

Fachbericht

# STANDORTFÖRDERUNG OBERTHURGAU



Datum: 7. Oktober 2022

Autoren: Sabine Friedrich, KEEAS Raumkonzepte AG; Remo Daguati, LOC AG

Unterstützt von:

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Management Summary</b>	<b>3</b>
<b>2. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Vorgehen</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Verwendete Studien und Konzepte</b>	<b>6</b>
<b>3. Analyse</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Standortanalyse</b>	<b>8</b>
3.1.1. Makro-/Meso-Ebene	8
3.1.2. Mikro- und Objektebene	16
3.1.3. Erschliessungsqualität	21
3.1.4. Softe Faktoren – New Work, New Balance – Tourismus	24
<b>3.2. Marktanalyse</b>	<b>25</b>
3.2.1. Immobilienmarkt	25
3.2.2. Konkurrenzsituation	28
3.2.3. Bedürfnisanalyse Nutzer	29
<b>3.3. Regionale Strukturen</b>	<b>32</b>
<b>4. SWOT-Analyse und Handlungsfelder</b>	<b>34</b>
<b>4.1. SWOT-Analyse</b>	<b>34</b>
<b>4.2. Handlungsfelder und Zuständigkeiten</b>	<b>36</b>
<b>5. Empfehlungen "Standortförderung Oberthurgau"</b>	<b>37</b>
<b>5.1. Arbeitszonenmanagement (H1 – H2)</b>	<b>37</b>
a) Eignung von Gebieten	37
b) Einbindung in das Arbeitszonenmanagement gemäss Kantonalem Richtplan	37
c) Massnahmen "Arbeitszonenmanagement"	39
<b>5.2. Regionale Forderungen an Agglomerationsprogramme (H3)</b>	<b>39</b>
<b>5.3. Positionierung (H4 - H5)</b>	<b>40</b>
a) Selbstbewusstere Positionierung	40
b) Verständnis für wissensbasierte Konzepte schärfen	40
c) Massnahmen "Positionierung"	41
<b>5.4. Organisationsmodell (H6)</b>	<b>41</b>
<b>5.5. Planerfolgsrechnung 2023 - 2026</b>	<b>42</b>

# 1. Management Summary

Das Projekt "Standortförderung Oberthurgau" (**Abschnitt 2**) hat zum Ziel, die Positionierung und Vermarktung der Region voranzutreiben. Die Entwicklung der Wirtschaftsstandorte soll koordiniert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Thematik "Arbeiten" geschaffen werden. Über die Erstellung einer SWOT-Analyse zur Region Oberthurgau sowie dem daraus abgeleiteten Vorschlag zur künftigen Positionierung und Vermarktung sollen auch Areale bestimmt werden, mit denen die Lernprozesse rund um das Thema Arealentwicklung erprobt und regionales Wissen geteilt werden kann. Ein Organisationsmodell der Standortförderung Oberthurgau, der für den Aufbau und Betrieb erforderliche personelle und finanzielle Ressourcenbedarf sowie entsprechende Finanzierungslösungen sind zu skizzieren.

Aus der umfassenden Analyse (**Abschnitt 3**) ergeben sich folgende Handlungsfelder (**Abschnitt 4**):

- Festlegung und Beschliessen der Standorte von kantonaler und regionaler Bedeutung;
- Sicherung der Verfügbarkeiten von geeigneten Flächen unter Einbindung der Grundeigentümer;
- Enge Begleitung der Massnahmen in den laufenden und künftigen Agglomerationsprogrammen;
- Intensivierung der regionalen Standortvermarktung unter Einbezug der Wirtschaft;
- Stärkung des Wissens- und Technologietransfers (WTT) über den Aufbau von An-Instituten oder einem Ableger der OST (Ostschweizer Fachhochschule);
- Stärkung der Strukturen und Ressourcen zur Erfüllung der Massnahmen im Bereich Areal- und Regionalentwicklung.

Aus den Empfehlungen (**Abschnitt 5**) regen die Studienautorinnen und -autoren folgende Initiativen an:

- In Bezug auf das Arbeitszonenmanagement ist das Gebiet Amriswil Ost/Hefenhofen als Entwicklungsschwerpunkt ESP-A in den kantonalen Richtplan aufzunehmen. Für die Gebiete Romanshorn Hof-Gärtlitzelg, Arbon Rietli und Amriswil West sind in einer längerfristigen Perspektive weitere Eintragungen vorzusehen. Die Gebiete Romanshorn Hafenaerial sowie Arbon Saurer WerkZwei sind mit einer neuen Kategorie ESP (z.B. Kategorie "ESP-Bahnhofgebiete") im kantonalen Richtplan zu verankern. Das Gebiet Morgental in Steinach verfügt über bereits im Kantonalen Richtplan St.Gallen ausgewiesene Flächen (STAK, ESP).
- Zur Raumentwicklung werden die durch die Arealentwicklungen ausgelösten Entwicklungsplanungen die damit verbundenen Anforderungen zu Erschliessungs-, Orts- und Regionalplanung aktiv in die Agglomerationsprogramme eingebracht. Ein gezieltes Monitoring stellt die Umsetzung der bereits beschlossenen und von Bund und Kanton mitfinanzierten Massnahmen sicher.

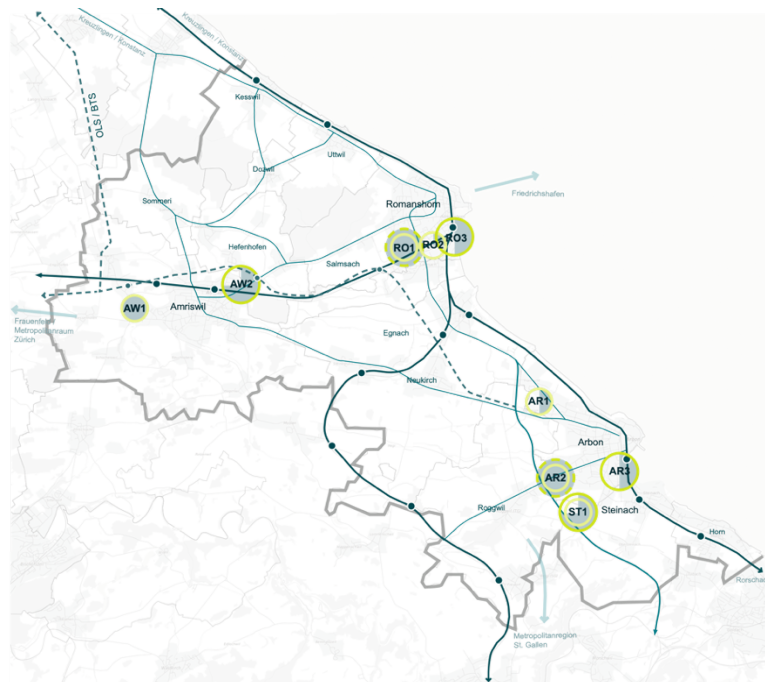


Abbildung 1: Konzept Wirtschaftsschwerpunkte Oberthurgau (KEEAS AG)

- In der *Positionierung* versteht sich die Region Oberthurgau als "Tripolare Stadt am See". Sie nutzt die Chancen des Prozesses zur Schaffung eines Metropolitanraums Bodensee und bringt sich als selbstbewusstes und verbindendes Element zum Kanton Thurgau ein. Gleichzeitig orientiert sich die Region Oberthurgau an der Dynamik des Metropolitanraums Zürich. Als Wirtschaftsstandort hebt die Region Oberthurgau die vier Technologie-Themenschwerpunkten Automotive, Advanced Manufacturing, Umwelt- und Gebäudetechnik sowie Phytopharma selbstbewusst hervor und verstärkt die Anstrengungen, ein Standort für wissensbasierte Dienstleistungen zu werden.
- Als *Organisation* werden die Fachgruppen Wirtschaft und Raumentwicklung neu ausgerichtet, um den Aufbau und Betrieb im Bereich Regionalmarketing sowie Arealentwicklung mit personellen wie finanziellen Mitteln auszubauen.
- Zur *Finanzierung* dieser Aktivitäten werden mit dem Kanton Thurgau Leistungsvereinbarungen für Grundaufgaben abgeschlossen und Projektbeiträge von Kanton und Bund für zusätzliche Projekte vereinbart. Die Beiträge aus der Wirtschaft werden projektbezogen ausgebaut.



Abbildung 2: Positionierung Wirtschaftsstandort Oberthurgau

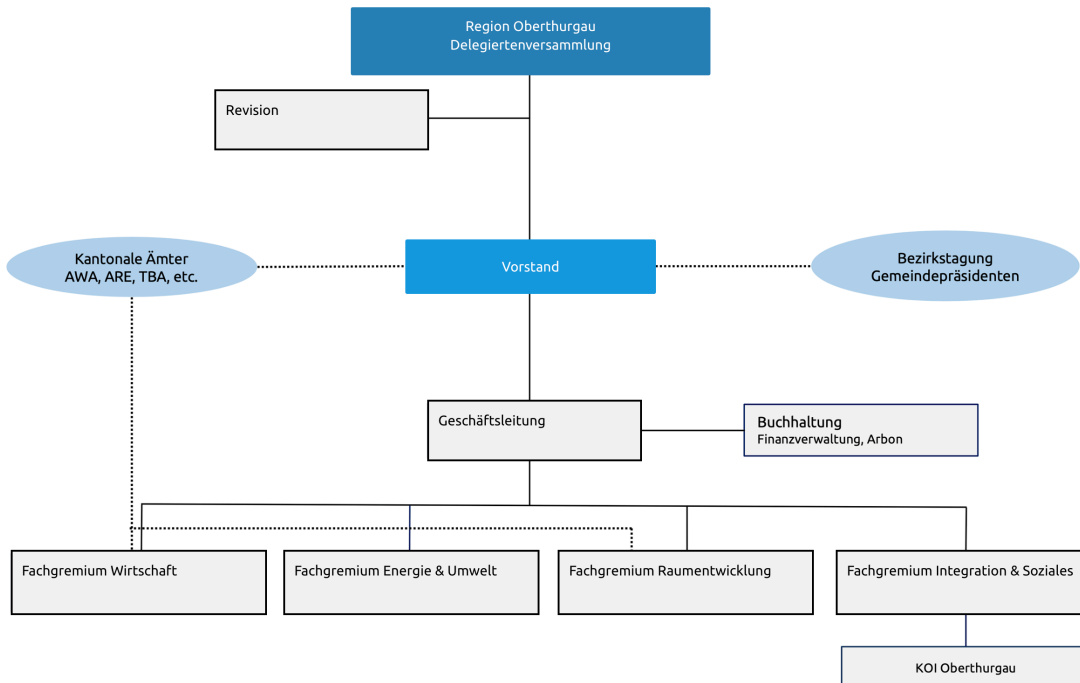


Abbildung 3: Organisation Region Oberthurgau

## 2. Ausgangslage

Die Region Oberthurgau verfügt mit den starken ansässigen Unternehmen, den generellen Standortvoraussetzungen und mit unterschiedlichen Entwicklungsgebieten im Bereich Arbeiten über eine Reihe noch nicht ausgeschöpfter wirtschaftlicher Potentiale. Vor diesem Hintergrund möchte die Region an den im Jahr 2018 durch KEEAS Raumkonzepte AG für den Oberthurgau erarbeiteten Bericht zum Modellvorhaben des Bundesamtes für Raumentwicklung anknüpfen und das darin enthaltene Massnahmenkonzept in eine aktive Umsetzung führen.

Zu diesem Zweck lancierte der Vorstand der Region Ende 2021 mit finanzieller Beteiligung durch den Kanton Thurgau (Amt für Wirtschaft und Arbeit, AWA) und die Neue Regionalpolitik des Bundes (nrp) das Projekt "Standortförderung Oberthurgau". Dieses wird extern begleitet von der KEEAS Raumkonzepte AG und der LOC AG. Die Standortpositionierungs- und -förderungsaktivitäten in der Region sollen vorangetrieben, die Entwicklung der Wirtschaftsstandorte koordiniert und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Thematik "Arbeiten" geschaffen werden. Über die Erstellung einer SWOT-Analyse zur Region Oberthurgau sowie dem daraus abgeleiteten Vorschlag zur künftigen Positionierung und Vermarktung sollen auch Areale bestimmt werden, mit denen die Lernprozesse rund um das Thema Arealentwicklung erprobt und regionales Wissen geteilt werden kann. Ein Organisationsmodell der Standortförderung Oberthurgau, der für den Aufbau und Betrieb erforderliche personelle und finanzielle Ressourcenbedarf sowie entsprechende Finanzierungslösungen sind zu skizzieren.

### 2.1. VORGEHEN

Im Dialog mit führenden Unternehmen und Instituten, städtischen Fachstellen sowie weiteren Stakeholdern aus der Region und der kantonalen Wirtschaftsförderung wurden wichtige Hinweise für die Herleitung der SWOT-Analyse sowie der Positionierung der Region Oberthurgau erarbeitet. Hierzu wurden von Juni bis August 2022 mehrere teilstrukturierte Interviews sowie zahlreiche Arbeitssitzungen durchgeführt. Folgende Personen wurden bei den Gesprächen eingebunden:

Organisation	Interviewpartner / Projektbeteiligte
Wirtschaft und Arbeitgeber	Ipek Demirtas, Wirtschaftskommission Stadt Arbon* Ralf Geisser, Wirtschaftskommission Stadt Arbon, Präsident Gewerbe Thurgau oberer Bodensee* Lukas Gmür, Vorstandsmitglied AVA Region Arbon Jérôme Müggler, Direktor IHK Thurgau Andrea Roth, Präsident Arbeitgebervereinigung Region Romanshorn Andreas Schmidt, Präsident Industrieverein Amriswil Dennis Reichardt, Wirtschaftskommission Stadt Arbon, Präsident AVA Region Arbon* Philip Scarth, Wirtschaftskommission Stadt Arbon, Vorstandsmitglied AVA Region Arbon*

Organisation	Interviewpartner / Projektbeteiligte
Region Oberthurgau	Stefan Tobler, Präsident Region Oberthurgau, Gemeindepräsident Egnach Gilbert Piaser, Geschäftsleiter Region Oberthurgau Samuel Struhs, Stadt Arbon, Projektleiter Standortförderung Oberthurgau Roger Martin, Stadtpräsident Romanshorn Thomas Gerber, Stadt Romanshorn, René Walther, Stadtpräsident Arbon Dominik Diezi, ehem. Stadtpräsident Arbon, Regierungsrat Kanton Thurgau Fabienne Egloff, Stadtentwicklung Arbon Gabriel Macedo, Stadtpräsident Amriswil Michael Herzog, Bausekretär Amriswil Manfred Wagner, Bauverwalter Amriswil Thomas Schnyder, Gemeindepräsident Hefenhofen Boris Binzegger, NRP AG (beauftragt durch Gemeinde Hefenhofen) Michael Aebisegger, Gemeindepräsident Steinach Martin Haas, Gemeindepräsident Salsmach Andreas Schmidt, Vorstandsmitglied, Vertreter Wirtschaft Richard Stäheli, Gemeindepräsident Uttwil
Wirtschaftsförderung Kanton Thurgau	Marcel Rämpfle, AWA Kanton Thurgau, Leiter Wirtschaftsförderung Thurgau* Dieter Sahli, AWA Kanton Thurgau, Stv. Leiter, Regionalentwicklung / Tourismus*
Projektteam	Remo Daguati, LOC AG, Inhaber Sabine Friedrich, KEEAS Raumkonzepte AG, Mitinhaberin

Tabelle 1: Interviewpartner und Projektbeteiligte (\*Einbezug erfolgte im Rahmen des Projekts "Strategie Standort Arbon")

Eine Projektbegleitung erfolgte zudem durch das Amt für Raumentwicklung des Kantons Thurgau, vertreten durch Andrea Näf, Leiterin Amt für Raumentwicklung, Patrick Rösch, Leiter Abteilung Kantonale Planung und Heinz Wagner, Kreisplaner. Wertvolle Ideen und Hinweise zur künftigen Positionierung und Weiterentwicklung der Region Oberthurgau sind dabei entstanden und werden mit entsprechenden Massnahmen adressiert. Allen Teilnehmenden der Gespräche gilt hierfür ein besonderer Dank.

Erste Ergebnisse der Analyse und damit verbundene Empfehlungen wurden am 15. und 16. September 2022 in verschiedenen Gruppen präsentiert und mit den anwesenden Vertreterinnen und Vertreter der Region Oberthurgau reflektiert. Am 27. September 2022 fand ein Fachgespräch mit Vertretungen der regionalen Arbeitgebervereinigungen statt. Am 7. Oktober 2022 fand zudem ein Austausch zwischen der Region Oberthurgau, der kantonalen Wirtschaftsförderung sowie dem Amt für Raumentwicklung statt. Durch diesen Einbezug von verschiedenen Akteuren konnten wesentliche Erkenntnisse für die künftige Strategie der Region Oberthurgau abgeleitet werden.

## 2.2. VERWENDETE STUDIEN UND KONZEPTE

Folgende Dokumente und deren Inhalte wurden für die Strategie der Region Oberthurgau berücksichtigt (in zeitlicher Reihenfolge ihrer Entstehung):

Datum	Titel	Form	Herausgeber
27.09.22	Überarbeitung Grundlagenerheben Areale im Oberthurgau (Entwurf); Grundlage Konzeptansatz für die Positionierung der Areale	Arbeitsdokument	KEEAS AG
14.06.22	Standortanalysen Oberthurgau (Amriswil, Arbon, Romanshorn)	Datenblätter	Wüest Partner AG / LOC AG
09.09.21	Jahresbericht 2020 Delegiertenversammlung	Bericht	Region Oberthurgau
25.08.21	Kantonaler Wettbewerbsindikator	Bericht	UBS AG
25.08.21	Standortwettbewerb: Zwischenbilanz nach Jahren des Umbruchs	Bericht	Credit Suisse AG
30.06.21	Strategie Standort Arbon	Bericht	Stadt Arbon
04.11.20	Jahresbericht 2019 Delegiertenversammlung	Bericht	Region Oberthurgau

Datum	Titel	Form	Herausgeber
01.11.20	Agglomerationsprogramm St.Gallen - Bodensee, 4. Generation, Umsetzungshorizont 2024 – 2027, Massnahmenbericht	Bericht	Agglo St.Gallen – Bodensee
01.06.2016	Agglomerationsprogramm St.Gallen – Bodensee, Zukunftsbild Siedlung und Verkehr, Räumliche Entwicklungsstrategie	Bericht	Agglo St.Gallen – Bodensee
15.09.20	Sachplan Verkehr, Teil Programm	Programm	Bundesamt für Raumentwicklung
01.02.20	Charta Metropolitanraum Bodensee	Charta	Kanton St.Gallen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
01.02.20	Zahlen und Fakten Metropolitanraum Bodensee	Bericht	Kanton St.Gallen Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG)
01.01.20	Thurgau in Zahlen	Online-Dokument	Dienststelle für Statistik des Kantons Thurgau
01.01.20	Richtlinien des Regierungsrates des Kantons Thurgau für die Regierungstätigkeit in der Legislaturperiode 2020 – 2024 (ohne Publikationsdatum)	Bericht	Regierungsrat des Kantons Thurgau
01.06.2020	Kantonaler Richtplan Kanton Thurgau	Bericht, Plan	Regierungsrat des Kantons Thurgau
01.01.19	Strategie Thurgau 2040 (2019, ohne Publikationsdatum)	Bericht	Regierungsrat des Kantons Thurgau
31.07.19	Neue Regionalpolitik des Bundes (NRP), Umsetzungsprogramm 4 des Kantons Thurgau 2020 – 2023	Programm	Kanton Thurgau, Wirtschaftsförderung
31.01.19	Konzept Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Thurgau	Bericht	Kanton Thurgau (AWA, ARE)
31.09.2019	Arbeitszonenbewirtschaftung Kanton Thurgau, Einzonung von Arbeitszonen, Merkblatt für Gemeinden	Merkblatt	Kanton Thurgau (AWA, ARE)
01.09.19	Die Kantone Thurgau und Schaffhausen - Perspektiven regionaler Wirtschaftsräume	Bericht	Credit Suisse AG
15.05.19	Jahresbericht 2018 Delegiertenversammlung	Bericht	Region Oberthurgau
01.01.18	Abschlussbericht Raum+ Thurgau, Bauzonenreserven für eine Siedlungsentwicklung nach innen, Nacherhebung (ohne Publikationsdatum)	Bericht	Kanton Thurgau
24.05.18	Übergeordnete Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung gemeinsam gestalten; Schlussbericht Modellvorhaben ARE in der Region Oberthurgau	Bericht	KEEAS AG
01.06.17	Richtplan Koordinationsblatt 1.6 "Wirtschaft"	Bericht	Kanton Thurgau
01.06.16	Modellvorhaben Region Oberthurgau Teilbericht 2: Branchentypische Schwerpunkte	Bericht	GSP - Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG
14.04.16	Leistungsauftrag betreffend Stärkung des Regionalmanagements	Vereinbarung	Amt für Wirtschaft und Arbeit
20.12.12	Raumkonzept Schweiz	Bericht	Bundesamt für Raumentwicklung
divers	Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden in der Region	Diverse Dokumente	Gemeinden

Tabelle 2: Verwendete Dokumente

## 3. Analyse

Nebst der Auswertung von bereits bestehenden Studien und Konzepten und den Erkenntnissen aus Interviews mit Stakeholdern werden für die Analyse nachfolgend die Standortanalyse, Marktanalyse sowie die Bedürfnisanalyse aus Nutzersicht inklusive Trends vertieft.

