

Regio Frauenfeld

# Differenzierte Gewerbeentwicklung Region Frauenfeld Zukunftsbild

2024

Publikumsfassung

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
1.1.	Hintergrund, Ziel	3
1.2.	Situation	3
1.3.	Mögliche Entwicklungsszenarien	6
<b>2.</b>	<b>Zukunftsbild für die Region Frauenfeld: «Klein, fein, vielfältig»</b>	<b>8</b>
2.1.	Überblick	8
2.2.	Beschreibung	9
2.3.	Auswirkungen	15
2.4.	Fazit	17

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Hintergrund, Ziel

Mit dem vom Bundesrat Mitte 2018 genehmigten, teilrevidierten Richtplan (KRP) des Kantons Thurgau sind die Gemeinden gefordert, ihre kommunalen Ortsplanungen auf die kantonalen Grundlagen abzustimmen. Von Bedeutung sind dabei unter anderem die Kontingentsflächen – im KRP enthaltene, aber räumlich noch nicht festgelegte Siedlungsflächen.

Das Zukunftsbild zeigt im Sinne einer Positivplanung, welche Flächen künftig für die fünf Gemeinden Felben-Wellhausen, Frauenfeld, Gachnang, Matzingen und Müllheim bei der unterstellten Entwicklung notwendig sind und wie diese räumlich differenziert werden können.

### 1.2. Situation

#### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen durch den kantonalen Richtplan vorgegeben**

Der kantonale Richtplan setzt die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes im Kanton Thurgau bis 2040 fest. Ziel ist in erster Linie eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Aktuell bestehen im Kanton Thurgau rund 300 ha unbebaute Arbeitszonen. Zusätzlich sieht der Richtplan Kontingentsflächen im Umfang von 234 ha vor, welche räumlich noch nicht vertortet sind. Von diesen Flächen sind 95 ha für Arbeitsgebiete vorgesehen, wobei diesbezügliche Einzonungen an ein konkretes Projekt gebunden sein müssen. Die Kontingentsflächen für Arbeitsgebiete sollen für folgende Nutzungen zur Verfügung stehen:

- Erweiterungen für ansässige Unternehmen (25 ha),
- Neuansiedlungen von Unternehmen (30 ha),
- grossflächige Arbeitsplatzgebiete (40 ha).

#### **Diversifizierte Wirtschaftsstruktur in der Region Frauenfeld**

Die Regio Frauenfeld umfasste zum Zeitpunkt der Studie 15 Gemeinden mit knapp 52'000 EinwohnerInnen und etwa 29'000 Beschäftigten. Geprägt wird die Region von der Stadt Frauenfeld mit einem Bevölkerungsanteil von fast 50%. Ebenso arbeiten knapp 70% der Beschäftigten der Region in Frauenfeld.

Entsprechend wird auch die kleinteilige Branchenstruktur der Region dominiert vom Mix in Frauenfeld, der insgesamt breit diversifiziert ist – mit dem verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Gesundheits- und Sozialwesen als stärkste Branchen. In Frauenfeld ist der Dienstleistungsanteil im Vergleich zu den weiteren betrachteten Kerngemeinden Felben-Wellhausen, Gachnang, Matzingen und Müllheim höher; hingegen sind dort, je nach Gemeinde die Landwirtschaft, das verarbeitende Gewerbe, das Baugewerbe oder der Handel stärker ausgeprägt. Die Region zeichnet sich insgesamt durch eine höhere Anzahl Wegpendler im Vergleich zu den Zupendlern aus, was jedoch nicht für Frauenfeld selbst gilt.

### **Überdurchschnittliche Standortqualitäten im schweizweiten Vergleich**

Bei der Standortqualität schneidet sowohl die Stadt Frauenfeld als auch die Region im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlich ab. Im Städteranking tragen dabei insbesondere der Arbeitsmarkt und die Einkaufsmöglichkeiten der Stadt zu diesem Ergebnis bei. Bei der regionalen Betrachtung kommen insbesondere die Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich zum Tragen, sowie die – im Vergleich zu den Ballungszentren im Kanton Zürich – tieferen Boden- und Mietpreise und das attraktive Steuerniveau.

Neben der kleinstrukturierten und relativ stark diversifizierten Wirtschaft zählen auch die kompetenten und verlässlichen Arbeitskräfte sowie die kurzen (Entscheidungs-)Wege bei den Gemeinden zu den Stärken der Region. Als grösste Schwäche ist die geringe Verfügbarkeit von Hochqualifizierten zu werten, die sich im relativ tiefen Anteil der Personen mit Tertiärausbildung zeigt und auch mit dem fehlenden Hochschulstandort zusammenhängen dürfte.

### **Auch übergeordnete Trends beeinflussen die Entwicklung der Region Frauenfeld**

Die Entwicklung von Industrie und Gewerbe ist von verschiedenen übergeordneten Entwicklungen geprägt. Zu beachten sind dabei folgende Trends:

- Die Digitalisierung, welche sich auf die Anzahl und die Struktur der Arbeitsplätze, auf die Produktivität und die Wertschöpfungsprozesse auswirkt.
- Der Arbeitsmarkt, dessen Volumen und Zusammensetzung sich durch demografische Verschiebungen und regulatorische Vorgaben unterschiedlich entwickeln kann.
- Makroökonomische Entwicklungen wie etwa die Globalisierung oder die Wechselkurse.
- Veränderungen von Konsumpräferenzen auf der Nachfrageseite.

Der technische Fortschritt in Form der Digitalisierung, die Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt (Demographie) und die makroökonomischen Entwicklungen sind exogene Trends, die

von den Akteuren der Region Frauenfeld kaum beeinflusst werden können, die sich aber auf die wirtschaftliche Entwicklung und auf die künftige Branchenlandschaft in der Region Frauenfeld auswirken.

### **Abstimmung oder Abgrenzung zu Entwicklungen in anderen Regionen empfehlenswert**

Nicht nur die Region Frauenfeld macht sich Gedanken über die Stossrichtung der künftigen Entwicklung. Auch in anderen, umliegenden Regionen und Kantonen bestehen Entwicklungspläne. Miteinzubeziehen in die Überlegungen sind daher insbesondere der Planungs- und Realisierungshorizont und die Positionierung möglicher Konkurrenzgebiete.

