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht**
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht**
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»**
- VII. Fragen**
- VIII. Ausblick**

Inhalt

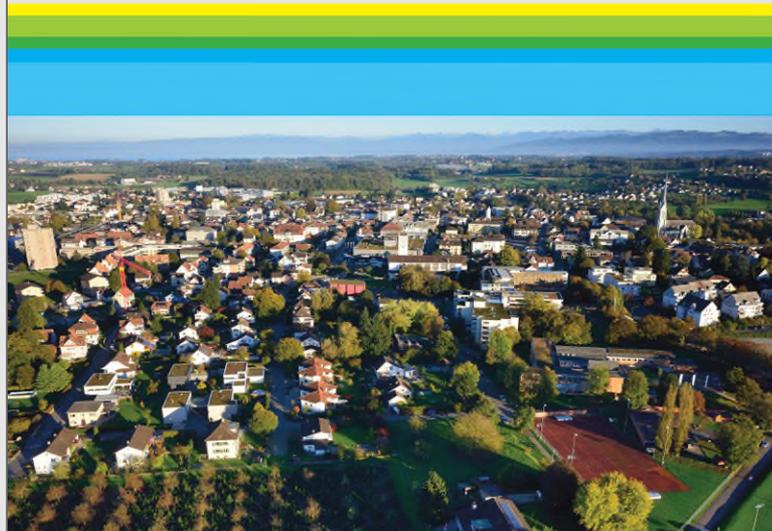
- I. Begrüssung**
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick

I. Begrüssung

Regierungsrat Dominik Diezi

Abschlussbericht raum+ Thurgau 2022

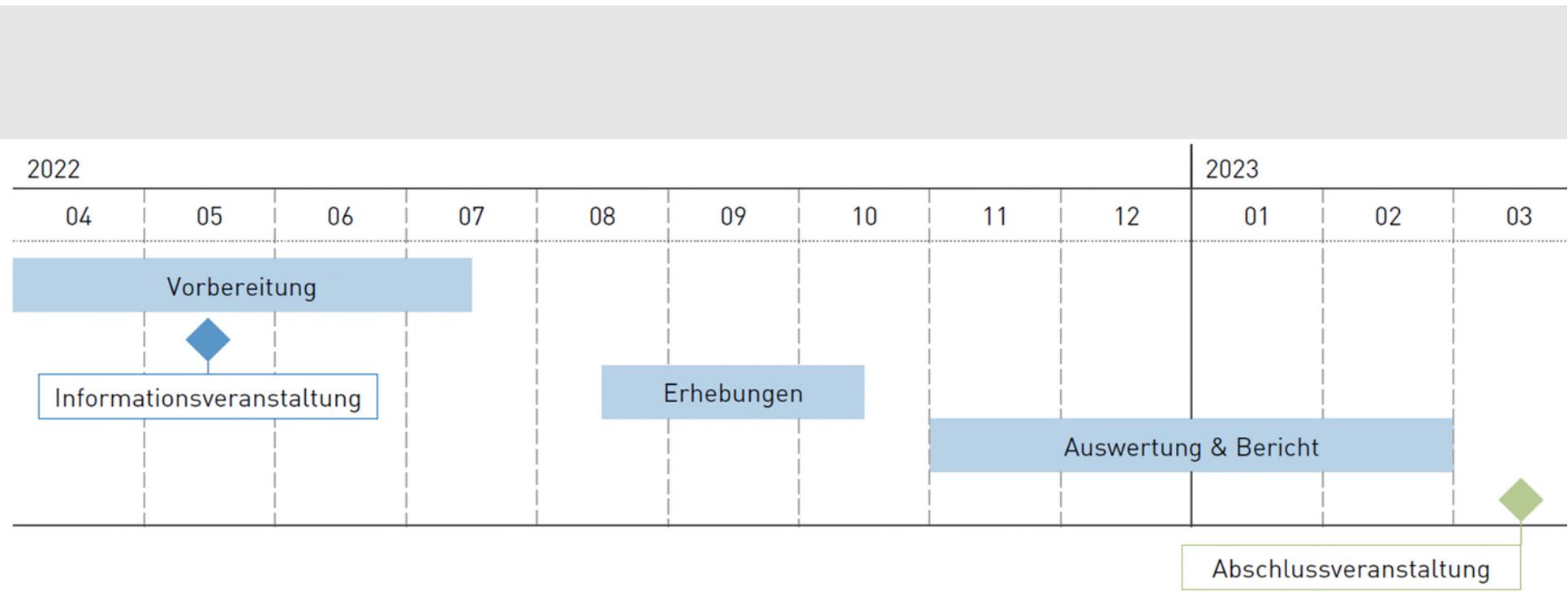
Bauzonenreserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen
Nacherhebung



Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung**
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick

II. Einführung Rückblick Nacherhebung raum+ 2022



II. Einführung

Verwendungsmöglichkeiten raum+

- Nacherhebung 2022 erlaubt Auswertung der Bauzonenreserven nach verschiedenen Aspekten
 - Reserven im Vgl. zu anderen Kantonen
 - Grösse Reserven nach Merkmal: Raumtyp, Gemeinde, Bauzonengruppe, Baureife, etc.
 - Entwicklung Reserven im Laufe der Zeit
- ⇒ Aus Fülle an Informationen stellt sich die Frage, wie die Daten genutzt werden. Je nach Rolle (ARE TG, AWA, Gemeinden) sind andere Schwerpunkte wichtig.

Inhalt

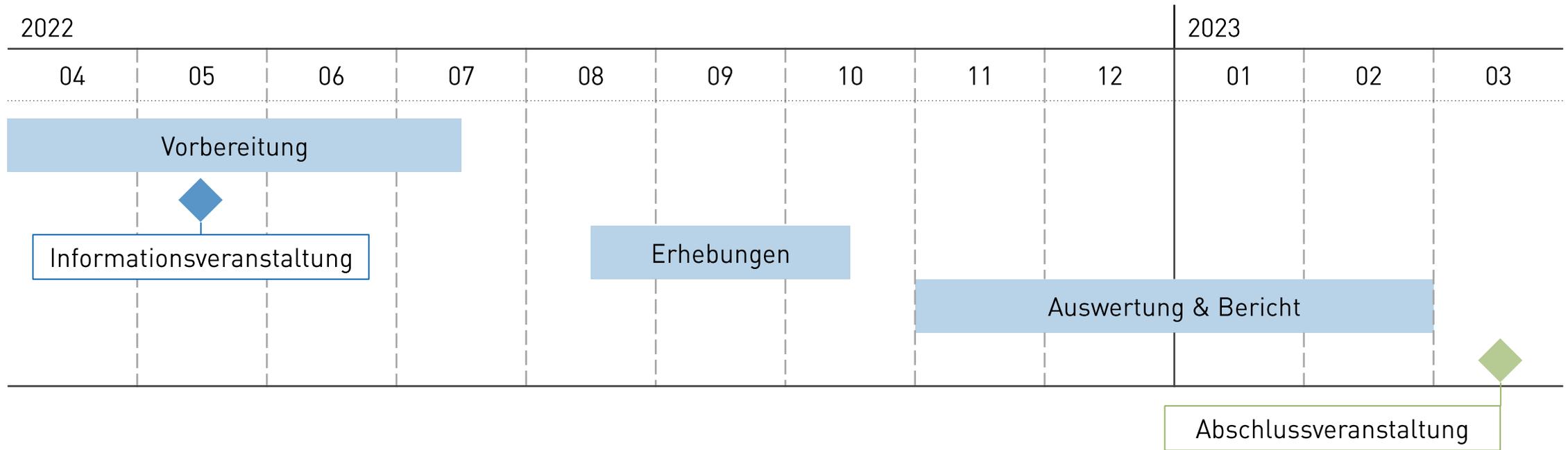
- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung**
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick



Abschlussveranstaltung raum+

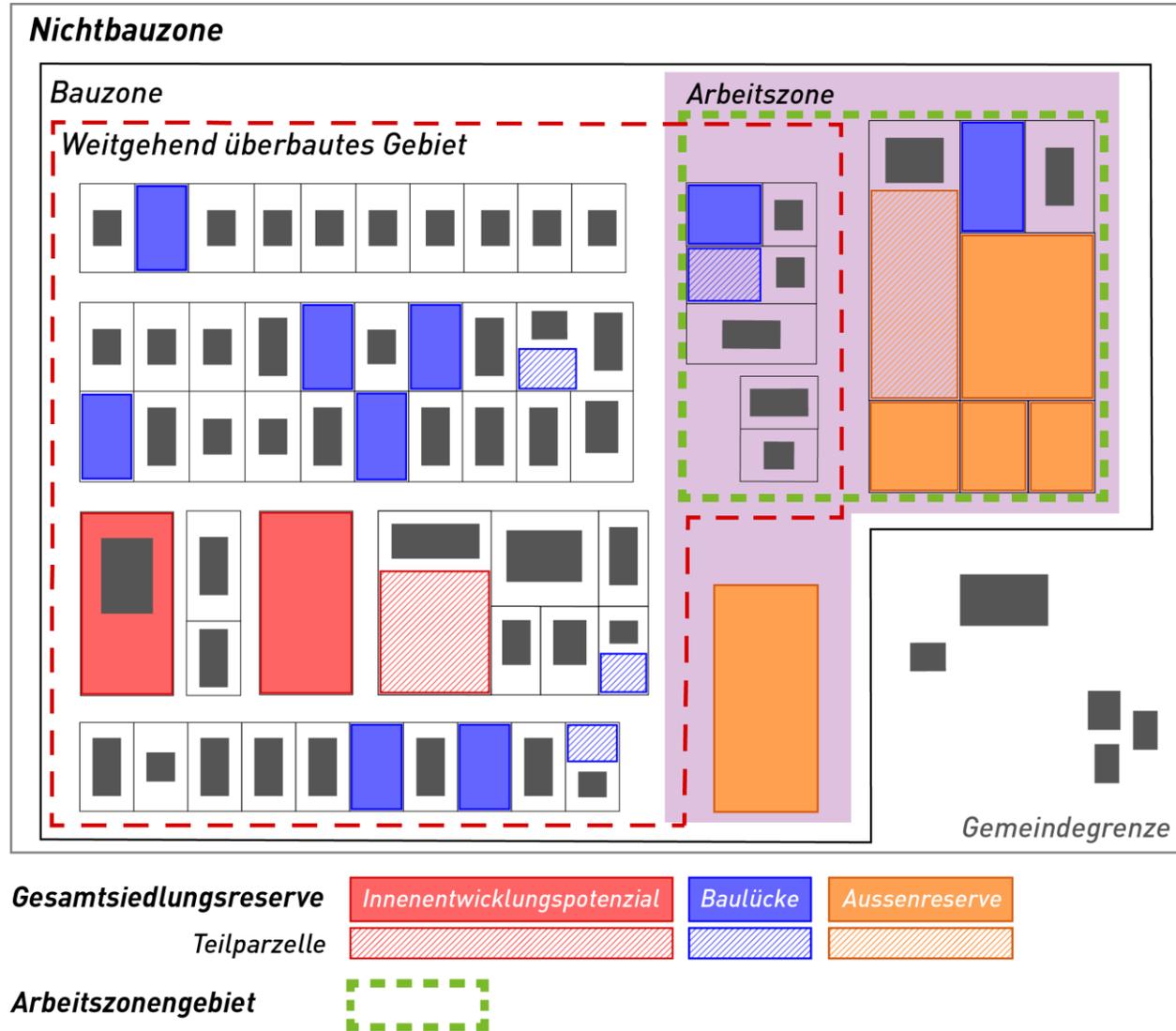
Andreas Farner, Marion Hangartner
Fachstelle raum+
06. März 2023