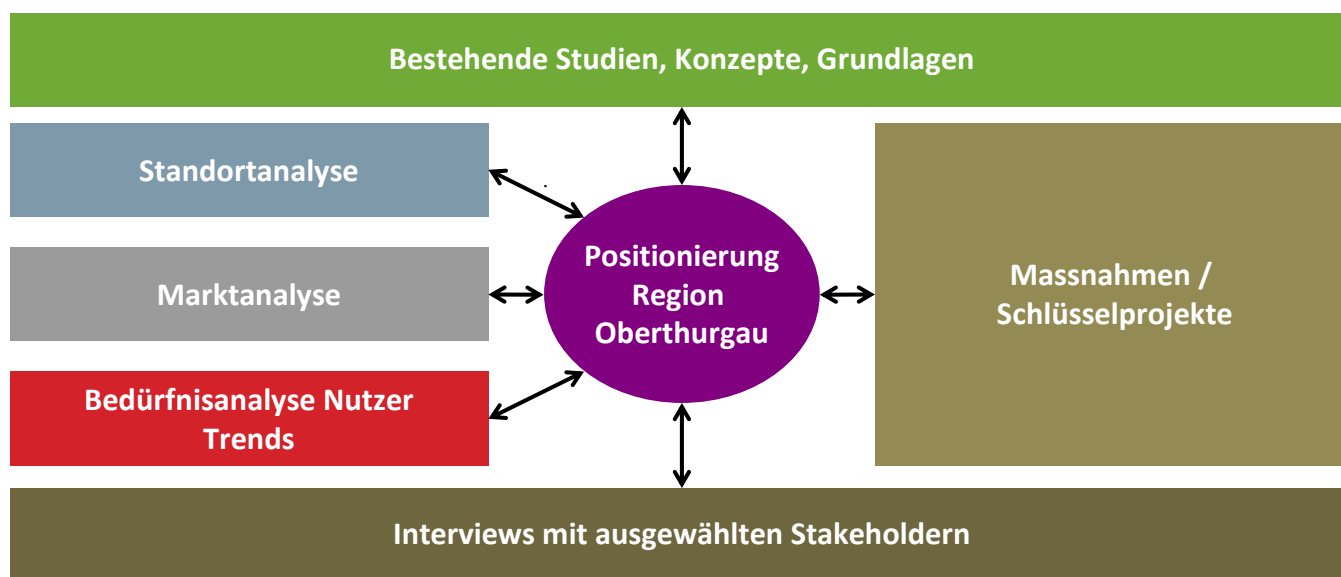


Abbildung 4: Elemente der Strategie

Der vorliegende Bericht kann nicht alle obigen Fragestellungen in absoluter Tiefe behandeln. Dennoch werden alle aus heutiger Sicht erkennbaren Aspekte für eine künftige Positionierung der Region Oberthurgau angeführt. Wesentliche Lücken werden als Handlungsfelder bezeichnet, die in weiteren Schritten vertieft und mit Projekten und Massnahmen adressiert werden müssen.

### 3.1. STANDORTANALYSE

Eine Standortanalyse dient dazu, das Kernprodukt eines Wirtschaftsstandorts im Hinblick auf künftige Nutzungen zu schärfen und damit besser einzuordnen. Standortrelevante Daten können von darauf spezialisierten Anbietern und teils im Internet oder aus anderen Datenquellen erhoben werden. Es wird in der nachfolgenden Analyse zwischen der Makro-/Meso-Ebene und der Mikro-/Objekt-Ebene (konkrete Areale) unterschieden.

#### 3.1.1. Makro-/Meso-Ebene

Betrachtet man die Wettbewerbsaspekte des Kantons Thurgau<sup>1</sup>, so konnte dieser seine Stellung in den letzten Jahren halten, aber nicht verbessern. Der Kanton Thurgau (rote Linie) weist im Vergleich zu einem Mediankanton (graue Linie) nur wenige Alleinstellungsmerkmale auf. Gerade bei für Standortentscheidungen wichtigen Themen wie Wirtschaftsstruktur und Innovation ist der Kanton Thurgau unauffällig positioniert. Durch die gezielte Ansiedlung von anerkannten Forschungs-, Vernetzungs- oder Bildungsinstitutionen kann sich ein Standort im Innovationsbereich zusätzlichen Rückenwind verschaffen.

<sup>1</sup> UBS (2018/2021): Kantonaler Wettbewerbsindikator



Erste Versuche in diese Richtung im Kanton Thurgau waren vor allem auf den Standort Frauenfeld ausgerichtet (Agrofood Innovation Park), scheiterten aber auch am fehlenden Support vor Ort.<sup>2</sup> Entsprechend ist der Mut, in diesem Bereich Initiativen aufzubauen, erst wieder neu zu fassen.

Es wird bei der Nutzungskonzeption der für die Region Oberthurgau relevanten Schlüsselstandorte zu prüfen, ob in Zusammenarbeit mit kantonalen Stellen im Oberthurgau versucht wird, eine gezielte Initiative für den Wissens- und Technologietransfer aufzubauen (siehe 3.2.3.3) und dabei die Synergien zu bestehenden Strukturen in der Ostschweiz aktiv zu nutzen.

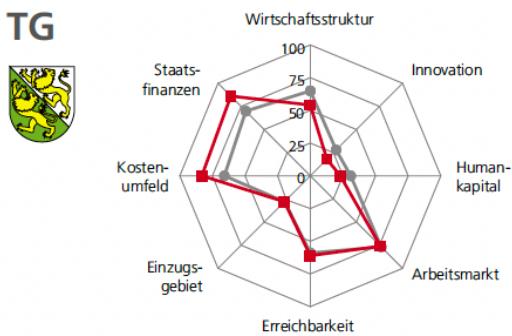


Abbildung 6: Kantonaler Wettbewerbsindikator (grau: Mediankanton, rot: Kanton Thurgau). Quelle: UBS, 2018/21

Mit der unmittelbaren Nähe zu St.Gallen im Westen und der Distanz zum eigenen Kantonshauptort Frauenfeld liegt die Region Oberthurgau wortwörtlich "zwischen den Kantonen". Der Kanton Thurgau wurde in den vergangenen Jahren stark geprägt von der Wirtschaftsdynamik des Kantons Zürich. Verdrängungseffekte<sup>3</sup> aus der Metropolitanregion Zürich haben die Entwicklung der Wirtschaftsregion Thurtal (mit Zentrum Frauenfeld) sowie die interkantonale Wirtschaftsregion Wil (mit Zentrum Wil SG) positiv erfasst. Während dem die Wirtschaftsregion Untersee/Rhein (mit Zentrum Kreuzlingen) zusätzlich von der Nähe zu Konstanz (Arbeitsplatzpotential, Ausbildung, Kunst und Kultur etc.) profitiert, konnte der Oberthurgau aufgrund seiner abgewandten Lage direkt am Bodenseeufer noch wenig von diesen Impulsen profitieren. Dahingegen versiegten die wirtschaftlichen Impulse des seit einigen Jahren stagnierenden Regionalzentrums St.Gallen zusehends.

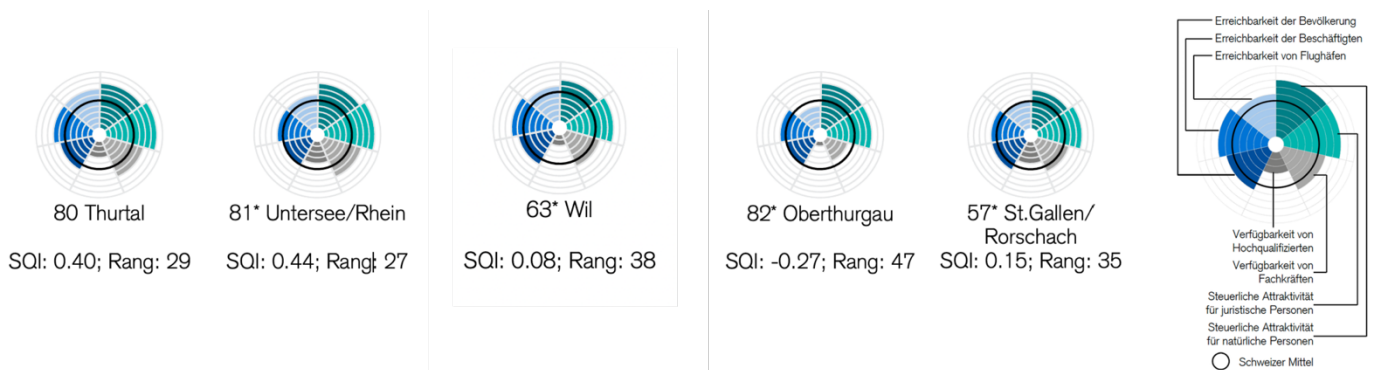


Abbildung 7: CS-Rating der Standortqualität

<sup>2</sup> Siehe etwa <https://www.ernaehrungswirtschaft.ch/>

<sup>3</sup> Ein hohes Bevölkerungswachstum – mitunter ausgehend von räumlichen Verdrängungseffekten aus dem Metropolitanraum Zürich – haben auch im Kanton Thurgau und in der Region Wil zu einer - volkswirtschaftlich betrachtet - günstigeren Entwicklung beigetragen. Ein erhöhter Raumbedarf, Gründe der Erschwinglichkeit, verfügbare Grünfläche, weniger Verkehr und die Möglichkeit, die Kinder gefahrlos draussen spielen zu lassen, dürften dabei wichtige Ursachen dieser beobachteten räumlichen Verdrängungseffekte von Haushalten in der klassischen Familienphase sein.

Entsprechend findet sich die Region Oberthurgau im CS-Ranking zur Standortqualität auf Rang 47 (von 110 Schweizer Regionen) und damit im Mittelfeld, im kantonsinternen Vergleich aber an dessen Ende. Der Oberthurgau teilt mit den weiteren Wirtschaftsregionen des Kantons Thurgau insbesondere die Stärken bei den Steuern (sowohl juristische wie natürliche Personen), hat leichte Nachteile bei der Erreichbarkeit des internationalen Flughafens Zürich, der Erreichbarkeit von Beschäftigten und Einwohnern sowie deutlichere Nachteile bei der Verfügbarkeit von Hochqualifizierten. Positiv zu beachten ist, dass das frei verfügbare Einkommen in der Region attraktiv ist (RDI-Indikator).<sup>4</sup>

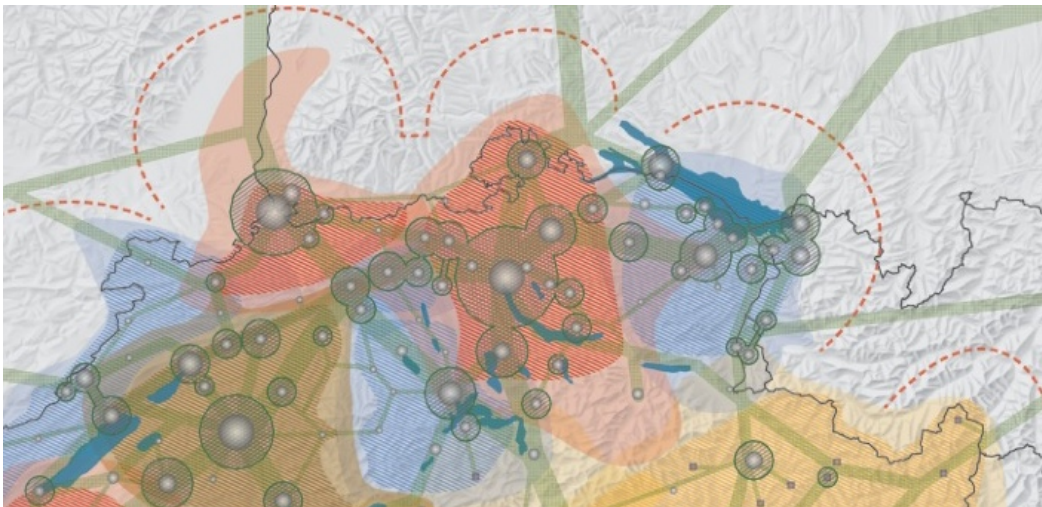


Abbildung 8: Raumkonzept Schweiz - Nebenschauplatz Ostschweiz

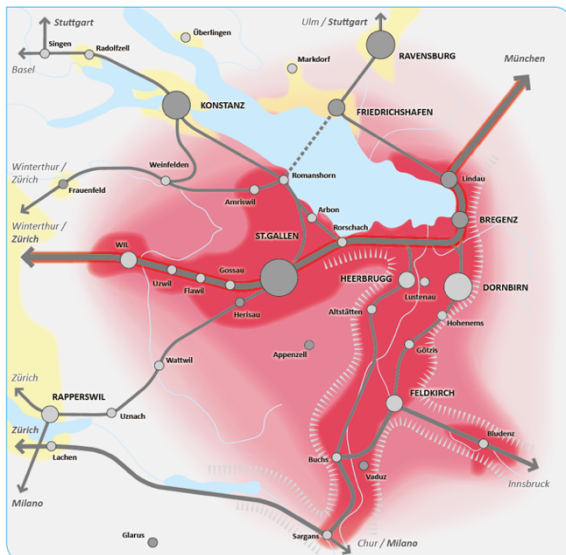


Abbildung 9: Metropolitanregion Bodensee

Der Schweizer Bodenseeraum spielte bislang im Raumkonzept Schweiz nur eine untergeordnete Rolle. Dabei wurde von allen Ostschweizer Kantonen viel zu lange unterschätzt, dass dieses Konzept bei den Entscheidungen in Bern (v.a. im UVEK und seinen Bundesämtern<sup>5</sup>) in punkto Verkehrsinfrastrukturen, Raumentwicklung und Kommunikationsversorgung einen hohen Stellenwert genießt. Entsprechend überrascht es wenig, dass die Ostschweiz im heutigen Raumkonzept Schweiz – und damit auch bei der Priorisierung von Mitteln im Rahmen der Agglomerationsprogramme vierter Generation – nur eine Nebenrolle spielt. Die Region Oberthurgau gehört gemäss Raumkonzept Schweiz zu den klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsräumen<sup>6</sup>. Die erst im Entstehungsprozess befindliche Metropolitanregion Bodensee<sup>7</sup> liegt an der Achse der Grosszentren (bzw. Metropolitanräume) Zürich und München. Vertreter der Ostschweiz und der Bodenseeanrainer unterzeichneten am 19. Februar 2020 die Charta zum Metropolitanraum Bodensee. Die Regierung des Kantons Thurgau verzichtete

auf eine Unterzeichnung der Charta, da sich der Kanton Thurgau stärker an den Entwicklungskräften des Metropolitanraums Zürich orientiert und von dessen Entwicklungsimpulsen auch stark profitiert. Die Charta

<sup>4</sup> Credit Suisse (2018): Die Kantone Thurgau und Schaffhausen - Perspektiven regionaler Wirtschaftsräume, S. 7ff

<sup>5</sup> Bundesamt für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)

<sup>6</sup> Bundesamt für Raumentwicklung (2012): Raumkonzept Schweiz

<sup>7</sup> Siehe <https://metropolitanraum-bodensee.org/>

wurde aber von der Region Oberthurgau mitunterzeichnet. Träger sind zudem der Industrieverein Amriswil, die Arbeitgebervereinigung Region Arbon und die Arbeitgebervereinigung Romanshorn und Umgebung. Der Bund führt im Verlaufe des Jahres 2022 eine Standortbestimmung für das Raumkonzept Schweiz durch, in deren Rahmen sich der Kanton Thurgau und damit auch die Region Oberthurgau der Positionierungsfrage stellen muss.

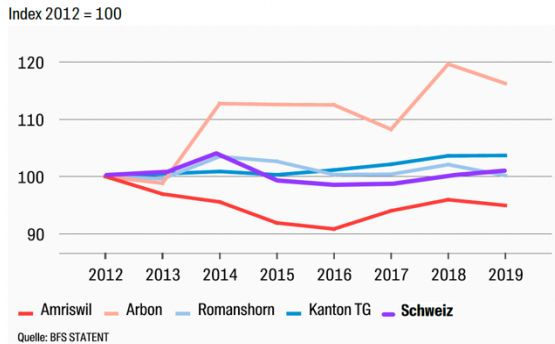
Die «Küstenstadt Arbon», die «Mini-Mall Amriswil» und die «Hafenstadt Romanshorn» bilden gemeinsam das dreigliedrige Regionalzentrum des Oberthurgaus. Alle drei Gemeinden weisen eine ähnliche Grösse und vor allem im Wohnstandortbereich attraktive Angebote und insgesamt eine erfreuliche Entwicklung auf. Kehrseite davon ist eine eher einseitige Entwicklung zum Wohnstandort, mit der die Arbeitsplatzentwicklung nicht mehr mithalten kann. Im Ergebnis erhöhen sich die Weg-Pendlerströme, was wiederum Engpässe im Verkehrsnetz nach sich zieht. Viele wichtige öffentliche Angebote und Infrastrukturen verteilen sich gleichmässig auf die drei Städte des Oberthurgaus.<sup>8</sup> Man kann die Region Oberthurgau auch als "Tripolare Stadt am See" verstehen, welche sich übergeordnet an einer "T-Achse" Zürich – Romanshorn und Konstanz/Kreuzlingen - St.Margrethen/München aufspannt. Mit den Entwicklungen rund um den Metropolitanraum Bodensee bieten sich dem Oberthurgau durchaus Chancen, sich als selbstbewussten und verbindenden Teil des Thurgaus in dieses Vorhaben einzubringen. Gleichzeitig wird die Wirtschafts- und Wohnentwicklung im Kanton Thurgau primär von den Wachstumsimpulsen aus dem Metropolitanraum Zürich geprägt. Der Oberthurgau wird demnach von variablen Kooperationen gefordert bleiben.

Die Region Oberthurgau wies im Vergleich zum übrigen Kanton Thurgau im Industriesektor in den Jahren 2011 bis 2018 eine volatilere wirtschaftliche Entwicklung wie auch Beschäftigtenquote auf, jedoch mit deutlich aufsteigender Tendenz seit 2017. Die Dynamik liegt auch positiv über der nationalen Entwicklung und überflügelt das Geschehen in den Nachbarregionen.

