

Thurgau und Schaffhausen

# Bauboom im Thurgau

Im Thurgau bewegen sich die Baugesuche auf einem so hohen Niveau, dass die Bauverwaltungen um Wartezeit bitten. Derweil wird in vielen Gemeinden über neue Bahnhöfe und Dorfzentren diskutiert. Im Kanton Schaffhausen ist insbesondere in Neuhausen einiges los, auch wenn dort die Bevölkerung, anders als vermutet, eher schrumpft.

Von Stefan Breitenmoser

Wer «Bauboom Thurgau» googelt, wird schnell auf einen Artikel der «Frauenfelder Nachrichten» mit dem Titel «Bauboom im Thurgau: Der Peak ist überschritten» stossen. Nur stammt dieser Artikel aus dem Jahr 2017 und zurzeit ist ein Zenit, zumindest was den Wohnbau betrifft, kaum absehbar. So stellte der Kreuzlinger Bauminister Ernst Zülle erst im Juni dieses Jahr gegenüber der «Thurgauer Zeitung» fest: «Der Bauboom dauert an.» Denn die Zahl der Baugesuche steige markant, von 206 Gesuchen 2019 auf 236 im Vorjahr, und im ersten Halbjahr 2021 seien es schon 150 Baugesuche gewesen. Als Gründe dafür

nennt Zülle die hohe Lebensqualität am See oder auch die günstige Lage nahe Konstanz. «Diese Qualität kennen auch die Investoren. Ab und zu staune ich, wie bei Bauprojekten trotz teils hoher Preise sofort alle Wohnungen verkauft werden können», so Zülle.

Doch nicht nur in Kreuzlingen ist die Bauverwaltung eher über- als unterlastet. «Wir haben derzeit eine Flut von Baugesuchen zu bewältigen», meint Martin Belz, Bauamtchef in Weinfelden, gegenüber der «Thurgauer Zeitung». Verglichen mit den Vorjahren seien die Baugesuche in diesem Jahr förmlich explodiert, wobei es nicht nur um Neubauten gehe.



Wohneigentum am Bodensee wie hier in Steckborn ist zurzeit sehr gefragt. Dementsprechend steigen die Preise überproportional an.



Als der Einkaufstourismus umgekehrt lief, war die so genannte Schwaben-Migros in der Konstanzerstrasse ein Magnet für deutsche Konsumenten. Nach zehnjährigem Dornröschenschlaf wird das Gebäude unter dem Projektnamen «Midori» momentan saniert. Geschäfte und Büros sollen ab Herbst 2021 und Wohnungen ab März 2022 bezugsfertig sein.

«Im Bereich der Bauvorhaben mit grossen Volumen hatten wir schon in den Vorjahren ein hohes Niveau. Viel mehr als sonst sind es bei Umgebungsarbeiten und der Wärmeerzeugung», so Belz. Diese Gesuchsflut ist im ganzen Kanton zu spüren, weshalb man beim kantonalen Departement für Bau und Umwelt bereits auf der personellen Seite reagiert hat. «Verglichen mit den Vorjahren verzeichnen wir ein Plus von 30 Prozent», so Kantonsplanerin Andrea Näf. Deshalb komme es vereinzelt zu Verzögerungen. In Kreuzlingen rechnet man gar mit sechs Monaten Wartezeit.

### Höhere Nachfrage, höhere Preise

Dass es die Anzahl der Baugesuche im Kanton Thurgau stark nach oben zeigen, bestätigen auch die Zahlen der Docu Media Schweiz. So stieg die anhand von Bau-

gesuchen ermittelte Bausumme im Vorjahresvergleich um 22,94 Prozent (siehe Artikel *Bauwirtschaft Ostschweiz*). Diese Steigerung betrifft aber einzig den Wohnbau, denn bei der Industrie und im Büro- bau sieht es nicht ganz so rosig aus.

Der Anstieg der Baugesuche muss allerdings ganz klar in der Verbindung mit der Pandemie gesehen werden. Denn viele Leute hatten Zeit, sich nochmals mit den eigenen vier Wänden, der Umgebung und auch der Stromversorgung zu beschäftigen. Und wer keine vier Wände sein Eigen nennen kann, ist womöglich auf der Suche. Zumindest ist die Nachfrage danach ebenfalls stark gestiegen, was sich auf die Preise niederschlägt. «Die Nachfrage wird bleiben, sich aber sicher in den kommenden Jahren zusammen mit den Umständen der Pandemie stabilisieren»,

äußerte Immobilienexperte von Wüest Partner, Robert Weinert, gegenüber dem «St. Galler Tagblatt».