### **Zahlen und Fakten**

- In den Kerngemeinden der Region Frauenfeld befinden sich heute (Stand 2022) rund 250 ha Arbeitszonen (Industrie/Gewerbe). Davon sind rund 52 ha, d.h. ca. 20% unüberbaut.
- Die unüberbauten Bauzonen für Arbeitsnutzungen sind räumlich zerstreut. Zudem gibt es in den Kerngemeinden nur noch wenige grössere unüberbaute Bauzonen. Die grössten zusammenhängenden Flächen (Stand 2022) mit einer Grösse von ca. 2.5 bis 5 ha befinden sich in Müllheim (Hasli) und in Frauenfeld (Murbogen, Langdorf Ost und Oberwise/Gumpismatt).
- Rund ein Viertel der unüberbauten Arbeitszonen ist betriebliche oder strategische Reservefläche für Gewerbe oder für die öffentliche Hand. Knapp 20% sind Parkplatzflächen und ca. 13% Lagerflächen von Unternehmen. Die Mobilisierung dieser Flächen hängt stark von den derzeitigen Unternehmen und Grundeigentümern ab. Meist bestehen kurz- bis mittelfristig eher geringe Chancen für eine Aktivierung dieser Flächen.

Die unüberbaute Arbeitszone im nordöstlichen Bereich des Standortes «Langdorf Ost» (2.5

- ha) und diejenige im Gebiet Heckemos in Müllheim (1.7 ha) stellen zurzeit die grössten sofort verfügbaren Flächen dar.

Angrenzend an die bestehenden Gewerbegebiete könnten in den fünf Kerngemeinde fol-

- gende Gebiete als potenzielle Kontingentsflächen in Frage kommen: Im Häfeler in Frauenfeld, Gumpismatt und Niederwil in Gachnang, Langacker in Felben-Wellhausen, Hasli Nord in Müllheim und Tietlike in Matzingen.

Aufgrund der Nähe zu einem Autobahnanschluss, der Lage im Siedlungsgebiet (kaum Tangie-

- rung von Wohngebieten) und des Übergangs zur Landschaft können insbesondere die Standorte Im Häfeler und Gumpismatt als potenzielle Kontingentsflächen prioritär betrachtet werden.

### 1.3. Mögliche Entwicklungsszenarien

Aufgrund der vorliegenden Situation wurden drei Entwicklungsszenarien entworfen. Sie stellen mögliche Entwicklungen bis ungefähr ins Jahr 2040 dar und sind grundsätzlich unabhängig voneinander. Allen drei Szenarien liegt eine makroökonomische Entwicklung gemäss aktuellen Prognosen zugrunde. Diese Basisentwicklung umfasst für die fünf Kerngemeinden eine Beschäftigung von rund 29'800 Personen bis 2040, was einem Zuwachs von 5'500 Beschäftigten gegenüber 2016 entspricht.

**Abbildung 1: Drei mögliche Entwicklungsszenarien für die Region Frauenfeld**



Grafik INFRAS.

#### **Szenario 1 «Laisser-passer»**

Die Entwicklung verläuft im Rahmen der bisher vorgesehenen Planungsgrundlagen, es werden keine Leuchtturm-Projekte realisiert, vielmehr steht bisher Bewährtes im Mittelpunkt. Im Sinne eines «passieren lassen» (laisser passer) nehmen die Gemeinden der Region Frauenfeld eine passive Haltung gegenüber der Gewerbeentwicklung ein, direkte Massnahmen werden nicht ergriffen. Die Beschäftigung nimmt weniger stark zu als in der heute angenommenen Basisentwicklung. Aufgrund der überschaubaren Nachfrage reichen die bereits eingezonten Arbeitsflächen grundsätzlich für die nächsten Jahre (Horizont 2040) aus. Aus planerischer Sicht suboptimale Entwicklungen und Lösungen werden akzeptiert. Die Regio Frauenfeld verstärkt die überkommunale Zusammenarbeit nicht, jede Gemeinde plant vorwiegend für sich.

#### **Szenario 2 «Hochwertiger Hub»**

Die Region setzt auf eine forschungsintensive Entwicklung. Rund um die neuen Forschungsaktivitäten entstehen neue (Klein-)Unternehmen, zu Teilen entfaltet sich eine Start-up-Kultur, neue Arbeitsformen werden im Zentrum von Frauenfeld ausprobiert und strahlen auf die

Region aus. Frauenfeld, mit einer starken Innenentwicklung im Murgbogen, wird als Dienstleistungszentrum gestärkt. Die Beschäftigung nimmt durch diese Fokussierung stärker zu als in der heute angenommenen Basisentwicklung (rund +4'000 Beschäftigte). Durch den angestrebten Branchenmix besteht eine hohe Nachfrage nach hochqualifizierten Arbeitskräften, welche nicht allein mit dem Angebot auf dem lokalen Arbeitsmarkt gedeckt werden kann. Die Vernetzung geschieht vom Zentrum Frauenfeld hinaus und schliesst die weiteren Arbeitsplatzgebiete in den vier Gemeinden Felben-Wellhausen, Gachnang, Matzingen und Müllheim mit ein. Im Sinne einer starken und koordinierten Gewerbeentwicklung auf regionaler Ebene können weniger wertschöpfungsintensive Betriebe von Frauenfeld in die umliegenden Gemeinden umsiedeln resp. es werden dort Flächen für neu ansiedelnde Unternehmen bereitgehalten.