Rückblick Projektablauf



Erkenntnisse

Datenmodelle



Zusammenfassung

Gesamtübersicht

- 1260 Hektaren Bauzonenreserve erfasst
- Bauzonenreserve seit 2018 um einen Zehntel zurückgegangen
- Innenentwicklungspotenziale am meisten vertreten
- Grossteil der Bauzonenreserve liegt in Wohnzonen
- Kompakter Siedlungsraum mit hohem Reserveanteil an der Bauzone

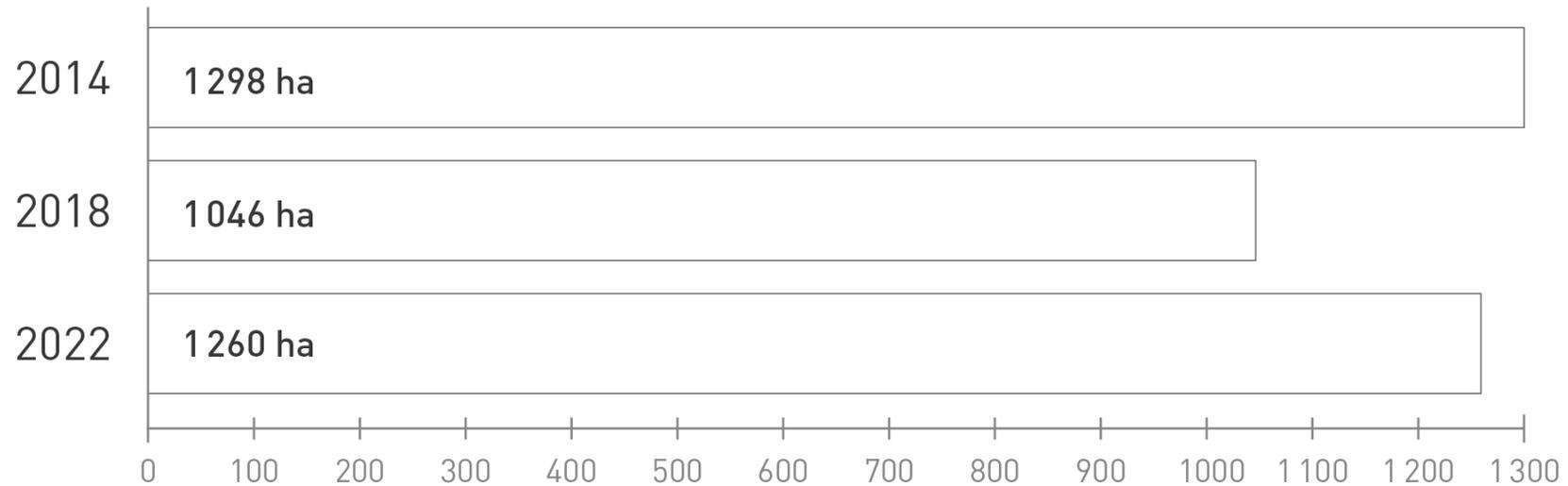
Mobilisierbarkeit

- Über zwei Drittel der Reservefläche baureif
- Unverändert hoher Anteil ablehnender Eigentümer/-innen
- Einfache Mobilisierung bei der Hälfte der Reservefläche zu erwarten

Arbeitszone

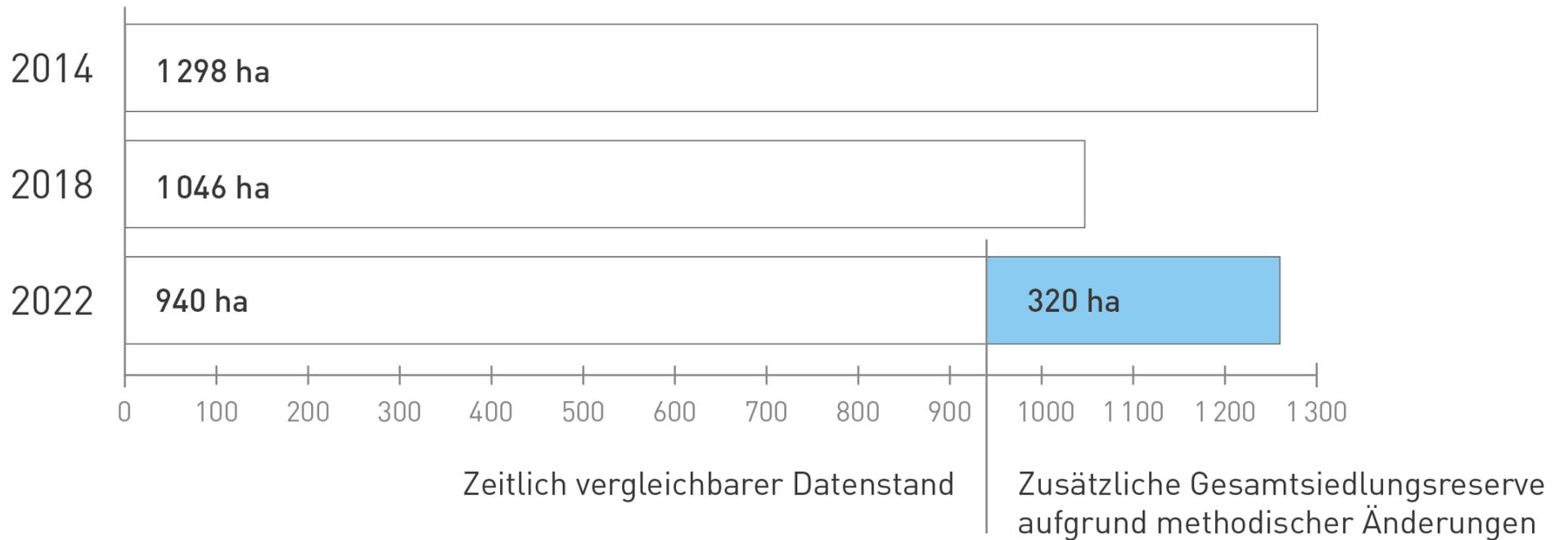
- 371 Arbeitszonengebiete mit einer Gesamtfläche von rund 1340 Hektaren erfasst
- Herausfordernde Mobilisierung der Arbeitszonenreserve

Entwicklung der Bauzonenreserve im Kanton Thurgau

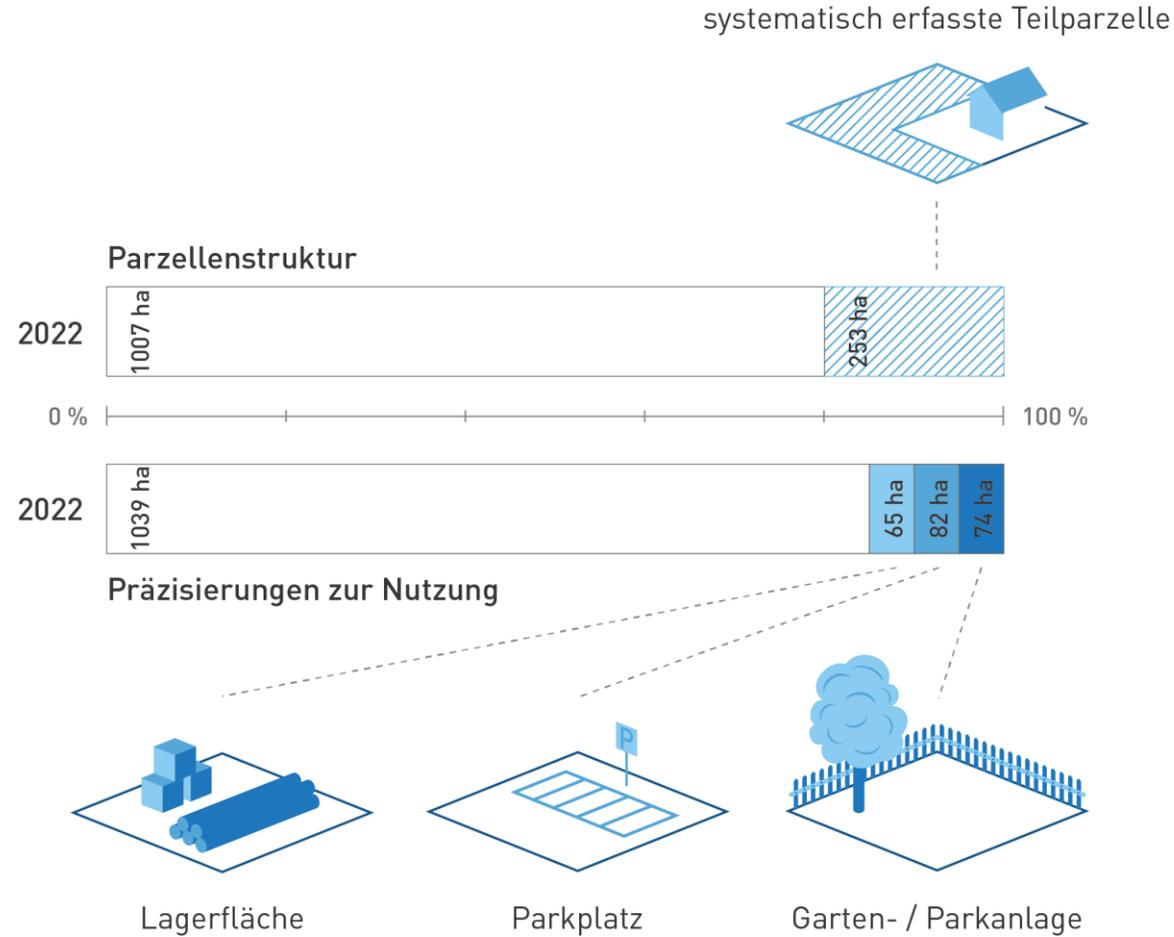


Zunahme aufgrund Änderungen der Methodik *raum+*

Methodische Änderungen



Methodische Änderungen



Gesamtübersicht

Gesamtübersicht

Verlangsamter Rückgang der Bauzonenreserve erkennbar...