Immer interessanter wurde während der Pandemie insbesondere die sogenannte «Peri-Agglomeration». Damit sind Gebiete in nicht unmittelbarer Stadtnähe gemeint, die sich mittlerweile zu einer eigenen Gütekategorie entwickelt haben. Und von diesen Gebieten gibt es im Thurgau jede Menge. «Homeoffice wird möglicherweise ganz, sicher aber zum Teil bleiben. Das heisst, dreimal in der Woche in die Stadt zu pendeln, wird zukünftig bereitwillig in Kauf genommen, wenn dafür der Rest der Freizeit in Naturnähe gearbeitet werden kann», so Weinert. Insofern müssen sich die Thurgauer Gemeinden für die Zukunft rüsten, was sie aber auch tun.

FORTSETZUNG AUF SEITE 20

Schaffhausen	2020	2021
Bevölkerung	82 700	83 474
Bevölkerungswachstum	0,5 %	0,94 %
Leerwohnungen	2,03 %	1,59 %
Fläche in km <sup>2</sup>	298	

Thurgau	2020	2021
Bevölkerung	281 100	284 179
Bevölkerungswachstum	0,5 %	1,09 %
Leerwohnungen	2,48 %	2,21 %
Fläche in km <sup>2</sup>	992	

**Mehrzweckhallen und Dorfzentren**

Der Thurgau will sich auch in Zukunft als attraktiver Wohnkanton verkaufen. Deshalb wird momentan viel am Erscheinungsbild gewerkelt, was insbesondere die Bahnhöfe, Bahnhofplätze und Dorfplätze betrifft. So geht es beispielsweise in Egnach bald mit der Überbauung des Thurella-Areals los, wo das neue Dorfzentrum entstehen soll, und in Felben-Wellhausen ist selbiges bereits in Bau. In Amriswil, Aadorf und Eschlikon wird intensiv über die Aufwertung des Bahnhofplatzes diskutiert, und auch in Weinfelden steht der Bahnhof und seine Umgebung schon seit Jahren zur Diskussion, auch wenn man zurzeit noch nichts Genaues sagen kann. Abgesehen von den Dorfzentren wird zurzeit auch über diverse Turnhallen und Mehrzweckhallen wie beispielsweise in Münchwilen, Sirnach oder Frauenfeld debattiert oder gar abgestimmt. In Amriswil entsteht jetzt gar die erste Indoor-Beachvolleyballhalle der Schweiz, welche den Ruf der Gemeinde als Volleyball-Hochburg untermauern soll.

Einzig die Kreuzlinger sind zumindest an der Urne nicht zu viel zu bewegen. Nach dem Ja zur Volksinitiative «Freihaltung der Festwiese beim Bärenplatz» im März dieses Jahres und dem Aus für das dort geplante 50-Millionen-Projekt inklusive einem neuen Stadthaus, lehnten sie im Juni auch die Aufwertung der zentralen Löwenstrasse ab.

Ansonsten geht am Bodensee recht viel: So plant Güttingen ein neues Dorfzentrum, Altnau will das Kronen-Areal direkt am See neu erfinden und in Horn hat erst kürz-

lich Mettler 2 Invest das riesige Raduner-Areal direkt am See gekauft. In Arbon schreitet der Bau des Saurer Werks voran, auch wenn man sich immer noch über das Projekt «Riva», also über die zwei Wohntürme am See streitet (*siehe Projekte Thur-*

« Wir haben derzeit eine Flut von Baugesuchen zu bewältigen. »

Martin Belz, Bauamtchef in Weinfelden

gau). Auch in Romanshorn stockt das Projekt Hafenhôtel weiterhin, was sich jetzt aber ändern soll, da die Schweizerische Bodensee-Schiffahrt das Projekt von der Investmentfirma des früheren FDP-Nationalrats Hermann Hess übernommen hat.

**Vision für Thurgau 2040**

In der Kantonshauptstadt Frauenfeld wird immer noch heiss über das Gesamtbild 2040 diskutiert. Das Projekt Murgbogen, mit welchem die Stadt im Zentrum neue Flächen gewinnen und 7000 neue Bewohner nach Frauenfeld locken will (*siehe Projekte Thurgau*), stösst auf reges Interesse, auch wenn jüngst der regionale Industrie- und Handelsverein (IHF) monierte, dass bei dieser Vision der Industrie und dem Handel nur eine untergeordnete Rolle zukäme. Schliesslich kämpfte die Region

gegen die hohen Pendlerströme in Richtung Zürich. «Dem können wir nur entgegenwirken, wenn wir in der Region eine starke Wirtschaftsaktivität nachhaltig fördern und pflegen», meinte Pablo Moiron, Präsident des regionalen IHF, gegenüber dem «Thurgauer Tagblatt».

