



**Sisseln**  
die "TOP" Gemeinde



Regionaler Sachplan Sisslerfeld

## **SACHPLANTEXT**

### **Genehmigungsvermerke**

#### **Öffentliche Mitwirkung**

vom 11. April 2024

bis 10. Mai 2024

#### **Beschluss Gemeinden**

Vom Gemeinderat Eiken beschlossen am: 18. November 2024

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Vom Gemeinderat Münchwilen AG beschlossen am: 11. November 2024

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

Vom Gemeinderat Sisseln beschlossen am: 18. November 2024

Der Gemeindeammann

Die Gemeindeschreiberin

Vom Gemeinderat Stein AG beschlossen am: 18. November 2024

Der Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

#### **Genehmigung Regierungsrat**

Vom Regierungsrat genehmigt am 15. Januar 2025 mit Beschluss  
Nr. 2025-000014

**Auftraggeberinnen**

Gemeinde Eiken  
Gemeinde Münchwilen AG  
Gemeinde Sisseln  
Gemeinde Stein AG

**Bearbeitung**

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

341059 – Tim Accola, Tabea Marfurt, Laura Wiederkehr, Olaf Wolter

Inhalt

<b>A</b>	<b>GRUNDSÄTZE</b>	<b>5</b>	
<b>B</b>	<b>LANDSCHAFT</b>	<b>6</b>	
	B1	Räumliches Grundgerüst	6
	B2	Freiraumqualität und Naherholung	7
	B3	Ökologie und Klima	8
<b>C</b>	<b>NUTZUNG</b>	<b>9</b>	
	C1	Flächen und Etappierung	9
	C2	Entwicklungsstrategie	10
	C3	Multifunktionale Drehscheiben	11
<b>D</b>	<b>MOBILITÄT</b>	<b>12</b>	
	D1	Nachhaltiges Mobilitätsnetz und Erschliessung der Bauzonen	12
	D2	Gestaltung und Betrieb Verkehrsräume	14
<b>E</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>15</b>	
<b>F</b>	<b>HANDLUNGSPROGRAMM</b>	<b>16</b>	
	A1.1	Gebietsmanagement Sisslerfeld	17
	B1.1	Konzept Landschaft	18
	C2.1	Konzept Städtebau	19
	C3.1	Konzept Drehscheiben	20
	BNO1	BNO Sisslerfeld	21
	NP1.1	Nutzungsplanung innerkommunal	22
	NP1.2	Landumlegung innerkommunal	23
	NP2.1	Nutzungsplanung überkommunal	24
	NP2.2	Landumlegung überkommunal	25
	E1.1	Konzept Energie	26
	IN1.1/1.2	Infrastrukturprojekte	27

**Gebietsentwicklung  
ESP Sisslerfeld  
(informativer Inhalt)**

Das Sisslerfeld ist gemäss kantonalem Richtplan ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung (Kapitel S. 1.3, Planungsanweisung 1.3, Nr. 12). Das Gebiet Sisslerfeld ist als Vorzugsgebiet Spitzentechnologie vorgesehen. Für Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) sind Flächen im Sisslerfeld durch die Standortgemeinden baureif und verfügbar zu machen, wobei der Kanton die Gemeinden bei ihren Gebietsentwicklungen unterstützt.

Regionaler Sachplan

Gemäss § 12a Baugesetz können die Gemeinden zur Regelung überkommunaler Sachbereiche der räumlichen Entwicklung regionale Sachpläne erlassen und darin die für die Umsetzung erforderlichen Massnahmen und Zeiträume bezeichnen.

Beteiligte Gemeinden

Die Gemeinden Stein AG, Münchwilen AG, Eiken und Sisseln erlassen gestützt auf § 12a Baugesetz den regionalen Sachplan Sisslerfeld.

**Lesehilfe (informativer Inhalt)**

Aufbau des regionalen Sachplans

Der regionale Sachplan Sisslerfeld umfasst folgende Bestandteile:

- Zielbildkarten Massstab 1:15'000 (behördenverbindlich):
  - Teil Landschaft
  - Teil Nutzung
  - Teil Mobilität

Die in den Sachplankarten dargestellten Festlegungen zeigen den Zielzustand für die Entwicklung des Sisslerfelds auf und sind als Zielbild zu verstehen.

- Sachplantext inkl. Themenkarten (behördenverbindlich)
- Erläuternder Bericht (informativ)

Sachplantext

Der Sachplantext beschränkt sich auf die behördenverbindlichen Festlegungen (Kap. A bis F inkl. Handlungsprogramm) und ist nach Themen gegliedert. Die Themenkarten referenzieren auf die Einträge in der Sachplankarte. Die Festlegungen werden in Handlungsaufträgen in Kapitel F für die folgende Phase der Umsetzung konkretisiert.

Erläuterungen

Weitergehende Informationen und Hintergründe zu den Festlegungen des regionalen Sachplans werden im erläuternden Bericht abgehandelt.

## A GRUNDSÄTZE

### Ziele

**Der regionale Sachplan legt die räumlichen Anweisungen fest für den Aufbau und die Umsetzung einer integralen Gebietsentwicklung für das Sisslerfeld, mit dem Ziel, das Sisslerfeld als nachhaltigen, zukunftsorientierten und konkurrenzfähigen Arbeitsplatzstandort mit unverwechselbarer Identität und internationaler Ausstrahlung zu positionieren.**

- a. Im Sisslerfeld stehen attraktive, bau- und marktreife Grundstücke für die Neuansiedlung bzw. die Weiterentwicklung wertschöpfungsintensiver, innovativer und immissionsarmer Unternehmen und Forschungseinrichtungen wie auch für Gewerbebetriebe zur Verfügung.
- b. Die Gebietsentwicklung erfolgt etappiert, überkommunal und grenzüberschreitend abgestimmt. Der rSP zeigt das Zielbild Sisslerfeld 2040.
- c. Der eingeleitete kooperative Planungsprozess wird in der Umsetzung durch die Hauptbeteiligten (Gemeinden im Gebiet des Sachplans, Region Fricktal und Kanton Aargau), im Rahmen ihrer jeweiligen rechtlichen Kompetenzen weitergeführt. Die Bevölkerung wie die Grundeigentümerschaft partizipieren weiterhin an der Gebietsentwicklung.
- d. Die Gemeinden bekennen sich dazu, ihre Kräfte im Rahmen der Gebietsentwicklung zu bündeln und untereinander einen fairen Nutzen-Lastenausgleich zu vereinbaren.
- e. Die Gemeinden schaffen ein Gebietsmanagement zur Umsetzung des rSP.
- f. Mit der Entwicklung des Sisslerfelds wird eine hohe Siedlungs- und Landschaftsqualität erzielt. Die Gemeinden formulieren zu diesem Zweck gemeinsame Gestaltungsrichtlinien und sorgen für eine qualitätssichernde und aufeinander abgestimmte Umsetzung.
- g. Soweit erforderlich, erlassen die Gemeinden Nutzungspläne, um die Ziele des rSP umzusetzen.