### **Szenario 3 «Smarter Arbeitsplatz»**

Die Region Frauenfeld setzt auf den bestehenden Werkplatz, gestaltet diesen aber «smarter», damit die digitalen Herausforderungen genutzt werden können. Im Mittelpunkt stehen die bereits ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe im engeren und im weiteren Sinn: Neben kleingewerblichen Strukturen werden die bestehenden Technologien der verschiedenen Nischenindustrien (Verpackung, Nahrungsmittel, Medizinaltechnologie, etc.) in die Positionierung des Standortes eingebunden. Die ansässigen Industriebetriebe verstärken, wenn immer möglich, Ansätze der lokalen Kreislaufwirtschaft. Angesichts dieser Entwicklung wird die Beschäftigung leicht stärker zunehmen als in der heute angenommenen Basisentwicklung (+2'000 Beschäftigte). Der Fachkräftebedarf nimmt zu, kann aber grundsätzlich durch Nutzung des regionalen Arbeitsangebotes gedeckt werden. Die Gewerbeflächen werden koordiniert und auf überkommunaler Ebene entwickelt. Die Gemeinden vertrauen einander und betrachten sich als wichtiges Teilstück des smarten Werkplatzes in der Region Frauenfeld. Aus planerischer Sicht erfolgt deshalb eine gut abgestimmte Weiterentwicklung der Arbeitszonen: bedarfsorientiert, überkommunal koordiniert und Potenziale der Innenentwicklung nutzend. Für zusätzliche Gewerbeflächen muss voraussichtlich auf Kontingentsflächen zugegriffen werden.

## 2. Zukunftsbild für die Region Frauenfeld: «Klein, fein, vielfältig»

### 2.1. Überblick

Auf Basis der drei in Kapitel 1.3 kurz dargelegten Entwicklungsszenarien wurde das Zukunftsbild für die Region Frauenfeld entworfen. Im Sinne einer Positivplanung zeigt es die Eckwerte der anzustrebenden Entwicklung von Unternehmen und Arbeitsplätzen. Das Zukunftsbild bezieht sich ungefähr auf das Jahr 2040 und basiert auf einer makro-ökonomischen Entwicklung, welche auf aktuellen Prognosen aufbaut, wie sie etwa dem kantonalen Richtplan zugrunde liegen. Diese Basisentwicklung umfasst für die fünf Kerngemeinden eine Beschäftigung von knapp 30'000 Personen im Jahr 2040. Das Zukunftsbild übertrifft diesen Zustand um etwa 2'000 Beschäftigte.

Die folgende Tabelle umschreibt die wichtigsten Elemente des Zukunftsbildes. Die folgenden Abschnitte beschreiben anschliessend das Zukunftsbild in ausführlicherer Form (Kapitel 2.2), zeigen die räumlichen Auswirkungen sowie die Chancen und Risiken auf (Kapitel 2.3) und formulieren Handlungsempfehlungen (Kapitel 2.4).

**Tabelle 1: Zukunftsbild für die Region Frauenfeld**

Label	Klein, fein, vielfältig
Zielzustand	Der regionale Werkplatz in Frauenfeld und Umgebung ist vernetzt, räumlich koordiniert und gerüstet für die digitalen Herausforderungen. Der hochwertig entwickelte Murgbogen in Frauenfeld prägt zudem das Bild der Region als dienstleistungsorientierter Standort.
Kernelemente	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fokus auf den Werkplatz</li> <li>▪ Bildungssektor als Brücke zwischen gewerblich-industrieller Produktion und Dienstleistungen sowie zwischen Forschung und Wirtschaft</li> <li>▪ Anknüpfen am Bestehenden und Nutzen von Synergien</li> </ul>
Branchenfokus	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organische Entwicklung unter Einbezug der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe</li> <li>▪ Bildung (Bezug zu IT und Werkplatz)</li> <li>▪ Hochwertige Dienstleistungen (Murgbogen)</li> </ul>
Leuchtturmprojekte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreislauf-Cluster: Unternehmensnetzwerk mit grosser lokaler Wertschöpfungsdichte und Brücke zwischen Aus-/Weiterbildung, IT und Werkplatz</li> <li>▪ Langfristig: Ansiedlung einer Bildungs- und Forschungsstätte in Frauenfeld</li> </ul>
Rolle der Standortförderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktive Rolle mit Vermarktung v.a. innerhalb der Region</li> <li>▪ Frauenfeld resp. der Murgbogen wird aktiv gegen aussen vermarktet</li> <li>▪ Stärkung des Bestandes und Fokus auf kleinere Ansiedlungen</li> </ul>
Arbeitsplätze 2040	Rund 32'000 (ca. 2'000 Beschäftigte mehr als in der Basisentwicklung)

Fachkräfte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deckung des Mehrbedarfs aus dem Arbeitsangebot in der Region angestrebt, u.a. durch Einbindung des Bildungszentrums für Technik BZT, Frauenfeld (Ausbildung in der Region)</li> <li>▪ Bedarf an Hochqualifizierten: Nutzung der Potenziale durch heutige Wegpendler</li> </ul>
Räumlicher Fokus, Rolle der Gemeinden	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Koordinierte, regionale Entwicklung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Frauenfeld als starkes Zentrum und Drehscheibe für die Region</li> <li>▪ Weitere Kerngemeinden (Felben-Wellhausen, Gachnang, Matzingen, Müllheim) mit koordinierten Entwicklungsmöglichkeiten und aktiver Partizipation am regionalen Entwicklungsprozess</li> </ul> </li> <li>▪ Starke Innenentwicklung und qualitativ hochwertige Verdichtung in Frauenfeld (Murgbogen)</li> </ul>
Koordination/Synergiepotenziale	Vernetzung der Gemeinden (Kreislaufwirtschaft, koordinierte Gewerbeflächen) sowie Brückenbildung zwischen Bildung, IT, Militär/Waffenplatz und Werkplatz

Tabelle INFRAS.