Gesamtübersicht

... bei stetigem Wachstum der Raumnutzer/-innen

	Raumnutzer/-innen	Zunahme
2014	360'000	5 %
2018	377'800	
2022	394'100	4 %



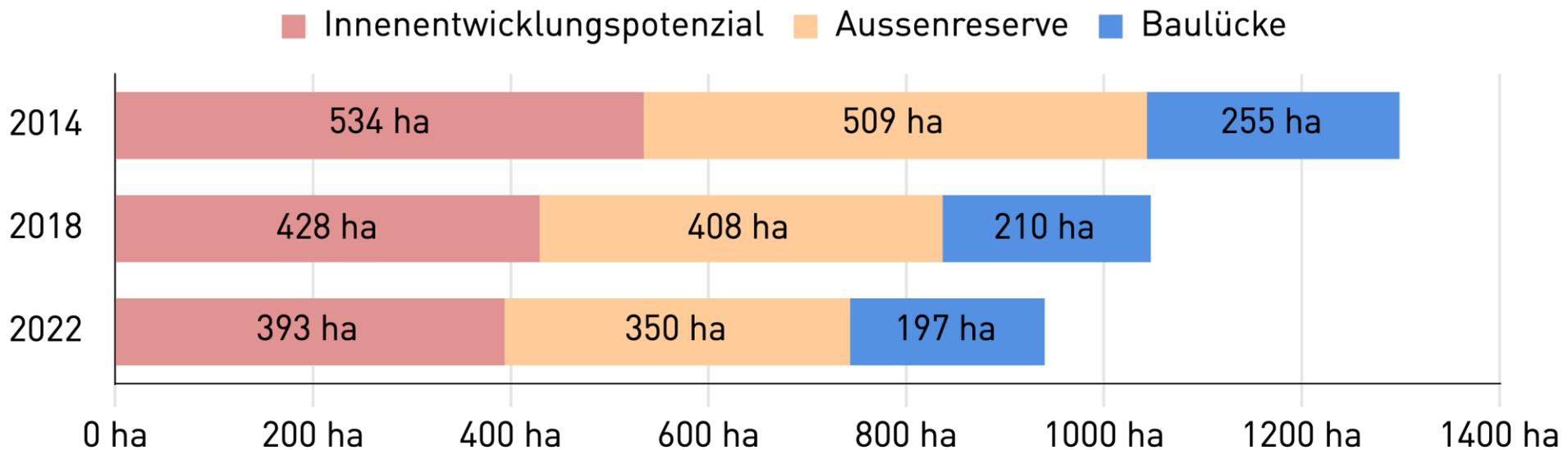
In neu überbauten Gebieten wurde tendenziell dichter gebaut



Ein Teil des Wachstums konnte auf bereits überbauten Flächen aufgenommen werden

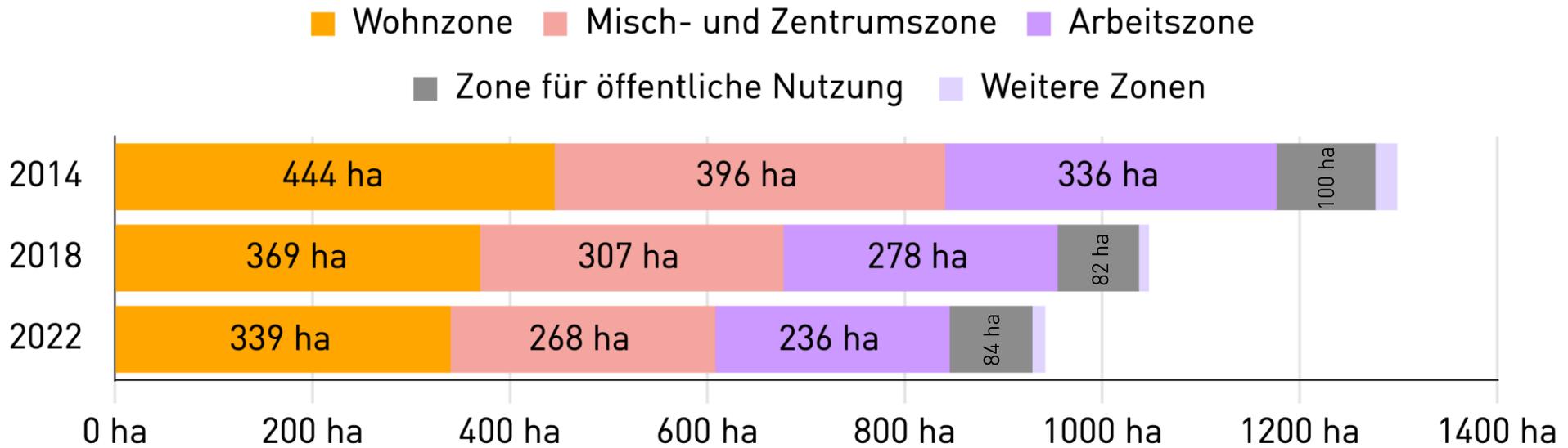
Gesamtübersicht

Innenentwicklungspotenziale am meisten vertreten



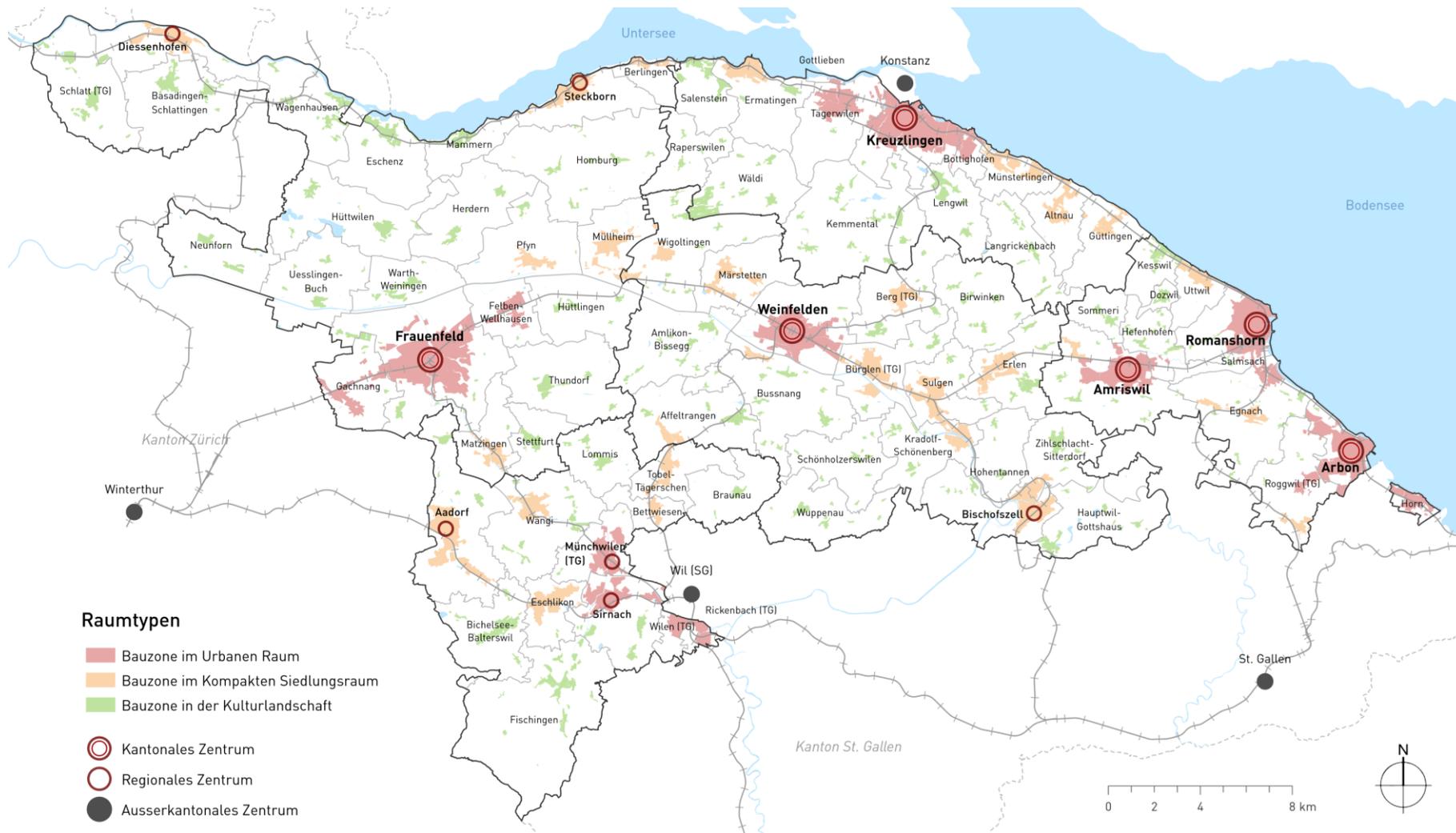
Gesamtübersicht

Grossteil der Bauzonenreserve in den Wohnzonen



Gesamtübersicht

Raumtypen gemäss kantonalem Richtplan



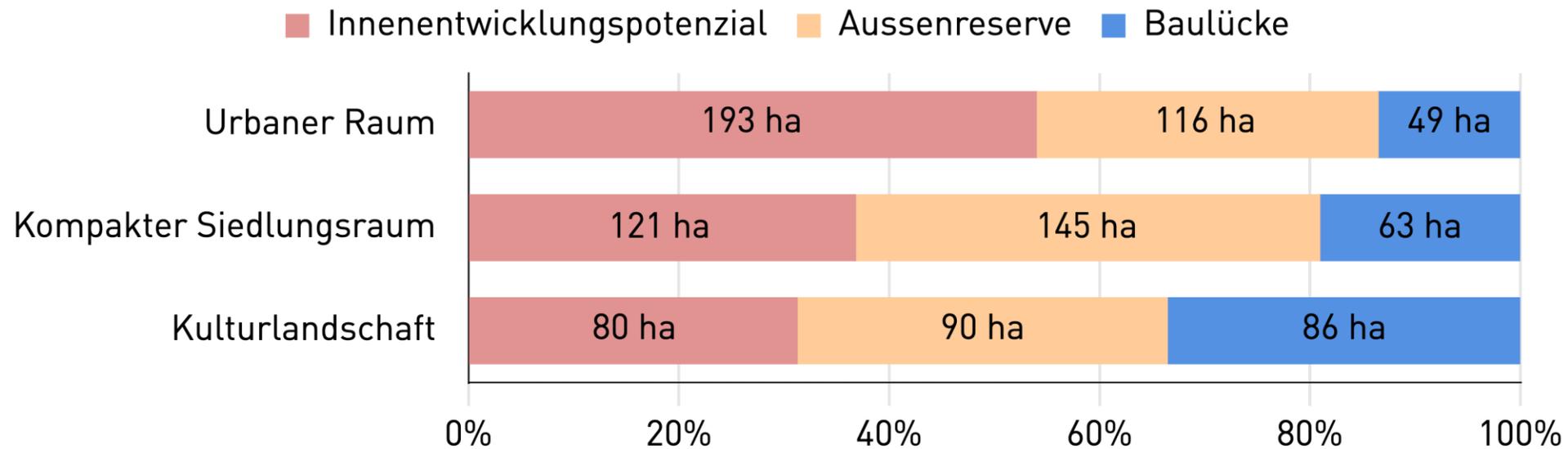
Gesamtübersicht

Kompakter Siedlungsraum mit hohem Reserveanteil an der Bauzone

	Reserveanteil an Bauzone	Reserve pro Raumnutzer/-in
Urbaner Raum	9.5 %	18 m ²
Kompakter Siedlungsraum	11.8 %	31 m ²
Kulturlandschaft	9.0 %	28 m ²
Kanton Thurgau	10.0 %	24 m ²