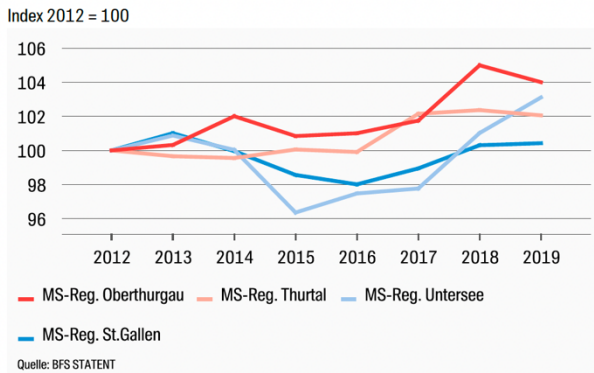
---

<sup>8</sup> KEEAS AG (2016): Räumliches Entwicklungsleitbild, S. 9

**Industriesektor: Entwicklung des Beschäftigtenbestandes (indexiert)**



	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG	Schweiz
2012	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	96.9	98.8	99.6	100.5	100.6
2014	95.6	112.7	103.5	100.9	100.9
2015	91.9	112.6	102.6	100.3	99.8
2016	90.8	112.5	100.3	101.1	98.7
2017	94.0	108.2	100.4	102.1	98.9
2018	96.0	119.6	102.1	103.6	100.5
2019	95.0	116.2	100.2	103.7	100.4



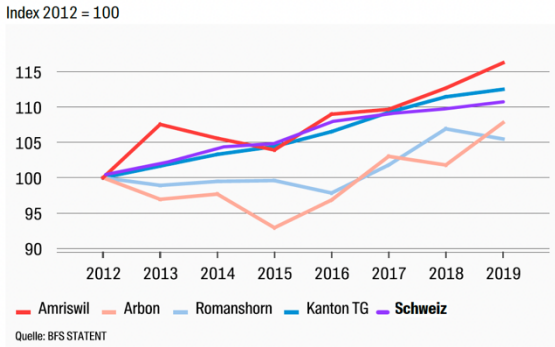
	MS-Reg. Oberthurgau	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Galle
2012	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	100.3	99.7	100.9	101.0
2014	102.0	99.6	100.0	98.6
2015	100.8	100.1	96.4	98.0
2016	101.0	99.9	97.5	98.0
2017	101.7	102.1	97.8	98.9
2018	105.0	102.4	101.0	100.3
2019	104.0	102.1	103.1	100.4

Abbildung 10: Entwicklung Beschäftigung Industrie (Quelle: Wüest & Partner)

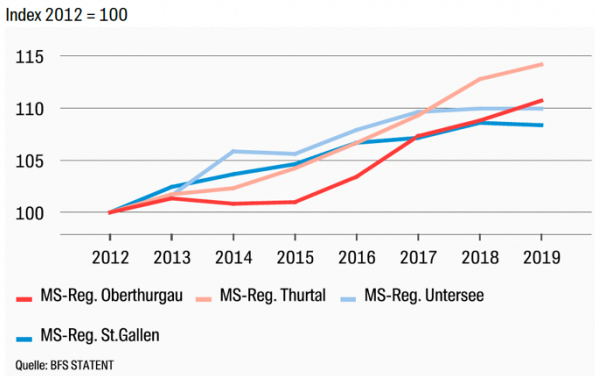
In der Region Oberthurgau sind etwas über 11'000 Vollzeitstellen angesiedelt. Die Region zeichnet sich durch einen hohen Industrialisierungsgrad (39% der Beschäftigten im 2. Sektor) mit einer Vielzahl von kleinen und mittleren Unternehmen sowie einem breiten Branchenmix aus. Herauszuheben sind nach klassischen Branchen der Maschinen- und Apparatebau, die Elektronik und Elektrotechnik, aber auch die Textil- und Bekleidungsindustrie sowie die chemische Industrie. Gerade in den kleineren Gemeinden dominiert das Gewerbe, welches in seinen Tätigkeiten lokal und regional ausgerichtet ist.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> KEEAS AG (2018): Schlussbericht Modellvorhaben ARE in der Region Oberthurgau, S. 11ff

Dienstleistungssektor: Entwicklung des Beschäftigtenbestandes (indexiert)



	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG	Schweiz
2012	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	107.5	96.9	98.9	101.7	101.7
2014	105.6	97.7	99.5	103.3	103.4
2015	103.9	92.9	99.6	104.4	104.5
2016	109.0	96.8	97.8	106.5	105.9
2017	109.7	103.0	101.8	109.2	107.2
2018	112.7	101.8	106.9	111.4	109.6
2019	116.3	107.8	105.5	112.5	111.3



	MS-Reg. Oberthurgau	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Gallen
2012	100.0	100.0	100.0	100.0
2013	101.3	101.7	101.6	102.4
2014	100.8	102.3	105.8	103.7
2015	101.0	104.2	105.6	104.6
2016	103.4	106.7	107.9	106.7
2017	107.3	109.3	109.6	107.1
2018	108.8	112.8	110.0	108.6
2019	110.7	114.2	109.9	108.4

Abbildung 11: Entwicklung Beschäftigung Dienstleistung (Quelle: Wüest & Partner)

Die Region Oberthurgau kann auf zahlreiche führende Unternehmen auf verschiedenen Branchen zählen:



Abbildung 12: Brandwall Oberthurgau (Quelle: eigene Darstellung LOC AG)

Zu den grössten und bekanntesten Arbeitgebern in der Region gehören die AFG Gruppe (Building Technologies: Arbon), Eugster Frismag (Kaffeemaschinen, Amriswil), die Saurer Gruppe (Systeme für Fasern/Garne: Arbon), Variosystems AG (Electronics: Steinach), Trunz AG (Fahrzeugbau/Energiertechnik: Steinach), A. Vogel AG (Naturkosmetik und -ernährung, Roggwil), Alpinamed AG (Naturkosmetik: Freidorf), die Mosterei Möhl AG (Getränke: Arbon) oder die Ramseier Aachtal AG (Mosterei: Oberaach/Amriswil). In

der FPT Motorenforschung AG werden die Antriebsstränge der Zukunft für Elektrifizierungs-, Batterie-, Gas- und Wasserstoff-Systeme entwickelt. Die Autobau AG aus Romanshorn bietet nicht nur ein atmosphärisches Automuseum mit Eventlocation, sondern auch eine Factory als modernes Gewerbezentrum für Automobilfachbetriebe. Nebst Stadler Rail mit Standorten in Bussnang und Altenrhein sowie St.Margrethen ist die ZF Friedrichshafen AG auf der gegenüberliegenden Seeseite als einer der weltweit fünftgrössten Automobilzulieferer zu erwähnen. Mobilitätslösungen im Strassen- wie Schienenverkehr werden aus dem Oberthurgau hinaus massgeblich mitentwickelt.

Als weitere Vorzüge der Makro- und Mesoebene sind zu nennen:

- Universitäre Bildungsangebote sind zwar ausschliesslich ausserkantonale in St.Gallen (Universität St.Gallen HSG), Konstanz (Universität Konstanz) sowie Zürich (ETH, Universität Zürich) aber innert einer Fahrstunde zu erreichen. Durch die Lage bestehen Zugänge zu wichtigen Innovations- und Technologie-Transferstellen im Bodenseeraum, insbesondere zur EMPA St.Gallen, dem dort ansässigen Switzerland Innovation Park Ost, die OST – Ostschweizer Fachhochschule (inkl. Forschungsinstitut Rhysearch), die Hochschule Konstanz sowie die FH Vorarlberg (Dornbirn).
- Zu erwähnen sind auch zahlreiche An-Institute, welche die Thurgauische Stiftung für Wissenschaft und Forschung<sup>10</sup> trägt: das Biotechnologie-Institut Thurgau, das Thurgauer Wirtschaftsinstitut und das Institut für Werkstoffsystemtechnik. Zudem besteht auch eine enge Zusammenarbeit der pädagogischen Hochschule in Kreuzlingen in Ausbildung und Forschung mit den Bildungs- und Forschungseinrichtungen in Konstanz.
- Im Bildungszentrum Arbon (Stachenholz) werden künftig die Berufe Detailhandel sowie künftig auch Dentalassistenten und Logistiker ausgebildet.<sup>11</sup> Die weiteren Bildungszentren mit v.a. technischen Berufsbildern befinden sich in Frauenfeld, Kreuzlingen und v.a. Frauenfeld.
- Weiterführende Schulen in Sachen Maturität sind die Kantonsschulen Romanshorn und Frauenfeld sowie die Pädagogische Maturitätsschule Kreuzlingen, die Kantonsschule am Brühl St.Gallen und die Kantonsschule Burggraben St.Gallen. Für das 10. Schuljahr besteht das Brückenangebot der SBW Romanshorn. International Schools finden sich in Kreuzlingen<sup>12</sup>, Winterthur, Buchs und Schaffhausen.
- In Bezug auf die Wirtschafts- und Verkehrsströme bestehen starke Verbindungen zur Wirtschaftsregion St.Gallen-Rorschach sowie den Grenzraum Kreuzlingen/Konstanz. Im grenzüberschreitenden Kontext sind die Verbindungen mit der Bodenseefähre nach Friedrichshafen sowie via Bregenz zum Süddeutschen Raum und das Alpenrheintal (St.Margrethen – Buchs SG – Liechtenstein - Vorarlberg) zu erwähnen.

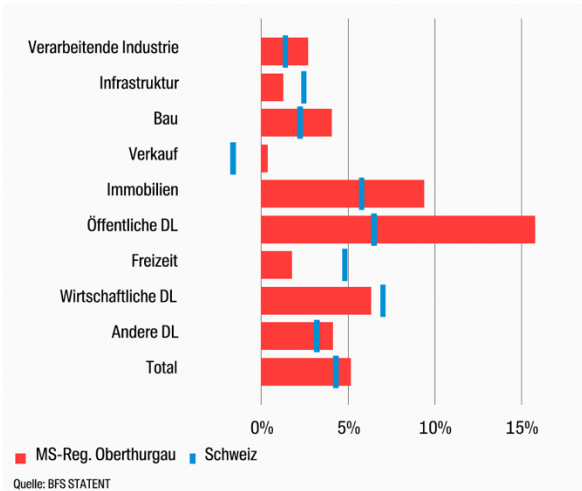
Betrachtet man die kurz- und mittelfristigen Beschäftigtenbestände im nationalen Vergleich, so entwickelten sich die "Verarbeitende Industrie" wie der "Bau" deutlich negativer. Insbesondere der Dienstleistungsbereich konnte in den letzten Jahren nicht über den nationalen Wachstumsraten zulegen. Der Strukturwandel vom zweiten hin zum dritten Sektor findet im Oberthurgau gesamthaft nur zögerlich statt, wobei zu beachten ist, dass dieser Trend in den Zentrumsorten Amriswil, Arbon und Romanshorn durchaus – wenn auch auf sehr tiefem Niveau - vollzogen wird.

<sup>10</sup> Siehe <https://amh.tg.ch/wissenschaft/thurgauische-stiftung-fuer-wissenschaft-und-forschung.html/3631>

<sup>11</sup> Damit kann zwar die Auslastung des Zentrums in Arbon deutlich erhöht werden. Konstrukteure und Polymechaniker werden ins Bildungszentrum für Technik nach Frauenfeld wechseln, was für die künftige Positionierung von Arbon bzw. der Region Oberthurgau im Technologiebereich von Nachteil ist.

<sup>12</sup> <https://www.talent-campus-bodensee.ch/>

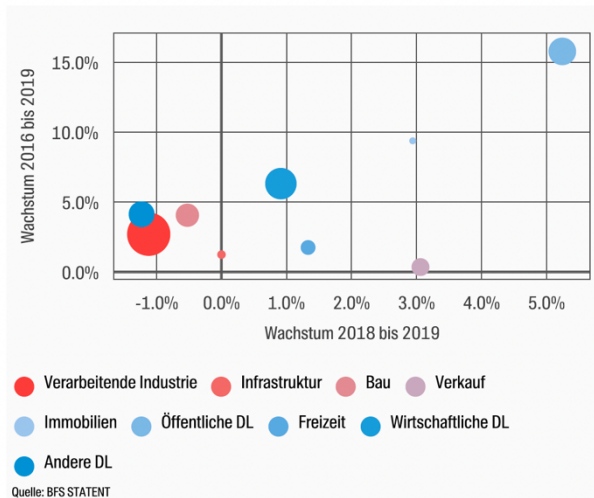
Wachstum des Beschäftigtenbestandes in den Jahren 2016 - 2019, Vergleich MS-Reg. Oberthurgau und Schweiz



	MS-Reg. Oberthurgau	Schweiz
Verarbeitende Industr	2.7%	1.4%
Infrastruktur	1.2%	2.4%
Bau	4.1%	2.2%
Verkauf	0.3%	-1.6%
Immobilien	9.4%	5.8%
Öffentliche DL	15.8%	6.5%
Freizeit	1.7%	4.8%
Wirtschaftliche DL	6.3%	7.0%
Andere DL	4.1%	3.2%
Total	5.2%	4.3%

Abbildung 13: Wachstum Beschäftigtenbestand im Vergleich zur Schweiz (Quelle: Wüest & Partner)

Wachstum des Beschäftigtenbestandes im Vergleich kurz- und mittelfristig, MS-Reg. Oberthurgau



	Wachstum 2018 bis 2019	Wachstum 2016 bis 2019
Verarbeitende Indu	-1.1%	2.7%
Infrastruktur	0.0%	1.2%
Bau	-0.5%	4.1%
Verkauf	3.1%	0.3%
Immobilien	2.9%	9.4%
Öffentliche DL	5.2%	15.8%
Freizeit	1.3%	1.7%
Wirtschaftliche DL	0.9%	6.3%
Andere DL	-1.2%	4.1%
Total	0.5%	5.2%

Abbildung 14: Wachstum Beschäftigtenbestand im Vergleich nach Sektoren (Quelle: Wüest & Partner)

Die Region Oberthurgau muss sich auch aufgrund dieser Wirtschaftsdynamik mutiger aufstellen. Die Region kann sich über die Themenschwerpunkte "Automotive" (Fahrzeug- und Schienenbau), "Advanced Manufacturing" (Metall-, Kunststoff- und Elektrotechnik-Industrie (Precision-Technology)), "Umwelt- und Gebäudetechnik" sowie "Phytopharma" (Ernährung, Gesundheits- und Naturkosmetik) noch gezielter positionieren. Gleichzeitig sollte sich der Oberthurgau an ausgewählten Schlüsselstandorten auch für wissensbasierte Dienstleistungs-Arbeitsplätze positionieren. So gelingt es verschiedenen grösseren Konzernen, ihre globalen Wertschöpfungsketten vom Oberthurgau aus zu managen. Es gibt auch zahlreiche kleinere Unternehmen, welche das Segment der wissensbasierten Dienstleistungen ergänzen. Diese Schwerpunkte lassen sich mit sich positiv entwickelnden Dienstleistungsfunktionen (ICT/Backoffice/ Kreativwirtschaft) sowie produktionsnahe Dienstleistungen (v.a. Engineering) kombinieren. Neue Arbeitsformen (Innovations-Werkstätten (FabLabs) mit hybriden Büroräumlichkeiten) sollten in den künftigen Nutzflächenkonzepten der Entwicklungsschwerpunkte (ESP) mutig aufgegriffen werden.

### 3.1.2. Mikro- und Objektebene

Die Region Oberthurgau verfügt über eine Reihe von grösseren zusammenhängenden Gewerbe- und Industriestandorten. Diese wurden bereits im Modellvorhaben (2018) erhoben und hinsichtlich ihrer Qualitäten beurteilt. Für die Positionierung der Region Oberthurgau wurden nun in einem «brush up»<sup>13</sup> der aktuelle Entwicklungsstand und neue Ausgangslagen überprüft. Hierüber wurden zuerst alle Gemeinden der Region informiert, mit der Bitte weitere Flächen zu nennen, falls diese noch nicht im Modellvorhaben aufgenommen wurden. Zu diesem Zweck wurden mit den betreffenden Gemeinden Interviews geführt, um deren aktuelle Absichten, laufende Planungen oder auch Kenntnisse zu Verfügbarkeiten abzuholen. Mit Vertretenden nachfolgender Gemeinden wurden teilstrukturierte Interviews geführt:

- Amriswil
- Arbon
- Hefenhofen
- Romanshorn
- Steinach

Neben den bereits im Modellvorhaben untersuchten Gebieten wurden, ausgehend von den Interviews und den schriftlichen Rückmeldungen der Gemeinden in der Region Oberthurgau, weitere Gebiete aufgenommen (Steinach, Arbon).

	Gesamtfläche (inkl. Strassen, ohne Gleise) ohne Reserven in m <sup>2</sup>	Flächen evtl. Verfügbar in m <sup>2</sup>	Flächen evtl. langfristig verfügbar in m <sup>2</sup>	Flächen nicht verfügbar in m <sup>2</sup>	Potentielle Reserveflächen, nicht eingezont in m <sup>2</sup>
<b>ARBEITSGEBIETE</b>					
Romanshorn / Hof (Ost)	180'000	-	10'705	11'115	-
Romanshorn / Hof Gärtlitzelg (West)	327'000	8'959	-	70'200	38'300
Amriswil West	260'000		832	184'652	69'000
Amriswil Ost / Hefenhofen	145'000	37'369	-	103'884	10'020
Arbon / Brunewies	288'000	80'802	-	206'754	-
Arbon / Rietli	185'000	41'443	-	-	28'630
Steinach / Morgental 1+2	300'000	14'108	20'952	36'979	-
<b>BAHNHOFGEBIETE</b>					
Arbon / Saurer WerkZwei	262'000	40'252	19'301	148'697	-
Romanshorn / Hafenareal	170'000	36'000	-	27'000	-

Abbildung 15: Übersicht zur Flächensituation Region Oberthurgau

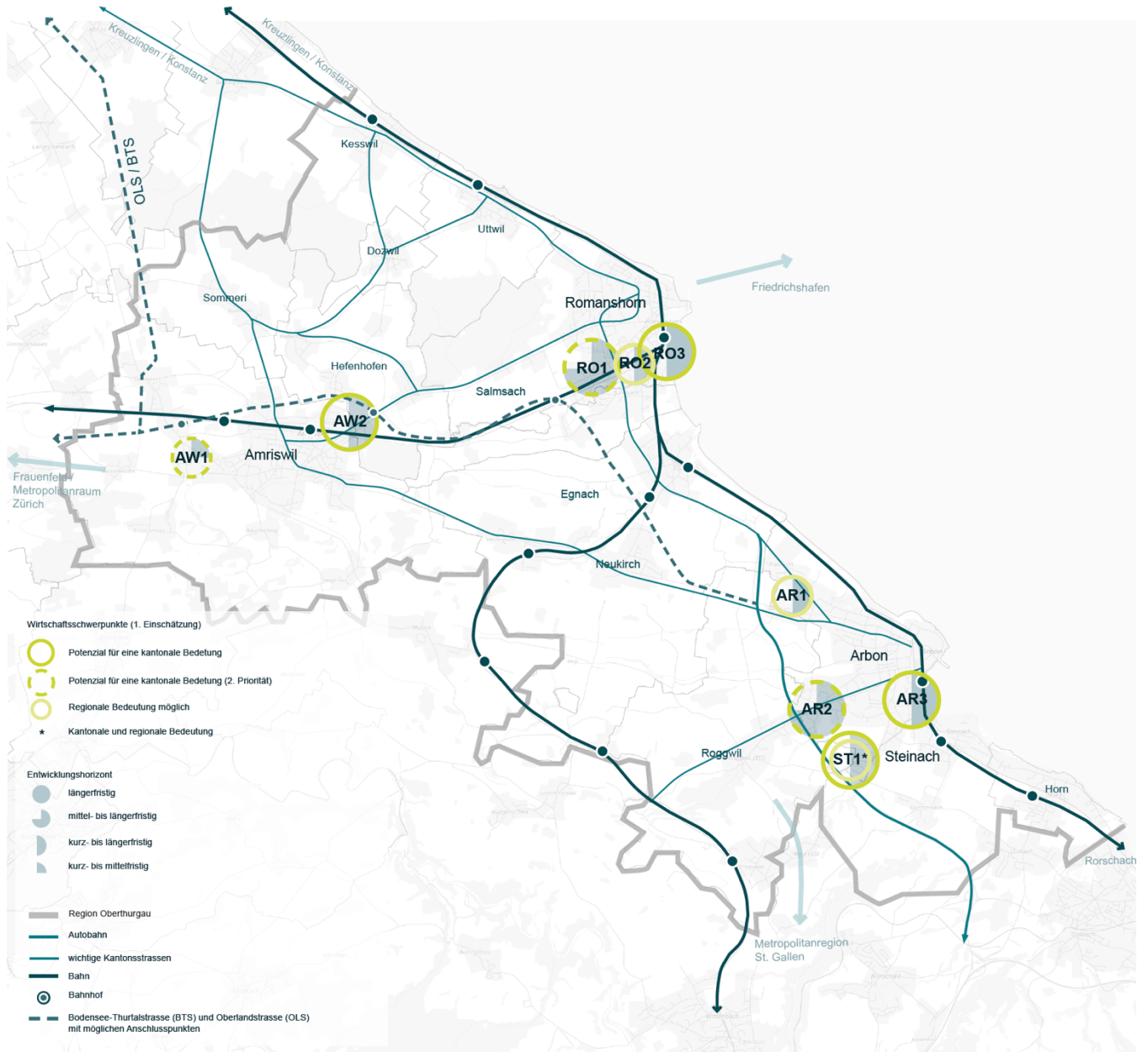
<sup>13</sup> Grundlagenerhebung Gewerbe- und Industriearale sowie Bahnhofgebiete, 14. Juli 2022, KEEAS Raumkonzepte



Hervorzugeben ist, dass neben den reinen Arbeitsgebieten als ein neuer Gebietstypus die Bahnhofgebiete von Arbon (Saurer WerkZwei) und Romanshorn (Hafenareal) aufgenommen wurden. Ziel dieser Erhebung war es, die für eine regionale und kantonale Positionierung geeigneten Gebiete auszuwählen. Diese bilden dann die Grundlage für weitere vertiefende Betrachtungen. Die Erhebung umfasste insgesamt neun Gebiete. Wichtige Kriterien waren die Erschliessung MIV, öV, Möglichkeit des Anschlusses an die BTS, Flächenreserven inkl. Nachverdichtungen und Umstrukturierungspotentialen sowie eine grobe Abschätzung möglicher Verfügbarkeiten.