## 2.2. Beschreibung

### Zielzustand: Smarter und vernetzter Werkplatz

Die Region Frauenfeld setzt auf zwei Schwerpunkte: In der kurzen Frist steht der bestehende Werkplatz im Fokus. Gleichzeitig wird die Entwicklung im Murgbogen genutzt, um langfristig im Zentrum der Region eine hochwertige, dichte und dienstleistungsorientierte Entwicklung anzustreben. Rund um die Entwicklung im Murgbogen entstehen neue (Klein-)Unternehmen, zu Teilen entfaltet sich eine Start-up-Kultur, neue Arbeitsformen werden im Zentrum von Frauenfeld ausprobiert und strahlen auf die Region aus. Als Dienstleistungsbranche mit Ausrichtung auf den Werkplatz bildet die Aus- und Weiterbildung das Bindeglied zwischen den zwei Schwerpunkten: Die Region profiliert sich im Bereich der höheren Fachschulen; die Verbindung zwischen digitalen und smartem Werkplatz sowie forschungsorientierter Aus- und Weiterbildung von Fachkräften stärkt den regionalen Arbeitsmarkt und die Industrie- und Gewerbebetriebe.

### Branchenfokus und Leuchtturmprojekte: Ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe im Fokus, Bildungssektor als Verbindung zu dienstleistungsorientierten Tätigkeiten

Im Mittelpunkt stehen die bereits ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe im engeren und im weiteren Sinn: Neben kleingewerblichen Strukturen werden die bestehenden (Nischen-) Technologien der verschiedenen Schlüsselindustrien (Verpackung, Nahrungsmittel, Medizintechnologie, etc.) in die Positionierung des Standortes eingebunden. Ebenso rücken handwerkliche Tätigkeiten in den Fokus und werden mit der industriellen Produktion verknüpft, ein gegenseitiger Austausch wird forciert – auch um Ansätze der lokalen Kreislaufwirtschaft in der Region umzusetzen. Die Unternehmen aus der Region wissen, welche lokalen Bezugsmöglichkeiten bestehen und nutzen diese Kanäle. Aus diesen Umsetzungsarbeiten entstehen konkrete

Leuchtturmprojekte, welche die Region Frauenfeld künftig mit Begriffen wie Materialkreisläufen, Instandhaltung, Langlebigkeit, hochwertiges Recycling, Upcycling und Wiederverwendung in Verbindung bringen.

Der Bildungssektor baut auf dem Arbeitsplatz-Fokus auf und schafft mit dem entsprechenden Angebot eine Brücke zwischen industriell-gewerblichen und dienstleistungsorientierten Tätigkeiten, welche künftig im Zuge der Digitalisierung weiter verschmelzen dürften. Mittelpunkt bildet dabei das (kantonale) Bildungszentrum für Technik BZT in Frauenfeld. Das BZT erarbeitet entsprechende Programme, um das im Rahmen der Lehrgänge mit IT-Bezug erlernte Wissen in die Industrie- und Gewerbebetriebe hinauszutragen. Über diesen Kanal wird der smarte Arbeitsplatz gestärkt.

Als langfristiges, strategisches Ziel wird zudem weiter die Ansiedlung einer Bildungs- und Forschungsstätte in Frauenfeld verfolgt, um die Bildungs- und Forschungslandschaft attraktiver zu machen. Die Stadt Frauenfeld setzt im Rahmen der Entwicklung des Murgbogens die bisherigen Anstrengungen fort.

#### **Standortförderung: Aktive Rolle innerhalb der Region, Vermarktung des Murgbogens nach aussen**

Die Standortförderung der Stadt Frauenfeld und der Region nehmen eine starke Rolle ein, vermarkten aber vorwiegend innerhalb der Region: Gestärkt und gefördert wird in der kurzen Frist die ansässige Industrie in Verbindung mit lokalem Handwerk und Exzellenz. Angegangen werden die Potenziale der ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe, um diesen ideale Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

In Bezug auf die Entwicklung des Murgbogens trägt die Standortförderung das Zukunftsbild der Region aktiv nach aussen. Die Region Frauenfeld vermarktet sich dabei als hochwertigen Raum mit wertschöpfungsintensiven Unternehmen im Zentrum und einem smarten Arbeitsplatz in der gesamten Region. Die sich insbesondere im Murgbogen bietenden Potenziale werden konsequent bewirtschaftet und erfolgreich realisiert.

Regio Frauenfeld und die Standortförderung arbeiten darauf hin, die generellen Rahmenbedingungen im Kanton (z.B. Steuergesetzgebung für Start-up-Unternehmen) und in der Region dahingehend zu optimieren, dass die angestrebte Entwicklung begünstigt wird und sich insbesondere im Murgbogen neue Unternehmen mit neuen Geschäftsmodellen niederlassen können.

### **Arbeitsplätze und Fachkräfte: Leicht forciertes Beschäftigungswachstum mit Deckung des Bedarfs durch das regionale Arbeitsangebot**

Das angestrebte Zukunftsbild bringt eine Entwicklung der Beschäftigung mit sich, die rund 2'000 Beschäftigte über der heute angenommenen Basisentwicklung liegt. Der Fachkräftebedarf nimmt zu, kann aber grundsätzlich durch Nutzung des regionalen Arbeitsangebotes und aufgrund der attraktiven Wohnregion gedeckt werden. Verstärkt verknüpft wird die Industrie und die Bildung: Mittelpunkt bildet dabei das (kantonale) Bildungszentrum für Technik BZT in Frauenfeld. Die Zusammenarbeit bietet den regionalen Unternehmen einen verbesserten Zugang zu lokalen Arbeitskräften und legt die Basis für künftige Rekrutierungspotenziale in der Region.