Gesamtübersicht

Grösster Anteil Aussenreserven im Kompakten Siedlungsraum

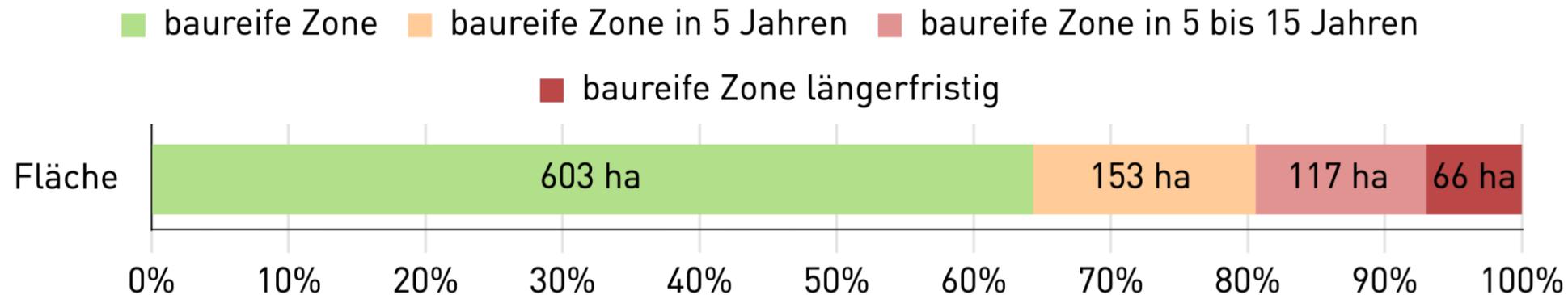


Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen im Kompakten Siedlungsraum besonders herausfordernd

Mobilisierbarkeit

Mobilisierbarkeit

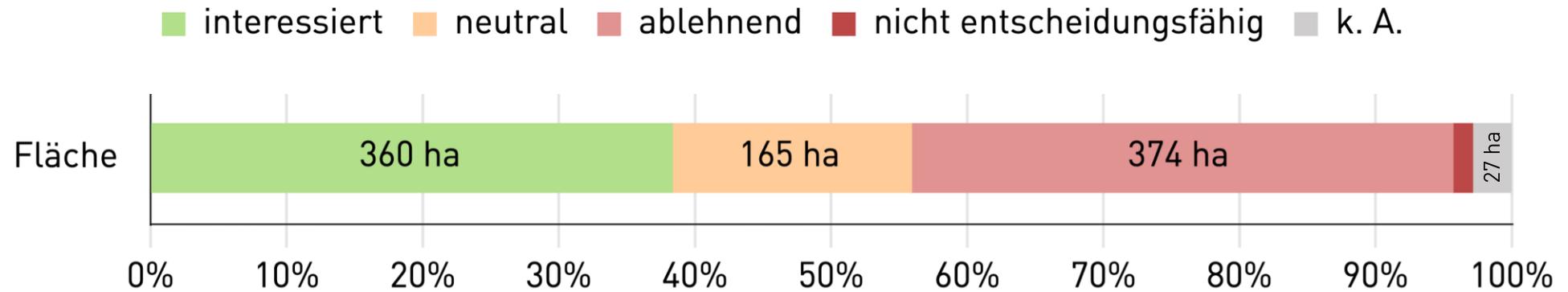
Grossteil der Bauzonenreserve ist baureif ...



Fehlende Baureife häufig aufgrund unvollständiger Erschliessung oder ausstehenden raumplanerischen Massnahmen

Mobilisierbarkeit

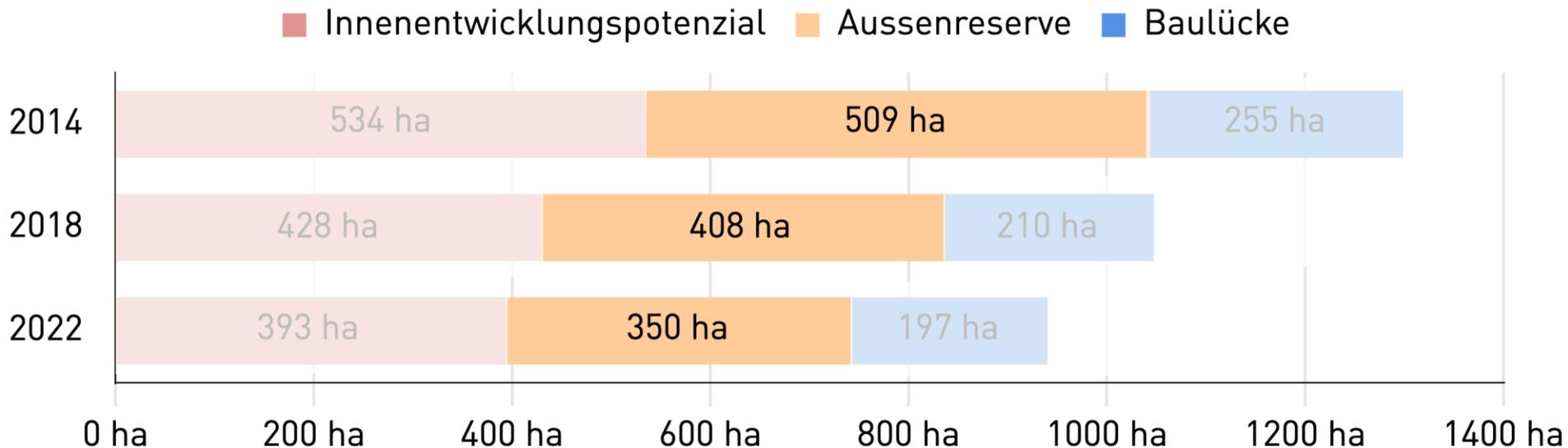
... hoher Anteil ablehnender Eigentümerschaften



Sachverhalt zeigte sich bereits im Zeitraum 2014 – 2018

Mobilisierbarkeit

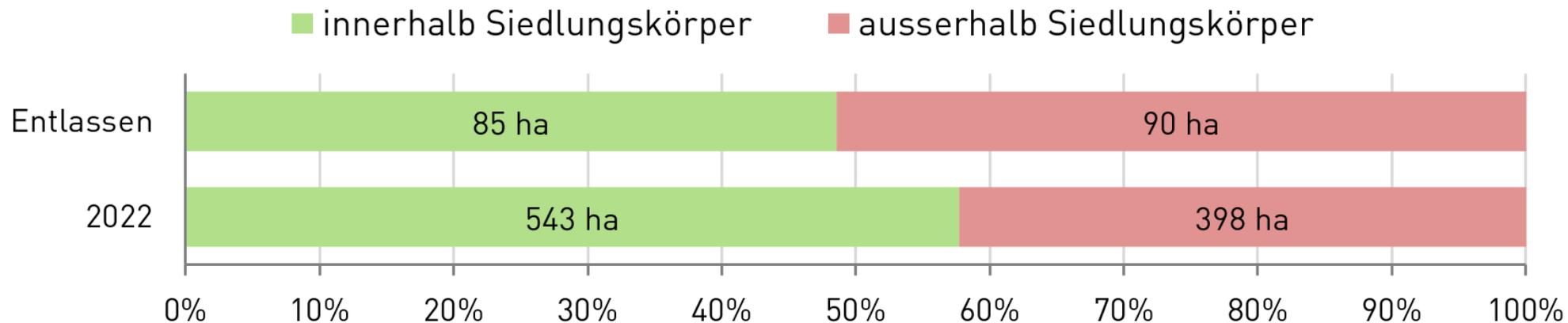
Grösste Abnahme bei den Aussenreserven...



	Innenentwicklungs- potenziale	Aussenreserven	Baulücken
2018 – 2022	- 8%	- 14%	- 6%

Mobilisierbarkeit

... bei geringerem Reserveanteil ausserhalb

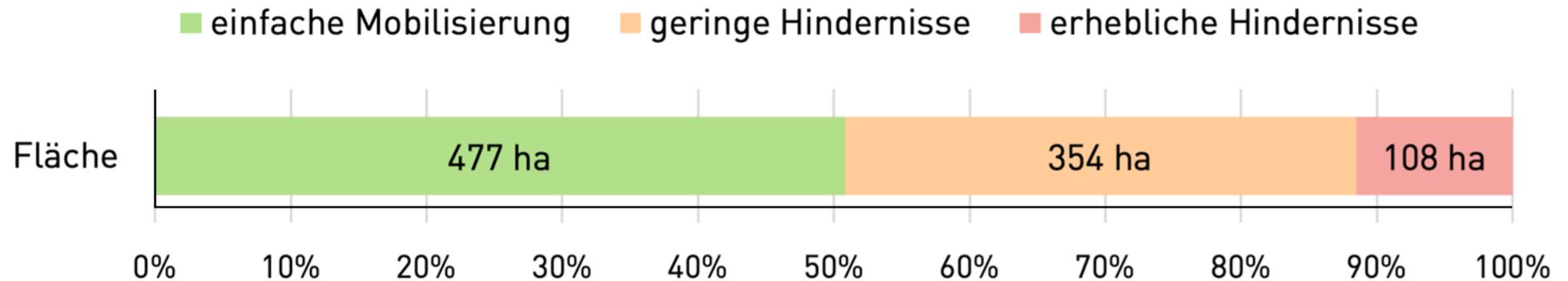


➡ Anteilmässig mehr Reserve ausserhalb des «weitgehend überbauten Gebiets» überbaut