Bei den Arbeitsgebieten weisen heute nur Arbon Brunewies und Arbon Rietli grössere Flächenreserven sowie Amriswil Ost/Hefenhofen eingeschränkte Flächenpotentiale auf. Arbon Brunewies verfügt darüber hinaus über einen rechtskräftigen Bebauungsplan, ist jedoch aufgrund der topographischen Situation weniger für Gewerbe oder produzierende Betriebe geeignet. Im Gebiet Arbon Brunewies verfügt die Stadt Arbon über Land, das jedoch noch nicht erschlossen ist. Zudem beabsichtigt die Stadt Arbon die Umzonung eines Teils des Gebiets von einer Misch- in eine Arbeitszone. Insgesamt ist daher keines der Gebiete ohne weitere Aufwände entwickelbar. Zusammenfassend zeichnen sich folgende Herausforderungen ab:

- Kleinteilige Flächen, d.h. eher schwierig für Ansiedlungen grösserer Firmen (Romanshorn Hof und Amriswil West)
- Baurechte mit Laufzeiten teilweise bis 2060 (Romanshorn Hafenareal)
- Reserven für Eigenentwicklungen von Firmen, aktuell nicht für Neuansiedlungen zur Verfügung (Romanshorn Hof Gärtlitzelg)
- Umnutzungspotential, dessen Aktivierung zuerst geeignete Ersatzflächen für die betroffenen Firmen benötigt (Amriswil Ost/Hefenhofen)
- Flächen bzw. Firmen auf der Suche nach Nachfolgeregelungen (Amriswil Ost/Hefenhofen)
- Unzureichende Erschliessung mit dem öV (Romanshorn Hof Gärtlitzelg, Romanshorn Hof, Arbon Rietli), Amriswil West



	Standort	Flächenpotenzial	Mögliche Nutzungsschwerpunkte	Herausforderungen
<b>RO1</b>	Romanshorn Hof Gärtliszelg	Potentialflächen	Industrie / Produktion	Einzonung Potentialflächen, S-Bahnhalt, FFF
<b>RO2</b>	Romanshorn Hof	Innenentwicklung, kleinere unbebaute Flächen	Gewerbe, Sport- und Freizeit	
<b>RO3</b>	Romanshorn Hafenareal	Innenentwicklung, Umstrukturierung	gemischt: DL, Bildung, Kultur, Versorgung etc.	Baurechte SBB, weiterer Klärungsbedarf
<b>AW1</b>	Amriswil West	Innenentwicklung Potentialflächen	Produktion, Detailhandel	Einzonung Potentialflächen, FFF
<b>AW2</b>	Amriswil Ost / Hefenhofen	Begrenzte unbebaute Flächen, Innenentwicklung, Potentialflächen	Produktion, höherwertiges Gewerbe	Einzonung Potentialflächen, FFF, Flächen für Verlagerung von Nutzungen
<b>AR1</b>	Arbon Brunewies	Unbebaute Flächen, Innenentwicklung	Industrie (Nord) und Dienstleistung (Süd)	Hanglage
<b>AR2</b>	Arbon Rietli	Innenentwicklung, Umstrukturierung	gemischt: DL, Bildung, Kultur, Versorgung, Wohnen etc.	Erschliessung MIV und öV, FFF, Untergrund?
<b>AR3</b>	Arbon Saurer WerkZwei	Unbebaute Flächen, Potenzialflächen im ZSH	Produktion, Gewerbe	
<b>ST1</b>	Steinach Morgental 1+2	Unbebaute Flächen,	Produktion, höherwertiges Gewerbe	Erschliessung öV

Abbildung 17: Konzept Wirtschaftsschwerpunkte Oberthurgau, Standortliste (KEEAS AG)

Das Konzept beinhaltet aktuell nur grössere zusammenhängende Gebiete, die als mögliche ESP-A bzw. eine mögliche neue Kategorie «ESP Bahnhofgebiete» diskutiert werden. Darüber hinaus verfügt die Region noch über Einzelflächen von regionaler Bedeutung z.B. für die Ansiedlung von einzelnen Firmen (wie z.B. in der Gemeinde Uttwil) oder auch Industrie- und Gewerbegebiete, die sich nicht als ESP eignen. Raum+ führt diese vollständig auf und wird dieses Jahr in aktualisierter Form vorliegen.

Das Konzept Wirtschaftsschwerpunkte zeigt eine kurz- bis mittelfristige sowie eine längerfristige Perspektive auf, die jeweils die Tripolare Stadt am See widerspiegelt (vgl. hierzu weitere Ausführungen unter 5.1)

Nachgelagert wurden für drei als geeignet beurteilte Gebiete erste weiterführende Gespräche mit den Gemeinden geführt, um die Bereitschaft für eine regionale oder kantonale Positionierung, aber auch die Bereitschaft in einen weiteren Entwicklungsprozess einzutreten, zu erfragen. In Arbon und Romanshorn konnten erste Eigentümer-Treffen eingeleitet werden. Da jedoch noch keine vertieften Gespräche mit allen Grundeigentümern geführt wurden, liegt über die Verfügbarkeit der Flächen primär die Einschätzungen der Gemeinden vor. In der Kategorie «eventuell verfügbare Flächen» werden heute unbebaute, untergenutzte, in Planung befindliche und nach Einschätzung der Gemeinden in einem mittelfristigen Zeitraum neu beplanbare Flächen zusammengefasst. Hierunter fallen z.B. auch Lagerflächen an guter Lage, Grundstücke mit Verkaufsabsichten der Eigentümer, Areale, die aktuell beplant werden und deren zukünftige Nutzer noch nicht bekannt sind sowie Flächen, die mit mittelfristigen Baurechten belegt sind. Werden Flächen mit Potential auf dem Markt angeboten, verfügen die meisten Gemeinden nicht über die notwendigen und direkt verfügbaren finanziellen Mittel, um diese zu erwerben, bzw. verfügen über keine Landstrategie, die den Kauf legitimiert.

Relevanz für die Wirtschaftsstrategie der Region Oberthurgau haben die Teilgebiete Amriswil West (AW1), Amriswil Ost/Hefenhofen (AW2), Romanshorn Hof Gärtlitzelg (RO1), Romanshorn Hof (RO2), Hafenareal Romanshorn (RO3), Arbon Brunewies (AR1), Arbon Rietli (AR2), Bahnhofareal Arbon (AR3) sowie Steinach Morgental (ST1). Diese eignen sich für unterschiedliche Nutzungstypen, so für "Versorgung/Gewerbe (Typ A)", "Industrie/Gewerbe" (Typ B) sowie "Wissensbasierte Dienstleistungen" (Typ C). In den Gebieten bestehen unterschiedliche Planungsstände, welche nachfolgend stark verkürzt in den wesentlichsten Punkten wiedergegeben werden:

- Das Gebiet Amriswil West (AW1, Typ A) ist ein bestehendes Gewerbegebiet mit Funktionen für die tägliche Versorgung. Aktuell werden in diesem Gebiet keine Anstrengungen forciert, um mit Grundeigentümern die Zusammenarbeit zu suchen.
- Das Gebiet Amriswil Ost/Hefenhofen (AW2, Typ B) eignet sich für Weiterentwicklungen in Sachen Gewerbe- und Industrienutzungen, zumal es einige Firmen mit Leuchtkraft beheimatet, jedoch auch über Potentialflächen verfügt, welche eine Weiterentwicklung zulassen. Erste Gespräche mit Grundeigentümern sind gegen Ende 2022 realistisch.
- Im Gebiet Hof Gärtlitzelg (Typ B) in der Stadt Romanshorn ist ein bestehendes Gewerbe- und Industriegebiet mit namhaften Arbeitgebern, welche zahlreiche Erweiterungsflächen reserviert halten. Aktuell laufen in diesem Gebiet keine Anstrengungen, um mit den Grundeigentümern eine aktive Zusammenarbeit zu suchen.
- Das Gebiet Hof (RO2, Typ B) in der Stadt Romanshorn hat eine breite Nutzung aus öffentlichen Anlagen, Gewerbenutzungen und Wohnen. Aktuell laufen keine Anstrengungen, um den Grundeigentümern die Entwicklungen zu schärfen.
- Im Hafenareal Romanshorn (RO3, Typ C) wurden durch die Projektarbeiten intensive Gespräche zwischen den Grundeigentümern und den zahlreichen Baurechtsnehmenden ausgelöst. Entsprechende Workshops fanden im September 2022 statt. Das Gebiet hat aufgrund seiner hervorragenden Verkehrslage höchste Chancen, langfristig für Mischnutzungen aus hochwertigen Dienstleistungsfunktionen, Hightech-Forschung, Gastronomie- und Hotellerie, Bildungseinrichtungen sowie Wohnen positioniert zu werden.

- Die Gebiete Brunewies (AR1, Typ B) und Rietli (AR2, Typ B) eignen sich dank ihrem direktem Autobahnzugang bestens für die Realisierung von mehrgeschossigen Gewerbe-, Produktions- und Dienstleistungsterminals. Solche modulare, flexible Gewerbeparks können über Rampenzufahrten von kleineren und mittleren KMU, aber auch Vertriebsorganisationen (Verkauf, Versicherungen etc.) genutzt werden. Gewerbe-Betriebe finden flexible Nutzflächen für Produktion, Lager und kleinere Bürostandorte. Die mehrgeschossigen Bauten bieten den KMU flexible Nutzflächen und sind ideal ans übergeordnete Strassennetz angebunden. Am Standort Brunewies sind entsprechende Planungen bereits weit fortgeschritten inkl. erster Vermarktungsanstrengungen. Das Gebiet Rietli wurde kürzlich von der Stadt Arbon erworben und verfügt noch nicht über einen fortgeschrittenen Planungsstand.
- Beim Bahnhofareal Arbon (AR3, Typ C) bilden attraktives Wohnen beim Bahnhof und ein Busterminal, ein künftiges kantonales Museum, der ArboPark für die Freizeitgestaltung sowie zusätzliche Hotelangebote (Digitalhotel, Projekt RIVA) die Basis, um weitere attraktive Dienstleistungsnutzungen und wissensbasierte Jobs in Arbon zusammen zu führen. Bei der Bestandsliegenschaft Einkaufszentrum Novaseta könnte über gezielte Aufstockungen die Innenverdichtung forciert werden. Ein erster Workshop mit allen relevanten Grundeigentümern hat Mitte Mai 2022 stattgefunden. Die Gespräche zwischen verschiedenen Bauabschnitten werden durch die Stadtplanung Arbon koordiniert. Das Gebiet enthält auch vor allem gewerblich genutzt Flächen der Gemeinde Steinach.
- Das Gebiet Morgental (Typ B) in Steinach nimmt aufgrund der Zugehörigkeit zum Kanton St.Gallen eine Sonderrolle ein. Zudem verfügt das Gebiet über bereits im Kantonalen Richtplan St.Gallen ausgewiesene Flächen (Morgental 1: ESP-A, Nr. W-02, Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten von regionaler Bedeutung; Morgental 2: STAK Nr. S-01, Strategisches Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung). Aktuell sind Arbeiten unter Koordination des kantonalen Amtes für Wirtschaft und Arbeit angelaufen, um Positionierung wie Planungen weiter zu konkretisieren.

### 3.1.3. Erschliessungsqualität

Die Wahrscheinlichkeit oder Bereitschaft, vom aktuellen Wohnort zu einem neuen Arbeitsplatz zu pendeln, hängt von der Versorgungsfunktion des Mitarbeiters mit attraktiven Verkehrslösungen ab. Mitarbeiter sind nicht bereit zu pendeln, wenn die Reisezeit einen bestimmten Schwellenwert überschreitet. Die "Knock-Out"-Schwelle<sup>14</sup>, bei der ein Standort die Standortgunst von Bewohnern, Unternehmen und Talenten verliert, setzt bei 45 Minuten ein und liegt bei maximal 90 Minuten je Fahrweg (Tür zu Tür-Reisezeit) für gut dotierte, anspruchsvolle und herausfordernde Stellen. Insbesondere die Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr prägt Dienstleistungs- und Forschungsstandorte. Mobiles Arbeiten hat dank neuer Kommunikationstechnologien auch die Erwartungen von qualifizierten Arbeitskräften verändert. Talente, die mit dem Kopf arbeiten, wollen auf dem Arbeitsweg produktiv sein. Und das bieten – solange es beim MIV noch kein vollautonomes Fahren gibt – schnelle Bahnverbindungen mit raschen Umsteigezeiten. In Städten und Gemeinden spielt es beim öffentlichen Verkehr somit nicht nur eine Rolle, wie schnell man den Bahnhof erreicht. Genauso wichtig ist die Feinverteilung über den Nah- und Regionalverkehr. Städte und Gemeinden mit hohen Taktfrequenzen, geringen Umsteige- und Wartezeiten und optimierten Linien- und Haltestellen-Netzen sind überdurchschnittlich in der Lage, hochwertige Arbeitsplätze anzuziehen und gleichzeitig Hochqualifizierte als Einwohner zu halten. Firmen wählen innerhalb einer Gemeinde auch gerne Bürostandorte mit guter Anbindung an Autobahnknoten, damit Besprechungen mit Kunden und eigene Geschäftsreisen flexibel gestaltet werden können. Die Präferenz für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nimmt mit dem Alter (und damit indirekt auch der Kaderstufe) zu. Je besser eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zu einem öV-Knoten in Fussdistanz gegeben sind, desto eher unterstützt dies die Ansiedlung von wertschöpfungsintensiver Produktion bzw. produktionsnahen Dienstleistungen (Labore, Forschung und Entwicklung) und vor allem allfällige Unternehmens-Funktionen. Letztere betreffen 75% aller ausländischen Ansiedlungen.<sup>15</sup> Inwieweit die Covid-Pandemie das Pendelverhalten von Fachkräften massgeblich verändern hat, ist noch nicht erhärtet. Feststellbar ist bereits

<sup>14</sup> Vgl. dazu Daguati (2018): Die Knock-out Schwelle in der Standortgunst, siehe <https://www.loc-consulting.ch/single-post/2018/08/25/Knock-Out-Schwelle-Standortgunst>

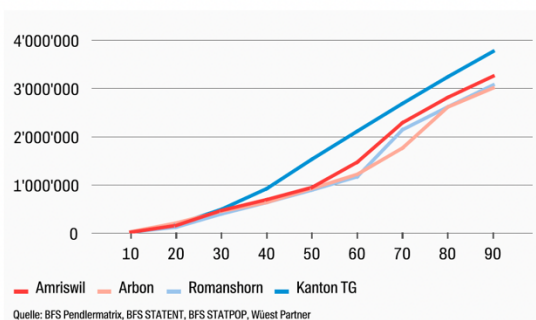
<sup>15</sup> <https://home.kpmg.com/ch/en/home/insights/2016/11/clarity-on-business-location-switzerland.html>

eine vermehrte Nachfrage von Wohneigentum mit grösserem Flächenangebot für Wohnen wie Arbeiten (Homeoffice) in dezentralen Regionalzentren.

Generell lässt sich in Bezug auf die Erreichbarkeit feststellen, dass die Stadt Amriswil aufgrund ihrer westlicheren Lage leicht bessere Erreichbarkeitsvoraussetzungen ausweist, knapp gefolgt von der Stadt Romanshorn und der Stadt Arbon. Die Stadt Arbon hat insbesondere beim öffentlichen Verkehr leichte Nachteile, da Umsteigevorgänge und die grössere Abhängigkeit vom strassengebundenen öV wirken. Hingegen bietet die Stadt Amriswil in Bezug auf die Entwicklungsgebiete bereits heute gute Busanbindungen, welche in den anderen Gemeinden noch nicht durchgängig realisiert, aber teilweise geplant sind.

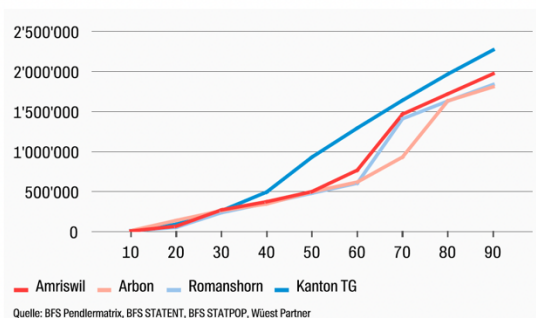
In einem Perimeter von 30 Minuten Fahrzeit mit dem MIV können aus dem Oberthurgau rund 220'000 Einwohner bzw. rund 260'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) erreicht werden, womit zwar der kantonale Durchschnitt erreicht wird. Die Werte liegen damit jedoch deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Das Einzugsgebiet innert 90 Fahrminuten per MIV reicht von Arosa über Schaffhausen und Bad Zurzach bis Baden im Limmattal.

**Erreichbare Einwohner innert 10 bis 90 Minuten mit motorisiertem Individualverkehr**



	Durchschnittlich erreichbare Einwohner			
	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG
10	20'909	29'950	22'230	27'031
20	160'311	210'244	125'608	179'820
30	471'670	453'630	399'411	494'817
40	696'189	638'199	637'086	924'186
50	949'396	925'340	895'227	1'534'470
60	1'472'646	1'219'835	1'171'654	2'114'235
70	2'290'363	1'766'155	2'145'591	2'688'684
80	2'814'704	2'614'667	2'618'309	3'241'114
90	3'254'687	3'010'259	3'071'865	3'768'227

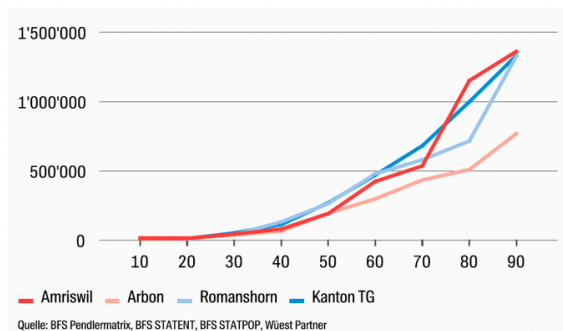
**Erreichbare Beschäftigte innert 10 bis 90 Minuten mit motorisiertem Individualverkehr**



	Durchschnittlich erreichbare Beschäftigte			
	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG
10	7'972	12'641	8'997	13'745
20	68'391	140'365	54'417	92'008
30	271'761	263'001	238'231	260'897
40	374'826	347'373	356'270	496'284
50	501'353	497'826	481'589	932'006
60	768'267	619'563	605'889	1'294'253
70	1'467'938	932'695	1'411'043	1'641'285
80	1'720'862	1'633'791	1'631'625	1'968'339
90	1'972'707	1'809'650	1'838'144	2'269'967

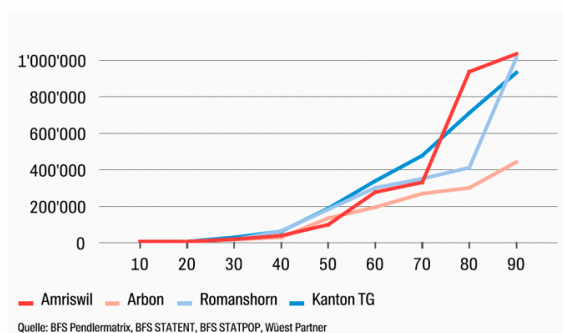
Abbildung 18: Erreichbarkeit Einwohner und Beschäftigte mit MIV (Quelle: Wüest Partner, Stand Juni 2022)

**Erreichbare Einwohner innert 10 bis 90 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln**



	Durchschnittlich erreichbare Einwohner			
	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG
10	13'816	14'796	11'269	8'868
20	13'816	14'796	11'269	12'845
30	44'919	38'695	41'443	53'014
40	81'248	67'390	132'488	114'216
50	193'125	194'910	265'312	270'168
60	424'393	299'143	479'665	470'492
70	536'770	434'899	580'691	681'694
80	1'151'791	510'012	716'067	998'669
90	1'362'514	768'933	1'327'988	1'332'879

**Erreichbare Beschäftigte innert 10 bis 90 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln**



	Durchschnittlich erreichbare Beschäftigte			
	Amriswil	Arbon	Romanshorn	Kanton TG
10	5'839	6'508	5'704	5'024
20	5'839	6'508	5'704	7'035
30	19'494	17'412	16'753	29'397
40	39'291	29'698	64'913	62'800
50	99'324	134'725	183'095	187'949
60	277'236	194'693	301'141	338'705
70	331'140	269'257	350'952	477'832
80	937'202	300'883	411'560	711'196
90	1'034'717	442'467	1'013'227	932'250

Abbildung 19: Erreichbarkeit Einwohner und Beschäftigte mit öV (Quelle: Wüest Partner, Stand Juni 2022)

Betrachtet man die Reisezeiten mit dem öffentlichen Verkehr, so kann aus dem Oberthurgau in 90 Minuten Fahrzeit (Tür-zu-Tür-Weg) die Agglomeration Zürich von Amriswil wie Romanshorn aus gut erreicht werden, die Metropole Zürich hingegen wird von der Stadt Arbon aus knapp verpasst. Das Fachkräftepotential liegt bei diesem Verkehrsträger sehr deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt und unter den Möglichkeiten des Kantons. Entsprechend kann sich die Region Oberthurgau für ihre Wirtschaftsentwicklung nicht auf ein überdurchschnittliches Einzugsgebiet von Fachkräften abstützen. Grossflächige Neuansiedlungen sind aufgrund des Fachkräftepotentials daher eher limitiert. Allein auf die heutige Erschliessungssituation zu setzen, würde aber die zukünftigen Chancen und Entwicklungen zu wenig gewichten.

- MIV: In Bezug auf die Verkehrsentwicklung ist vor allem das Strassenbauprojekt BTS/OLS<sup>16</sup> zu beachten. Das Projekt wurde in das Strategische Entwicklungsprogramm zur Festlegung der Erweiterung des Nationalstrassennetzes (STEP 2023) eingebracht, vom Bund aber nicht priorisiert. Entsprechende politische Lobbyarbeit wurde seitens der Wirtschaft und des Kantons Thurgau geleistet, es wird sich aber um ein langfristiges Vorhaben handeln. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die geplante Linienführung viele Schlüsselareale in planerischer Hinsicht positiv tangiert, die Aktivierung von Flächen an einigen Standorte aber auch von der Realisierung des Strassenprojekts abhängig gemacht wird.
- MIV/öV: Mit der Sanierung und Erweiterung der Stadtautobahn St.Gallen (Engpassbeseitigung, 3. Tunnelröhre Stadtautobahn) hat die Staugefahren an diesem für den Oberthurgau wichtigen Verkehrsweg bereits zugenommen. Davon ist auch der strassengebundene öV (v.a. Schnellbusse) aus Arbon tangiert. Die Weiterentwicklung der strassengebundenen Anbindung über die A23/A1 ist für den Oberthurgau langfristig von Bedeutung – sie ist gleichzeitig auch eine Achillesferse in der Erreichbarkeit.
- öV/S-Bahn/Fernverkehr: Die Entwicklungen rund um die Schaffung eines Hubnetzes rund um St.Gallen werden für die Verkehrsentwicklung des Oberthurgaus relevant sein. Eine Stärkung der S-Bahn via

<sup>16</sup> Bodensee-Thurthalstrasse BTS (Arbon - Bonau) und der Oberlandstrasse OLS (Kreuzlingen/Bätershausen - Amriswil/Oberaach), siehe <https://bts-ols.tg.ch/>

Seelinie Kreuzlingen – Rorschach steht aktuell noch zu wenig im Fokus. Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation wurde hierfür keine Massnahmen vorgesehen.