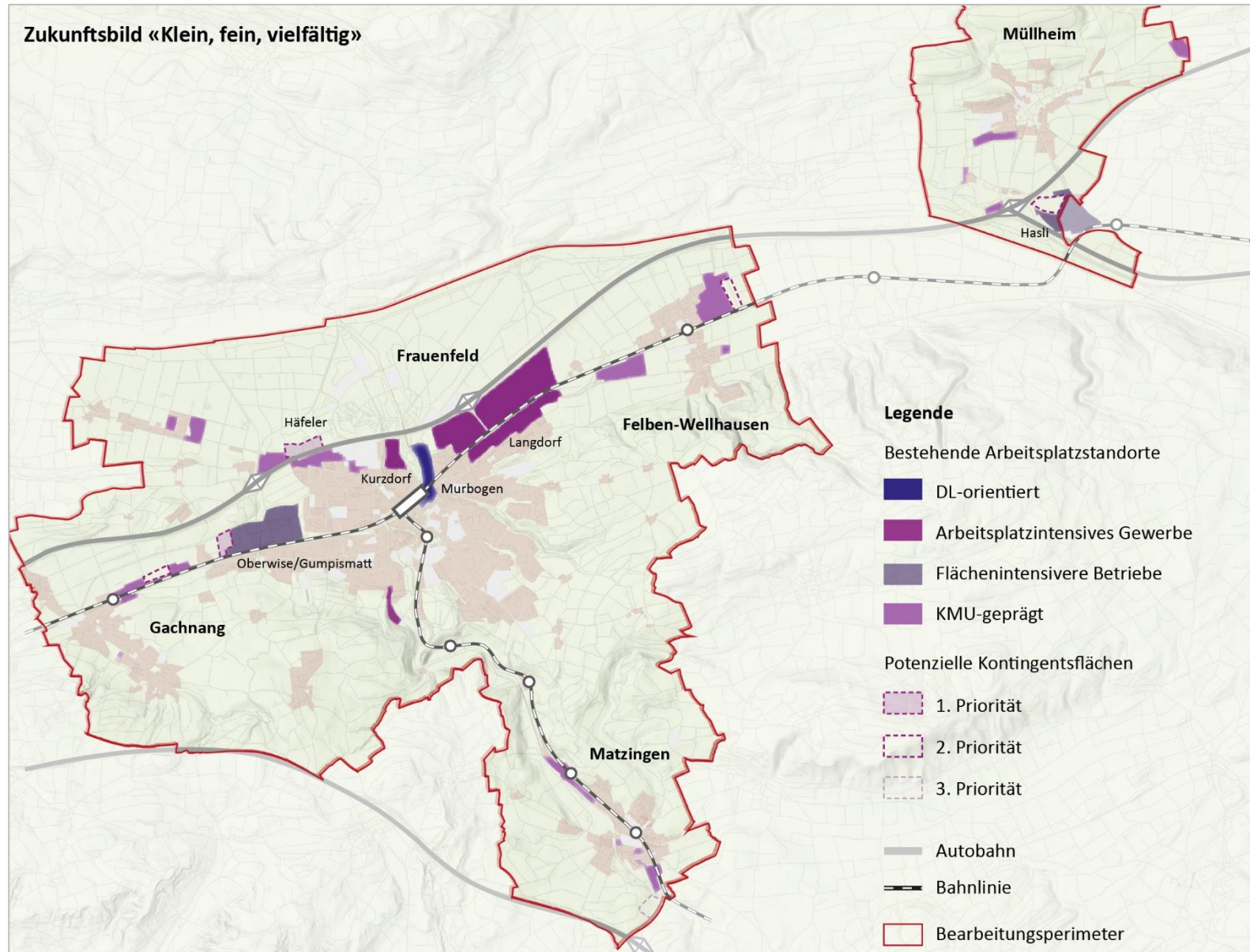
Um den Bedarf an gut und hochqualifizierten Fachkräften im Murgbogen decken zu können, sind zusätzliche Anstrengungen notwendig. Dabei fokussiert die Region primär auf die Potenziale, welche bei der grossen Zahl heutiger Wegpendler besteht.

### **Räumlicher Fokus: Flächeneffiziente Entwicklung**

Eine verdichtete Perimeterbewirtschaftung im Murgbogen sowie eine koordinierte Expansion des Gewerbes in den Kerngemeinden bewirken eine flächeneffiziente Entwicklung und führen ausgehend von der unterstellten Beschäftigtenentwicklung zu einem gesamten zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 37 ha. Dieser kann wie folgt gedeckt werden:

- Bereits eingezonte, unüberbaute Arbeitszonen: ca. 52 ha (Annahmen zur Aktivierbarkeit: 80% der gemäss Raum+ bis in 15 Jahren verfügbaren Flächen und 50% der Flächen, bei denen die Verfügbarkeit unsicher ist; Murgbogen: bis 2040 60% aktiviert)
- Kontingentsflächen: rund 5 - 8 ha für ausserordentliche, nicht eingeplante grössere Ansiedlungen

Abbildung 2: Zukunftsbild «Klein, fein, vielfältig»



Das Zukunftsbild präsentiert sich im Bereich Gewerbe- bzw. Arbeitsplatzentwicklung im Jahr 2040 folgendermassen:

- Der **Murgbogen** in Frauenfeld ist qualitativ hochwertig verdichtet. Das Gebiet weist durchmischte Nutzungen, architektonisch hochstehende Gebäude und Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität auf. Das Gebiet umfasst aufgrund der Nähe zum Bahnhof Frauenfeld (primär ÖV-Güteklassen A und B) vorwiegend Betriebe im Dienstleistungsbereich, arbeitsplatzintensive Firmen beispielsweise im Hightech-Bereich, Startups und Co-Working-Spaces. Zur Belegung des Gebiets sind im Erdgeschoss auch Cafés, kleine Versorgungseinrichtungen (z.B. Bäckerei), Detailhändler und Handwerksbetriebe vorhanden.
- Die Gebiete **Kurzdorf und Langdorf** sind hauptsächlich durch dicht bebaute Areale geprägt. Entlang der Zürcherstrasse Ost nimmt die Bebauung einerseits Rücksicht auf das südlich und westlich angrenzende Wohngebiet und andererseits auf die Strassenachse (z.B. Gestaltung/Adressbildung bei der Überbauung von unbebauten Bauzonen oder Umstrukturierungen/Verdichtungen).
- Aufgrund der sehr guten Erschliessung durch die Autobahnanschlüsse Frauenfeld-West und Müllheim weisen die Gebiete **Oberwise/Gumpismatt und Hasli** auch flächenintensivere und stark auf den Strassenverkehr ausgerichtete Betriebe auf.
- Die **weiteren Arbeitsplatzgebiete** im Bearbeitungsperimeter sind durch vielfältige KMUs geprägt. Die heute an diesen Standorten noch unbebauten Arbeitszonen sind grösstenteils aktiviert und die Potenziale im bereits bebauten Gebiet genutzt (z.B. Müller-Martini-Areal in Felben-Wellhausen, Ami-Areal in Gachnang).
- Das Gebiet **Im Häfeler** in Frauenfeld und ggf. das Gebiet Gumpismatt in Gachnang ergänzen das bestehende Angebot an Gewerbeflächen (Kontingentsflächen).