➡ Sachverhalt zeigte sich bereits im Zeitraum 2014 – 2018

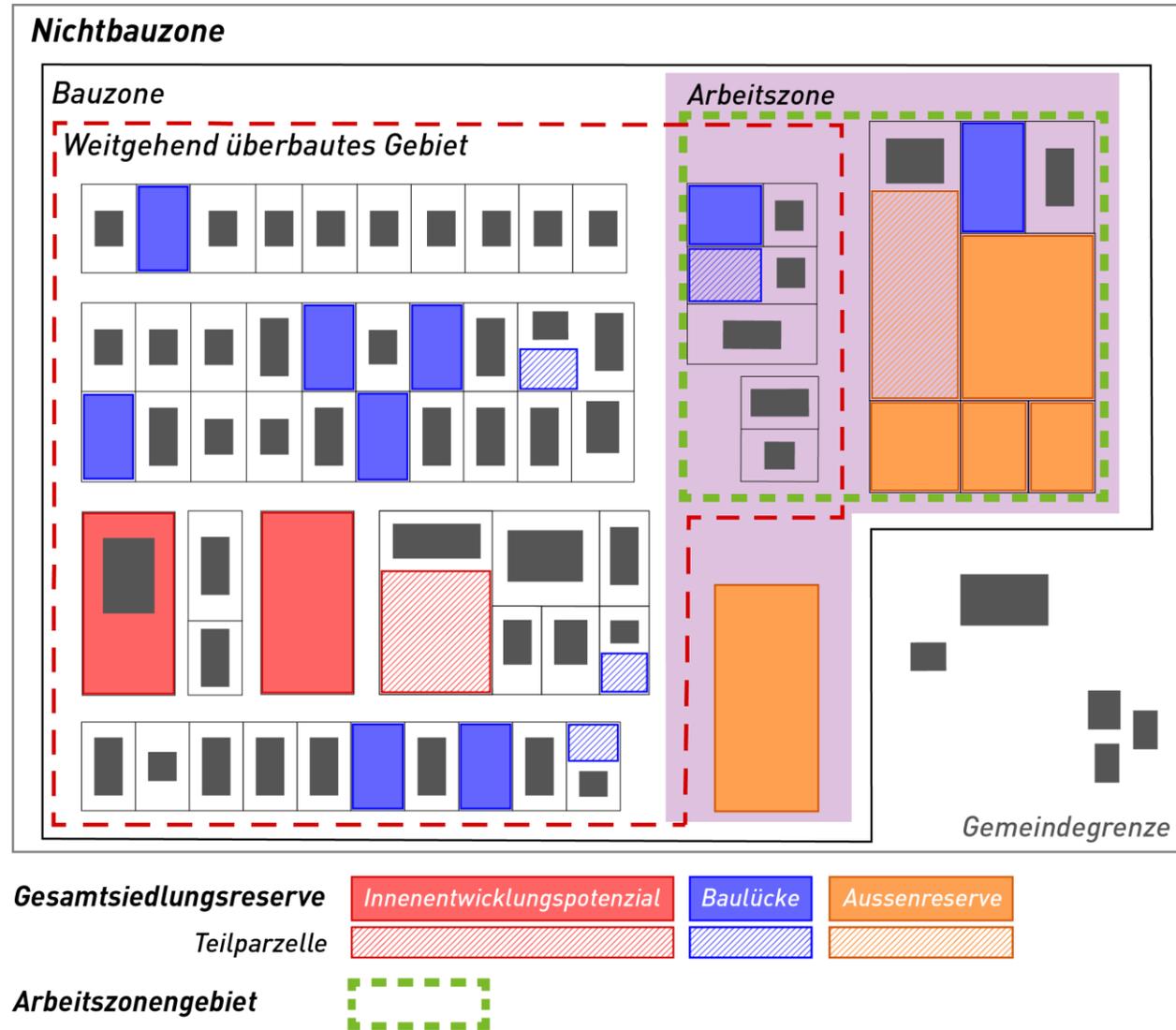
Mobilisierbarkeit

Einfache Mobilisierung bei der Hälfte der Bauzonenreserve zu erwarten



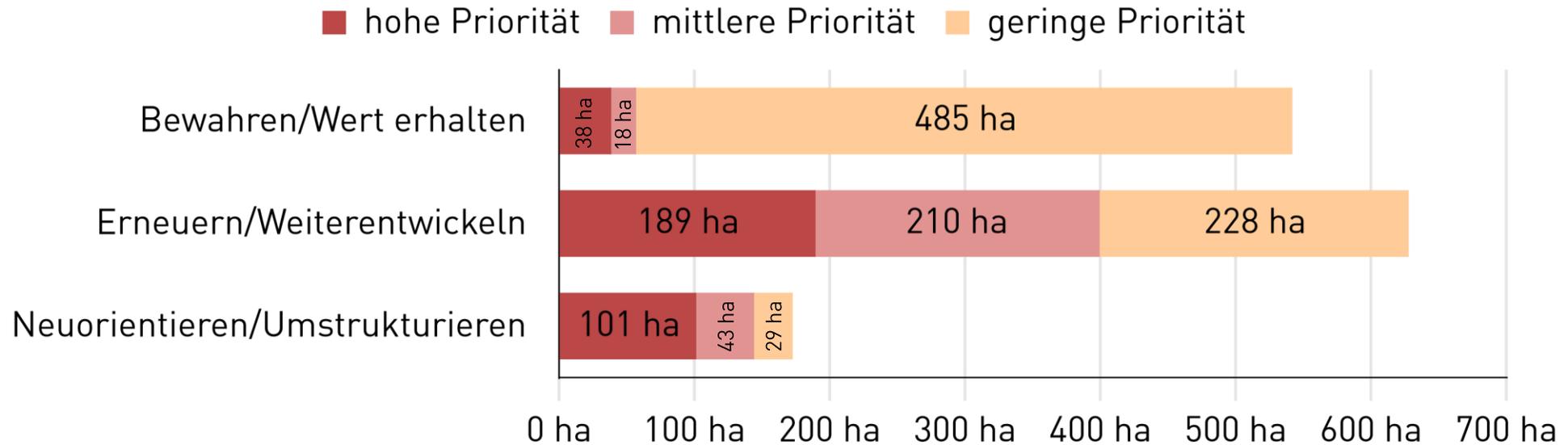
Arbeitszonen

Arbeitszonengebiete



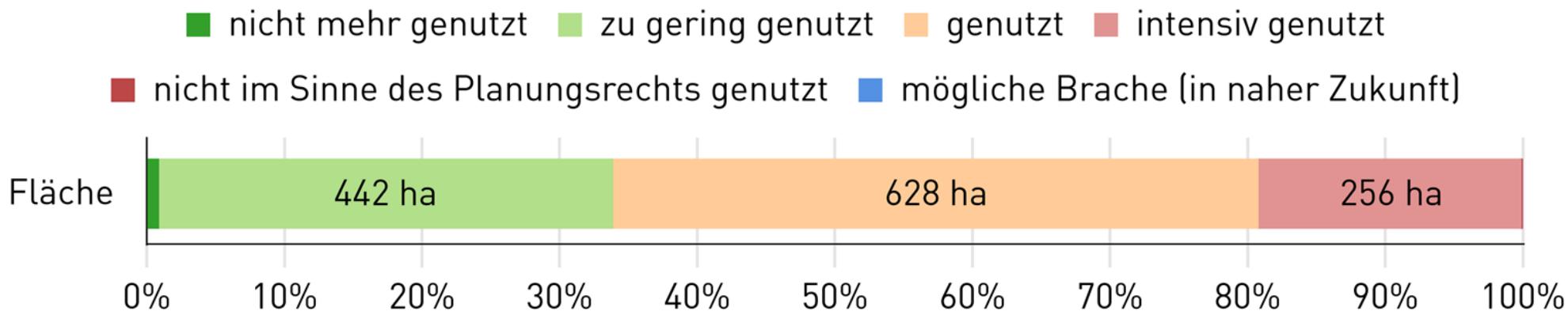
Arbeitszonengebiete

Gemeinden setzen Prioritäten konsequent



Arbeitszonengebiete

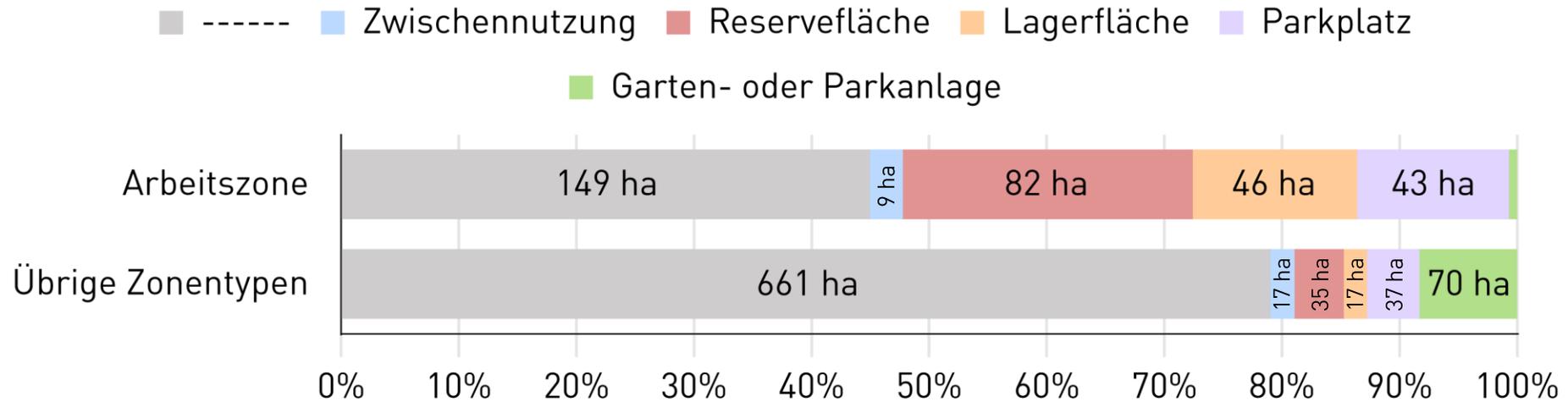
Ein Drittel der Arbeitszonengebiete zu gering genutzt



Beträchtliches Verdichtungspotenzial vorhanden

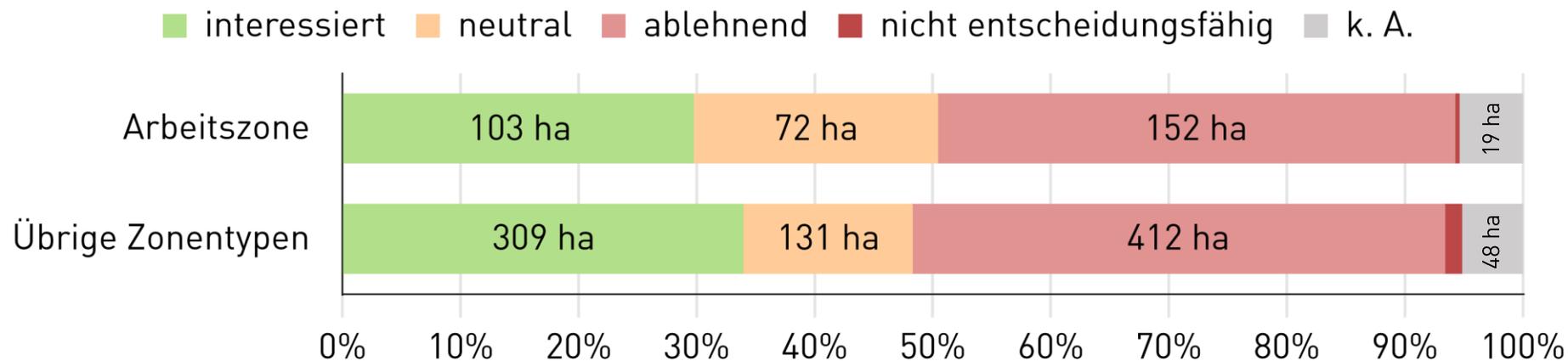
Reserve in den Arbeitszonen

Grosser Anteil mit Präzisierung zur Nutzung



Reserve in den Arbeitszonen

Weniger interessierte Eigentümer/-innen als in übrigen Zonentypen



Mobilisierung der Arbeitszonenreserve herausfordernd

Die Plattform raum+

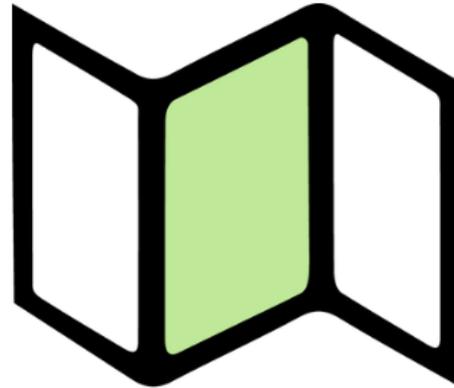
Update November 2022

Faktenblätter



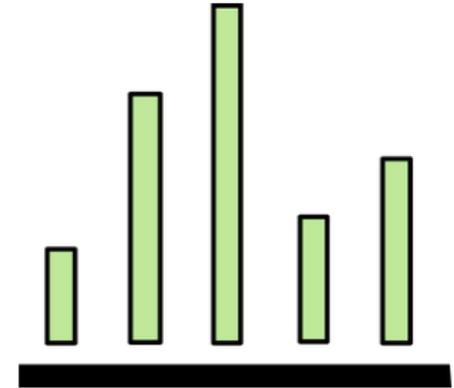
Vorgefertigte Analysen im PDF-Format herunterladen