- öV: mit dem Aufbau von Entwicklungsstandorten in der Region Oberthurgau (vor allem den Bahnhofarealen Arbon und Romanshorn) müssten langfristig geprüft werden, inwieweit man diese neuen Entwicklungsflächen noch konsequenter via Romanshorn auf die Achsen Winterthur/Zürich bzw. Stuttgart sowie via Rorschach auf die Achse München/Zürich ausrichtet. Damit könnte auch das Fachkräftepotential für die Seegemeinden weiter ausgebaut werden.
- öV: Mit zwei zusätzlichen Halten des IC5 (ab 2022) und dem IC1 (ab 2025) in Rorschach wird dieser Fernverkehrshalt nachhaltig gesichert. Die Anbindung Richtung München wird dank der Elektrifizierung gewisser Abschnitte in Deutschland, dem Einsatz von Neigezügen sowie technischer Anpassungen (schnellere Abstimmung der nationalen Zugsicherungssysteme) eine schrittweise und deutliche Beschleunigung von bis zu 50 Minuten erfahren. Damit ergeben sich in punkto Erschliessungsgüte Richtung Bayern erhebliche Verbesserungen, welche den Oberthurgau positiv stellen und insbesondere eine vermehrte Ansprache von Dienstleistungsnutzungen begünstigen.
- öV/Langsamverkehr: neue Durchwegungen für den Langsamverkehr bzw. Elektromobilität (eBikes etc.) und v.a. die Stärkung der Bodenseeroute für das Ansprechen von Fachkräften könnten intensiviert werden. Entsprechende Massnahmen aus Agglomerationsprogrammen wurden bislang in der Region nicht oder zu wenig priorisiert. Gerade für künftige neue wissensbasierte Arbeitsplätze wäre dies eine Chance.
- Schifffahrt: im internationalen Kontext ist auch die Fährverbindung Romanshorn – Friedrichshafen zu erwähnen. Innert 45 Minuten kann das deutsche Seeufer erreicht werden. Hier sind jedoch aktuell keine besonderen Entwicklungen (Ausbau Frequenzen, Beschleunigung Fahrzeiten) zu erwarten.
- Flugverkehr: mit den Regionalflughäfen Altenrhein, Friedrichshafen und Memmingen stehen gerade für die Geschäftsfliegerei interessante Flugfelder – in Ergänzung zum internationalen Hub Zürich – in unmittelbarer Nähe. Verschiedene internationale Unternehmen nutzen diese Zusatzverbindungen und die schnellen Zu- und Umsteigemöglichkeiten für ihre Geschäftstätigkeiten.

Neue und künftige Formen der Mobilität (selbstfahrende Systeme des MIV, Kombination der verschiedenen Verkehrsträger (ÖV, Langsamverkehr, MIV) etc.) verändern zudem die Erreichbarkeit von Standorten ausserhalb der Zentren (autonome Taxidienste, selbstfahrende Autos und Busse). Gleichzeitig werden die Buchung und der Vertrieb von Reisen, touristischen Angeboten und Veranstaltungen durch digitale Marktplätze vereinfacht.<sup>17</sup> Schliesslich können dank der Elektrifizierung und Motorisierung von Fahrrädern völlig neue Reichweiten realisiert werden, weshalb viele Berufstätige ihren Arbeitsweg mittels eBikes bestreiten. Ein Trend, der durch die Covid-Pandemie geradezu explodiert ist. Standorte, die sich bei der Entwicklung ihrer Bahnhofareale in solche Netze aktiv einbringen und Infrastruktur wie Software aufeinander abstimmen, haben klare Vorteile. Die Region Oberthurgau muss deshalb die mittel- und langfristigen Entwicklungen bei der Verkehrserschliessung im Hinblick auf das 5. Agglomerationsprogramm der Region AR-St.Gallen-Bodensee (2024) dank einer geschickten Arbeitsplatz- und Entwicklungsschwerpunkt-Strategie taktisch abgestimmt vorantreiben.

### 3.1.4. Softe Faktoren – New Work, New Balance – Tourismus

Die Bedeutung weicher Standortfaktoren wie die Wohn- und Freizeitqualität, Verfügbarkeit an geeignetem Wohnraum, Betreuungs- und Ausbildungsmöglichkeiten für Kinder sowie die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen hat kontinuierlich zugenommen. Die Region Oberthurgau zeigt gerade hierin Stärken durch eine Vielzahl sehr ruhiger Lagen, Wohnen mit Aussicht auf den See und vor allem auch bezahlbarem Wohnraum. Die Lage inmitten von grosszügigen Erholungsräumen und insbesondere die Nähe zum Bodensee bildet eine hervorragende Ausgangslage, um Wohnen- Arbeiten-Freizeit in direkter Nachbarschaft anbieten zu können. Ferner tragen gut erreichbare nahegelegene Versorgungsschwerpunkte im deutschsprachigen Ausland zur hohen Gewichtung weicher Standortfaktoren bei. Dies bestätigen auch die

<sup>17</sup> Siehe etwa <https://www.openmobility.info>



Daten zur finanziellen Wohnattraktivität, welche regelmässig von der Credit Suisse erhoben werden. Der Thurgau lag damals an dritthöchster Position und ist mittlerweile auf Rang 8 abgerutscht.<sup>18</sup>

Die Renaissance des Wohnens in Zentren (Urbanisierung) sowie der Gegentrend der Entschleunigung im ländlichen Raum (Postmaterialismus) ermöglichen auch ruralen Gegenden neue Chancen. Nebst der Positionierung der Region Oberthurgau sind auch die Wohn- und Lebenssituationen der Region in die Positionierung einzubringen. Talente und gerade jüngere Fachkräfte wünschen sich ein Arbeitsmarktpotential mit Zukunftsaussichten, bauen ihre Standortwahl aber auch auf softe Argumente (Sicherheit, Unversehrtheit, Stabilität etc.) sowie Aspekte zur Gestaltung des Umfelds für Familie, Freizeit und Erholung. Regionen ausserhalb der grossen Zentren etablieren sich dank einem günstigen Kostenumfeld (Steuern, Energie, Preise für Liegenschaften (Kauf, Miete), Lebenshaltungskosten) als komplementärer Teil zu den metropolitanen Netzwerken Zürich, Arc Lemanique, Basel oder der Hauptstadtregion Schweiz. Entsprechend definieren sich solche Orte als "second" oder "third place" mit hoher Lebensqualität. Digitalisierung und "New Work"<sup>19</sup> machen solche Region zum entschleunigten Standort für die Wissensökonomie, wo gute Ideen erst entstehen können. Die gemachten Überlegungen führen zur Gegenthese der Urbanisierung, dass ein gewisser Anteil an innovationsintensiven Branchen sowie Ablegern der Wissensökonomie durch die Verlagerung von F&E-Aktivitäten aus den metropolitanen Netzwerken in rurale geographische Räume steigen wird. Auch die Strategie 2040 der Thurgauer Regierung weist mit dem "andersartigen, exklusiven Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum am Bodensee" (Vision) in diese Richtung, indem Stossrichtungen wie die "Terroir-Initiative", "Vielfältige Kultur" oder "Neue Wirtschafts- und Arbeitsformen in und aus dem neuen ländlichen Raum" zumindest begrüsst, ohne aber konkret zu werden. Die Aufenthaltsqualität über Mittag bzw. am Feierabend erlaubt ein relaxtes Arbeiten für Kopfarbeit und beste Ideen. Rund um das Projekt "Open Thurgau"<sup>20</sup> ist kürzlich eine Kontroverse ausgebrochen, inwieweit der ländlich geprägte Kanton Thurgau mit seinem Apfel-Symbol auch in Zukunft einen Beitrag an die Vermarktung des Arbeits- und Wirtschaftsstandorts leisten kann. Der Oberthurgau kann diese Herkunft positiv aufgreifen und über die Positionierung als Phytopharma-Standort die Verarbeitung von natürlichen Rohstoffen zu wertschöpfungsstarken Produkten in Szene setzen.

## 3.2. MARKTANALYSE

### 3.2.1. Immobilienmarkt

Die Marktanalyse ermittelt Informationen zum Immobilienmarkt für ein gewünschtes Gebiet und Marktsegment. Sie wertet die Marktinformationen zielgerichtet aus und bildet Preisbänder, Vergleichswerte, Benchmarks oder modellierte Werte. Diese bilden eine Basis für die Berechnung der Rendite- und Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung sowie die spätere Immobilienbewertung und Vermarktung.

<sup>18</sup> KEEAS AG (2018): Schlussbericht Modellvorhaben ARE in der Region Oberthurgau, S. 12, die Credit Suisse hat 2021 ein Update publiziert.

<sup>19</sup> New Work beschäftigt sich mit der Zukunft der Arbeit. Ausgehend von den Trends der Globalisierung, Digitalisierung, dem Wertewandel in der Gesellschaft und der Veränderung der Funktionsweise unserer Märkte, werden sowohl Chancen als auch individuelle und gesellschaftliche "Druckpunkte" in der Transformation der Arbeitswelt untersucht.

<sup>20</sup> <https://www.openthurgau.ch/>

## Kennziffern Wohnen

### Immobilienbestand und Bautätigkeit

	Jahr	MS-Reg. Oberthurga	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Gallen
Mietwohnungsbestand	2019	18'848	21'689	15'853	63'958
Eigentumswohnungsbestand	2019	7'265	9'801	7'794	17'924
Einfamilienhausbestand	2019	9'271	15'205	9'294	16'594
Neu erstellte Wohnungen pro Jahr im Mittel über 3 Jahre	2019	443	575	468	709
Neu erstellte Einfamilienhäuser pro Jahr im Mittel über 3 Jahre	2019	59	147	81	78

### Leerstand und Marktliquidität

	Jahr/Quartal	MS-Reg. Oberthurga	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Gallen
Mehrfamilienhäuser: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand	2021	4.5%	2.4%	2.5%	3.2%
Einfamilienhäuser: Wohnungsleerstände im Verhältnis zum Bestand	2021	0.4%	0.7%	0.5%	0.3%
Mietwohnungen: Angebotsquote	2022/1	7.6%	7.3%	6.7%	7.7%
Eigentumswohnungen: Angebotsquote	2022/1	3.8%	1.8%	2.6%	1.8%
Einfamilienhäuser: Angebotsquote	2022/1	1.2%	1.1%	1.7%	1.0%

## Kennziffern Geschäft

### Preise

	Quartal	MS-Reg. Oberthurga	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Gallen
<b>Angebotspreise im mittleren Marktsegment (50%-Quantil)</b>					
Büroflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	154	176	175	190
Gewerbeflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	108	123	116	155
Verkaufsflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	161	181	148	233

### Preisveränderung über 3 Jahre im mittleren Marktsegment

Büroflächen	2022/1	-1.9%	5.4%	3.6%	3.8%
Gewerbeflächen	2022/1	-8.5%	8.8%	-19.4%	9.9%
Verkaufsflächen	2022/1	4.5%	5.2%	-6.3%	-1.7%

### Angebotspreise im oberen Marktsegment (90%-Quantil)

Büroflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	198	227	224	245
Gewerbeflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	200	227	214	238
Verkaufsflächen (Nettomiete in CHF pro m <sup>2</sup> und Jahr)	2022/1	243	273	223	351

### Immobilienbestand und Bautätigkeit

	Jahr	MS-Reg. Oberthurga	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Gallen
Büroflächenbestand (m <sup>2</sup> BGF)	2019	228'000	454'000	191'000	1'010'000
Industrieflächenbestand (m <sup>2</sup> BGF)	2019	2'459'000	3'153'000	1'484'000	4'225'000
Verkaufsflächenbestand (m <sup>2</sup> BGF)	2019	339'000	441'000	303'000	1'681'000
Mittlere jährliche Investitionen in neue Büroflächen über 3 Jahre (in Mio. CHF)	2019	6.2	27.5	3.4	36.6
Mittlere jährliche Investitionen in neue Industrieflächen über 3 Jahre (in Mio. CHF)	2019	22.8	56.7	12.9	30.6
Mittlere jährliche Investitionen in neue Verkaufsflächen über 3 Jahre (in Mio. CHF)	2019	18.4	19.8	1.6	44.4

Abbildung 20: Kennziffern Wohn- und Geschäftliegenschaften, Immobilienbestand und Bautätigkeit (Quelle: Wüest Partner, Stand Juni 2022)

Im Standort- und Markttrating von Wüest Partner<sup>21</sup>, welches auf Basis von rund 300 Faktoren die Standortattraktivität für eine Region berechnet, gilt die Region Oberthurgau als Ort mit:

- durchschnittlicher Standortqualität für Mietwohnungen (3.1 Punkte)
- durchschnittlicher Standortqualität für Eigentumswohnungen (3.2 Punkte)
- überdurchschnittlicher Standortqualität für Einfamilienhäuser (3.5 Punkte)
- unterdurchschnittliche Standortqualität für Büronutzungen (2.9 Punkte)
- überdurchschnittliche Standortqualität für Gewerbeflächen (3.4 Punkte)
- durchschnittlicher Standortqualität für Verkaufsflächen (3.1 Punkte)

<sup>21</sup> Die Skala verläuft von 1 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität]

Die Standortattraktivität kann dabei stark variieren, insbesondere in den Zentrumsgemeinden werden weitaus bessere Werte erreicht. Bezeichnend ist aber, dass insbesondere für Büronutzungen eine klar unterdurchschnittliche Standortqualität adressiert wird. Dies wird vor allem bei der Positionierung der bahnhofnahen Areale und im Dialog mit den Grundeigentümern bzw. Investoren einige Überzeugungsarbeit verlangen.

Mit Stichtag 1. Juni 2020 standen im Kanton Thurgau 2,21 % der Wohnungen leer, so wenige wie seit 2017 nicht mehr. Der Anteil leerstehender Wohnungen ist im Kanton Thurgau deutlich höher als in der Gesamtschweiz (1,54 %) und auch höher als in den anderen Ostschweizer Kantonen.

Von den umliegenden Kantonen ist der Wohnungsmarkt im Kanton Zürich (0,72 %) mit Abstand am angespanntesten, gefolgt vom Kanton Schaffhausen (1,59 %). Im Kanton St. Gallen stehen anteilmässig in etwa gleich viele Wohnungen leer wie im Thurgau. Mit Abstand die höchsten Leerstände gab es Mitte 2021 im Bezirk Arbon (3,44 % des Wohnungsbestandes). Hauptgrund ist wie in den Vorjahren die Gemeinde Amriswil mit einem Leerwohnungsbestand von 6,8% (Vorjahr: 8,8 %). Damit hat sich die Situation rund um die Leerwohnungsbestände im Oberthurgau merklich entspannt.

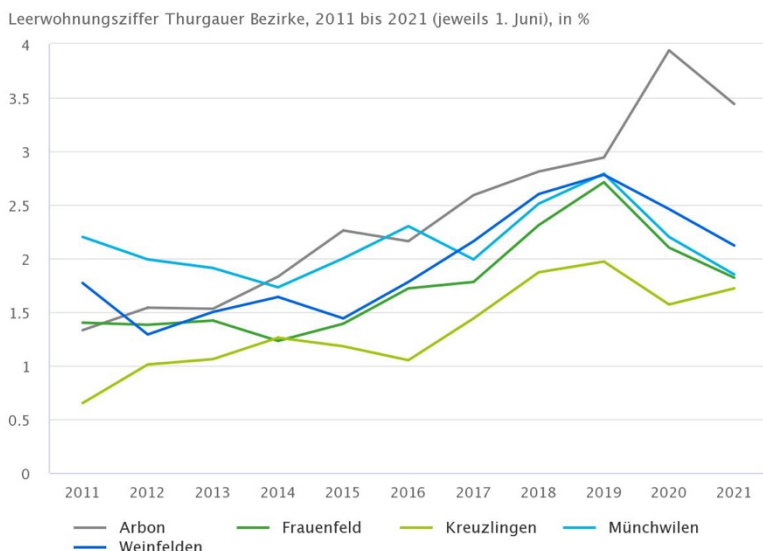


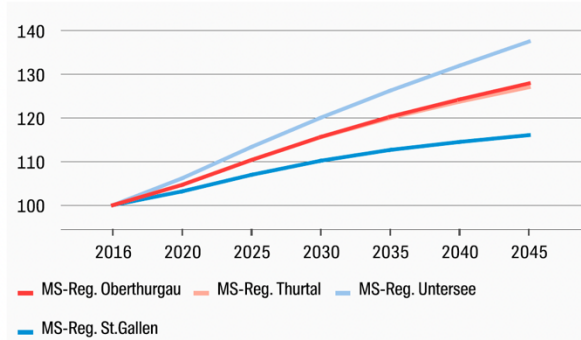
Abbildung 21: Leerwohnungsbestände Kanton Thurgau nach Bezirken (Quelle: Dienststelle für Statistik)<sup>22</sup>

Da im Oberthurgau durch den regen Wohnungsbau ein relativ grosses neues Angebot entstanden ist, liegt die Herleitung nahe, dass Leerwohnungsbestände vor allem in Altbauliegenschaften anfallen. Positiv ausgedrückt bietet der Oberthurgau damit aber auch ein preiswertes und effektiv verfügbares Wohnraumangebot, welches Neuzuzüger aus St.Gallen und dem Grossraum Zürich anzieht. Werden aber die Mieten in den Altbauliegenschaften aufgrund der ausbleibenden Nachfrage stark gesenkt, so zieht dies oft auch Personen und Familien mit tiefen Einkommen nach. Dieser Kreislauf kann eine Erklärung sein für die im Kantonsvergleich eher hohe Sozialhilfequote (v.a. Hefenhofen und Arbon).

<sup>22</sup> <https://statistik.tg.ch/themen-und-daten/bau-und-wohnen/gebaeude-und-wohnungen/leerwohnungen.html/5965>

Prognose der Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 30 Jahre (indexiert)

Index 2016 = 100



	MS-Reg. Oberthu	MS-Reg. Thurtal	MS-Reg. Untersee	MS-Reg. St.Galle
2016	100.0	100.0	100.0	100.0
2020	104.7	104.7	106.2	103.2
2025	110.4	110.4	113.4	107.0
2030	115.7	115.6	120.1	110.2
2035	120.3	120.0	126.3	112.7
2040	124.3	123.7	132.0	114.5
2045	127.9	127.0	137.5	116.1

Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung 2045 (Quelle: Wüest Partner, Stand Juni 2022)

Positiv ist auch die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung der Region Oberthurgau, welche zwar nicht die Dynamik der Region Untersee mitmacht, sich jedoch an der Dynamik der Region Thurtal orientieren kann.

3.2.2. Konkurrenzsituation

Es gibt im ganzen Land unzählige grössere Entwicklungsflächen, die Anforderungen an die Ansiedlung von Hightech- und Dienstleistungs-Funktionen gerecht werden. Verschiedene Landesteile der Schweiz bauen im nationalen Netzwerk „Switzerland Innovation“ eigene Innovationsparks auf – Standorte mit Einrichtungen für Spitzenforschung, bezugsfertigen Gebäuden und Reserveflächen für Firmen. Der Innovationspark in der Ostschweiz soll seinen Standort in der EMPA St.Gallen (Lerchenfeld) erhalten. Nicht zu unterschätzen ist die Zentralschweiz, welche sehr viele Konversionsflächen (Neat-Baustellen, Armeeliegenschaften etc.) aktiv neuen Nutzungen zuführt und preislich eine Alternative zur Ostschweiz darstellt. Daneben sind aber auch Lagen im Mittelland zu beachten, etwa im Kanton Aargau (Raum Aarau und Lenzburg, Rheinfelden etc.) sowie unmittelbar im Grossraum Solothurn.