## B LANDSCHAFT

### B1 Räumliches Grundgerüst

#### Ziele

Die Landschaftsräume und -verbindungen bilden das räumliche Grundgerüst des Sisslerfelds. Sie schaffen Verbindung und Orientierung und geben dem Sisslerfeld ein unverkennbares Gesicht.

- Die Landschaftsräume und -verbindungen werden ihrem jeweiligen Charakter und ihrer Funktion nach erhalten, gestärkt oder geschaffen. Sie haben situativ strukturierenden oder verbindenden Charakter.
- Grossflächige **Grünräume** strukturieren und ordnen die Bauzonen im Sisslerfeld und sorgen für Weitblick. Sie werden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
- Freiraumachsen** wie Gewässerachsen mit natürlich begrüntem Ufern sowie Strassen- und Wegachsen mit räumlich wirksamen, standortgerechten Bäumen in Grünstreifen vernetzen die Grünräume. Sie bilden zusammen das räumliche Grundgerüst, welches Orientierung bietet und das Erscheinungsbild des Sisslerfelds prägt sowie zur Biodiversitätsförderung und Vernetzung und der lokalen Hitzeminderung beiträgt.
- Die Landschaftsräume und -verbindungen innerhalb des Gebiets sind durchlässig und sind untereinander sowie mit dem Umfeld vernetzt. Sie bieten eine hohe Qualität für die Bedürfnisse der Arbeitskräfte und angesiedelten Unternehmen, für die Naherholung sowie für die ökologische Infrastruktur.
- Die Übergänge zwischen den bebauten und unbebauten Flächen sind besonders qualitativ zu gestalten.
- Die gemeinsame, durchlässige Gestaltung der Landschaftsräume leistet einen Beitrag zur Identität des Sisslerfelds.

#### Themenkarte

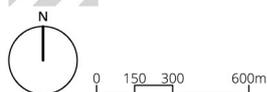
Auszug Zielbild Landschaft

-  Grünraum
-  Freiraumachsen - Grundnetz
-  Freiraumachsen - ergänzendes Netz
-  Schaffung neue Freiraumachsen

#### Informationsinhalt

Auszug Zielbilder Landschaft, Mobilität, Nutzung

-  Erholungsraum
-  Wichtige Fusswege
-  Bestehende Bauzone ausserhalb Arbeitsplatzgebiet
-  Arbeitsplatzgebiet (Siedlungsgebiet)



## B2 Freiraumqualität und Naherholung

### Ziele

Die Erholungsräume im Sisslerfeld sind gut in das Netz der Landschaftsräume und -verbindungen eingebunden. Die Freiräume innerhalb der Siedlung und die Erholungsräume sind gut miteinander vernetzt und schaffen einen Mehrwert für das Arbeitsplatzgebiet und die Wohnbevölkerung.

- Ein Anteil der Umgebungsflächen innerhalb der Areale im Sisslerfeld wird als Freiräume und Nächsterholungsräume nutzerspezifisch und hochwertig gestaltet, um ein attraktives Arbeitsumfeld zu erreichen.
- Die Freiraumachsen des Bustelbachs, der Sissle sowie des Rheinufer sind wichtige Grün- und Erholungsräume und werden – in Abstimmung mit den ökologischen Funktionen – für den Fuss- und Veloverkehr gut zugänglich und attraktiv gestaltet.
- Die Erholungs- und Freizeitfusswege bilden zusammen mit den Alltagsfusswegen ein dichtes Netz attraktiver und sicherer Fusswegverbindungen.
- Bei den Drehscheiben gelten erhöhte Anforderungen an die Freiraumplanung, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu gewährleisten.

### Themenkarte

Auszug Zielbild Landschaft

 Erholungsraum

### Informationsinhalt

Auszug Zielbilder Landschaft, Mobilität, Nutzung

 Grünraum

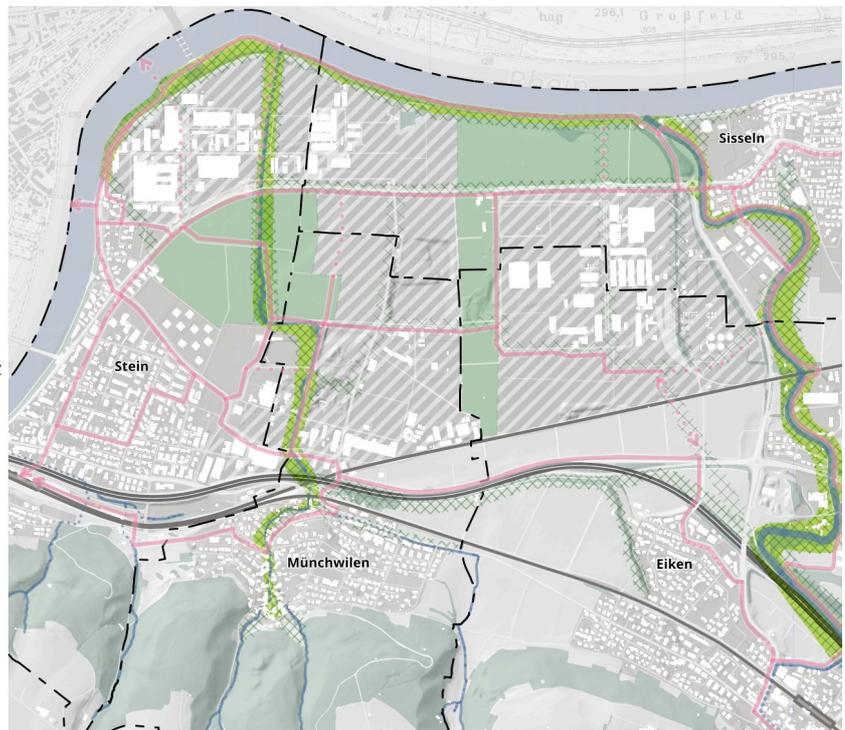
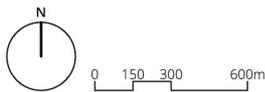
 Freiraumachsen - Grundnetz

 Freiraumachsen - ergänzendes Netz

 Wichtige Fusswege

 Bestehende Bauzone  
ausserhalb Arbeitsplatzgebiet

 Arbeitsplatzgebiet (Siedlungsgebiet)



## B3 Ökologie und Klima

### Ziele

**Die Landschaftsräume und -verbindungen im Sisslerfeld sind ökologisch hochwertig gestaltet und stellen die Versorgung der Areale mit Kaltluft sicher.**

- Die grossflächigen Grünräume sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete und stellen die übergeordnete Durchlüftung des Gebiets sicher. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Minderung der Überwärmung von angrenzenden Arealen.
- Die Freiraumachsen werden klimaangepasst gestaltet und dienen der ökologischen Vernetzung.
- Die direkte Gebäudeumgebung wird ökologisch vielfältig und klimaangepasst gestaltet. Mit der Gebäudestellung wird die Kaltluftzufuhr aus den Grünräumen weiterhin ermöglicht und ein angenehmes Mikroklima angestrebt.
- Die Landschaftsräume und -verbindungen erfüllen wichtige Funktionen in Bezug auf Naturschutz und Biodiversität.
- Der ökologische Ausgleich erfolgt innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums im Sinne der ökologischen Infrastruktur.