In allen Arbeitsplatzgebieten werden die räumlichen Synergien von den Werkplatz-Unternehmen genutzt (z.B. gemeinsame Parkieranlage). Damit wird ein effizienter Umgang mit den bestehenden Flächen gefördert und der Bedarf an zusätzlichen Kontingentsflächen in Grenzen gehalten.

### Synergiepotenziale

Neben den zwei im Fokus stehenden Entwicklungen im Werkplatz und im Zentrum von Frauenfeld bieten weitere Entwicklungen in der Region Frauenfeld Möglichkeiten, das angestrebte Zukunftsbild besser zu erreichen und facettenreicher zu gestalten:

- Der Bau des militärisch und zivil genutzten **Bundesrechenzentrums Campus im Auenfeld** und das bereits in Betrieb genommene **Datencenter** von Energie des Kantons Thurgau (EKT) in Frauenfeld werden genutzt, um sich im Bereich IT (Sicherheit, Datenhandling, etc.) neu zu positionieren (Aufbau Standortstärke). Ebenso wird versucht, Synergien für ansässige Unternehmen zu nutzen (Arbeitskräfte, spezifische Zuliefertechnologien etc.). Daten werden im Zuge der Digitalisierung ein immer zentraleres Gut für Unternehmen, weshalb Rechenzentren in allen Regionen eine zentrale Rolle zukommt.
- Mit der Auslagerung der militärischen Nutzungen aus der **Stadtkaserne und aus Teilen des Murgbogens** werden dort Flächen für Arbeits- und Mischnutzungen frei. Die verkehrlich gute Anbindung an das Strassennetz erlaubt eine Zulieferung auf den bestehenden Infrastrukturen. Die Erreichbarkeit zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr ist über ein engmaschiges Netz gewährleistet.
- Die Nutzung von digitalen **Plattformen** wird in verschiedenen Branchen gefördert. Gerade die Region Frauenfeld, geprägt durch peripherere Gemeinden und eine hohe Diversität in der Branchenstruktur, kann von Vorteilen der Plattformökonomie profitieren. Anbieter und Nachfrager können über Plattformen bei geringen Kosten zusammengeführt werden.

Beispiele sind freie oder selten genutzte Arbeitsplätze, saisonale Arbeitnehmende, Parkplätze und weitere. Bestehende Ressourcen werden dadurch besser ausgelastet.

## 2.3. Auswirkungen

Die folgende Tabelle fasst die wichtigsten Eckwerte und Auswirkungen des Zukunftsbildes zusammen.

**Tabelle 2: Eckwerte und Auswirkungen des Zukunftsbildes «Klein, fein, vielfältig»**

<b>Arbeitsplätze / Flächen</b>	
Entwicklung	Rund 32'000
Arbeitsplätze	(+2'000 AP gegenüber Basisszenario)
Wertschöpfungsintensive AP	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Insbesondere im Dienstleistungsbereich und damit räumlich primär im Murgbogen,</li> <li>▪ Potenziale im Industriebereich vorhanden (Synergien zwischen Handwerk und Hightech)</li> </ul>
Flächenbedarf	<p>Verdichtete Entwicklung im Murgbogen bewirkt eine flächeneffiziente Entwicklung mit einem gesamten Flächenbedarf von ca. 37 ha aufgrund der berechneten Beschäftigtenentwicklung. Dieser kann wie folgt gedeckt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereits eingezonte, unüberbaute Arbeitszonen: ca. 52 ha (Annahmen zur Aktivierbarkeit: 80% der gemäss Raum+ bis in 15 Jahren verfügbaren Flächen und 50% der Flächen, bei denen die Verfügbarkeit unsicher ist; Murgbogen: bis 2040 60% aktiviert)</li> <li>▪ Kontingentsflächen: rund 5 bis 8 ha für ausserordentliche, nicht eingeplante grössere Ansiedlungen</li> </ul>
Bedarfssicherung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktivierung eines grösseren Teils der bestehenden unbebauten Arbeitszonen inkl. Nutzung der vorhandenen leerstehenden Gewerbegebäude (Müller-Martini, AMI)</li> <li>▪ Umstrukturierung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements im Bereich Murgbogen</li> <li>▪ Sicherung des weiteren Bedarfs im I/G-Bereich mit Kontingentsflächen: Aufgrund der Lage, Erschliessung usw. stehen die Gebiete Hungerbühl in Frauenfeld und Gumpismatt in Gachnang im Vordergrund.</li> </ul>
<b>Weitere Aspekte</b>	
Ortsbild, Innenentwicklung, Städtebau, Zentrumsprofilierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kombination von Wohnen und Dienstleistungen im Zentrum gewährleistet</li> <li>▪ Verstärkung der Rolle von Frauenfeld als Dienstleistungszentrum</li> <li>▪ Markante Innenentwicklung im Murgbogen, qualitativ hochwertige Verdichtung ist sicherzustellen</li> <li>▪ Stärkung des verarbeitenden Gewerbes in den vier umliegenden Kerngemeinden</li> </ul>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächeneffekte spürbar (bis zu ca. 8 ha ggf. benötigte Kontingentsflächen), aber in koordinierter und angestrebter Weise</li> <li>▪ Konzentration auf Zentrum, Innenentwicklung mit wenig flächigen Auswirkungen auf die Landschaft</li> </ul>
Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeitsplatzwachstum führt zu Verkehrszunahme (u.a. mehr externe Fachkräfte)</li> <li>▪ Hauptwachstum im Murgbogen kann zu einem grossen Teil durch den ÖV aufgenommen werden</li> <li>▪ Der durch Kontingentsflächen generierte Verkehr kann dank der Lage in der Nähe des Anschlusses ans übergeordnete Netz siedlungsverträglich ausgestaltet werden (keine/kaum Tangierung von Wohngebieten)</li> </ul>