Eine Vision hat auch der Kanton Thurgau mit der «Strategie Thurgau 2040» ausgearbeitet. Würde man diese Strategie in einem Satz zusammenfassen, so würde dieser «andersartiger exklusiver Lebens-, Wirtschafts- und Kulturraum am Bodensee» lauten, schreibt die Regierung. Das klingt ein bisschen unkonkret, will man doch vor allem die kantonalen Eigenheiten stärken. Doch daraus abgeleitet finden sich bereits im Regierungsprogramm 2020–2024 folgende vier Schwerpunkte: 1. Lebensraum und Lebensqualität weiterentwickeln, 2. Wirtschafts- und Bildungsstandort stärken, 3. Zusammenhalt und Zusammenspiel fördern und 4. Aussenwirkung und -wahrnehmung schärfen.

Der Thurgau will sich also neu präsentieren. Dafür scheint er zumindest finanziell gut aufgestellt zu sein, schloss die Staatsrechnung 2020 doch sogar mit einem Plus. «Der Kanton Thurgau erzielt 2020 mit einem Ertragsüberschuss von 98,8 Millionen Franken sogar das beste Ergebnis in seiner Geschichte. Das ist erstaunlich, weil das vergangene Jahr von einer immensen Gesundheitskrise heimgesucht wurde», sagte der Thurgauer Finanz- und Gesundheitsdirektor Urs Martin gegenüber den Medien. Er betonte aber auch, dass die «finanziellen Auswirkungen der Pandemie erst mit einer gewissen Verzögerung» spürbar würden. Im Budget 2021 rechnet der Kanton dann auch coronabedingt mit einem Minus von rund 27 Millionen Franken. Dennoch forderten die Bürgerlichen Anfang Jahr bereits eine Steuersenkung.

**Geld für Kantonsstrassen**

Im Kanton Schaffhausen schloss die Erfolgsrechnung ebenfalls mit einem satten Plus von 72,5 Millionen Franken. «Das erfreuliche Ergebnis ist insbesondere auf die höhere Gewinnausschüttung der Nationalbank und der Kantonalbank sowie unerwartet gute Steuererträge der juristischen Personen zurückzuführen», schreibt der Kanton in einer Medienmitteilung. Allerdings stellte der Kanton laut eigener Aussage ganz nach dem Motto «spare in der Zeit, dann hast du in der Not» umgehend 70 Millionen Franken davon als finanzpolitische Reserven zurück. Davon will der Kanton 30 Millionen Franken für die weitere Bewältigung der Pandemiefolgen, 20 Millionen Franken für steuerliche Entlastung



Nicht zum ersten Mal wird in Schaffhausen die Idee eines Kraftwerks am Rheinflall diskutiert. Nachts würde dann bedeutend weniger Wasser den Rheinflall runterdonnern.

inklusive dreijähriger Steuerfussenkung um zwei Prozent und weitere 20 Millionen Franken für «die Bildung eines Fonds für den Bau, Betrieb und Unterhalt der Kantonsstrassen» verwenden. Im Budget 2021 plant der Kanton auch coronabedingt mit einem Minus von zehn Millionen Franken. Auch für die Folgejahre sei mit moderaten Defiziten zu rechnen, diese seien aber verkraftbar. «Ab dem Finanzplanjahr 2024 kann mit einer roten Null gerechnet werden. Es sind demzufolge keine Anzeichen für das Aufkommen eines strukturellen Defizits erkennbar», so der Kanton.

Der Kanton Schaffhausen scheint also für die nächsten Jahre solide aufgestellt. Das sollte auch für die Baubranche gelten, präsentiert doch der Kanton Schaffhausen in der von Docu Media Schweiz anhand der Baugesuche ermittelte Bausumme mit einem Plus von 33 Prozent im Vergleich zum Vorjahr den besten Wert aller Ostschweizer Kantone.

Doch das Bild trägt ein bisschen, schliesslich hatte die Baubranche wie alle Branchen letztes Jahr stark zu kämpfen. Auch der Konjunkturbericht der Schaffhauser Kantonalbank (SHKB) attestiert der Baubranche «konjunkturstützend» zu sein, sei sie doch die am wenigsten von der Pandemie betroffene Branche. «Die Auswirkungen des konjunkturellen Einbruchs treffen den Bausektor jedoch mit zeitlicher Verzögerung, was die Einschätzung der Branche mit Blick auf die Entwicklung

des Geschäftsgangs im Jahr 2021 zeigt», schreibt die SHKB im Konjunkturbericht.