Datenvisualisierung



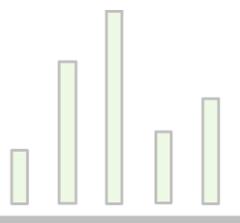
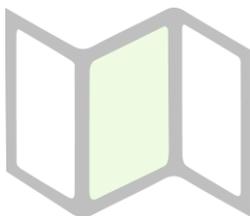
Visualisierung der Eigenschaften in Kartenansicht

Analyse



Detaillierte Analysemöglichkeiten direkt in Plattform

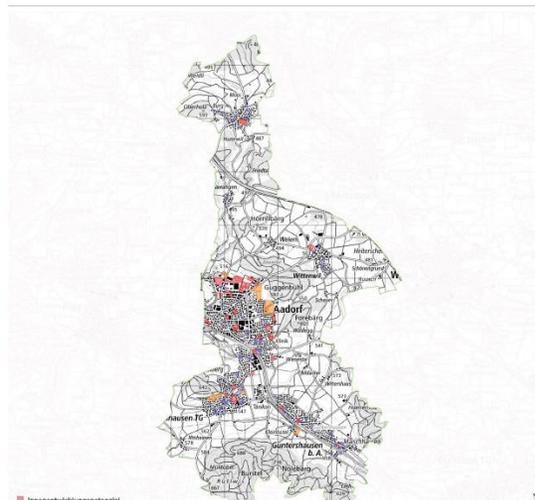
Übersichtsfaktenblätter



Thurgau

Gemeindeübersicht

Aadorf



■ Innenentwicklungspotenzial
■ Ausserreserve
■ Baufücke

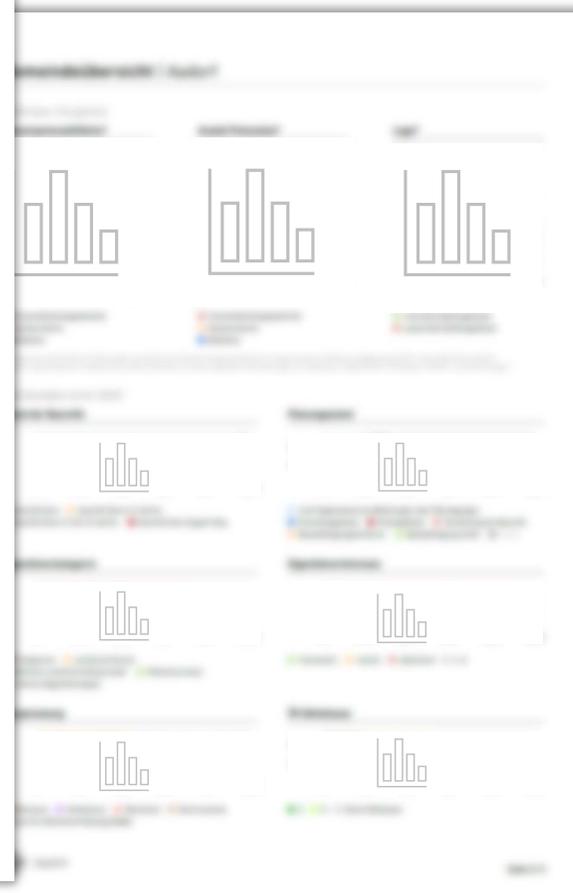
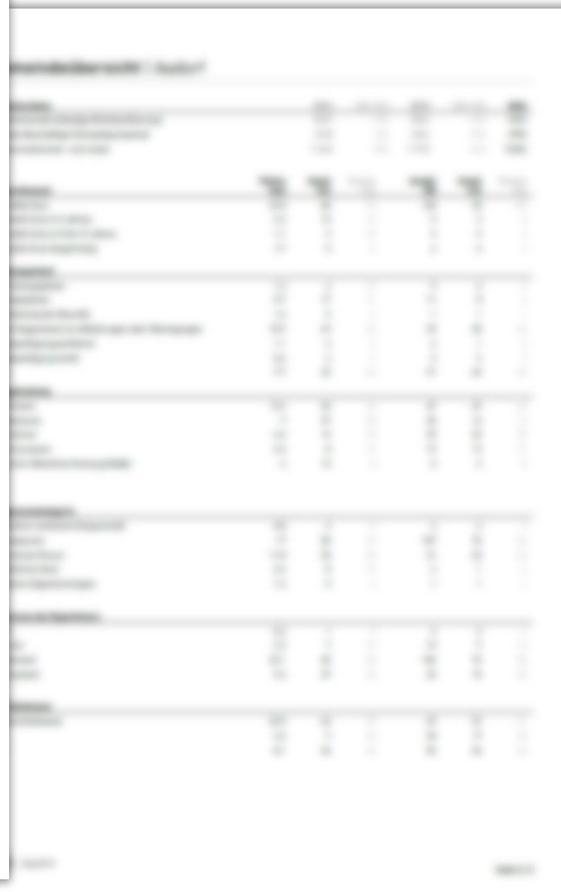
Daten
raum+ ist eine Methodik zur Erfassung von Bauzonenreserven
Mehr Informationen unter www.raumplus.ethz.ch
Die raum+ Datenmodelle sind öffentlich zugänglich unter:
www.raumplus.ethz.ch/de/downloads-link/
Die Datenhoheit liegt bei den Gemeinden
Aufgrund Rundungsfehler können prozentuale Summen
mehr als 100% ergeben

Kontext
Datum 24.02.2023 16:43
Benutzername afarner@ethz.ch
Datenstand 2022

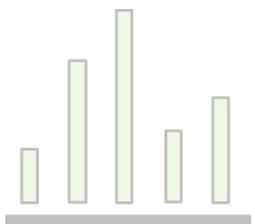
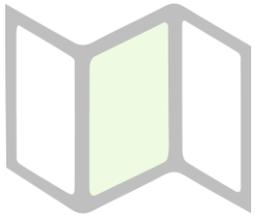
Kontakt Kanton
Christian Zäch
Amt für Raumentwicklung
christian.zaech@tg.ch
+41 58 345 62 66

Kontakt Fachstelle
Fachstelle raum+
PLUS, UR, ETH Zürich
raumplus@ethz.ch
+41 44 633 37 88

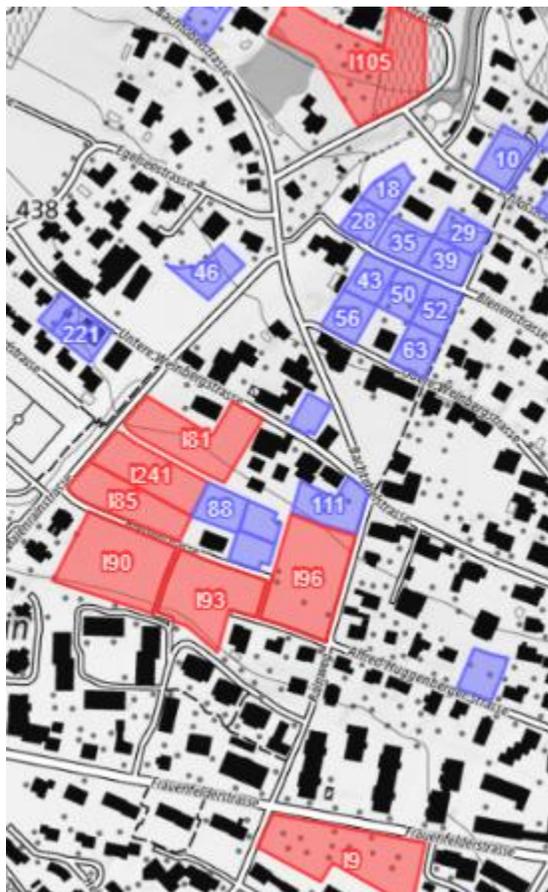
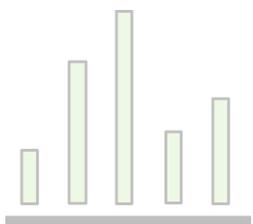
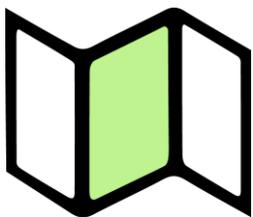
raum+ Seite 1/3



Parzellendossiers



Datenvisualisierung



Bisher: Potenzialtyp

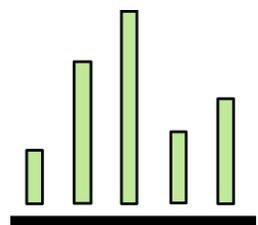
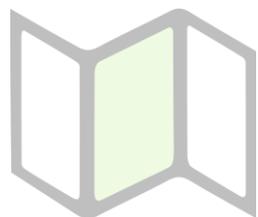


Stand der Erschliessung

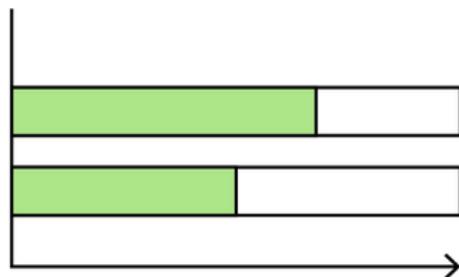


Stand der Planung

Analysemöglichkeiten

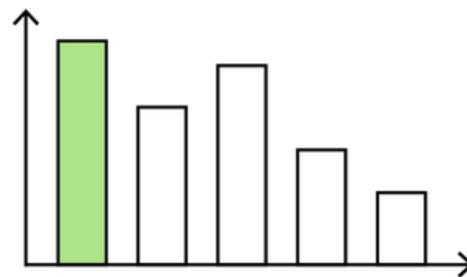


Flächen-Anzahl-Vergleich



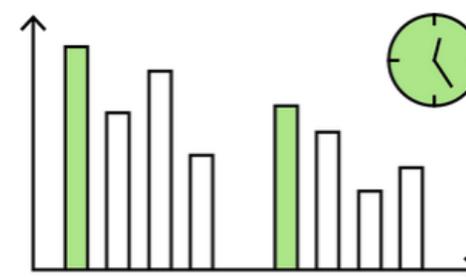
Vergleich der relativen Verteilung der Werte eines Attributes der Potenziale, aufgeschlüsselt nach Gesamtfläche und Anzahl.

Attributvergleich



Vergleich der relativen/absoluten Verteilung der Fläche/Anzahl pro Ausprägung eines Attributs im Verhältnis zu den Ausprägungen eines zweiten Attributs der Potenziale.