Rolle öffentliche Hand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aktive Standortförderung insbesondere für die Entwicklung im Murgbogen notwendig</li> <li>▪ Aktive Rolle der öffentlichen Hand, um Synergiepotenziale zu nutzen, insb. für die Brückenbildung zwischen Bildung (BZT), Militär (Waffenplatz, Rechenzentrum) und Werkplatz</li> </ul>
Preise	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Preissteigerungen im Umfeld Bahnhof Frauenfeld/Murgbogen</li> <li>▪ Restliche Gebiete höchstens mit moderaten Steigerungen</li> </ul>
Konkurrenzstandorte	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auf wertschöpfungsintensive Unternehmen ausgerichtete Standorte wie The Circle auf überregionaler Ebene oder Wil West auf regionaler Ebene</li> <li>▪ Je nach Fokus und Branchen der sich bildenden Cluster (u.a. The Valley (Kemptthal, Nahrungsmittel); Wil West (Dienstleistungsbetriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte oder Forschung und Entwicklung))</li> </ul>

Tabelle INFRAS.

### Chancen und Risiken

Das Zukunftsbild entspricht einer Positivplanung im Sinne einer gewünschten Entwicklung. Gleichwohl bringt ein solches Zukunftsbild Chancen und Risiken mit sich, die folgend kurz erläutert werden.

#### Chancen

- **Lokale Verankerung:** Die gesamte Region ist eingebunden, die Entwicklung knüpft am Bestehenden an und ist so lokal verankert.
- **Stärkung des Zentrums:** Frauenfeld als natürliches Zentrum der Region wird gestärkt und erhält die Möglichkeit, sich verstärkt als urbanes Dienstleistungszentrum zu positionieren.
- **Veränderung des Modal Splits:** Der Murgbogen ist in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Frauenfeld. Für die Erreichbarkeit dieser Arbeitsplätze wird der öffentliche Verkehr eine bedeutende Rolle spielen und auf den Modal Split der Region einen positiven Effekt haben.
- **Klar abgegrenzte und koordinierte Entwicklung:** Die ganze Region bekennt sich zum Zukunftsbild und arbeitet aktiv an einer koordinierten Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete. Damit kann das Arbeitsplatzwachstum flächeneffizient und landschaftsschonend bewältigt werden.
- **Option Forschungsstandort:** Die Entwicklung im Murgbogen lässt sich gut mit einem künftigen Forschungsstandort Frauenfeld kombinieren. Diese Option bleibt damit erhalten und kann im Sinne einer langfristigen Vision weiterverfolgt werden.
- **Kreislaufwirtschaft:** Das Thema Kreislaufwirtschaft etabliert sich als neues, regionales Thema, verstärkt die lokale Resilienz der Wirtschaft und bietet Möglichkeiten für die Promotion der Region gegen aussen.
- **Synergien aus Vernetzung von Bildung, IT und Werkplatz:** Mit dem Bildungszentrum für Technik (BZT) als kantonale Berufsfachschule besteht ein Bildungsangebot, das unter Einbezug neuer Informatiktechnologien und der Unternehmen des Werkplatzes den künftigen Bedarf an qualifizierten Fachkräften auf lokaler Ebene sicherstellen kann.

### *Risiken*

- Realisierungsrisiken: Das Zukunftsbild widergibt lediglich eine gewünschte Entwicklung. Die effektive Umsetzung kann weniger optimal verlaufen (makroökonomische Rahmenbedingungen, Konkurrenz durch andere Standorte, Koordination der Gemeinden, etc.).
- Politischer Widerstand: Die Entwicklungen im Murgbogen bedeuten für die Stadt Frauenfeld einen starken Wachstumsschub, welcher politisch auf Widerstand stossen kann, v.a. wenn die Verdichtung nicht städtebaulich hochwertig und stadtverträglich ausgestaltet wird.
- Nähe zum Wirtschaftsraum Zürich: Die Nähe zu Winterthur und Zürich kann Chance und Risiko zugleich sein. Zum Risiko wird es dann, wenn auch künftig viele qualifizierte Arbeitskräfte zwar in der Region Frauenfeld wohnen, aber im Kanton Zürich arbeiten.
- Neues Zentrum in Frauenfeld: Die Innenstadt kann durch den Murgbogen konkurrenziert werden, was zur Verschiebung des Schwerpunktes führen kann.

## 2.4. Fazit

Das dargestellte Zukunftsbild entspricht einer Positivplanung für die Region Frauenfeld und bildet eine Grundlage für die gemeindeübergreifende Abstimmung für die Arbeitszonenbewirtschaftung. Das Zukunftsbild geht von einem zusätzlichen Flächenbedarf für Arbeitsnutzungen von 37 ha aus. Diese sollen über die Aktivierung und Verdichtung bereits eingezoner Flächen abgedeckt werden. Dabei handelt es sich, mit Ausnahme von drei Flächen in der Grössenordnung von je 2.5 bis 5 ha nur noch um eher kleinere Parzellen. Für grössere Ansiedlungen wären längerfristig Kontingentsflächen für Arbeitsgebiete in der Grössenordnung von 5 - 8 ha bei konkreten Projekten einzuzonen.