**Kraftwerk am Rheinflall**

Für Kontroversen sorgte in Schaffhausen wieder einmal ein Kraftwerk am Rheinflall, über das die Regierung nachdenkt und wofür das Wasserwirtschaftsgesetz revidiert werden soll. Das heutige Wasserkraftwerk in Neuhausen soll ausgebaut werden und anstatt 40 Gigawattstunden soll es bis zu 160 Gigawattstunden Strom gewinnen. In der Nacht würde nur noch die Mindestmenge an Wasser den Rheinflall runterdonnern, damit möglichst viel Wasser durchs Kraftwerk läuft. In Anbetracht der Ausgangslage, dass die Stimmbevölkerung bereits 2015 eine Kraftwerk-Idee am Rheinflall verworfen hatte, liess die Kritik natürlich nicht lange auf sich warten. «Wenn wir von einem Wasserkraftwerk am Rheinflall reden, dann muss man sich bewusst sein, dass man ein Heiligtum antastet», so Raimund Rodewald, Geschäftsführer der Stiftung Landschaftsschutz Schweiz gegenüber den «Schaffhauser Nachrichten».

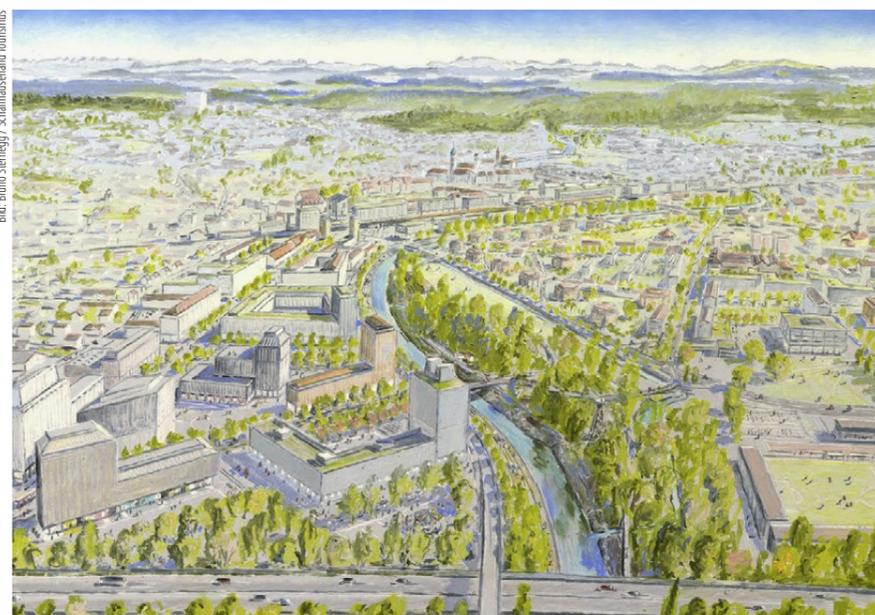
Ebenfalls auf wenig Gegenliebe stiessen in der Stadt Schaffhausen zwei Vorlagen, welche das Spazieren in der Stadt zumindest nicht verschlechtert hätten. Denn im Februar schickte die Stimmbevölkerung erst die Vorlage «Gassa – Restaurant am Rhein mit Platzaufwertung», die eine Aufwertung des Areals neben dem Salzstadel bei den Fischhäusern inklusive Restaurant

vorsah, dann Ende September die Vorlage «Duraduct mit Lift», welche den Bau einer Brücke für den Fuss- und Veloverkehr über dem Mühletal umfasste, quasi flussabwärts. Dafür darf Grün Schaffhausen ein neues Magazin bauen.

**Grossprojekte in Neuhausen**

Richtig viel los ist derweil in Neuhausen, der zweitgrössten Stadt des Kantons. So wird der zentrale Industrieplatz gleich beim Bahnhof Neuhausen Rheinflall in den nächsten Jahren aufgewertet (*siehe Projekte im Kanton Schaffhausen*). Rund um den Platz sind bereits diverse grössere Wohnprojekte in Bau. Ausserdem geht auf dem ehemaligen Alusuisse-Areal unweit des badischen Bahnhofs Neuhausen die Post ab. Im zukünftigen Rhytech-Quartier entstehen 280 Wohnungen. Daneben gibt es noch diverse weitere Überbauungen wie beispielsweise der «Posthof Süd» mit 59 Wohnungen, der letzten Herbst bezogen werden konnte.

Man könnte also meinen, Neuhausen wachse. Doch 2020 schrumpfte Neuhausen sogar um 21 Personen. Anfang 2021 lebten 10496 Menschen in der Stadt am Rheinflall, 1969 waren es noch 12365. Doch dank der neuen Megaprojekte dürfte es nur eine Frage der Zeit sein, bis Neuhausen wie vom Gemeinderat gewünscht, endlich wieder mehr Menschen anzieht. Die Aussichten dafür sind gut. Und dies gilt auch für die Aussicht auf den Rheinflall. ■



Mit dem Generationenprojekt Murgbogen will sich Frauenfeld neu erfinden und 7000 zusätzliche Bewohner in den Thurgauer Kantonshauptort locken.