

Siedlungsdichten Beispiele aus dem Kanton Thurgau

April 2015



© **Amt für Raumentwicklung**

Kanton Thurgau, Frauenfeld 2015

Konzept: Amt für Raumentwicklung

Texte: Dr. Hubert Frömelt, Simone Hicks, Amt für Raumentwicklung

Fotos: Donald Kaden, Simone Hicks

Grafiken und Gestaltung: Simone Hicks, Amt für Raumentwicklung

Druck: BLDZ Kanton Thurgau

Quellen

Zonenpläne: ThurGIS, Kantonale Verwaltung Kanton Thurgau (Stand: April 2014)

Einwohner: Bundesamt für Statistik, STATPOP (Stand: Ende 2013)

Beschäftigte: Bundesamt für Statistik, STATENT (Stand: Ende 2012, provisorisch)

Orthofoto & Schwarzplan: Amtliche Vermessung Kanton Thurgau (Stand: Mai 2014)

Einleitung	5
Beispiele	
Urbaner Raum: Kantonale Zentren	8
Urbaner Raum: Übrige Gemeinden	10
Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren	12
Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden	14
Kulturlandschaft	16
Ergänzende Auswertungen	18
Lesehilfe	19

Einleitung

Kompakte Siedlungen - ein zentrales Anliegen der Raumordnungs- politik

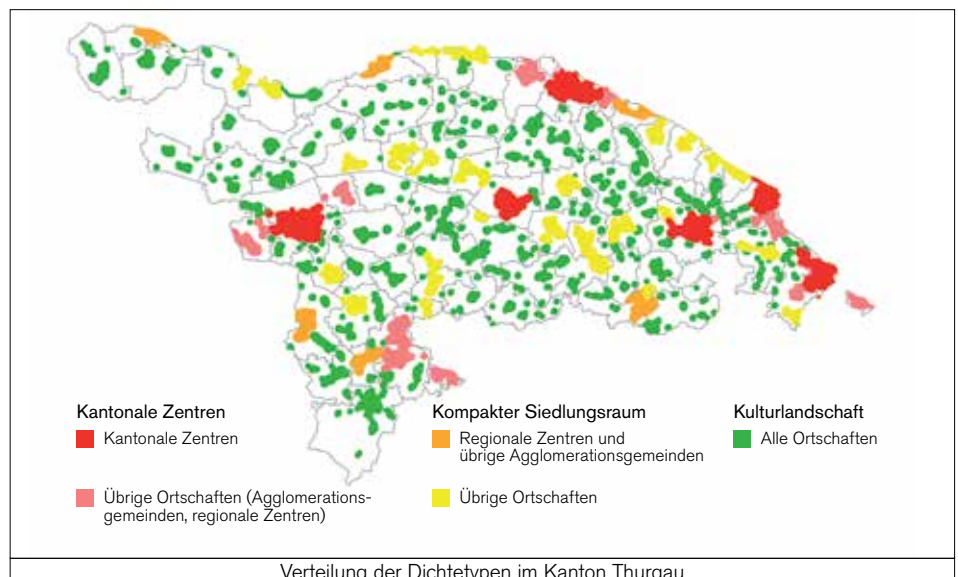
Am 1. Mai 2014 trat das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Kraft. Es verlangt von Bund, Kantonen und Gemeinden, dass die Siedlungsentwicklung, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität, nach innen gelenkt wird (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Die sogenannte Zersiedelung, d.h. das Ausufern der Siedlungen in die Landschaft, soll damit vermieden oder zumindest verringert und die Beeinträchtigung der Landschaft in Grenzen gehalten werden. Das Thurgauer Stimmvolk hat diese Gesetzesrevision mit fast 70% Ja-Stimmen angenommen.

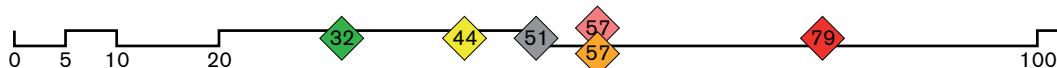
Herausforderungen

Im schweizweiten Vergleich ist im Kanton Thurgau zukünftig mit einem überdurchschnittlichen Wachstum zu rechnen. Mit der damit zu erwartenden regen Bautätigkeit ist der Kanton Thurgau besonders gefordert, diese in die richtigen Bahnen zu lenken. Das heisst, die Bautätigkeiten sollen am „richtigen“ Ort stattfinden und die entstehenden Überbauungen eine Dichte aufweisen, die der Forderung nach einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden gerecht wird.