Dieses Zukunftsbild setzt voraus, dass die inneren Reserven zu einem grossen Teil mobilisiert und (auch rechtlich) verfügbar gemacht werden können. Um die effektive Entwicklung möglichst in die Richtung des gewünschten Zukunftsbilds zu lenken, sind Massnahmen auf verschiedenen Ebenen erforderlich. Grundsätzlich können sich aus bereits umgesetzten, geplanten oder anstehenden Entwicklungen in anderen Bereichen Synergiepotenziale ergeben. Diese sind durch die Gemeinden als aktive Brückenbauer zwischen verschiedenen Akteuren zu identifizieren und zu nutzen. Ebenso können bestehende Regulierungen auf Zielkonflikte mit dem Zukunftsbild geprüft werden. Folgende Massnahmen werden als sinnvoll erachtet:

### **A. Koordinierte Raumplanung in der Regio Frauenfeld**

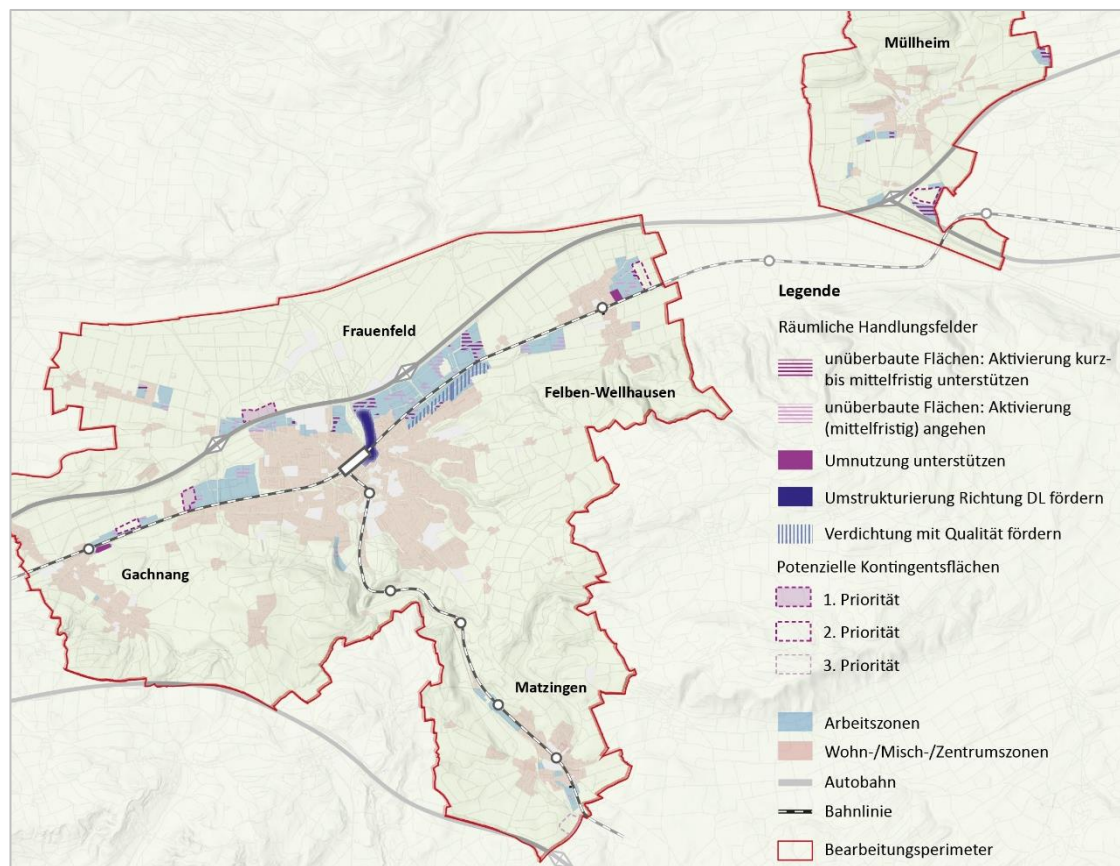
Mit der Verabschiedung des Zukunftsbildes verfügt die Regio Frauenfeld über ein gemeinsames, auf einander abgestimmtes Verständnis über die anzustrebende wirtschaftliche und räumliche Entwicklung in der Region.

## B. Planerische Massnahmen

Das Zukunftsbild setzt vorwiegend auf eine Mobilisierung und (rechtliche) Sicherung von Flächenreserven in bestehenden Bauzonen:

- **Verankerung in den kommunalen Richtplänen:** Aufnahme der Stossrichtungen und Eckwerte des gemeindeübergreifenden Zukunftsbildes in die kommunalen Richtpläne als Grundlage für eine koordinierte Raumentwicklung.
- **Strategie Arbeitsplatzgebiete:** Entwickeln einer übergeordneten Strategie für die mittel- und langfristige Positionierung und Entwicklung der einzelnen Arbeitsplatzgebiete und zur Mobilisierung von Flächen für gewünschte Arbeitsnutzungen. Eine solche Strategie entspricht einer Vertiefung und Konkretisierung des Zukunftsbildes mit konkreten planerischen Handlungsanweisungen zur Mobilisierung und Sicherung der Flächen für die gewünschten Nutzungen. Eine erste Übersicht von möglichen räumlichen verorteten Handlungsfeldern ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

Abbildung 3 Räumliche Handlungsfelder



Grafik INFRAS. Quelle: Bauzonen: WebGIS ARE, unüberbaute Flächen: Raum+ (2022) inkl. Rückmeldungen der Gemeinden (2023)

- **Flächenmanagement:** Elektronisches Erfassen von Informationen über bestehende bebaute oder unbebaute Arbeitszonen, um Informationen und geeignete Flächen für Betriebe verfügbar zu machen, die sich in der Region ansiedeln oder ihren Betrieb in der Region erweitern möchten.
- **Aktive Bodenpolitik:** Prüfen und wo sinnvoll Realisieren von Land- und Immobilienzukäufen, um sie für gewünschte wirtschaftliche Nutzungen verfügbar zu machen (z.B. Abgabe von Land im Baurecht, z.B. für Gewerbehäuser, Innovations- und Startup-Zentren).

### **C. Standortpromotion**

Die Standortpromotion der Stadt und Regio Frauenfeld soll das Zukunftsbild als Zielgrösse in die Strategie aufnehmen und darlegen, mit welchen Massnahmen die Standortpromotion zu einem solchen Zukunftsbild beitragen kann. Dies betrifft die Promotion generell und insbesondere die strategisch wichtigen Entwicklungsgebiete wie den Murgbogen. Den Lead übernimmt dabei die Stadt Frauenfeld, wobei die Regio Frauenfeld eng eingebunden werden soll, um Synergien für die Region zu nutzen und die Entwicklung im Sinne des Zukunftsbildes abzustimmen.