Zeitlicher Vergleich*



Vergleich der relativen/absoluten Verteilung der Fläche/Anzahl pro Ausprägung eines Attributs aufgeschlüsselt nach vorhandenen Datenständen.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Andreas Farner
Leiter raum+
afarner@ethz.ch

Marion Hangartner
Stv. Leiterin raum+
hamarion@ethz.ch

ETH Zürich
Professur für Planung von Landschaft und urbanen Systemen (PLUS)
HIL H 31.2
Stefano-Franscini-Platz 5
8093 Zürich

www.raumplus.ethz.ch

Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. Raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht**
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht Stadt Arbon

Projektlauf

- Aus vergangenen zwei Erhebungen die Lehren gezogen
- Prozess angepasst und optimiert
- Bestehende Daten verwendet, plausibilisiert und ergänzt
- Organisation der Erhebungsgespräche zielorientiert und effizient

Projektlauf zweckmässig und zielorientiert

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht Stadt Arbon

Ergebnis

- Veränderungen feststellbar
 - Qualitätssteigerung (Erfahrung, Sensibilität)
 - Veränderungen feststellbar (Wachstum, Qualität)
- Anschauliche Grafiken
- Gute Zusammenfassungen

Zweckmässige Arbeitsinstrument für raumplanerische Projekte

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht Stadt Arbon

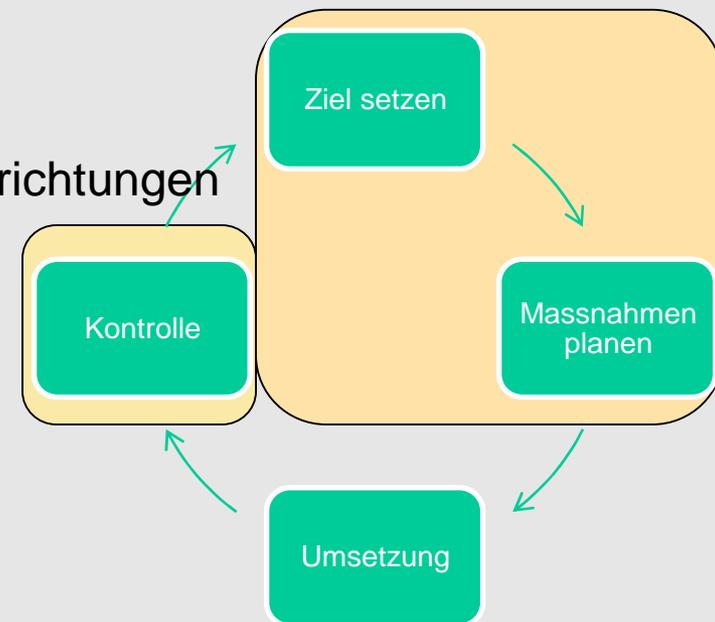
Nutzen und Bedeutung

Ziel setzen / Massnahmen planen

- Darstellung Ist-Situation
- Aufzeigen von Entwicklungen
- Hilfe bei der Priorisierung von Stossrichtungen
- Hinweise auf Handlungsfelder

Kontrolle

- Darstellung der Entwicklungen nach Massnahmen
- Hinweise für die rollende Planung



Managementinstrument im Raumplanungsprozess der Gemeinde und der Region

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht Stadt Arbon

Nutzen und Bedeutung

Hilfsinstrument für strategische Entscheide

- Bodenpolitik
- Anreizsysteme
- Sensibilisierung für Innenverdichtung
- Übersicht über die Lagebeurteilung

Planungsdaten

- Daten veränderbar im Tool
- Daten exportierbar für die Weiterverarbeitung

Regionale Bedeutung

- Sichtbar machen von Ausgleichspotential

Instrument zum Nachdenken, Diskutieren und Massnahmen entwickeln und Lernen

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht Stadt Arbon

Weiteres Vorgehen

- Analyse der Ergebnisse auf kommunaler und regionaler Ebene
- Ergebnisse im Rahmen der strategischen Prozesse diskutieren
- Handlungsfelder für die raumplanerischen Planungen definieren (Gestaltungs- und Zonenplan)
- periodisch nachführen und Strategie überprüfen bzw. anpassen

Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht**
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick

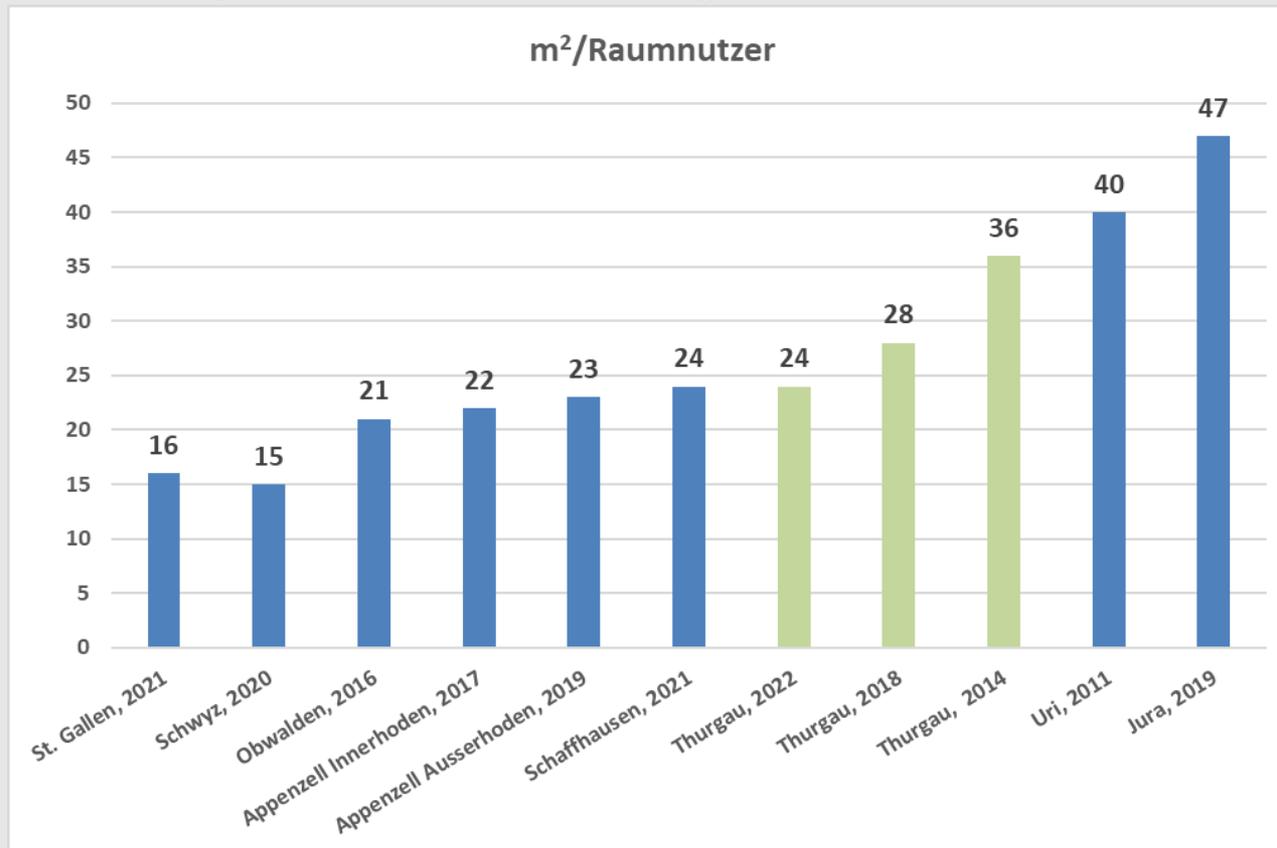
IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen: Herausforderungen ARE TG

- RPG und RPV enthalten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen. Im teilrevidierten KRP 2017 wurden Vorgaben konkretisiert (vgl. Infoveranstaltung raum+ vom 16. Mai 2022).
- Herausforderungen für das ARE TG: Übersicht über Verlauf Siedlungsentwicklung nach innen im Auge behalten.
⇒ raum+ als Datengrundlage hilft bei Erfüllung dieser Aufgabe

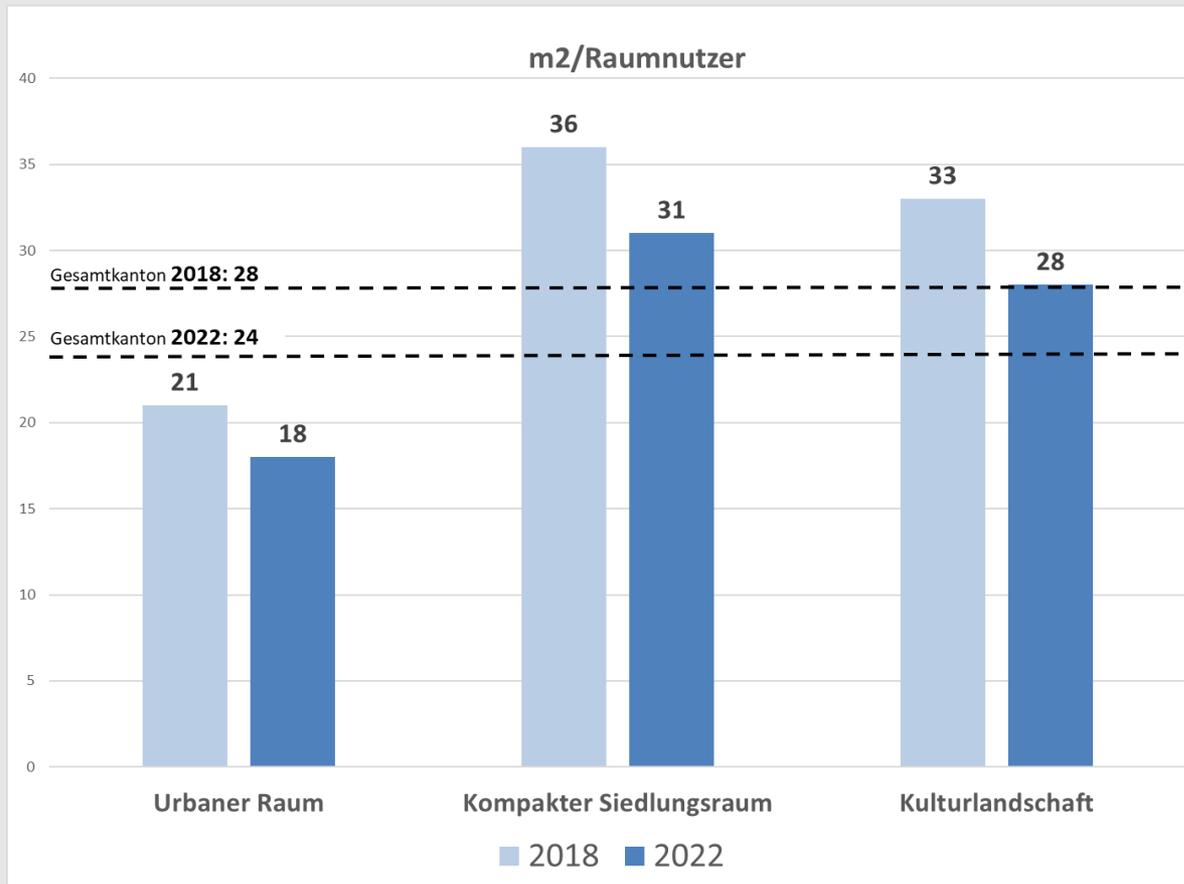
IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Reserve pro Raumnutzer: Vergleich mit anderen Kantonen



IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Reserve pro Raumnutzer: Unterschiede in Raumtypen



IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Minstdichten (RN/ha) gemäss KRP (Festsetzung 1.2 A)

Dichtetypen gemäss KRP	2014	2018	2022	KRP
Urbaner Raum (kantonale Zentren)	80	80	82	86
Urbaner Raum (übrige Gemeinden)	57	59	62	63
Kompakter Siedlungsraum (regionale Zentren)	58	59	61	60
Kompakter Siedlungsraum (übrige Gemeinden)	46	47	48	47
Kulturlandschaft	32	33	34	32
Gesamtkanton	52	53	55	

- Auf Gemeindeebene häufig Zielwerte noch nicht erreicht
- Raumnutzerdichte gemäss KRP (RN/ha überbaute WMZ) ≠ Reserve pro Raumnutzer gemäss raum+ (m² Bauzonenreserve pro RN)!