„Richtige“ Orte und „haushälterische“ Dichte

Klar ist, nicht überall sind gleich hohe Dichten sinnvoll und erstrebenswert. Das Raumkonzept Thurgau gliedert den Kanton in drei Raumtypen und definiert eine Zentrenstruktur die sich aus kantonalen und regionalen Zentren zusammensetzt. Auf dieser Basis unterscheidet der Kantonale Richtplan (Teilrevisionsentwurf: Stand April 2015) fünf Dichtetypen mit einer individuell festgelegten Mindestdichte.





Was ist Dichte?

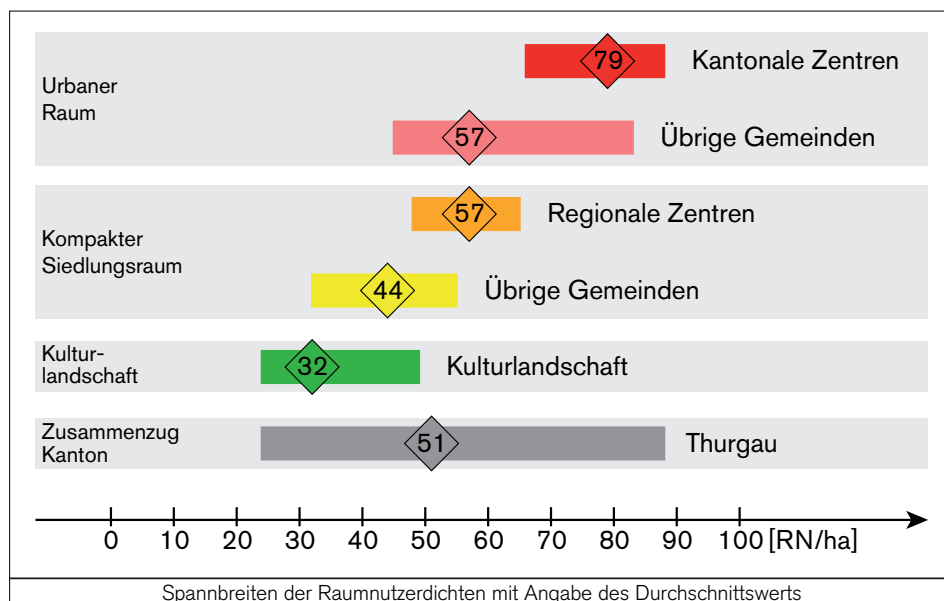
Denkt man an die Siedlungsstruktur, so wird Dichte häufig mit Bebauungsdichte und Geschossflächen in Verbindung gebracht. So erstaunt es wenig, dass bei der Forderung nach einer höheren Dichte die Angst vor dem sogenannten „Dichtestress“ zu Tage tritt.

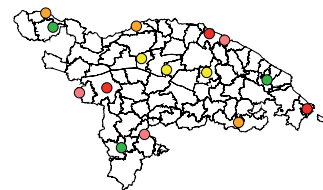
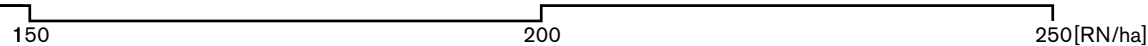
Der Kantonale Richtplan (KRP) definiert die Dichte, in Anlehnung an Art. 30a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1), als Raumnutzerdichte. Die Raumnutzer (RN) bilden sich aus der Summe der Einwohner und der Beschäftigten, wobei die Teilzeitbeschäftigten zu sogenannten Vollzeitäquivalenten umgerechnet werden. Um die Raumnutzerdichte zu erhalten, wird die Anzahl Raumnutzer durch die Fläche der überbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) dividiert. Für die übrigen Bauzonen (Arbeitszonen, öffentliche Zonen und Spezialbauzonen) ist diese Vorgehensweise weniger gut geeignet, da diese Zonen andere Flächenansprüche innehaben. So ist z.B. ein Schulhaus sehr flächenintensiv, beherbergt jedoch nur wenige Raumnutzer und führte zu einer Verfälschung der Dichtewerte.