Bezeichnung	Ort	Realisierbare Geschossfläche [m²]	Beschrieb
Flugplatz Dübendorf	Dübendorf	390'700	Hauptstandort Innovationspark Schweiz, Planungen wurden jedoch durch Einsprachen zurückgeworfen; mittlerweile jedoch geklärt. Zudem aktuell sehr schlechte Erschliessungsqualität.
Wil-West	Münchwil (TG)	210'000	Primär Gewerbe- und Industrienutzungen, aber auch Dienstleistungsfunktionen, relativ weiter Realisierungshorizont (2030ff), Abstimmung für Erschliessungs- und Vermarktungskredit gescheitert.
Allmendweg Frauenfeld	Frauenfeld	158'500	Ehemaliges Projekt - NIP Netzwerkstandort "Agro Food Innovation"
Bahnhofgebiet Frauenfeld	Frauenfeld	n.a.	Allfällige Konversionsfläche aus Armeebeständen, welche direkt bei Bahnhof Frauenfeld liegt. Entwicklungsarbeiten sind immer wieder in Diskussion.
Neuhegi	Winterthur	141'600	In Neuhegi-Grüze wächst das zukünftige zweite urbane Stadtzentrum von Winterthur heran. An unterschiedlichen Standorten werden Flächen für Industrie/Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Versorgung entwickelt. Bei einem Vollausbau bietet Neuhegi Platz für ca. 4500 Einwohner/innen und ca. 8000 Arbeitsplätze.
Bahnhof Nord	Gossau (SG)	110'000	Es soll gemäss Stadtentwicklungskonzept eine "Neue Stadt" mit entsprechenden Verdichtungen rund um den Bahnhof Gossau St.Gallen entstehen. Geplant sind Wohnnutzungen und hochwertige Dienstleistungen.
Winkeln Nord	St. Gallen	104'800	Primär Gewerbe- und Industrienutzungen, aber auch Dienstleistungsfunktionen und Wohnen, sehr weiter Realisierungshorizont (2030ff)
Feldmühle	Rorschach	75'000	Die Bestandesgebäude sollen in einer Zwischenphase von klein- und mittelgrosse KMU aus Industrie, Produktion und Dienstleistung genutzt werden. Das Projekt soll einem interessanten Mix aus Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum gerecht werden.
Entwicklungsgebiet Gossau-Ost	Gossau (SG)	57'900	Primär Gewerbe- und Industrienutzungen, aber auch Dienstleistungsfunktionen und Wohnen, sehr weiter Realisierungshorizont (2030ff)
Leica Areal - Wild-Heerbrugg-Innoparc-Areal	Balgach	55'100	Areal ist primär auf optisch-mechanische Industrie ausgerichtet, v.a. Firmen aus dem ehemaligen Leica-Verbund. Verdichtungsprojekt für zwei Hochhäuser in Planung.
Entwicklungsgebiet Gossau-West	Gossau (SG)	53'700	Bis dato sind die ca. 10 Hektaren unbebaut. Der neue Grundeigentümer (Aeppli Metallbau) plant das Areal zeitnah zu überbauen. Primär Firmen für Metallbau, Produktion und industriell-gewerbliche Nutzungen
Bahnhof-Areal Buchs	Buchs (SG)	53'600	Überbauungsplan ist rechtskräftig, SBB haben sich aber gegen eine Realisierung entschieden und suchen Baurechtsnehmer. Sehr weiter Realisierungshorizont, auch aufgrund geografischer Lage keine echte Konkurrenz.
Benninger Areal	Uzwil	52'700	Neben dem Supermarkt wird es im Projekt Birkenhof-Uzwil ein Fitness-Studio mit Kinderhort geben. Zudem entstehen 600 Quadratmeter Fläche für Geschäfte, 320 Tiefgaragenparkplätze, 180 davon öffentlich, sowie Veloabstellplätze direkt beim Eingang und die in unmittelbarer Nähe gelegene Bushaltestelle gehören zum Projekt.
Güterbahnhof-Areal	St. Gallen	52'500	Aufgrund Planungen für Verkehrserschliessung (Neuer Zubringer A1) mittelfristig nicht verfügbar für Projektumsetzungen.
Bahn- und Hafenaerial	Romanshorn	50'200	Vor allem öffentliche, touristische und gastronomische Nutzungen, welche das Hafenaerial beleben sollen.

Bezeichnung	Ort	Realisierbare Geschossfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschrieb
Geissberg/Altenwegen-Ost	St. Gallen	42'900	Logistik- und Gewerbenutzungen für bereits ansässige Unternehmen. Erste Vorhaben in Umsetzung, mittelfristige Verfügbarkeit, keine ideale öV-Anbindung
Bahnhofsareal Herisau	Herisau	34'707	Verschiedene Büro- und Wohnnutzungen mit direkter Lage bei Bahnhof Herisau in Planung. Kredit für Bahnhofneugestaltung steht im September 2020 vor Abstimmung. Mittlerer Planungshorizont.
Ziegelhof West	Horn	31'600	Nachdem in der ersten Etappe 107 Wohnungen sowie Geschäfts- und Retailflächen realisiert wurden, sind in der zweiten Etappe 43 Eigentumswohnungen, 38 Mietwohnungen davon 6 Loftwohnungen sowie 7 Gewerbeeinheiten im Minergie-Standard in Entstehung. Das Projekt ist mehrheitlich umgesetzt.
Lerchenfeld-Areal	St. Gallen	30'100	Künftiger Standort eines allfälligen Innovationsparks Ostschweiz, Standort von EMPA und Startfeld (Business Incubator). Für Wirtschaftsflächen ein Mitbewerber, jedoch im Hochtechnologiesegment.
Thannacker	Goldach	29'000	Kellenberger Maschinenbau errichtet auf dem Areal neue Produktions- und Büroräumlichkeiten. Es ist angedacht diese von der Immobilienentwicklerin Mettler2Invest zu mieten.
Areal Bahnhof Nord	St. Gallen	28'300	Kanton hat nach Testplanung ein Moratorium für weitere Planungsschritte erlassen und will Gebiet für künftige Bildungsinstitutionen reservieren.
Löwen-Sallmann Areal	Kreuzlingen	24'500	Studienauftrag liegt schon seit längerer Zeit vor. Die Entwicklung wird aktuell mit der Ortsplanrevision abgestimmt.
Fegeren	Buchs SG	13'000	Durch einen Teilzonenplan ist das Gebiet exklusiv für Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, sowie Forschung und Entwicklung reserviert, die Synergien mit den Tätigkeitsbereichen des Forschungs- und Innovationszentrums im Rheintal (RhySearch) bzw. der NTB Buchs haben.

Abbildung 23: Standorte innert 45 Fahrminuten MIV (Quelle: Wüest & Partner)

Die Konkurrenzsituation in der Region Ostschweiz ist überschaubar, vor allem die innerkantonalen Entwicklungen sind zu beobachten. Die einzelnen Standorte des Oberthurgaus sind gemäss ihrer Positionierung mit obiger Konkurrenzsituation abzustimmen.

### 3.2.3. Bedürfnisanalyse Nutzer

#### 3.2.3.1. Markttrends bei Firmenansiedlungen

Bei einem erheblichen Anteil der Ansiedlungen in der Schweiz handelt es sich um regionale oder globale Unternehmensfunktionen. Das Gros der im internationalen Wettbewerb gewonnenen Projekte beginnt sehr klein und wählt für die Umsetzung meist eine bestehende Büro-Infrastruktur. Dieser Kategorie sind rund 75% aller Ansiedlungen zuzurechnen.<sup>23</sup> Dem Kanton Thurgau gelingen pro Jahr zwischen einem halben Dutzend und 10 Ansiedlungsprojekte<sup>24</sup>, was für die Ostschweizer Kantone einen ansehnlichen Erfolg darstellt – im nationalen Kontext aber kein Optimum. Die Gründe hierfür sind vielfältig.<sup>25</sup> Die Promotionsstrukturen in der Ostschweiz sind äusserst kleinräumig angelegt, während dem sich die Kantone der Grossräume Zürich, Basel und der Westschweiz in so genannten Greater Areas mit internationalen Vermarktungsstrukturen organisiert haben. Daher kamen in den letzten Jahren kaum grosse internationale Firmenbrands mit neuen Funktionen und Arbeitsplätzen in die Ostschweiz. Kommt es zu Ansiedlungen im Kanton Thurgau, so wählt das Gros der Projekte den Raum Frauenfeld bzw. die Region Thurtal für den Firmensitz. Der Oberthurgau kommt dabei sehr selten in die engere Wahl. Beflügelnd ist der Umstand, dass die Firma Saurer ihren Hauptsitz Ende 2020 von Wattwil nach Arbon zurückverlegt hat.<sup>26</sup> Auch die Stadt Romanshorn verzeichnet den Zuzug von aufstrebenden IT-Firmen. An solchen Erfolgsbeispielen darf in der Promotion mit entsprechend ausgearbeiteten Testimonials angeknüpft werden.

Büronutzungen für Unternehmensfunktionen sollten in Zukunft vermehrt mit Produktion sowie Forschung und Entwicklung kombiniert werden. Bahnhofareale können für mittlere und kleinere Ansiedlungsvorhaben positioniert werden, welche bereits fertig gebaute, bezugsfertige Nutzflächen erwarten. Im bahnhofsnahen Bereich sollten deshalb Business-Center-Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Unternehmensfunktionen bereitgehalten werden. Zusammen mit der Kantonalen Wirtschaftsförderung ist zu eruieren, wie der Oberthurgau und seine Entwicklungsschwerpunkte künftig verstärkt im Rahmen der internationalen Promotionsanstrengungen noch besser sichtbar gemacht werden kann.

<sup>23</sup> <https://home.kpmg.com/ch/en/home/insights/2016/11/clarity-on-business-location-switzerland.html>

<sup>24</sup> Siehe <https://wifoe.tg.ch/de/firmenansiedlung.html/4034>

<sup>25</sup> Remo Daguati (2016): Der Thurgau ist der "rising star" IN: Invest@TG, Leader-Sonderausgabe zum Immobilien- und Wirtschaftsstandort Kanton Thurgau, April 2018, S. 26

<sup>26</sup> Thurgauer Zeitung (28.01.21): Arbon ist wieder Hauptsitz der Firma Saurer

### 3.2.3.2. Markttrends bei bereits ansässigen Firmen

Markttrends spielen auch bei bereits ansässigen Firmen. Neue digitale Arbeitsformen entkoppeln die Arbeit vom Arbeitsort. Freiheiten in Bezug auf die Wahl von Arbeitsort und -zeit werden zum wesentlichen Entscheidungskriterium bei der Stellensuche. Das Home-Office gewinnt auch deshalb an Bedeutung, weil öffentliche Verkehrssysteme an ihre Grenzen geraten und Mobilität teurer wird. Mitarbeitende von Firmen, die ihren Geschäftssitz in den Zentren haben, erledigen ihre Arbeit vermehrt von zuhause aus – auch am Wohnsitz im grünen, ländlichen Raum. Auch wenn einige Firmen versuchen, die Mitarbeitenden zurück ins Büro zu holen, so pendeln sich Homeoffice und Büropräsenz am Firmensitz immer mehr ein. Ein Trend zeigt, dass zwei Tage Homeoffice in vielen Firmen zu beobachten ist. Gewisse Fachkräfte suchen für ihre Arbeit am Wohnort auch Co-Working-Strukturen auf, um Arbeit und Familienleben konsequent zu trennen, was auch das Vertrauen der Arbeitgeber in diese neuen Arbeitsformen stärkt. Digitale Kommunikationsmittel gewinnen insgesamt an Bedeutung. Die Digitalisierung bietet aber auch Chancen, die Produktion und damit Werkplätze wieder näher an die Absatzmärkte zu bringen, dank dem gezielten Einsatz von Robotern kann die Produktivität von Prozessen und Verfahren gesteigert, kleine Serien können direkt vor Ort und in kurzer Zeit produziert werden.<sup>27</sup> Das Thema des On- bzw. Reshoring bzw. die Rückintegration von Wertschöpfungsketten hat auch mit den neuen geopolitischen Konflikten der Blöcke an Bedeutung gewonnen (Sicherheit, Unabhängigkeit).

Auch im Gewerbebereich und Standorten für KMU ergeben sich Neuerungen. Gebäude werden mehrgeschossig als Mischnutzungen verdichtet, Gewerbenutzungen mit Büros kombiniert, Lagerflächen und Liftsysteme sind optimiert. Gleichsam sind gerade Unternehmen der produzierenden Industrie, die im Oberthurgau überdurchschnittlich vertreten sind, auf grossflächige Areale angewiesen, um ihre Produktionsprozesse auch räumlich zu optimieren.

Gerade im Dienstleistungsbereich kommt es vermehrt zu Onshoring (Bsp. UBS)<sup>28</sup>, wobei ortsunabhängige Dienstleistungs-Funktionen aus den kostspieligen Zentren in Second- oder Third-Tier Cities verlagert werden und so Lohn- und Kostenvorteile genutzt werden. Teilweise können auch gesetzliche Auflagen in hochregulativen Sektoren ein Onshoring verlangen, da eine Auslagerung ins Ausland ausgeschlossen werden muss, der Kostendruck aber hoch bleibt. Rechtliche Auslegungen, etwa beim Datenschutz, sind ebenso ein Treiber für Onshore-Lösungen.

Unternehmen, welche in Wohn-Gewerbe-Gebieten erfolgreich entwickeln und produzieren, kommen immer stärker in Konflikte wegen Immissionen bei und Beschwerden von Nachbarn. Häufig können solche Grundstücke durch Umzonungen für Wohnnutzungen frei gegeben werden. Idealerweise werden die Firmen in der Region gehalten, weshalb ein gewerbliches Entwicklungsgebiet Nutzflächen für solche umzugswillige Firmen kurzfristig bereitstellen sollte. Eine proaktive, unbürokratische Unterstützung durch die Gemeinden, die Region und den Kanton sowie kurze Wege werden im Gegenzug von umzugswilligen Firmen erwartet.

Das Potential für die Region Oberthurgau, endogene Nutzer (v.a. aus dem Grossraum St.Gallen, aber auch dem Kanton Thurgau) zu akquirieren, ist grundsätzlich intakt. Aufgrund der vorteilhaften Steuersituation im Kanton Thurgau kann es ein Weg sein, gewinnorientierte Unternehmen für den Standort Oberthurgau zu gewinnen. Im Rahmen der separaten Gebietsmarketing-Aktivitäten bei den Entwicklungsschwerpunkten durch Dritte (private Vermarkter) bzw. durch die jeweiligen Arealvermarkter können langfristig auch im Süddeutschen Raum (Schwaben (Bayern), Landkreise Ravensburg und Bodenseekreis (Baden-Württemberg)), und im Alpenrheintal (St.Margrethen – Buchs SG – Liechtenstein - Vorarlberg) sowie den Agglomerationsräumen St.Gallen sowie Rorschach weitere Kontakte zu Firmen und Entscheidungsträgern generieren.

<sup>27</sup> Remo Daguati (2018): Robotik als Chance für den Werkplatz, <https://www.loc-consulting.ch/single-post/2018/03/10/Robotik-als-Chance-f%25C3%25BC-den-Werkplatz>

<sup>28</sup> Vgl. dazu <https://www.loc-consulting.ch/onshoring-inlandsverlagerung>

### 3.2.3.3. Innovationspolitik als Mittel zur Positionierung von Standorten

Erfolgreiche Wirtschaftsstandorte bieten heute ein umfassendes Paket, um natürliche Personen sowie Firmen und Institutionen anzuziehen bzw. zu halten.<sup>29</sup> Dieses besteht mitunter auch aus einem innovativen Umfeld für konvergierende Technologien und werttreibende Funktionen.

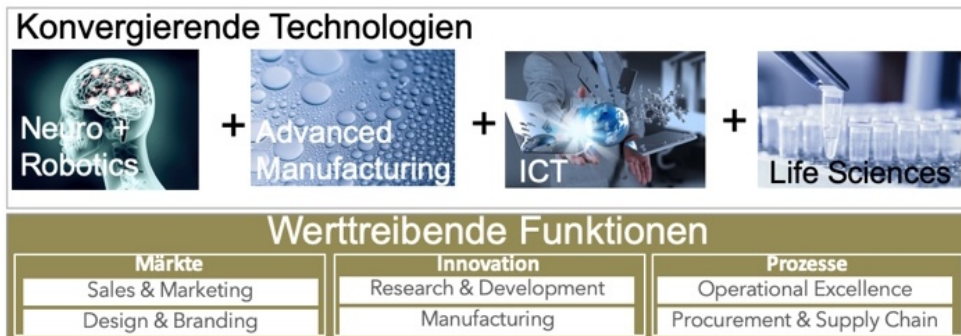


Abbildung 24: Zauberformel für Wirtschaftsstandorte (Daguati, 2017)

Konvergierende Technologien<sup>30</sup> sind ein wesentlicher Teil einer Zauberformel für Standorte. Diese bezeichnen die interdisziplinäre Zusammenarbeit im Bereich der Materialwissenschaften (Nanotechnologie), Life Sciences (Medizinal- und Biotechnologie, Chemie und Pharma), der Informations- und Kommunikationstechnologien (ICT) sowie der Neurowissenschaften. Im Nachfrageverhalten der innovativsten Firmen nach Standorten zeichnete sich in den vergangenen Jahren ein Muster ab, wonach diese primär an Standorten investieren, welche möglichst gute Kombinationen dieser konvergierenden Technologien in sich vereinen. Wirtschaftsstandorte müssen glaubhaft aufzeigen, wo ihr Forschungsumfeld eine fachübergreifende Zusammenarbeit bei den konvergierenden Technologien aufweist und wie qualifizierte Fachkräfte rekrutiert werden können. Der Kanton Thurgau bietet in diesen Themenfeldern keine glaubwürdigen Anknüpfungspunkte, da das Fehlen von eigenen Universitäts- und Hochschulstandorten seine Innovationpolitik hemmt. Will man in der Region Oberthurgau entsprechende Initiativen lancieren, so müsste dies aktiv und mit entsprechenden Projektanstrengungen adressiert werden. Der Aufbau solcher Angebote ist sehr kostspielig und mit Entwicklungen von weiteren kantonalen Initiativen abzustimmen (so genannter "Push-Ansatz"). Beim Push-Ansatz würde im Rahmen der kantonalen Innovationspolitik in der Region Oberthurgau ein Institut implementiert, welches eine Spitzen-Technologie-Positionierung im Kontext von konvergierenden Technologien zulässt. Dies erfolgt durch die bewusste Ansiedlung eines Instituts mit wirtschaftlicher und/oder technischer Expertise. Alternativ können auch Ansätze zur Implementierung von Business-Inkubatoren bzw. -Acceleratoren geprüft werden, welche eine breite Begleitung von verschiedenen innovativen Firmen und Startups ermöglichen (etwa auch Co-Work-/Fab-Lab-Funktionen für Tests und mit Raum für innovative Startups).

Geschäftsmodelle können als Treiber aber auch Innovationen, optimierte Prozesse und Strukturen oder die Erschließung neuer Märkte haben. International erfolgreiche Unternehmen optimieren ihre Wertschöpfungsketten laufend. Da Unternehmen immer globaler agieren, verändern sich auch ihre Betriebsstrukturen, um komplexen Lieferketten und neuen Managementmodellen – insbesondere auch getrieben durch die zunehmende Digitalisierung – entsprechen zu können. Ein erfolgreicher Wirtschaftsraum muss deshalb nebst qualifiziertem Personal für konvergierende Technologien auch einen Pool von Talenten zur Verfügung stellen, die obige Werttreiber und Funktionen innerhalb eines Unternehmens vorteilhaft weiterentwickeln und Qualifikationen in den entsprechenden Managementdisziplinen aufweisen. Sofern solche Unternehmen für das Management der Wertschöpfungstreiber keine Visibilität bzw. eine renommierte Adresse (meist in Zentrumslagen von Metropolitanregionen) nutzen, können auch dezentralere

<sup>29</sup> Daguati, Remo (2016): Wie Standorte innovative Projekte gewinnen. Verfügbar unter <http://www.loc-consulting.ch/single-post/2016/08/12/Wie-Standorte-innovative-Investitionsprojekte-gewinnen> (abgerufen am 11. Januar 2021) sowie Daguati, Remo (2017): Zauberformel für erfolgreiche Standorte. Verfügbar unter <http://www.loc-consulting.ch/single-post/2017/03/12/Zauberformel-für-erfolgreiche-Standorte> (abgerufen am 11. Januar 2021)

<sup>30</sup> Konvergierende Technologien werden auch mit NBIC abgekürzt, sinngemäss für Nano, Bio, ICT und Cognitive Science

Regionalzentren zu solchen Standorten werden (v.a. auch für Backoffice-Funktionen), sofern sie an bahnhofsnahen Lagen Nutzflächen bereithalten und mit qualitativen und soften Aspekten (etwa direkter Seeanstoss) punkten können. Die Region verfügt mit einer HSG, der OST sowie Universität und Hochschule Konstanz über vier Ausbildungsstätten in unmittelbarer Nähe, welche die Fachkräfte für das Management von Werttreibern in multinationalen Unternehmen ausbilden und dem Arbeitsmarkt der ansässigen KMU und Unternehmen zuführen.

Als wichtige Wirtschaftsregion und Werkbank des Kantons Thurgau, aufgrund der hohen Dichte an privaten Forschungseinrichtungen im Fahrzeugbau mit einer grossen Zahl an Spezialistinnen und Forschern sowie den zahlreichen internationalen wie national bekannten Unternehmens-Brands sollte im Rahmen der kantonalen Standortpolitik ein Pilotprojekt zur Stärkung Wissens- und Technologietransfers eingefordert werden. Damit könnten bereits vorhandene Stärken oder Kombinationen in den obigen Themenbereichen vertieft und ausgebaut werden. Dabei sind Kooperationsmodelle zu nationalen Akteuren der angewandten Forschung (ETH-Bereich), der OST – Ostschweizer Fachhochschule und allenfalls auch der Universität Konstanz anzugehen.

### 3.3. REGIONALE STRUKTUREN

Aus den Interviews und den Gesprächen im Rahmen der Analyse zeigte sich, dass für die Bearbeitung der Themenbereiche "Flächenmanagement" sowie "Standortvermarktung" äusserst knappe personelle Ressourcen vorhanden sind. Dies wird sich sowohl bei Projekten zur Standortentwicklung und Standortvermarktung klar bemerkbar machen. Den organisatorischen wie auch ressourcenbezogenen Belangen wird deshalb im nachfolgenden Abschnitt Beachtung geschenkt, welche für eine erfolgreiche Umsetzung einer Standortstrategie relevant sind.