### Themenkarte

Auszug Zielbild Landschaft

 Grünraum

### Informationsinhalt

Auszug Zielbilder Landschaft, Mobilität, Nutzung

 Erholungsraum

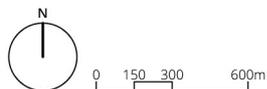
 Freiraumachsen - Grundnetz

 Freiraumachsen - ergänzendes Netz

 Wichtige Fusswege

 Bestehende Bauzone  
ausserhalb Arbeitsplatzgebiet

 Arbeitsplatzgebiet (Siedlungsgebiet)



## C NUTZUNG

### C1 Flächen und Etappierung

#### Ziele

**Die Arbeitszonen im Sisslerfeld sind etappenweise für die bedarfsgerechte und hochwertige Entwicklung vorbereitet.**

- Die bestehende Fläche an Arbeitszonen soll im Sinne einer besseren Nutzbarkeit und in Abstimmung auf die geplante Entwicklung umgelagert werden.
- Die bereits eingezonten Arbeitszonen und solche, welche einen innerkommunalen Abtausch erfordern, werden mit erster Priorität kurz- und mittelfristig erschlossen und der Baureife zugeführt.
- Die Arbeitszonen, welche einen überkommunalen Abtausch von Arbeitszonen bedingen, werden langfristig erschlossen und der Baureife zugeführt.
- Die Gemeinden koordinieren die Erschliessungszeitpunkte der Areale.

#### Themenkarte

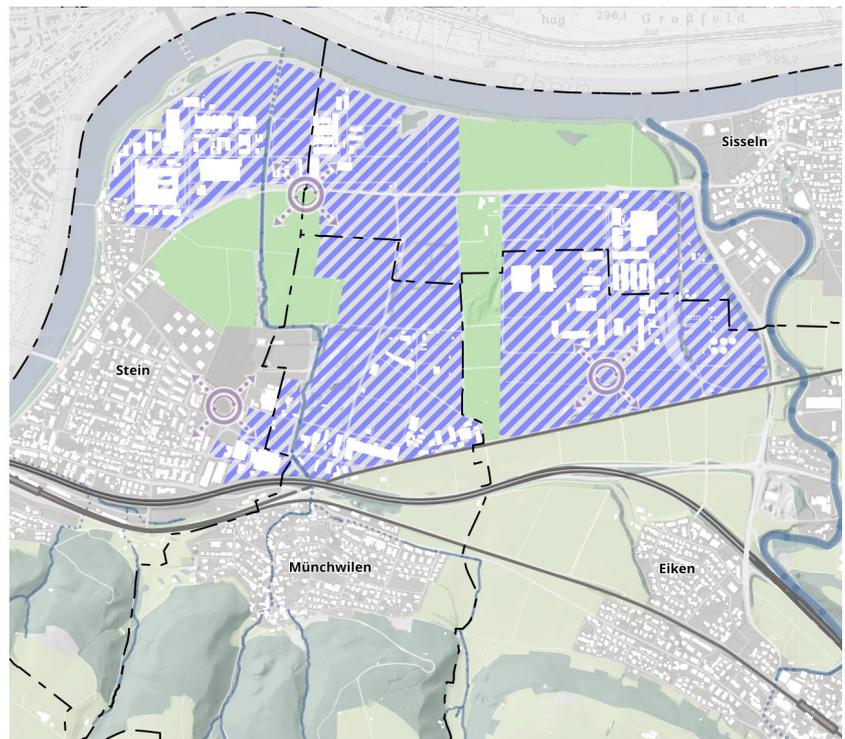
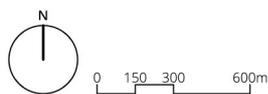
Auszug Zielbild Nutzung

-  Arbeitsplatzgebiet Sisslerfeld (Siedlungsgebiet)
-  Landwirtschaftsgebiet

#### Informationsinhalt

Auszug Zielbild Nutzung

-  Multifunktionale Drehscheibe
-  Bestehende Bauzone ausserhalb Arbeitsplatzgebiet



## C2 Entwicklungsstrategie

### Ziele

**Das Sisslerfeld bietet Platz für eine Vielfalt an Unternehmen mit hoher Wertschöpfung und hoher Arbeitsplatzdichte. Grössere zusammenhängende Flächen werden für eine geordnete Bebauung gesichert und eine Fragmentierung durch Kleinansiedlungen verhindert.**

- a. Die attraktive Lage des Gesamtareals wird primär für wertschöpfungsintensive Unternehmen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte genutzt. Nebst dem Erhalt und der Entwicklung der bestehenden Betriebe wird die Ansiedlung geeigneter Unternehmen in den Bereichen Produktion, Forschung und Entwicklung gefördert.
- b. Die unterschiedlichen Areale innerhalb des Sisslerfelds werden nach ihren Vorteilen und mit hoher städtebaulicher Qualität entwickelt. Dabei wird ein angemessenes Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf gewährleistet.
- c. Im westlichen Teil des Gebiets werden vorzugsweise Unternehmen mit hoher Arbeitsplatzdichte angesiedelt, im östlichen Teil vorzugsweise Grossbetriebe und Betriebe mit erheblichem Anlieferungsverkehr.
- d. Zur Hauptnutzung als Arbeitsplatzgebiet werden Synergien mit ergänzenden Nutzungen wie Kongresszentrum, Schulen, Kitas, Mobilitätshubs mit zentraler Parkierung etc. angestrebt.
- e. Nicht zulässig sind reine Verteil-, Umlade- und Lagerbetriebe der Logistik; Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Lagerung von Abfällen, Abbruch- und Aushubmaterial; öffentliche Freizeit-, Sport- und Vergnügungszentren; Verkaufsgeschäfte mit einer Nettoladenfläche über 500 m<sup>2</sup> sowie öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen (Shop, Autowaschanlagen und dgl.).
- f. Die Gebiete ausserhalb der Bauzone stehen dauerhaft für die Landwirtschaft sowie die Naherholung zur Verfügung.
- g. Bestehende, wenig wertschöpfungsintensive Nutzungen werden im Sinne einer sichtbaren Aufwertung rasch abgelöst.

### C3 Multifunktionale Drehscheiben

#### Ziele

Die arealspezifischen multifunktionalen Drehscheiben im Sisslerfeld sind Anknüpfungspunkte für den Verkehr und bilden gleichzeitig wichtige Verweil- und Begegnungsorte.