Gut Zweidrittel der im Kanton Thurgau ausgeschiedenen Bauzonen (rund 6'430 Hektaren, davon fast 790 Hektaren unüberbaut) sind Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und beherbergen rund 90% der Thurgauer Bevölkerung.

Vom Dichtetyp zur passenden Raumnutzerdichte

Die durchschnittliche Raumnutzerdichte liegt im Kanton Thurgau bei 51 RN/ha. Im gesamt-schweizerischen Vergleich ist dies ein relativ tiefer Wert (Schweiz: rund 66 RN/ha). Grund für diese tiefe kantonale Raumnutzerdichte ist unter anderem die Tatsache, dass der Thurgau über keine grösseren Städte verfügt. Dies zeigt sich auch an der grossen Spannbreite der Raumnutzerdichtewerte in den verschiedenen Dichtetypen. So erreichen die „kantonalen Zentren“ eine durchschnittliche Raumnutzerdichte von fast 80 RN/ha, während in den übrigen Gemeinden des „Urbanen Raumes“ dieser Wert auf 57 RN/ha sinkt. In den Gemeinden der „Kulturlandschaft“ beträgt er noch 32 RN/ha.





Basierend auf den durchschnittlichen Raumnutzerdichten legt der Kantonale Richt-plan die geforderte Mindestdichte der fünf Dichtetypen fest:

Für die „Kulturlandschaft“ wurde die heute vorliegende durchschnittliche Raumnutzerdichte als geforderte Mindestdichte definiert. Für die Dichtetypen im „Urbanen Raum“ liegt die geforderte Mindestdichte um 10% und für die im „Kompakten Siedlungsraum“ gelegenen Dichtetypen um 5% höher als die aktuellen durchschnittlichen Raumnutzerdichten.

Die Mindestdichten wurden bewusst festgesetzt, um im „Kompakten Siedlungsraum“ und im „Urbanen Raum“ dichtere Siedlungsstrukturen zu erreichen. Wie diese Broschüre illustriert, werden solche Raumnutzerdichten bereits verschiedenen Orts erreicht und stellen keine übermässigen Herausforderungen dar.

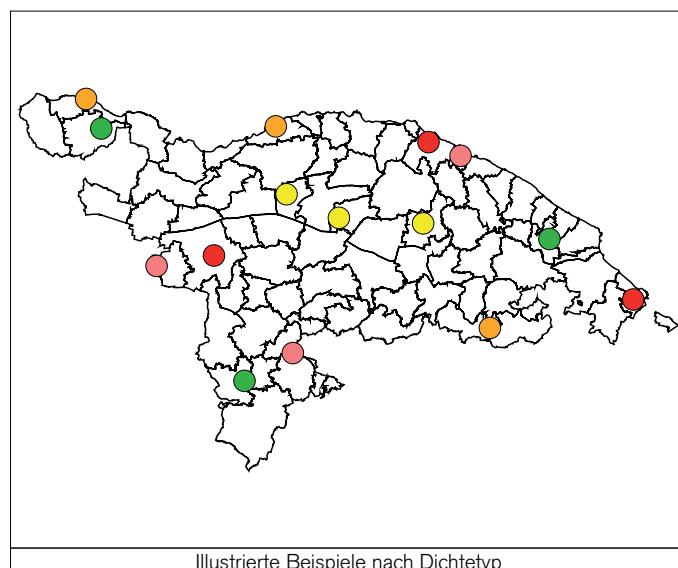
Wie sieht „dicht“ aus?

Sich unter „Dichte“ etwas Konkretes vorzustellen, fällt in der Regel nicht nur Laien schwer. In dieser Broschüre wird unterschiedlichen Dichtewerten ein Gesicht gegeben. Anhand von Daten, Schwarzplan und verschiedenen Fotografien wird auf anschauliche Art und Weise vermittelt, wie bestimmte Dichtewerte in der gebauten Realität aussehen können.

Die Broschüre zeigt jeweils drei Beispiele pro Dichtetyp und illustriert, dass ansprechende Dichten auf unterschiedliche Art und Weise erreicht werden können. So müssen hohe Bauten nicht zwingend auch eine hohe Dichte bedeuten. Das Beispiel des Saurerhochhauses in Arbon macht dies deutlich. Allerdings bietet dieser Überbauungstyp die Chance einen sehr grosszügigen, zusammenhängenden Aussenraum (Grünbereich) auszuscheiden.