2021 wurde für die Gemeinden der Region Oberthurgau eine Erhöhung des Mitgliederbeitrages von CHF 2.50 auf CHF 3.50 pro Einwohner sowie unverändert CHF 2'000.- für Arbeitgebervereinigungen und CHF 500.- für Gewerbevereine und andere Institutionen beschlossen. Damit bewegt sich die Region im unteren Drittel der umliegenden Regionen in punkto Ertragsgestaltung.<sup>31</sup> Für das Fachgremium Wirtschaft standen in den Vorjahren CHF 20'000.-, für das Fachgremium Raumentwicklung CHF 60'000.- zur Verfügung. Die personellen Ressourcen für die Projektarbeit konzentrierten sich stark bei der Geschäftsführung sowie der Mitarbeit der Delegierten in den jeweiligen Fachgremien. Das Sekretariat des Fachgremiums Wirtschaft wird mit grossen Verdiensten und Engagement durch ein pensioniertes Mitglied der Arbeitgebervereinigung betreut. Für Arbeiten im Fachgremium Raumentwicklung können zudem a.o. Arbeitsleistungen des Stadtplaners von Romanshorn abgegolten werden. Möchte man eine Stärkung des Themas Standortförderung sowie Arealentwicklung in der Region Oberthurgau beschliessen, so wird ein Ausbau der personellen wie auch finanziellen Handlungsmöglichkeiten in beiden Fachgremien unabdingbar sein.

Gespräche mit dem Kanton haben zudem gezeigt, dass regionale Ansätze in jeglichen Belangen (Finanzierung von Projekten durch Regionalpolitik, Festlegen von Entwicklungsschwerpunkten in der Richtplanung usw.) dazu führen könnten, dass sich auch der Kanton stärker an diesen regionalen Engagements beteiligt. Dabei ist auch zu erwähnen, dass bis vor wenigen Jahren ein Leistungsauftrag<sup>32</sup> betreffend Stärkung des Regionalmanagements zwischen dem Amt für Wirtschaft und Arbeit bestand, welche jedoch nicht fortgeführt wurde. Es ist anzustreben und wird empfohlen, dass eine solche Leistungsvereinbarung mit verschiedenen kantonalen Dienststellen in den Themenbereichen Regionalentwicklung, Arbeitszonenmanagement, Gesamtverkehrsplanung (Strassen, öV, Langsamverkehr) sowie Regionalplanung angestrebt wird. Zusammen mit weiteren projektspezifischen Finanzierungen könnten die Einnahmen der Region Oberthurgau im Gleichschritt mit dem Ausgabenwachstum deutlich verstärkt werden.

<sup>31</sup> Vgl. dazu den Bericht der Region Oberthurgau anlässlich der Delegiertenversammlung vom 4. November 2020

<sup>32</sup> Leistungsauftrag betreffend Stärkung des Regionalmanagements (2016): Vereinbarung Amt für Wirtschaft und Arbeit mit Region Oberthurgau



Auch ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass für die Zwecke der Standortförderung und Promotion im Oberthurgau kaum namhafte Beiträge von Seiten der Wirtschaft zur Verfügung stehen. Zwar wird grosses personelles Engagement bei der Erarbeitung von Strategien und Massnahmen geleistet, die Strukturen sind jedoch kommunal angelegt, eine stärkere Zusammenarbeit und damit auch die Bündelung von Ressourcen sind auch auf Seiten der Arbeitgebervereinigungen immer wieder ein Thema. Auch hier sollten sich die Unternehmerinnen und Unternehmer an den Entwicklungen im Raum Wil mit dem Wirtschaftsportal Ost<sup>33</sup> orientieren, wo rund um die Entwicklung von Wil-West die Strukturen gemeindeübergreifend neu gebündelt wurden, damit ein schlagkräftiges Standortmarketing (v.a. auch für das Fachkräftemarketing) aufgebaut werden kann. Die Region Wil verfügt den auch dank Mitteln von Kantonen, Wirtschaft und Gemeinden über den fünffachen Mittel- und Personalbestand wie die Region Oberthurgau.<sup>34</sup> Zur Finanzierung neuer Aufgaben sind denn auch Public-Private-Partnership (PPP)-Modelle anzustreben, bei denen Wirtschaft wie öffentliche Hand ihre Standortanstrengungen bündeln und wo möglich gemeinsame Standortwerbung betreiben. Hierfür sind umfassende Strukturbereinigungen – sowohl auf Seiten der Gemeinden bzw. der Region wie aber auch in der Verbandslandschaft zu prüfen.

---

<sup>33</sup> Siehe <https://wirtschaftsportal-ost.ch/>

<sup>34</sup> Mit 52,6 Prozent Nein-Stimmen wurde ein Sonderkredit von 35 Millionen Franken für die Erschliessung und Vermarktung des Areals Wil-West am 25. September 2022 durch das St.Galler Stimmvolk abgelehnt. Es ist nun offen, ob der Kanton Thurgau die Entwicklung eigenständig fortsetzt.

## 4. SWOT-Analyse und Handlungsfelder

Die zusammenfassenden Erkenntnisse aus dem Analyseteil und den Interviews mit den Stakeholdern werden nachfolgend zur SWOT-Analyse verdichtet. Dies ermöglicht die Ableitung der wichtigsten Handlungsfelder, welche in der Positionierung und Strategie der Region Oberthurgau adressiert werden können.

### 4.1. SWOT-ANALYSE

Die im Analyseteil erarbeiteten Erkenntnisse lassen sich in nachfolgender SWOT-Analyse<sup>35</sup> darstellen:

<b>Stärken (Strengths):</b>	<b>Schwächen (Weaknesses):</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überdurchschnittliches, frei verfügbares Einkommen (3.1.1)</li> <li>• Region Oberthurgau im Ranking zur Standortqualität im vorderen Mittelfeld (3.1.1)</li> <li>• Diversifiziertes dreigliedriges Regionalzentrum, dass die unterschiedlichen Qualitäten der Region vereint (3.1.1)</li> <li>• Werkbank des Thurgaus, überdurchschnittlich starker produzierenden Sektor (3.1.1)</li> <li>• Zahlreiche internationale Brands mit Schwerpunkten Automotive, Umwelt- und Gebäudetechnik, Advanced Manufacturing und Phytopharma (3.1.1)</li> <li>• Namhafte private Forschungs- und Entwicklungsfirmen im Bereich Antriebstechnologien (3.1.1)</li> <li>• Nutzung der Ost-Wissenszentren St.Gallen und Konstanz möglich (3.1.1)</li> <li>• Wachstumsimpulse aus der Metropolitanregion Zürich (3.1.1)</li> <li>• An-Institute der Thurgauischen Stiftung für Wissenschaft und Forschung (3.1.1)</li> <li>• Sehr gute MIV-Anbindung der Region, attraktive öV-Anbindung aus Amriswil und Romanshorn nach Winterthur/Zürich (3.1.2)</li> <li>• Beschleunigung Achse München-Rorschach-Zürich (3.1.3)</li> <li>• Fährverbindung Romanshorn – Friedrichshafen (3.1.3)</li> <li>• Bodensee als Lebens- und Freizeitraum für Talente (3.1.4)</li> <li>• Hohe Standortgüte für Wohnen (3.2.1)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kanton Thurgau ist im Innovationsbereich unauffällig positioniert, Scheitern von Pilotprojekten im Wissens- und Technologietransfer (3.1.1)</li> <li>• Schlechte Verfügbarkeit von Hochqualifizierten (3.1.1)</li> <li>• Abgewandte Lage am Bodenseeufer (3.1.1)</li> <li>• Regionalzentrum St.Gallen stagniert und liefert keine Entwicklungsimpulse (3.1.1)</li> <li>• Bodenseeraum im Raumkonzept Schweiz irrelevant (3.1.1)</li> <li>• Verzettelung planerischer Kräfte auf verschiedene Interessenebenen (3.1.1)</li> <li>• Einseitiges Wachstum im Wohnbereich (3.1.1)</li> <li>• Strukturwandel hin zum wissensbasierter DL-Sektor eher zögerlich, Beschäftigungsabbau im produzierenden Sektor (3.1.1)</li> <li>• Keine höheren Bildungs- und Forschungsstandorte sowie berufsbildungsnahe Schulangebote im direkten Umfeld (3.1.1)</li> <li>• Kaum unmittelbar verfügbaren Flächen für Unternehmensentwicklung (3.1.2)</li> <li>• Unterdurchschnittliche Standortattraktivität für Büroflächen (3.2.1)</li> <li>• Hohe Leerwohnungsziffern (3.2.1)</li> <li>• Kanton Thurgau gelingen kaum ausländische Ansiedlungen (3.2.3.1)</li> <li>• Im direkten Benchmark mit umliegenden Regionen noch schwach ausgeprägte regionale Strukturen und unterkritische Ressourcen (3.3.)</li> </ul>

<sup>35</sup> SWOT-Analyse. Die SWOT-Analyse (engl. Akronym für Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Bedrohungen)) ist ein Instrument der strategischen Planung. Sie dient der Positionsbestimmung und der Strategieentwicklung von Unternehmen und anderen Organisationen.

Chancen (Opportunities):	Gefahren (Threats):
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Region Oberthurgau als "Tripolare Stadt am See" verstehen (3.1.1)</li> <li>• Metropolitanraum Bodensee kann zu Stärkung der Position des Oberthurgaus im Raumkonzept Schweiz führen (3.1.1)</li> <li>• Diverse Entwicklungsgebiete mit Nutzflächenpotential (3.1.2)</li> <li>• Erste Arealentwicklungsprozesse mit Grundeigentümern angestossen (Arbon, Romanshorn) (3.1.2)</li> <li>• MIV-West-Ost-Erschliessung BTS/OLS (3.1.3)</li> <li>• Prüfung besserer Verbindungen an die Achsen Zürich-St.Margrethen-München sowie Romanshorn-Winterthur/Zürich bzw. Kreuzlingen-Stuttgart (T-Achse) (3.1.3)</li> <li>• Chancen aus Langsamverkehrsrouten der Bodenseeachse konsequenter nutzen (3.1.3)</li> <li>• Bodenseeraum als "laid back"-Standort für Kopfarbeit und beste Ideen (3.1.4)</li> <li>• Positive Prognosen Bevölkerungs- wie Beschäftigungswachstum 2045 (3.2.1)</li> <li>• Verfügbares Wohnraumangebot (3.2.1)</li> <li>• Remote neue Arbeitswelten (3.2.3.2)</li> <li>• Chancen aus Onshoring (3.2.3.2)</li> <li>• Gewinnung von Unternehmen aus umliegenden Regionen (3.2.3.2)</li> <li>• Innovationspolitik als Chance zur Positionierung der Region (3.2.3.3)</li> <li>• Signale des Kantons, regionalen Anstrengungen stärker über Regional- und Raumordnungspolitik zu alimentieren (3.3.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Scheitern des Projekts Metropolitanraum Bodensee, Schwächung des Bodenseeraums (3.1.1)</li> <li>• Realisierung von BTS/OLS als Hinderungsgrund, um Arealentwicklungen aktiv anzugehen (3.1.3)</li> <li>• Nadelöhr A1 St.Gallen, Achillesferse Streckenabschnitt A23/A1 Arbon West und Rorschach (3.1.3)</li> <li>• Erhebliche Konkurrenz zu Standorten im nationalen und regionalen Kontext mit erheblichen Nutzungsreserven (3.2.5)</li> <li>• Überforderung der internen Ressourcen durch zu ambitionierte Projekte und Massnahmen (3.3)</li> </ul>

Abbildung 25: SWOT-Analyse

Die wesentlichen Punkte des Analyseteils sowie der SWOT-Analyse werden nachfolgend zu fünf Handlungsfeldern zusammengeführt.

## 4.2. HANDLUNGSFELDER UND ZUSTÄNDIGKEITEN

Zur Adressierung der Empfehlungen müssen im Rahmen der Standortförderung der Region Oberthurgau für eine erfolgreiche Positionierung, Entwicklung und Vermarktung folgende Handlungsfelder adressiert werden, die in die jeweilige Zuständigkeit fallen:

Nr.	Handlungsfeld	Beschrieb	Zuständigkeit
H1	Festlegung und Beschliessen der Standorte von kantonaler und regionaler Bedeutung	Die Entwicklungsschwerpunkte sind bewertet und in den kommunalen Richtplänen bezeichnet; die Bereitschaft der Grundeigentümer ist intakt, dass kooperative Planungen vor Ort lanciert werden können.	Standortgemeinden, Region Oberthurgau
H2	Verfügbarkeiten von geeigneten Flächen sichern	Grundeigentümer einbinden, vertragliche Sicherung von Entwicklungsflächen und bei Bedarf ergänzend Einzonungen zur Sicherstellung einer kritische Flächengrössen für den ESP; Verankerung und Abstimmung mit Kanton	Betroffene Standortgemeinde, Region Oberthurgau
H3	Ableitung der regionalen Forderungen gegenüber Agglomerationsprogrammen 5. Generation	Ableitung der regionalen Bedürfnisse und Massnahmen, Einbringung in Vernehmlassung zu AGP 5. Generation; Monitoring Umsetzung AGP 4. Generation	Region Oberthurgau
H4	Intensivierung regionale Standortvermarktung, Bündelung der Ressourcen	Prüfung einer gemeinsamen Vermarktung der regionalen Vorzüge mit Arbeitgebervereinigungen	Region Oberthurgau, AGVs
H5	Stärkung Wissens- und Technologietransfer (WTT)	Prüfung, ob Institute des Wissens- und Technologietransfers (WTT) für die Positionierung der Region Oberthurgau gewonnen und optional zur gezielten Adressbildung auf einem Schlüsselareal verortet werden können.	Region Oberthurgau, Standortgemeinde
H6	Strukturen und Ressourcen	Leistungsaufträge aus Massnahmen der Areal- und Regionalentwicklung für die Fachgremien Wirtschaft sowie Raumentwicklung schärfen, Ressourcen bereitstellen (Gemeinden, Kanton, Wirtschaft); Entwicklungsschwerpunkte und Gebietsmanagement werden durch Region und Kanton geeignet unterstützt.	Region Oberthurgau

Abbildung 26: Handlungsfelder

Obige Handlungsfelder sind weiter zu prüfen, zu verfeinern und in entsprechenden Projektstrukturen anzugehen, um das nachfolgend skizzierte, aber ambitionierte Zielbild zu erreichen. Nachfolgende Empfehlungen dienen der weiteren Diskussion innerhalb der Region Oberthurgau sowie den weiteren Gesprächen mit dem Kanton.

# 5. Empfehlungen "Standortförderung Oberthurgau"

Aufgrund der SWOT-Analyse und den daraus abgeleiteten Handlungsfeldern werden für die Themenbereiche "Arbeitszonenmanagement", "Positionierung" und "Organisation" nachfolgende Empfehlungen abgegeben.

## 5.1. ARBEITSZONENMANAGEMENT (H1 – H2)

### a) Eignung von Gebieten

Damit im Rahmen der kantonalen Richtplanung eine verbindliche Eingabe gemacht werden kann und im Thurgauer Richtplan nur wenige Standorte von kantonalen Bedeutung zulässt, wird es unabdingbar sein, in einer fachlichen wie politischen Abwägung die geprüften Standorte (siehe Abschnitt 3.1.2) zu priorisieren. Wesentlich wird dabei auch sein, ob die Bereitschaft der Grundeigentümer intakt ist, dass kooperative Planungen vor Ort lanciert werden können. Aus den Erhebungen zu den Gebieten ergibt sich folgende erste Auswahl für weitere Vertiefungen:

#### *Kurz- bis mittelfristig*

- Amriswil Ost/Hefenhofen: Gewerbe- und Industriegebiet mit Innenentwicklungspotentialen und Arrondierungen sowie mit langfristiger Erweiterungsmöglichkeit in Richtung BTS-Anschluss
- Romanshorn / Hafenaerial: Gemischt genutztes Gebiet mit Entwicklungspotentialen zur Positionierung von Romanshorn in der Region und im Kanton
- Arbon / Saurer WerkZwei: Gemischt genutztes Gebiet mit Entwicklungspotentialen zur Positionierung von Arbon in der Region und im Kanton

#### *Längerfristig*

- Arbon / Rietli: noch nicht erschlossen, im Eigentum der Stadt Arbon, eignet sich auch für eine grössere Ansiedlung im Bereich Produktion.
- Amriswil West: Flächenpotentiale im Westen vorhanden, die vor allem in Verbindung mit der Realisierung der BTS/OLS über eine hervorragende Erschliessung an den MIV verfügen würden. Eignet sich auch für grössere Industrie- und Gewerbebetriebe
- Romanshorn Hof Gärtlitzelg: Es bestehen Überlegungen zu einem S-Bahn-Halt und Flächenpotentiale im Westen, im Umfeld eines möglichen Anschlusses an die BTS/OLS. Mit dem S-Bahn-Halt ist eine Aufwertung des Gebiets hin zu produktionsorientierten Dienstleistungen anzustreben. Arbeitsplatzintensivere Nutzungen im Bereich Industrie- und Gewerbe wären mit dem S-Bahn-Halt zu unterstützen.

### b) Einbindung in das Arbeitszonenmanagement gemäss Kantonalem Richtplan

Für die Region Oberthurgau bestehen mit den vorhandenen Gewerbegebieten eine Reihe von Potentialen für eine regionale und kantonale Positionierung. Der Kanton zeigt im Arbeitszonenmanagement unterschiedliche Möglichkeiten für die Förderung der Ansiedlung oder Erweiterung von Arbeitszonen auf:

- *Strategische Arbeitszonen (SAZ)*: Diese sind für einzelne grosse und wertschöpfungsstarke Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen und umfassen eine Fläche von mehr als 5 ha. Die Verfügbarkeit der Fläche muss wie auch die bedarfsgerechte Erschliessung mit MIV und öV (mind. Klasse C) muss gesichert sein.
- *Entwicklungsschwerpunkte Arbeiten (ESP-A)*: Diese dienen der Ansiedlung mehrere Industrie-, Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, die für Region oder Kanton von strategischer oder volkswirtschaftlicher Bedeutung sind und zur kantonalen Wertschöpfung beitragen. Auch hier ist eine bedarfsgerechte Erschliessung durch den MIV und den öV (mind. Klasse C) vorzusehen.

- *Neuansiedlung von Betrieben:* Grundsätzlich gilt auch hier die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität. In Ausnahmen können bei Vorliegen eines Vorprojekt mit flächensparenden Lösungen neue Flächen aus einem Gesamtkontingent von 30 ha neu eingezont werden.
- *Erweiterung bestehender Bauzonen für ansässige Firmen:* Betriebe können hier Flächen kleiner 2000 m<sup>2</sup> wenn diese nicht mehr als max. 30% der bestehenden Bodenfläche betragen neu einzonen.

Alle vier Möglichkeiten greifen nur im «Urbanen Raum» oder im kompakten Siedlungsraum mit einem hohen Ausbaugrad mit Ausnahme der Erweiterung bestehender Bauzonen, die auch in der "Kulturlandschaft" möglich ist. Basierend auf dem geltenden Arbeitszonenkonzept des Kantons Thurgau und dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach Innen wird vorgeschlagen:

- das Gebiet Amriswil Ost/Hefenhofen mit einer kantonalen Bedeutung in den Richtplan aufzunehmen (kurz- bis mittelfristige Entwicklung);
- die Gebiete Arbon Rietli, Amriswil West und Romanshorn Hof Gärtliszelg mit einer längerfristigen Perspektive im Richtplan zu benennen und zu einem späteren Zeitpunkt in der Karte zu verankern .

Für eine nächste Revision bzw. Erweiterung des Arbeitszonenmanagements des Kantons Thurgau wird angeregt, eine weitere Kategorie von Entwicklungsschwerpunkten im kantonalen Richtplan aufzunehmen, sogenannte "ESP-Bahnhofgebiete". Aktuell werden vom Kanton unter den Entwicklungsschwerpunkten generell auch Umstrukturierungsgebiete, z.B. alte Industriebrachen, aufgeführt. Es scheinen in diesen Gebieten aber Wohnnutzungen ausgeschlossen zu sein. In den Hafen- und Bahnhofgebieten von Arbon wie auch Romanshorn wird jedoch eine Durchmischung von Nutzungen angestrebt, die auch Wohnen und öffentliche Nutzungen (Bildungseinrichtungen, Museen etc.) integriert. Für den Oberthurgau sind gerade diese Bahnhof- und Hafengebiete von strategischer Bedeutung für die Entwicklung und Positionierung der drei Zentren. Sie verfügen zudem über eine höchste Erschliessungsqualität mit dem öV, gute Langsamverkehrsverbindungen, liegen zentral und die Standorte in Romanshorn und Arbon bilden zudem für die Region und den Kanton bedeutende Leuchttürme am See. Hinsichtlich Dichte und Nutzungszusammensetzung sind sie urban mit höheren Publikumsfrequenzen auszurichten. Im Bereich Arbeiten eignen sich diese Gebiete vor allem für die Ansiedlung von höherwertigen Arbeitsplätzen im Dienstleistungsbereich, für kleinere Produktionen aus High-Tech Branchen (Testumgebungen, FabLabs) sowie Funktionen im Bereich der unternehmensnahen Dienstleistungen (Forschung und Entwicklung). Wohnen oder zumindest besondere Wohnformen sollen zumeist Teil des urbanen Konzepts für diese Areale sein und zur Belebung und sozialen Durchmischung beitragen. Aus heutiger Sicht bieten sich hierfür die beiden Bahnhofgebiete in Romanshorn und Arbon an, die zudem einen direkten Bezug zum Bodensee aufweisen. Amriswil verfügt ebenfalls über ein Bahnhofgebiet mit Entwicklungspotential, welches aktuell im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ausgelotet wird. Hier stehen jedoch nicht Arbeits- sondern Wohnnutzungen als Schwerpunkt im Nutzungsprogramm. Weitere Verdichtungspotentiale bestehen in Zukunft aber vor allem auf der Nordseite des Bahnhofs Amriswil.