- Die Drehscheiben werden als multifunktionale Knotenpunkte konzipiert und bieten eine breite Palette ergänzender Angebote (Gastronomie, Güter des täglichen Bedarfs bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m<sup>2</sup>, Mobilitätsangebote etc.) konzentriert und gut zugänglich an.
- Die Drehscheiben tragen wesentlich zur Adressierung und Positionierung der umgebenden Areale bei.
- Die Drehscheiben betten sich städtebaulich und freiräumlich überzeugend in das gebaute Umfeld und den Landschaftsraum ein.
- Die Drehscheiben werden modular konzipiert und schrittweise entsprechend dem Bedarf ausgebaut.

#### Themenkarte

Auszug Zielbild Nutzung



Multifunktionale Drehscheibe

#### Informationsinhalt

Auszug Zielbilder Nutzung, Mobilität



Arbeitsplatzgebiet Sisslerfeld  
(Siedlungsgebiet)



Bestehende Bauzone  
ausserhalb Arbeitsplatzgebiet



Landwirtschaftsgebiet



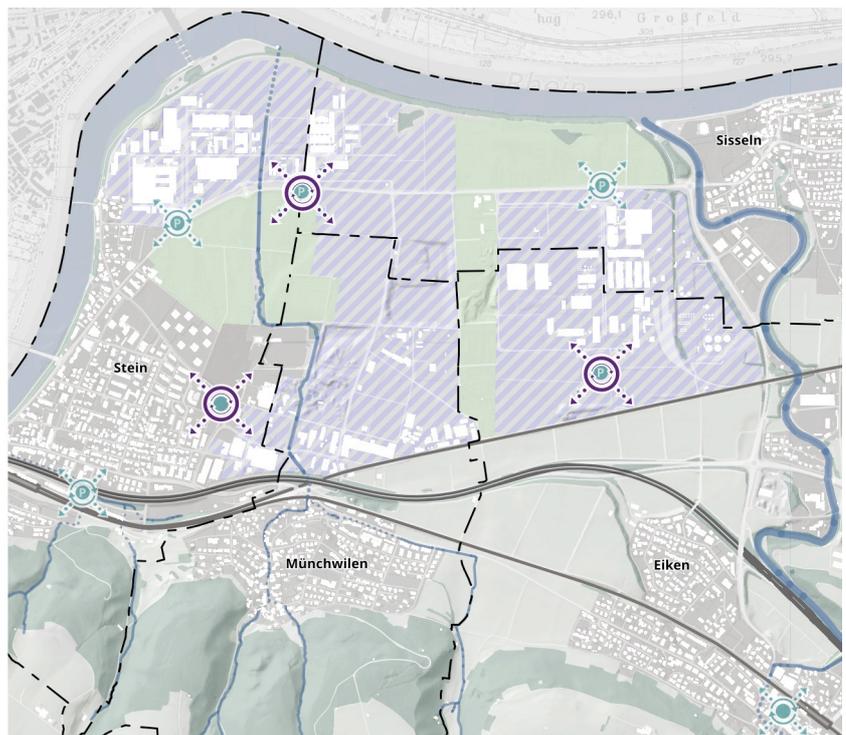
Drehscheibe Mobilität



Drehscheibe Mobilität mit  
zentraler Parkierung



0 150 300 600m



## D MOBILITÄT

### D1 Nachhaltiges Mobilitätsnetz und Erschliessung der Bauzonen

#### Ziele

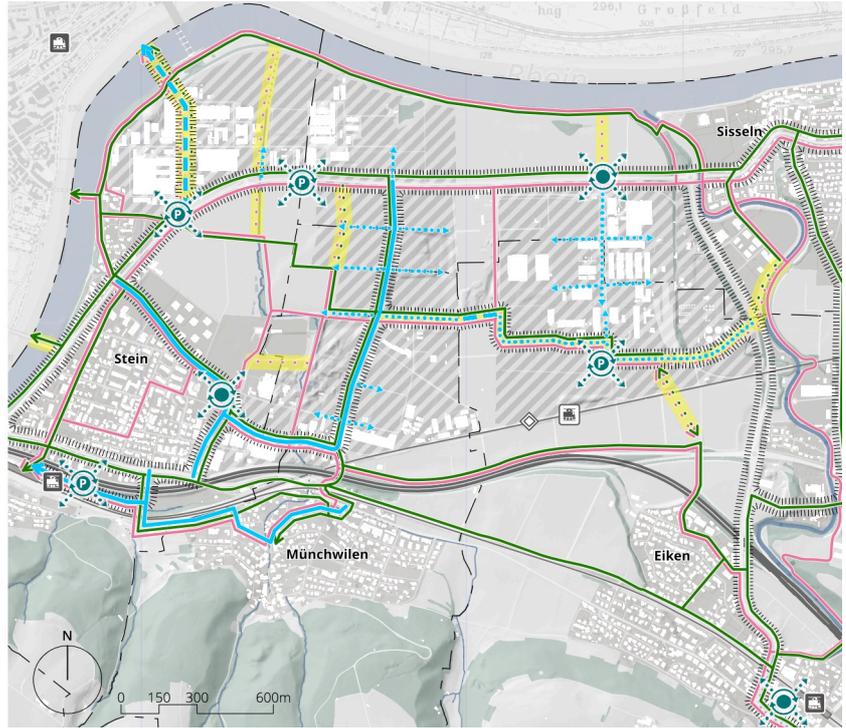
**Die mit den Nutzungen im Sisslerfeld verbundenen Mobilitätsbedürfnisse werden prioritär mit nachhaltigen, innovativen Verkehrsmitteln abgedeckt. Eine gute Basiserschliessung für den motorisierten Verkehr sichert eine bedarfsgerechte Feinerschliessung.**

- a. Die nachhaltigen Verkehrsträger Bahn-, Bus-, Velo- und Fussverkehr werden priorisiert, indem durchgehende, direkte und sichere Wegketten mit hohem Komfort angeboten werden.
- b. Der MIV-Anteil am Quell-, Ziel- und Binnenverkehr wird in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung schrittweise von heute (2020) 70 % auf mindestens 55 % reduziert.
- c. Die Mobilitäts- und Erschliessungskonzeption wird gemeindeübergreifend erarbeitet und abgestimmt. Die Netze und Infrastrukturen werden aufwärtskompatibel konzipiert.
- d. Der motorisierte Individual- und Güterverkehr wird hauptsächlich über das übergeordnete Strassennetz abgewickelt. Der Durchgangsverkehr wird auf dem übergeordneten Netz kanalisiert.
- e. Die Feinerschliessung wird arealbezogen projiziert und bedarfsgerecht ausgestaltet.
- f. Die Mobilitäts-Drehscheiben stellen optimale und komfortable Umsteigemöglichkeiten zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern sicher und gewährleisten damit eine nachhaltige Erreichbarkeit des Gebiets. Die letzte Meile ab den Mobilitäts-Drehscheiben wird mit dem Bus-, Velo- oder Fussverkehr absolviert.
- g. Die MIV-Parkierung wird an ausgewählten Mobilitäts-Drehscheiben konzentriert.
- h. Die Bahnhöfe Stein-Säckingen, Eiken und Bad Säckingen stellen den Anschluss an das überkommunale Netz des öffentlichen Personenverkehrs sicher.
- i. Ein feinmaschiges, durchgehendes und attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz (inkl. E-Bikes, E-Scooter etc.), welches an das regionale und überregionale Netz angeschlossen ist, lädt in Verbindung mit einer ausgebauten Infrastruktur (Abstellanlagen) zum Umstieg auf nachhaltige Mobilitätsformen ein.