Qualitätsanspruch

Einige der Beispiele wurden in Bauzonentypen für eher tiefe bis mittlere Dichten (z.B. zweigeschossige Wohnzonen) realisiert und nutzten das Mittel der Sondernutzungsplanung, um mit dem Ziel einer besseren Siedlungsgestaltung mehr Ausnützung zu generieren, was in der Regel auch höhere Raumnutzerdichten ermöglicht. Es gilt aber ganz generell der Grundsatz, dass bei Bautätigkeiten auf eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität geachtet werden muss. Bei der Realisation von dichten Siedlungen erhält der Qualitätsgedanke einen ganz besonderen Stellenwert und bedarf einer nachhaltigen Planung.



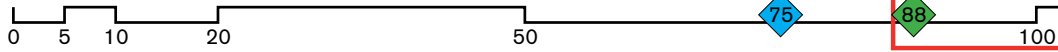
Illustrierte Beispiele nach Dichtetyp

Steter Wandel

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Raumnutzerdichte einer Überbauung, eines Quartiers oder auch einer ganzen Gemeinde einem dauernden Wandel unterworfen ist. Denn die drei definierenden Werte (Einwohner, Beschäftigte und überbaute Fläche) können im Laufe der Zeit stark ändern und erklären einen Teil der in Einzelfällen überraschenden Unterschiede, so zum Beispiel die zwei- bis zweieinhalbgeschossige Überbauung in Gachnang mit einer Dichte von 120 RN/ha.

Ziel

Die vorliegende Broschüre soll der (Raumnutzer-)Dichte ein Gesicht geben und dabei helfen, mögliche Vorurteile gegenüber dichteren Siedlungen zu entkräften.



Urbaner Raum: Kantonale Zentren

Kreuzlingen

Löwenstrasse

Zone: Z5+

Dichte: 224 RN/ha

119 EW/ha, 105 VZÄ/ha



Frauenfeld

Algisser III

Zone: W2 (SNP)

Dichte: 88 RN/ha

85 EW/ha, 3 VZÄ/ha



Arbon

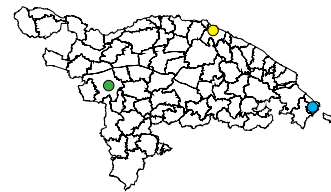
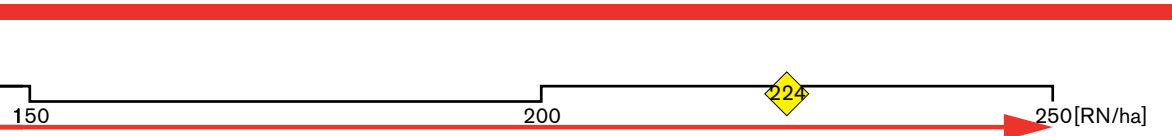
Saurerhochhaus

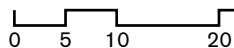
Zone: W4

Dichte: 75 RN/ha

75 EW/ha







Urbaner Raum: Übrige Gemeinden

Münchwilen

Rütiwis

Zone: W4 (W3) (SNP)

Dichte: 125 RN/ha

123 EW/ha, 1 VZÄ/ha



Gachnang

Kefikon

Zone: W2

Dichte: 120 RN/ha

119 EW/ha, 1 VZÄ/ha



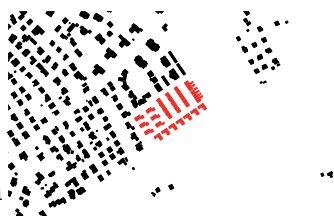
Bottighofen

Meiebool

Zone: W2 (SNP)

Dichte: 64 RN/ha

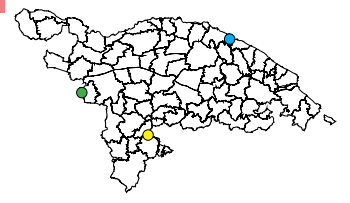
62 EW/ha, 2 VZÄ/ha

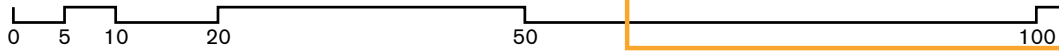


150

200

250[RN/ha]