Basierend auf dem Arbeitszonenkonzept und dem Vorschlag, eine neuen Kategorie für Bahnhofgebiete im Kantonalen Richtplan einzuführen wird vorgeschlagen:

- das Gebiet Romanshorn / Hafenareal mit regionaler Bedeutung (kurz- bis mittelfristige Entwicklung) zu bezeichnen und nach einer Erweiterung des kantonalen Richtplans um eine Kategorie " ESP-Bahnhofgebiete" eine kantonalen Bedeutung anzustreben (kurz- bis mittelfristige Entwicklung);
- das Gebiet Arbon / Saurer WerkZwei mit regionaler Bedeutung (kurz- bis mittelfristige Entwicklung) zu bezeichnen und nach einer Erweiterung des kantonalen Richtplans um eine Kategorie " ESP-Bahnhofgebiete" eine kantonalen Bedeutung anzustreben (kurz- bis mittelfristige Entwicklung);
- für die Nordseite des Bahnhofarals Amriswil (langfristigen Entwicklung) wird aktuell eine regionale Bedeutung als sinnvoll erachtet. Eine Verankerung im kantonalen Richtplan ist aktuell nicht notwendig.

### c) Massnahmen "Arbeitszonenmanagement"

Für sämtliche genannten Areale sollen die Entwicklungsplanungen unter Federführung der jeweiligen Gemeinden und mit fachlicher Unterstützung und enger Koordination durch die Region Oberthurgau fortgeführt werden.

1. Regionale Abstimmung der Flächen und Beschluss zum Konzeptplan als Ausgangslage für die Diskussion mit dem Kanton;
2. Abstimmung mit dem Kanton, ob es ein formelles Instrument wie einen "Regionalen Richtplan" überhaupt braucht<sup>36</sup> bzw. ob es alternative Instrumente und Verfahren dafür gibt;
3. Gespräche mit den Grundeigentümern an den jeweiligen Standorten fortführen;
4. Vertragliche Regelungen zur Landanbindung schaffen (Planungsvereinbarungen, sonstige Verträge);
5. Entwicklungsmassnahmen auf kommunaler oder regionaler Ebene bestimmen und in die jeweiligen Planungsverfahren einbringen (Erschliessung, Dichte, qualitative Anforderungen etc.);
6. Eine Vermarktungsstrategie (gemeinsam mit Kanton, Grundeigentümern, Verbänden etc.) aufgleisen und die Aufgabenteilung sowie Finanzierung der Arbeiten klären.

Aus den gemachten Empfehlungen ergeben sich für das Arbeitszonenmanagement folgende Aufträge mit entsprechenden Zuständigkeiten:

Tasks	Zuständig	Priorität	Mittelbedarf	Zieldatum
Regionale Abstimmung Flächen, Bestimmung Areale für Bearbeitung	Vorstand Region Oberthurgau	Hoch	Bestehendes Projekt	2022
Abstimmung Kanton, Bestimmung formelle Instrumente und Verfahren, Verankerung im KRIP	Projektteam Region Oberthurgau	Hoch	Bestehendes Projekt	2022
Kooperative Planungen mit Grundeigentümer je Areal; Vertragliche Regelung Landanbindung	Standortgemeinden	Hoch	Direktaufträge der Standortgemeinden	2022ff
Entwicklungsmassnahmen in kommunale und übergeordnete Planungen einbringen	Fachgremium Raumplanung	Hoch	CHF 20'000.-	2023ff
Vermarktungsstrategie je Areal	Grundeigentümer, Standortgemeinden, Kantonale Wirtschaftsförderung unter Einbezug der Region Oberthurgau	Mittel	CHF 20'000.-	2024ff

Tabelle 3: Tasks Arbeitszonenmanagement

### 5.2. REGIONALE FORDERUNGEN AN AGGLOMERATIONSPROGRAMME (H3)

Die Entwicklungsplanungen zu den verschiedenen Areale werden auch die jeweiligen Ortsplanungen beeinflussen, so etwa neue Bedürfnisse und Anforderungen an Erreichbarkeit auslösen und damit auch Anforderungen an die Orts- und Regionalplanung mit sich bringen. Aus allen Arbeiten werden im Kontext der Region Oberthurgau vor allem die Ableitung der regionalen Bedürfnisse, der gemeindeübergreifenden Infrastrukturen und sämtliche damit verbundene Massnahmen relevant werden, Dabei geht es vor allem auch ein aktives Einbringen dieser Massnahmen in die Vernehmlassung zum Agglomerationsprogramm der 5. Generation (AGP 5). Parallel dazu wird es wichtig sein, ein Monitoring zur Umsetzung der bereits beschlossenen und von Bund und Kanton mitfinanzierten Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm der 2.-4. Generation (AGP 4) sicher zu stellen.

<sup>36</sup> bisher liegt dieser für die Ausweisung der anderen ESP vermutlich auch nicht vor

Tasks	Zuständig	Priorität	Mittelbedarf	Zieldatum
Priorisierung der regionalen Bedürfnisse im Hinblick auf das AGP 5	Vorstand Region Oberthurgau	Hoch	Bestehend	2024
Monitoring der Umsetzung AGP 4	Fachgremium Raumplanung	Mittel	Bestehend	2022ff
Aufbereitung Eingaben APG 5	Fachgremium Raumplanung	Hoch	CHF 60'000.-	2023f

Tabelle 4: Tasks Agglomerationsprogramme

### 5.3. POSITIONIERUNG (H4 - H5)

#### a) Selbstbewusstere Positionierung

Die Küstenstadt Arbon, die Mini-Mall Amriswil und die Hafenstadt Romanshorn bilden gemeinsam das dreigliedrige Regionalzentrum des Oberthurgaus. Damit kann man die Region Oberthurgau auch als "Tripolare Stadt am See" verstehen, welche sich übergeordnet an einer "T-Achse" Zürich – Romanshorn und Konstanz/Kreuzlingen - St.Margrethen/München aufspannt. Mit den Entwicklungen rund um den Metropolitanraum Bodensee bieten sich dem Oberthurgau Chancen, sich als selbstbewussten Raum und verbindendes Element zum Kanton Thurgau zu verstehen. Eine gleichberechtigte Relevanz wird auch eine Orientierung am Bodenseeraum im Kontext des Metropolitanraums Zürich haben.



Abbildung 27: Positionierung Wirtschaftsstandort Oberthurgau

Die Region kann über die vier Technologie-Themenschwerpunkten Automotive, Advanced Manufacturing, Umwelt- und Gebäudetechnik sowie Phytopharma selbstbewusst positioniert werden. An ausgewählten Schlüsselstandorten mit bester Erreichbarkeit muss sich der Oberthurgau aber auch für Arbeitsplätze in wissensbasierten Dienstleistungen positionieren. So gelingt es bereits heute verschiedenen grösseren Konzernen, ihre globalen Wertschöpfungsketten vom Oberthurgau aus zu managen. Zahlreiche KMU ergänzen das Segment der wissensbasierten und produktionsnahen Dienstleistungen (ICT/Backoffice/ Kreativwirtschaft/Engineering). Gelingt es dem Oberthurgau, die Hafens- und Bahnhofareale konsequent aufzubereiten und für die Promotion zu festigen, so kann die Region attraktive Schlüsselareale von nationaler Bedeutung für diese Segmente ausweisen.

Die Lage inmitten von grosszügigen Erholungsräumen und insbesondere die Nähe zum Bodensee bildet eine hervorragende Ausgangslage, die Funktionen Wohnen-Arbeiten-Freizeit in direkter Nachbarschaft anzubieten. Talente und jüngere Fachkräfte können im Oberthurgau ihre Zukunftsaussichten aus Arbeit, Sicherheit, Freizeit und Erholung in einem attraktiven Kostenumfeld festigen. Digitalisierung und neue (remote) Arbeitsformen machen den Oberthurgau zum entschleunigten Standort für die Wissensökonomie. Der Oberthurgau wird so im Sinne der Thurgauer Regierung zum Role-Model für den "andersartigen, exklusiven Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum am Bodensee".

#### b) Verständnis für wissensbasierte Konzepte schärfen

Der Oberthurgau hat zweifelsohne grosse Stärken als Produktionsstandort im Hightech-Bereich. Neue Arbeitsformen müssen gerade in den künftigen Nutzflächenkonzepten (Innovations-Werkstätten (FabLabs) mit hybriden Büroräumlichkeiten) der vorgängig priorisierten Areale mutig aufgegriffen werden. Die Prüfung, ob ein An-Institut des Wissens- und Technologietransfers für die Positionierung der Region Oberthurgau gewonnen werden soll, kann zudem mit der Entwicklung eines Areals kombiniert werden.



Zudem sollten für die Zwecke der Standortförderung und Promotion im Oberthurgau die Mittel der Gemeinden und Wirtschaftsverbände analog zum Beispiel Region Wil und Umgebung noch stärker gebündelt und zusammengeführt werden, um bei den Stakeholdern Wirkung zu erzielen.

### c) Massnahmen "Positionierung"

Aus den gemachten Empfehlungen ergeben sich für die Positionierung folgende Aufträge mit entsprechenden Zuständigkeiten:

Tasks	Zuständig	Priorität	Mittelbedarf	Zieldatum
Schärfung der Positionierung Wirtschaftsregion Oberthurgau	Fachgremium Wirtschaft, Beizug Marketing-Agentur	Hoch	CHF 50'000.-	2023
Umsetzung Projekt "Innovationszentrum Oberthurgau" mit OST – Fachhochschule Ostschweiz	Fachgremium Wirtschaft	Hoch	tbd, v.a. Co-Finanzierung Kanton/Bund nötig	2023
Ansiedlung Business-Incubator	Fachgremium Wirtschaft	Hoch	tbd, v.a. Co-Finanzierung Kanton/Bund nötig	2024
Prüfung der Ansiedlung weiterer An-Institute des Wissens- und Technologietransfers	Fachgremium Wirtschaft	Mittel	tbd	2025

Tabelle 5: Tasks Positionierung

## 5.4. ORGANISATIONSMODELL (H6)

Wie in Abschnitt 3.3 aufgezeigt wurde, wird der Aufbau und Betrieb im Bereich Regionalmarketing sowie Arealentwicklung auch einen personellen wie finanziellen Ressourcenbedarf auslösen. Gleichzeitig ergeben sich in der veränderten Zusammensetzung des Vorstands gleich auch Chancen, die Fachgruppen Wirtschaft und Raumentwicklung neu auszurichten und wo nötig zu verstärken. Damit ab 2023 die Arbeiten weitergeführt werden können, sind sowohl in der Region Oberthurgau Mittel zu sprechen wie auch Projektbeiträge des Kantons für wiederkehrende Arbeiten sowie konkrete Projekte anzustreben.

Im Fachgremium Wirtschaft soll das Pflichtenheft weiter geschärft werden, zudem soll die Geschäftsstelle bzw. das Sekretariat dieses Fachgremiums mit Ressourcen für Projektarbeiten verstärkt werden. Folgende Aufgaben sollten durch dieses Gremium in den kommenden Jahren erarbeitet und vertieft werden:

- Image/Positionierung Oberthurgau: Verfeinerung und Vertiefung, Aufbau von Kommunikations- und Marketing-Aktivitäten;
- Oberthurgauer Wirtschaftsmeeting: Fortführung und Weiterentwicklung des Events, Gewinnung weiterer Firmen zu Mitwirkung;
- Fachkräfte Marketing: Prüfung von Aktivitäten, um die Region Oberthurgau als Standort für qualifizierte Arbeitskräfte zu positionieren und diese über Aktionen anzusprechen;
- Innovationszentrum Oberthurgau (Arbeitstitel): Stärkung eines Innovations- und Kreativitätszentrums, Vernetzung von Herstellern mit digitalen Prozessen, Vernetzung der wissensbasierten Dienstleister mit Forschung und Entwicklung (Nachfolgeprojekt "Werk1") zusammen mit OST – Fachhochschule Ostschweiz;
- Prüfung und Aufbau eines Business Inkubators, z.B. mit dem Institut für Jungunternehmen IFJ
- Prüfung zur Gewinnung eines Instituts des Wissens- und Technologietransfers in Kooperation mit weiteren Bildungs- und Forschungseinrichtungen

Auch im Fachgremium Raumentwicklung sollte das Pflichtenheft weiter geschärft werden. Hier ist das Sekretariat mit entsprechenden Ressourcen auszustatten. Die bisherige Lösung, wonach der Stadtplaner von Romanshorn die Geschäftsführung wahrnimmt, hat sich nicht bewährt, da seine Ressourcen kaum ausreichend sind. Durch eine Ausschreibung der Geschäftsführung ist es sicher möglich, dass ein

## Empfehlungen "Standortförderung Oberthurgau"

Planungsbüro eine solche Aufgabe im externen Mandat übernimmt. Folgende Aufgaben sollten durch dieses Gremium in den kommenden Jahren schwergewichtig bearbeitet und vertieft werden:

- Koordination des Arbeitszonenmanagements, Mitwirkung bei einzelnen Arealentwicklungen
- Betreuung Regionale Teilrichtpläne und Unterstützung bei der Erarbeitung der Entwicklungskonzeption/ Vision Oberthurgau
- Stellungnahmen zum Teil- oder Gesamtrevisionen im Kantonalen Richtplan
- Stellungnahmen zur kantonalen Gesamtverkehrsplanung
- Betreuung, Monitoring und Mitwirkung Agglomerationsprogramme
- Projekt BTS/OLS

Für das künftige Organisationsmodell der Region Oberthurgau ergeben sich folgende Aufträge mit entsprechenden Zuständigkeiten:

Tasks	Zuständig	Priorität	Mittelbedarf	Zieldatum
Stärkung Pflichtenheft Fachgremium Wirtschaft; Abgeltung Ressourcen Sekretariat; Zuweisung Mitglieder	Vorstand Region Oberthurgau	Hoch	Bestehend	2023
Stärkung Pflichtenheft Fachgremium Raumplanung; Externe Vergabe Sekretariat; Zuweisung Mitglieder	Vorstand Region Oberthurgau	Hoch	Bestehend	2023

Tabelle 6: Tasks Organisationsmodell

### 5.5. PLANERFOLGSRECHNUNG 2023 - 2026

Der für eine erfolgreiche Umsetzung nötige Mittelbedarf wird anbei in einer Planerfolgsrechnung für die Jahre 2023 (Budget) bis 2026 aufgezeigt:

Konto	Position	2022 (IST)	2023	2024	2025	2026
	<b>Aufwand</b>	321'900	369'900	480'150	526'350	532'350
	Gesamttotal Personalaufwand	101'300	101'300	133'400	164'600	164'850
	<i>Personalaufwand</i>					
3000.00	Entschädigung Präsidium	2'000	2'000	3'000	4'000	4'000
3006.00	Kosten Fibel	6'000	6'000	7'000	7'500	7'500
3010.00	Besoldungen	75'000	75'000	100'000	125'000	125'000
	Total Personalaufwand	83'000	83'000	110'000	136'500	136'500
	<i>Arbeitgeberbeiträge</i>					
3050.00	Sozialversicherungsbeiträge	6'400	6'400	8'500	10'000	10'000
3052.00	Personalversicherungsbeiträge	10'000	10'000	12'500	15'000	15'000
3053.00	Unfallversicherung	400	400	500	600	600
3054.00	Krankentaggeldversicherung	500	500	650	750	750
	Total Arbeitgeberbeiträge	17'300	17'300	22'150	26'350	26'350
	<i>Übriger Personalaufwand</i>					
3090.00	Ausbildungs- und Kurskosten	500	500	750	1'000	1'000
3099.00	Übriger Personalaufwand	500	500	500	750	1'000
	Total Übriger Personalaufwand	1'000	1'000	1'250	1'750	2'000
	<i>Sach- und Projektaufwand</i>					
3100.00	Büromaterial, Drucksachen	2'000	2'000	2'500	2'500	3'000
3101.00	Übriger Sachaufwand	1'000	1'000	1'250	1'250	1'500
3110.00	Anschaffungen Büro/Möbiliar	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
3114.00	Internet inkl. Newsletter	6'600	6'600	20'000	20'000	20'000
3116.00	Events, Projekte	50'000	50'000	60'000	75'000	75'000
3117.00	Spesen inkl. Porto	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500
3118.00	Mitgliederbeiträge	2'500	2'500	2'500	2'500	2'500
3119.00	Telefon	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
	Total Sach- und Projektaufwand	66'600	66'600	90'750	105'750	106'500
	Fachgremien					
3111.02	Fachgremium Energie+Umwelt	6'000	6'000	6'000	6'000	6'000

## Empfehlungen "Standortförderung Oberthurgau"

Konto	Position	2022 (IST)	2023	2024	2025	2026
3111.03	Fachgremium Raumentwicklung	25'000	60'000	100'000	90'000	80'000
3111.04	Fachgremium Wirtschaft	30'000	40'000	50'000	60'000	75'000
3111.07	Fachgremium Integration und Soziales	90'000	90'000	90'000	90'000	90'000
	<b>Total Fachgremien</b>	<b>151'000</b>	<b>196'000</b>	<b>246'000</b>	<b>246'000</b>	<b>251'000</b>
	<i>Miete</i>					
3160.00	Mietaufwand	3'000	6'000	10'000	10'000	10'000
	<b>Total Miete</b>	<b>3'000</b>	<b>6'000</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>	<b>10'000</b>
	<b>Ertrag</b>	<b>304'750</b>	<b>415'250</b>	<b>470'500</b>	<b>525'750</b>	<b>525'750</b>
	<i>Allgemeine + wiederkehrende Erträge</i>					
4390.01	Übrig. Ertrag (spezifische Erträge Dritter)	-	10'000	15'000	20'000	20'000
4390.02	Mitgliederbeiträge inkl. Wirtschaft	224'750	224'750	224'750	224'750	224'750
4400.00	Zinsertrag	-	500	750	1'000	1'000
	<b>Total Allgemeine + wiederkehrende Erträge</b>	<b>224'750</b>	<b>235'250</b>	<b>240'500</b>	<b>245'750</b>	<b>245'750</b>
	<i>Beiträge an Projekte / Leistungsvereinbarungen</i>					
4630.05	Beiträge an übrige Projekte und Studien sowie Leistungsvereinbarungen	-	-	-	-	-
4630.051	Neue Leistungsvereinbarung Kanton Thurgau (AWA, ARE, AöV etc.)	-	50'000	75'000	75'000	75'000
4630.052	Projektbeiträge NRP (Areale, Innovation, Incubator etc.)	-	50'000	75'000	125'000	125'000
4630.08	Beiträge an Fachgremium Integration und Soziales	80'000	80'000	80'000	80'000	80'000
	<b>Total Beiträge an Projekte / Leistungsvereinbarungen</b>	<b>80'000</b>	<b>180'000</b>	<b>230'000</b>	<b>280'000</b>	<b>280'000</b>
	<b>Abschluss</b>					
	<i>Kapitalveränderung</i>					
<b>9000.09 / 9001.01</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>-17'150</b>	<b>45'350</b>	<b>-9'650</b>	<b>-600</b>	<b>-6'600</b>

Tabelle 7: Planerfolgsrechnung 2022 bis 2026

Einerseits wird bei den Ausgaben empfohlen, den Projektsupport für die Geschäftsführung zu verstärken. Beim Projekt- und Sachaufwand sollen vor allem die Mittel für Events und Kommunikation sanft ausgebaut werden. Die Fachgremien Wirtschaft sowie Raumentwicklung sind zudem nachhaltig zu alimentieren, damit Aufgaben eigenständig bearbeitet werden können.

Bei der Erträgen sollen die Beiträge aus der Wirtschaft in den kommenden Jahren projektbezogen nach und nach ausgebaut werden. Mit dem Kanton Thurgau sind zudem Leistungsvereinbarungen für Grundaufgaben anzustreben. Über Projektbeiträge von Kanton und Bund sollen die neuen Projekte über die Jahre finanziert werden. Die Region Oberthurgau baut entsprechend auch neue Projektideen auf, um die Aktivitäten laufend an neue Herausforderungen auszurichten.

**LOC AG**

Josefstrasse 92  
CH-8005 Zürich  
Tel. +41 43 277 02 70  
[www.loc.ag](http://www.loc.ag)

**KEEAS Raumkonzepte AG**

Sihlstrasse 59  
CH-8001 Zürich  
Tel. +41 44 252 85 45  
[www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)