### Themenkarte

Auszug Zielbild Mobilität

- · · · Wichtige Velowege
- · · · Wichtige Fusswege
- · · · Kommunale Erschliessung
- - - - - Kommunale Erschliessung, ohne MIV
- · · · · Geplante Erschliessungsrichtung
-  Drehscheibe Mobilität mit zentraler Parkierung
-  Drehscheibe Mobilität ohne zentrale Parkierung
-  Bahnhof
-  Freiverlad
- Ergänzung Strassen, Fuss- und Veloverkehrsnetz (Linienführung noch nicht fixiert)
-  ÖV-Korridore sichern



## D2 Gestaltung und Betrieb Verkehrsräume

### Ziele

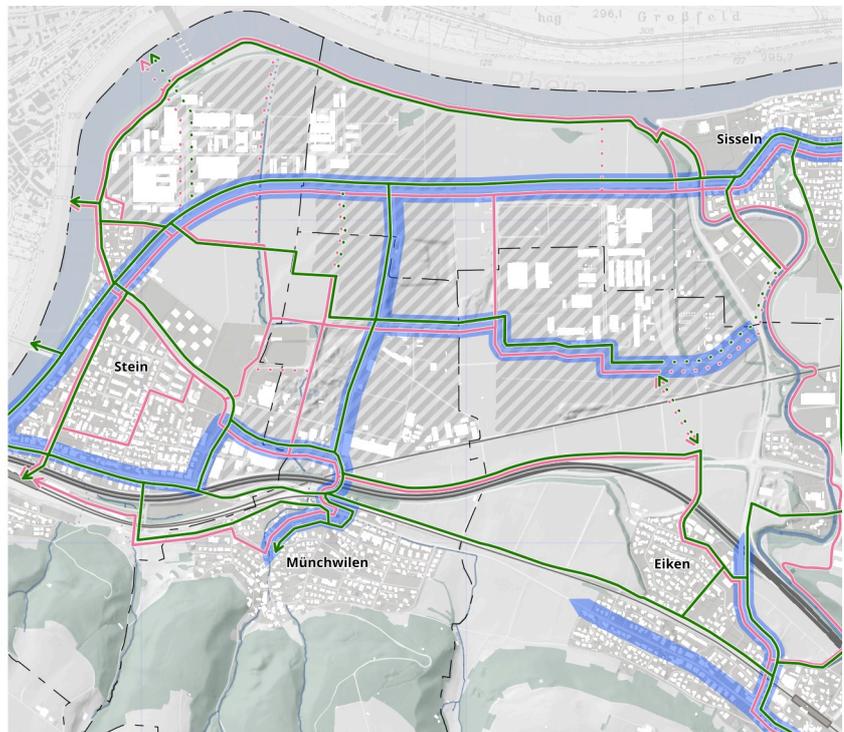
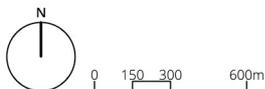
**Alle Verkehrsräume werden siedlungsverträglich gestaltet und betrieben.**

- Zur Attraktivierung des Arbeitsplatzgebiets und zur Verminderung der verkehrlichen Auswirkungen werden die Verkehrsräume und die direkt angrenzenden Siedlungsräume siedlungsverträglich gestaltet.
- Wo lineare Grünachsen deckungsgleich sind mit Verkehrsachsen, bildet die Begrünung einen integralen Bestandteil der Gestaltung von Verkehrsräumen.
- Die Bedürfnisse des Velo- und Fussverkehrs werden möglichst konfliktfrei mit den Fahrbeziehungen für den motorisierten Verkehr abgestimmt.
- Velo- und Fusswege sind attraktiv, erlebnisreich und sicher gestaltet.

### Themenkarte

Auszug Zielbild Mobilität

-  Aufwertung und Gestaltung Strassenraum
-  Wichtige Velowege
-  Wichtige Fusswege