Kompakter Siedlungsraum: Regionale Zentren

Steckborn

Rodel

Zone: W3

Dichte: 144 RN/ha

143 EW/ha, 1 VZÄ/ha



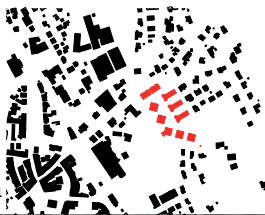
Bischofszell

Berg

Zone: WG3 (SNP)

Dichte: 129 RN/ha

124 EW/ha, 5 VZÄ/ha



Diessenhofen

Altstadt

Zone: Altstadtzone

Dichte: 125 RN/ha

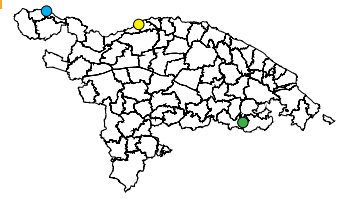
108 EW/ha, 18 VZÄ/ha

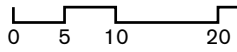


150

200

250 [RN/ha]





113

101

96

Kompakter Siedlungsraum: Übrige Gemeinden

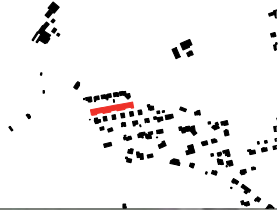
Müllheim

Guggenbühl

Zone: W2 (SNP)

Dichte: 96 RN/ha

92EW/ha, 4VZÄ/ha



Berg

Oberdorf

Zone: W2 (SNP)

Dichte: 101 RN/ha

100 EW/ha, 1 VZÄ/ha



Märstetten

Geeretsau

Zone: W3 / WG3 (SNP)

Dichte: 113 RN/ha

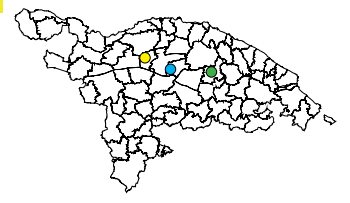
113 EW/ha



150

200

250[RN/ha]

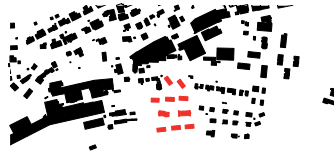




Kulturlandschaft

Bichelsee-Balterswil Steiwäg

Zone: W3 (SNP)
Dichte: 114 RN/ha
114 EW/ha



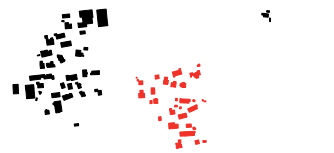
Basadingen-Schlattingen Schlattingen

Zone: D2
Dichte: 56 RN/ha
44 EW/ha, 12 VZÄ/ha



Hefenhofen Chatzerüti

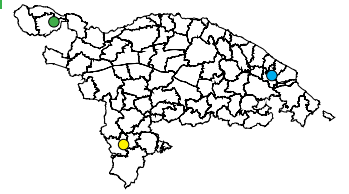
Zone: Weilerzone
Dichte: 29 RN/ha
28 EW/ha, 1 VZÄ/ha



150

200

250 [RN/ha]