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Kennwerte m^2/RN bzw. RN/ha entwickeln sich in die richtige Richtung. **Aber:**

- ⚡ Ca. 60 % der Reserven innerhalb weitgehend überbautem Gebiet; Überbauung der Reserven innerhalb Siedlungen bzw. am Siedlungsrand ungefähr gleich schnell.
- ⚡ Knapp die Hälfte der Grundeigentümer nicht an Bebauung/Verkauf interessiert oder nicht entscheidungsfähig.
- ➔ «Innenentwicklung vor Aussenentwicklung»: Mobilisierung «zentraler» Reserven als Chance und Herausforderung zugleich.

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Ca. 320 ha «neue» Bauzonenreserven aufgrund verfeinerter Methodik: Teilparzellen ab 600m², teilweise «genutzte» Flächen (Garten-/ Parkanlagen, Parkplätze, Lagerflächen)

- ➔ «schlummerndes» Potenzial: Mobilisierung längerfristig mitdenken, evtl. auch punktuell Umzonungen prüfen; nicht jede Freifläche zwingend bebauen
- ➔ Flächen sind für Auslastungsberechnung NICHT relevant!

IV. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Raumentwicklung

Gemeindespezifische Auslastungen (Einzonung von WMZ, Festsetzung 1.4 A KRP)

- Gemeindespezifische Auslastungen werden momentan anhand neuer raum+ Daten aktualisiert:
 - Neuer Horizont WMZ-Bauzonen: 2037 (2022 + 15 Jahre).
 - KRP-Revision Kleinsiedlungen wird berücksichtigt.
 - Aktualisierte Auslastungszahlen sind für Ein-/Umzonungsbedarf bei OP-Geschäften relevant.
 - Sinkende Auslastungen in einzelnen Gemeinden denkbar (Verdichtungspotenzial grösser als Raumnutzerwachstum gemäss Raumtyp).
 - Ab Mitte April können aktualisierte Auslastungszahlen bei Bedarf nachgefragt werden. Ansprechperson: Christian Zäch, Abt. Kantonale Planung (christian.zaech@tg.ch; 052 345 62 66).

V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Wirtschaft und Arbeit

Identifizierung von Entwicklungsoptionen

Von:

- aktuell verkäufliche Angebote eruieren, zusammenstellen und weiterleiten

Zu:

- Übersicht durch raum+ ohne Berücksichtigung der Erhältlichkeit
- Beeinflussen der Erhältlichkeit bzw. Eingrenzen von Alternativlösungen
- Basis bieten für Landabtausch / Flächentransfer

V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Wirtschaft und Arbeit

Erarbeiten von Einzonungslösungen

Stossrichtungen für Gremium Arbeitszonenmanagement:

- Frühzeitige Berücksichtigung relevanter Rahmenbedingungen
- Erkennen von Varianten ohne Einzonung
(Verlagerung, Umzonung, Auszonung)
- Evaluieren und Beurteilen von Alternativen (in der Region)
- Hinwirken auf umsetzbare Lösungen
(zweckmässiges Vorprojekt)

V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht Amt für Wirtschaft und Arbeit

Grundlagen für Entwicklung von Angebotsflächen

- Vorleistung für mögliche Flächenmobilisierung
 - Erhöhen Kenntnisstand - Regionale Flächenübersicht
 - Grundlage für mögliche aktive (regionale) Bodenpolitik (ESP)
 - Impulsgebung für längerfristige strategische Überlegungen
- Fördermöglichkeiten im Rahmen des neu zu erarbeitenden Umsetzungsprogrammes 5 (2024-2027) der Neuen Regionalpolitik (NRP)

Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»**
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick

VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven» Amt für Wirtschaft und Arbeit

Im Rahmen der Nacherhebung 2022 wurden 767 Arbeitszonenreserven mit einer Gesamtfläche von rund 347 ha identifiziert



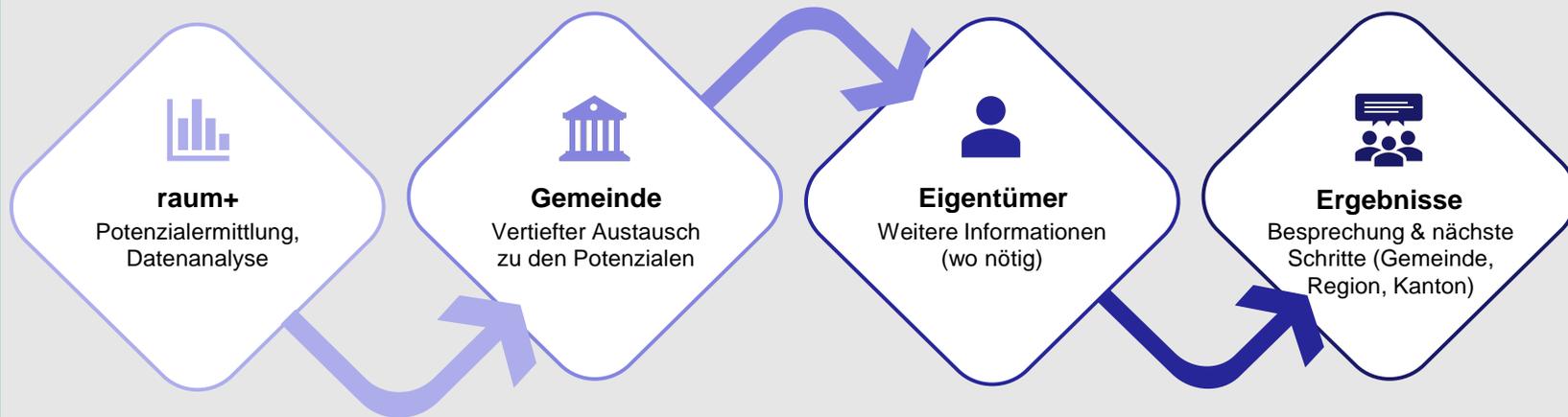
VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven» Amt für Wirtschaft und Arbeit

Die Projektziele unterstützen die im Rahmen der AZB vorgesehenen Aktivitäten und bilden die Grundlage für weitergehende Überlegungen

- 1 Einschätzung Mobilisierbarkeit (kurz-/langfristig, Begründung) & fallspezifische Mobilisierungsmassnahmen
- 2 Ermöglichung von Aussagen und Vergleichen auf Ebene Gemeinden / Regionen / Kanton
- 3 Aktualisierung und ggf. Ergänzung des Kenntnisstands im Bereich des Immobilien-Services der Wifö
- 4 Schaffung von Grundlagen für weitergehende strategische Überlegungen

VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven» Amt für Wirtschaft und Arbeit

Die Umsetzung beruht auf den in raum+ abgebildeten Daten und erfolgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und Eigentümern



Fokus auf Arealen mit Gesamtfläche ab 5'000 m²



Pilotgemeinden: Frauenfeld & Weinfelden



Anschliessend Ausweitung auf Regionen Frauenfeld & Mittelthurgau

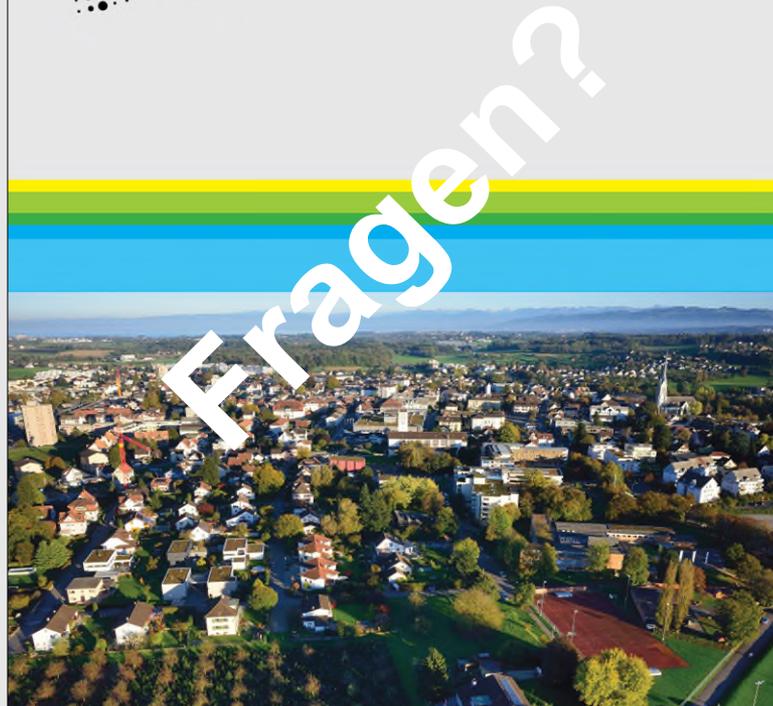
Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen**
- VIII. Ausblick

VI. Fragen

Abschlussbericht raum+ Thurgau 2022

Bauzonenreserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen
Nacherhebung



Inhalt

- I. Begrüssung
- II. Einführung
- III. raum+ 2022: Ergebnisse der Nacherhebung
- IV. Einordnung der Ergebnisse aus kommunaler Sicht
- V. Einordnung der Ergebnisse aus kantonaler Sicht
- VI. Projekt «Mobilisierung Arbeitszonenreserven»
- VII. Fragen
- VIII. Ausblick**

VII. Ausblick

Rückmeldung aus Sicht des Kantons

Herzlichen Dank für die konstruktive Zusammenarbeit!

Verwendungszweck raum+

- raum+ Daten für kommunale Strategien verwenden

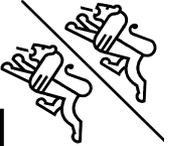
Beispielhafte konkrete Handlungsempfehlungen aus raum+

- Bauzonenreserven priorisieren
- Dialog mit Grundeigentümern suchen
- Aktive Bodenpolitik vorantreiben
- Allenfalls ungeeignete Flächen umzonen oder verlagern

Umgang mit raum+ Plattform

- raum+ Plattform bewirtschaften
- Darstellungs- und Auswertungsmöglichkeiten nutzen
- Angebot: Webinar raum+ Plattform (ab Juni 2023)

Amt für Raumentwicklung
Amt für Wirtschaft und Arbeit

Thurgau 



Vielen Dank!