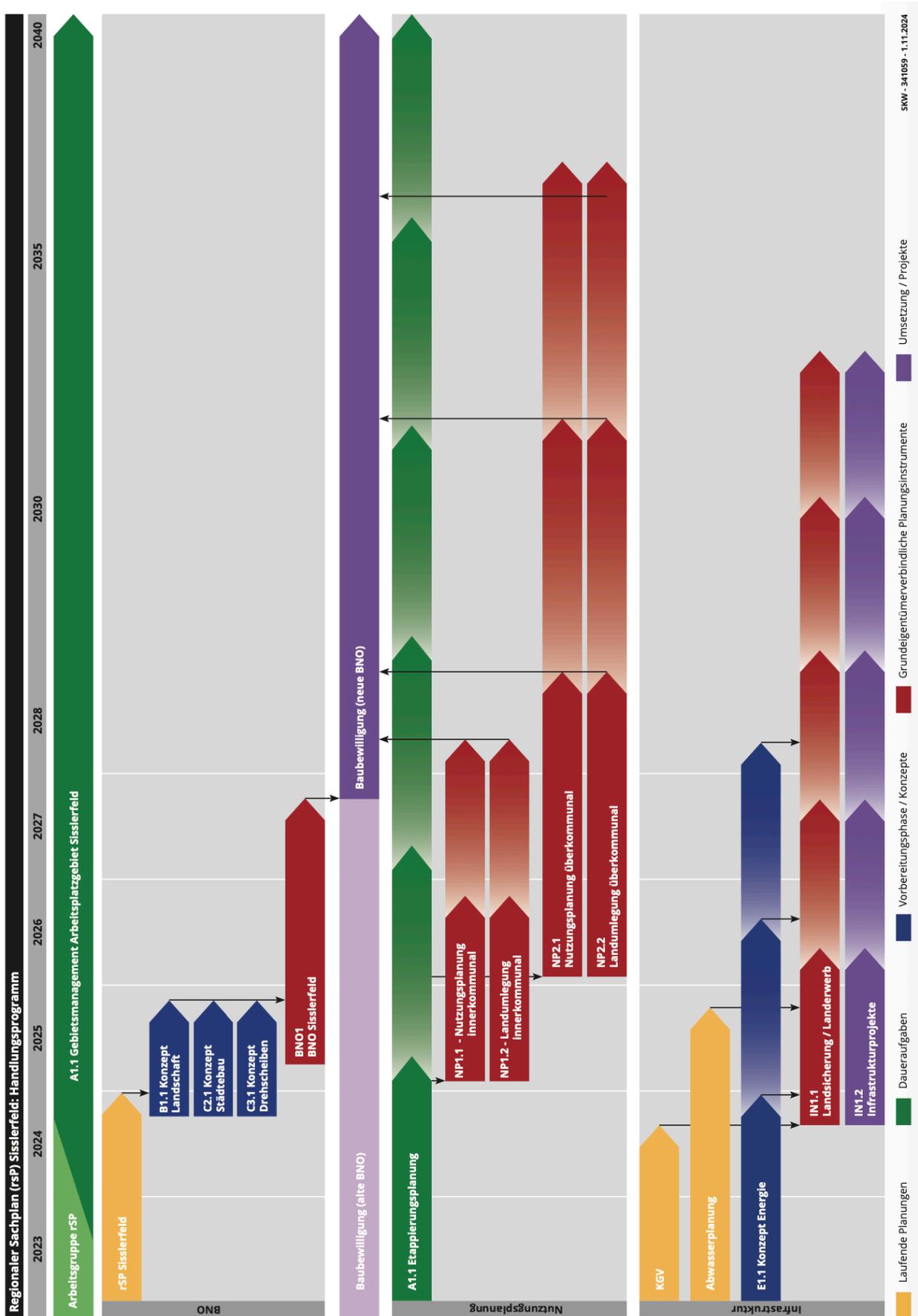
## **E VER- UND ENTSORGUNG**

### **Ziele**

**Das Sisslerfeld orientiert sich am übergeordneten, langfristigen Ziel von Netto-Null Treibhausgasemissionen bis 2050.**

- a. Die Energiekonzeption für das Sisslerfeld erfolgt gemeindeübergreifend in Form eines gemeinsamen Energieplans nach § 14 EnergieG und weiteren Konzepten.
- b. Bestehende Energieinfrastrukturen werden nach Möglichkeit in die Energiekonzeption eingebunden.
- c. Es wird angestrebt, dass bei Neubauten bezüglich Energie die besten verfügbaren Techniken eingesetzt werden.
- d. Bei Neubauten ist der Einsatz rezyklierbarer Baumaterialien mit geringer grauer Energie anzustreben.
- e. Die Entwässerung erfolgt im Teil-Trennsystem bzw. Trennsystem und berücksichtigt die Grundsätze des Schwammstadt-Konzepts.

## F HANDLUNGSPROGRAMM



## A1.1 Gebietsmanagement Sisslerfeld

### Auftrag

Die Gemeinden bauen ein gemeinsames Gebietsmanagement für das Arbeitsplatzgebiet Sisslerfeld auf, gegebenenfalls gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den ansässigen Unternehmen. Das Gebietsmanagement ist zuständig für die Aufgaben, welche alle Gemeinden gemeinsam betreffen und koordiniert diese im Auftrag der Gemeinden. Der Aufgabenbereich des Gebietsmanagements umfasst:

- Anstossen und vorantreiben der Handlungsaufträge basierend auf dem regionalen Sachplan sowie koordinieren der Teilprojekte untereinander und im Gesamtkontext
- Abstimmen des Infrastrukturbedarfs mit der Entwicklungs- und Etappierungsplanung
- Entwickeln und vermarkten des Sisslerfelds als Arbeitsplatzgebiet
- Ansprechpartner für ansiedlungsinteressierte Unternehmen
- Kommunikation mit Bevölkerung und weiteren Stakeholdergruppen
- Kontrolle von Kosten, Terminen, Vollzug der Massnahmen und deren Wirkung gemäss den Zielsetzungen im regionalen Sachplan

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Klärung Finanzierung, Budgetierung, gemeinsame Submission und Vergabe der Gesamtprojektleitung, schrittweise Überführung der Arbeitsgruppe rSP Sisslerfeld in das Gebietsmanagement
- Bearbeitung: laufende Steuerung und Koordination der Entwicklung und Teilprojekte
- Ergebnis: koordinierte Entwicklung im Sisslerfeld

#### Akteure

- Mögliche Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton (Standortförderung), Region, evtl. Grundeigentümer/-innen, evtl. Unternehmen
- Federführung: Beteiligte Gemeinden
- Bearbeitung: Gesamtprojektleitung

#### Horizont

Aufbau 2024 vor Abschluss rSP,  
anschliessend laufend

## B1.1 Konzept Landschaft

### Auftrag

Alle für das Sisslerfeld relevanten Themen mit Bezug zu den Landschaftsräumen, ökologische Vielfalt und Infrastruktur, Lokalklima und Erholung werden ganzheitlich betrachtet. Im Konzept werden Grundsätze zur Gestaltung und Nutzung gesetzt. Es werden Schwerpunkte für die Umsetzung sowie die geeigneten Umsetzungsinstrumente bezeichnet. Als Resultat liegen konkrete Formulierungen im Sinne einer «Muster-BNO Sisslerfeld» vor. Folgende Themen sind abzudecken:

- Förderung der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsraums, mit Bezeichnung von Leitarten und Vernetzungen
- Gestaltung und Nutzung der grossflächigen Grünräume des Landschaftsgerüsts Freiräume und der Grünflächen innerhalb der Arbeitsplatzzonen unter Bezeichnung der qualitativen und quantitativen Anforderungen
- Klimaangepasste und hitzeresistente Gestaltung des Siedlungsraums
- Regenwassermanagement (Oberflächenabfluss und Regenwasserbewirtschaftung)
- Sicherung der Kaltluftzufuhren
- Aufwertung und Nutzung der Fliessgewässer als Naherholungsraum und für die ökologische Aufwertung

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, gemeinsame Submission und Vergabe der Fachplanung Landschaftsarchitektur
- Bearbeitung: Entwurf Konzept und Reflektion über 4 Sitzungen mit dem Gebietsmanagement
- Verabschiedung: koordinierter Beschluss der Gemeinderäte
- Ergebnis: gemeinsam getragene Grundsätze im Sinne von «Mustervorschriften BNO Sisslerfeld» sowie für weitere grundeigentümmverbindliche Instrumente wie z. B. Infrastrukturprojekte

#### Akteure

- Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton
- Federführung: Gemeinden gemeinsam
- Bearbeitung: Fachplanung

#### Horizont

2024

#### Kostenschätzung

80'000 CHF

## C2.1 Konzept Städtebau

### Auftrag

Formulierung von Qualitätsgrundsätzen und Anforderungen zur anschliessenden grundeigentümergebundenen Verankerung in den Bau- und Nutzungsordnungen und in Ausnahmefällen in Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplänen. Als Resultat liegen konkrete Formulierungen im Sinne einer «Muster-BNO Sisslerfeld» vor. Folgende Themen bilden mögliche Inhalte:

- Städtebau, Körnung, Adressbildung
- Nutzung
- Materialisierung, Farbgebung
- Hitzeangepasstes Bauen
- Erschliessung
- Lichtemissionen (Lichtverschmutzung)
- energetische Anforderungen und Materialwahl bei Neubauten
- Prüfung von Standorten mit erhöhten Anforderungen an die städtebauliche Qualität
- Klangraumgestaltung

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, gemeinsame Submission und Vergabe der Fachplanung Architektur/Städtebau
- Bearbeitung: Entwurf Konzept und Reflektion über 4 Sitzungen mit dem Gebietsmanagement
- Verabschiedung: koordinierter Beschluss der Gemeinderäte
- Ergebnis: Gemeinsam getragene Grundsätze im Sinne von «Mustervorschriften BNO Sisslerfeld» sowie für weitere grundeigentümergebundene Instrumente wie z. B. Infrastrukturprojekte

Akteure

- Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton
- Federführung: Gemeinden gemeinsam
- Bearbeitung: Fachplanung

Horizont

2024

Kostenschätzung

80'000 CHF

### C3.1 Konzept Drehscheiben

#### Auftrag

Für die Drehscheiben ist eine Potenzialabschätzung vorzunehmen, beispielsweise in einer Potenzial- bzw. Machbarkeitsstudie. Diese zeigt auf, welche Nutzungen erwünscht sind und welche Verpflichtungen von den Grundeigentümern eingefordert werden können. Insbesondere ist die Umsetzung einer Verpflichtung für gemeinschaftliche Parkieranlagen zu untersuchen.