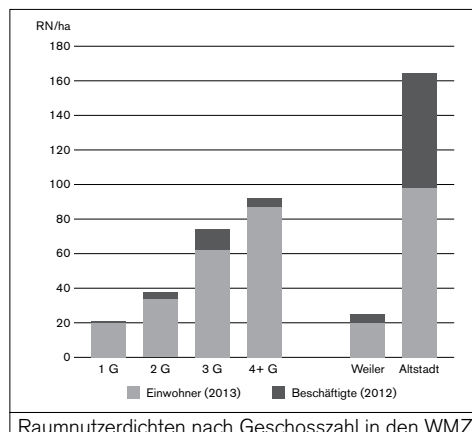


Ergänzende Auswertungen

Raumnutzerdichten nach Anzahl Geschossen

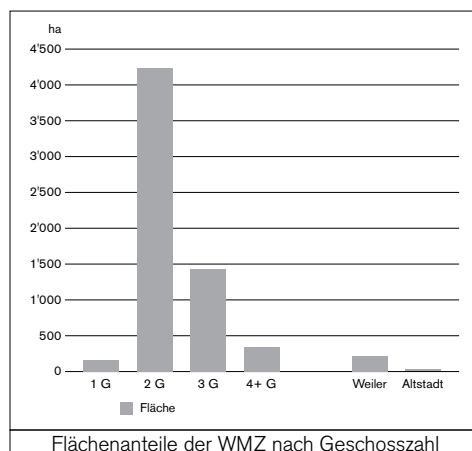
Als Ergänzung zu den Illustrationen und den Dichten nach Raumkonzept sind Angaben zu den Raumnutzerdichten in den verschiedenen Zonentypen der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Kanton Thurgau aufschlussreich. In den abgebildeten Grafiken sind diese nach ihrer Anzahl Geschosse zusammengefasst. Die Weiler- und Altstadtzonen werden separat ausgewiesen, weil sie sich nicht sinnvoll in das System einordnen lassen.

Zentral, wenn auch nicht ganz überraschend, ist die Erkenntnis, dass die Raumnutzerdichten mit steigender Geschosshöhe markant zunehmen. Insbesondere sind die Sprünge zwischen zwei- und drei-, sowie drei- und vier Geschossen beachtlich. Würden nur die reinen Wohnzonen betrachtet, wäre die Differenz zwischen zwei- und drei Geschossen noch grösser. So weisen die zweigeschossigen Wohnzonen (W2) im Durchschnitt 42 RN/ha, die dreigeschossigen Wohnzonen (W3) dagegen bereits 96 RN/ha auf. Dies entspricht mehr als einer Verdoppelung, zumal in klassischen Einfamilienhausquartieren, mit ein- bis zwei Geschossen, lediglich Dichten zwischen 25 RN/ha und 35 RN/ha erreicht werden.



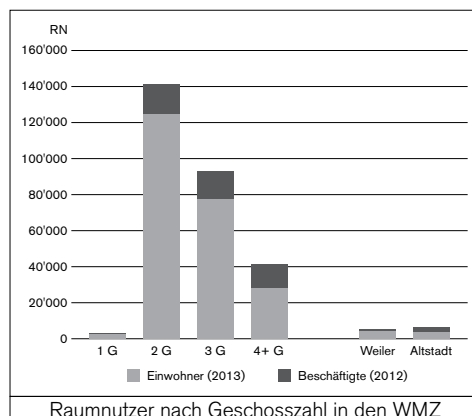
Flächenanteile nach Anzahl Geschosse

Die Anteile der Zonentypen, die für einen ländlich-kleinstädtisch geprägten Kanton wie den Thurgau typisch sind, führen letzten Endes zu tiefen Durchschnittsdichten (Grafik Flächenanteile). Die Zonentypen mit hohen effektiven und rechtlich möglichen Dichten (drei-, vier- und fünfgeschossige Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sind im Thurgau relativ rar. Dafür dominieren die zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen. Wie die Beispiele in dieser Broschüre verdeutlichen, können auch in diesen Zonen ansprechende Raumnutzerdichten bei gleichzeitig hoher Siedlungsqualität erreicht werden.



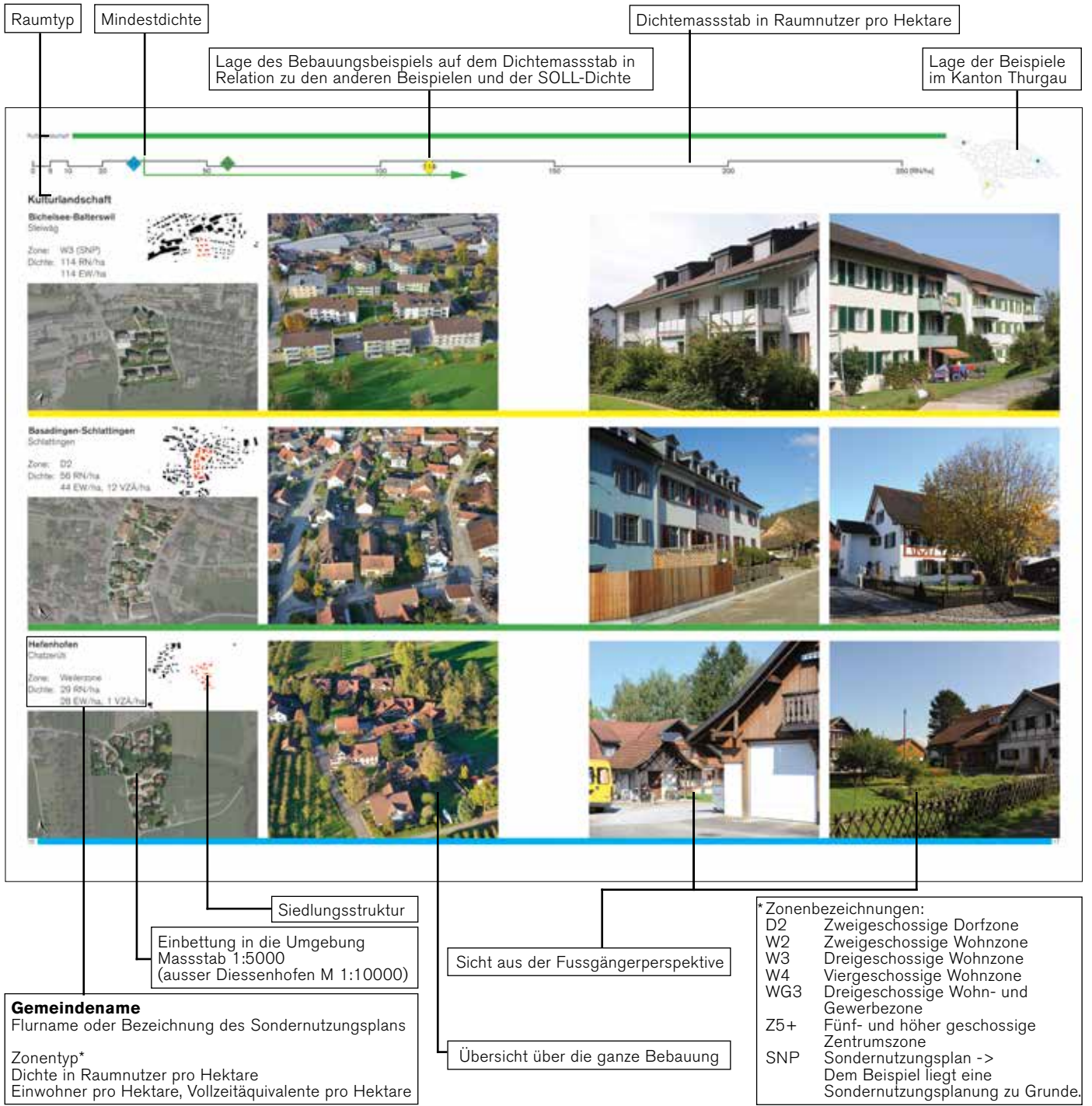
In welchen Zonen sind die Thurgauer zu Hause?

Die Verteilung der Raumnutzer widerspiegelt die Flächenanteile der Bauzonen weitgehend, auch wenn in den drei- und viergeschossigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen natürlich überproportional viele Raumnutzer leben resp. arbeiten. Das Gros der Thurgauer Wohnbevölkerung ist in zweigeschossigen Zonen zu Hause.



Lesehilfe

Um den abstrakten Dichtewerten ein Gesicht zu geben, wurden jeweils drei Dichtebeispiele pro Raumtyp dargestellt. Die Überbauung mit der höchsten Dichte oben, die mit der geringsten, unten. Auf dem Dichtemasstab sind auf den Beispielseiten die drei Beispiele entsprechend ihrer Raumnutzerdichte abgebildet. Der Pfeil markiert die im Kantonalen Richtplan definierte Mindestdichte für den abgebildeten Dichtetyp, wobei keine Obergrenze für die Dichte definiert wird. Auf der Einführungsseite sind die durchschnittlichen Raumnutzerdichten der einzelnen Raumtypen und des Kanton Thurgaus dargestellt.



Lesebeispiel
Das Beispiel Katzenrütli in der Gemeinde Hefenhofen liegt im Dichtetyp Kulturlandschaft. Die Bebauung entspricht der einer Weilerzone. Die Raumnutzerdichte beträgt 29 Raumnutzer pro Hektare, wobei die Einwohnerdichte bei 28 Personen pro Hektare liegt. Gemäss Dichtemasstab liegt das Beispiel unterhalb der gemäss Kantonalem Richtplan für die Kulturlandschaft definierten Mindestdichte von 32 Raumnutzer pro Hektare.