Ist die Machbarkeit nachgewiesen, ist ein Gestaltungs-, Nutzungs- und Betriebskonzept auszuarbeiten. Es ist eine Abstimmung mit den Konzepten B1.1 und C2.1 notwendig, zudem ist die Finanzierung zu klären.

Basierend darauf können Bestimmungen in der BNO verankert werden wie zum Beispiel spezifische Nutzungsvorschriften und Vorgaben zur Parkierung bzw. den Aufbau eines Mobilitätsmanagements. Die Realisierung der Drehscheiben erfolgt unter Federführung der jeweiligen Standortgemeinde.

#### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

##### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, gemeinsame Submission und Vergabe der Fachplanung Verkehr
- Bearbeitung: Entwurf einer Potenzial- und Machbarkeitsabschätzung, Ausarbeitung Gestaltungs-, Nutzungs- und Betriebskonzept, Reflektion über je 3 Sitzungen mit dem Gebietsmanagement
- Verabschiedung: koordinierter Beschluss der Gemeinderäte
- Ergebnis: Entscheid über die Machbarkeit, bei positivem Entscheid werden die Vorgaben in die Mustervorschriften «BNO Sisslerfeld» sowie in weitere grundeigentümerverbindliche Instrumente zur Raumsicherung und Infrastrukturprojekte überführt

##### Akteure

- Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton
- Federführung: Gemeinden gemeinsam
- Bearbeitung: Fachplanung

##### Horizont

2024

##### Kostenschätzung

50'000 CHF

Konzeption für gemeinsame Grundprinzipien und Betrieb, kein Infrastrukturprojekt für einzelne Standorte.

## BNO1 BNO Sisslerfeld

### Auftrag

Die vier Gemeinden erarbeiten gemeinsame «Mustervorschriften» für das Arbeitsplatzgebiet Sisslerfeld. Die Inhalte der BNO Sisslerfeld sind das Ergebnis der vorgängig erarbeiteten Konzepte Landschaft, Städtebau und Drehscheiben. Weitere Konzepte wie der Energieplan und der KGV können punktuell relevant sein als Grundlage. Die Inhalte der BNO für die gemeinsame Arbeitszone Sisslerfeld umfassen:

- Bestimmungen Umgebungsgestaltung, ökologische Infrastruktur, Lokalklima, Nah- und Nächsterholung
- Bestimmungen Vorgaben zur städtebauliche Qualitätssicherung
- Bestimmungen Drehscheiben (Sicherung Standort, Nutzung und städtebauliche Qualität)
- Bestimmungen zu Nutzungsbeschränkungen gemäss der übergeordneten Entwicklungsstrategie des Gebietsmanagements
- Bestimmungen zu Abständen gegenüber Verkehrsanlagen

Die vier Gemeinden integrieren im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung die für ihr Gemeindegebiet relevanten Bestimmungen sinngemäss in die BNO.

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung Raumplanung
- Bearbeitung: Ausarbeitung Festsetzungsvorlage für alle vier Gemeinden, Begleitung und Auswertung Mitwirkungsprozess, Reflektion der Bestimmungen über 2–3 Sitzungen mit der Gemeinde
- Verabschiedung: Beschluss der jeweiligen Gemeindeversammlung gemäss §§22 ff. BauG Es ist kein koordinierter Beschluss vorgesehen
- Ergebnis: rechtskräftige, deckungsgleiche Bestimmungen für die Arbeitszone Sisslerfeld in allen vier Gemeinden als Grundlage für künftige Baubewilligungen

#### Akteure

- Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton, Region
- Federführung: jede Gemeinde autonom
- Bearbeitung: Fachplanung Raumplanung

#### Horizont

Anstoss ab 2025 nach Abschluss der Konzepte

#### Kostenschätzung

25'000 CHF pro Gemeinde, Gesamtvolumen 100'000 CHF

## NP1.1 Nutzungsplanung innerkommunal

### Auftrag

Die Anpassung der Nutzungsplanung erfolgt basierend auf den in der Konzeptphase eruierten Anforderungen und gemäss dem im rSP definierten Zielbild. Im 1. Schritt der Anpassung werden die Umlagerungen umgesetzt, welche nur einen innerkommunalen Arbeitszonenabtausch erfordern. Nebst der Anordnung der Bauzone sind auch die Landschaftselemente zu sichern.

- Umzonung der Bauzonenflächen gemäss dem Zielbild
- Land- und Funktionssicherung der bestehenden und neu zu schaffenden Grünräume und Freiraumachsen in der Nutzungsplanung, indem die Flächen der Grünräume einer geeigneten Nichtbauzone zugewiesen werden

Die Revision der Nutzungspläne kann unabhängig vom Handlungsauftrag BNO1 erfolgen. Zeitgleich ist die Landumlegung der entsprechenden Flächen zu bearbeiten (NP1.2). Formell kann dies in einem Arbeitspaket oder in zwei separaten Aufträgen erfolgen.

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung Raumplanung
- Bearbeitung: Entwurf Nutzungsplanung, Koordination mit Landumlegungsverfahren, Begleitung und Auswertung Mitwirkungsprozess, Erarbeitung der Nutzungsplanung über 5 Sitzungen mit der Gemeinde, Abstimmung mit der Etappierungsplanung des Gebietsmanagements
- Verabschiedung: Gemeindeversammlung der Standortgemeinde
- Ergebnis: rechtskräftiger Nutzungsplan mit einer Bauzonenverteilung gemäss der Zielsetzung rSP

#### Akteure

- Beteiligte: Eiken resp. Sisseln, Kanton, Region
- Federführung: Standortgemeinde
- Bearbeitung: Fachplanung Raumplanung

#### Horizont

kurz- bis mittelfristig

#### Kostenschätzung

60'000.- pro Revisionsprozess und Gemeinde (ohne Landumlegung)

## NP1.2 Landumlegung innerkommunal

### Auftrag

Parallel zur Anpassung der Nutzungsplanung NP1.1 sind die zugehörigen Landumlegungen zu bearbeiten. Dabei ist ein Abgleich der angestrebten Nutzungszuweisungen mit den Grundeigentümerinteressen vorzunehmen.

- Landwirtschaftsareale wo notwendig im Rahmen von landwirtschaftlichen Landumlegungsverfahren nach § 11 LwG und § 72 BauG umlegen
- Bauliche Nutzbarkeit verbessern und Übereinstimmung mit der Umzonung nach NP1.1 sicherstellen
- Bewirtschaftung der Landwirtschaftsareale gewährleisten

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung Raumplanung/Ingenieurwesen
- Bearbeitung: Definition Perimeter, Einleitung Verfahren, Entwurf Umlegung, Koordination mit Nutzungsplanung, Begleitung und Auswertung Mitwirkungsprozess, Erarbeitung über 5 Sitzungen mit der Gemeinde und den Grundeigentümern, Abstimmung mit der Etappierungsplanung des Gebietsmanagements
- Verabschiedung: Festsetzung durch den Gemeinderat
- Ergebnis: Grundeigentümer erhalten zusammen mit dem Auftrag NP1.1 wieder im bisherigen Umfang Bau- respektive Nichtbauzone

#### Akteure

- Beteiligte: Eiken resp. Sisseln, Kanton, Region, Grundeigentümer
- Federführung: Standortgemeinde
- Bearbeitung: Fachplanung Raumplanung/Ingenieur

#### Umsetzungshorizont

kurz- bis mittelfristig

#### Kostenschätzung

0–800'000.- CHF Gesamtvolumen (entspricht dem Erfahrungswert von 10.- CHF pro m<sup>2</sup> Bauzone), Aufwand stark abhängig von den Absichten der betroffenen Grundeigentümerschaften

## NP2.1 Nutzungsplanung überkommunal

### Auftrag

Die Anpassung der Nutzungsplanung erfolgt basierend auf den in der Konzeptphase eruierten Anforderungen und gemäss dem im rSP definierten Zielbild. Im 2. Schritt der Anpassung werden die Umlagerungen umgesetzt, welche einen überkommunalen Arbeitszonenabtausch erfordern. Nebst der Anordnung der Bauzone sind auch die Landschaftselemente zu sichern.

- Umzonung der Bauzonenflächen gemäss dem Zielbild
- Land- und Funktionssicherung der bestehenden und neu zu schaffenden Grünräume und Freiraumachsen in der Nutzungsplanung, indem die Flächen der Grünräume einer geeigneten Nichtbauzone zugewiesen werden

Die Revision der Nutzungspläne kann in mehrere Etappen aufgeteilt werden. Zeitgleich ist die Landumlegung der entsprechenden Flächen zu bearbeiten (NP2.2). Formell kann dies in einem Arbeitspaket oder in zwei separaten Aufträgen erfolgen.

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung Raumplanung
- Bearbeitung: Entwurf Nutzungsplanung, Koordination mit Landumlegungsverfahren, Begleitung und Auswertung Mitwirkungsprozess, Erarbeitung der Nutzungsplanung über 8 Sitzungen mit den Gemeinden, Abstimmung mit der Etappierungsplanung des Gebietsmanagements
- Verabschiedung: koordinierter Beschluss der Gemeindeversammlungen der Standortgemeinden
- Ergebnis: rechtskräftiger Nutzungsplan mit einer Bauzonenverteilung gemäss der Zielsetzung rSP

#### Akteure

- Beteiligte: Eiken und Münchwilen (Etappierungseinheit 3), Eiken, Münchwilen und Sisseln (Etappierungseinheit 4), Kanton, Region
- Federführung: Standortgemeinden
- Bearbeitung: Fachplanung Raumplanung

#### Horizont

mittel- bis langfristig

#### Kostenschätzung

60'000.- pro Revisionsprozess und Gemeinde (ohne Landumlegung)

## NP2.2 Landumlegung überkommunal

### Auftrag

Parallel zur Anpassung der Nutzungsplanung NP2.1 sind die zugehörigen Landumlegungen zu bearbeiten. Dabei ist ein Abgleich der angestrebten Nutzungszuweisungen mit den Grundeigentümerinteressen vorzunehmen.

- Landwirtschaftsareale wo notwendig im Rahmen von landwirtschaftlichen Landumlegungsverfahren nach § 11 LwG und § 72 BauG umlegen
- Bauliche Nutzbarkeit verbessern und Übereinstimmung mit der Umzonung nach NP2.1 sicherstellen
- Bewirtschaftung der Landwirtschaftsareale gewährleisten

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung Raumplanung/Ingenieurwesen
- Bearbeitung: Definition Perimeter, Einleitung Verfahren, Entwurf Umlegung, Koordination mit Nutzungsplanung, Begleitung und Auswertung Mitwirkungsprozess, Erarbeitung über 8 Sitzungen mit den betroffenen Gemeinden und den Grundeigentümern, Abstimmung mit der Etappierungsplanung des Gebietsmanagements
- Verabschiedung: koordinierte Festsetzung durch die Gemeinderäte der Standortgemeinden
- Ergebnis: Grundeigentümer erhalten zusammen mit dem Auftrag NP2.1 wieder im bisherigen Umfang Bau- respektive Nichtbauzone

#### Akteure

- Beteiligte: Eiken und Münchwilen (Etappierungseinheit 3), Eiken, Münchwilen und Sisseln (Etappierungseinheit 4), Kanton, Region, Grundeigentümer
- Federführung: Standortgemeinden
- Bearbeitung: Fachplanung Raumplanung/Ingenieur

#### Horizont

mittel- bis langfristig

#### Kostenschätzung

0–1.25 Mio. CHF Gesamtvolumen (entspricht dem Erfahrungswert von 10.- CHF pro m<sup>2</sup> Bauzone), Aufwand stark abhängig von den Absichten der betroffenen Grundeigentümerschaften

## E1.1 Konzept Energie

### Auftrag

Im Rahmen des Konzepts Energie werden alle Aspekte der Energieversorgung, die das Sisslerfeld betreffen, behandelt. Es ist nicht als ein geschlossenes Gesamtkonzept zu verstehen, sondern es sind den aktuellen Bedürfnissen entsprechend Lösungen zu erarbeiten und anschliessend die entsprechenden Infrastrukturprojekte umzusetzen.

Ein Teilprojekt wird ein gemeindeübergreifender Energieplan nach §14 EnergieG sein, basierend auf der kantonalen Energiestrategie (energieAARGAU). Das Ziel besteht in der räumlichen Ausscheidung von Gebieten, in welchen bestimmte Energieträger prioritär genutzt werden sollen. Nebst der Versorgung mit Wärme und Kälte sollen räumliche Aspekte der Stromversorgung und Mobilität integriert werden.

Weiter werden im Rahmen des Vereins «Reallabor» innovative Lösungen im Bereich der nachhaltigen Energieversorgung und Mobilität erarbeitet. Das Reallabor soll eine Plattform darstellen, welche verschiedene Akteure vernetzt und so die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen ermöglicht.

Die Umsetzung in Infrastrukturprojekten und deren Bau ist in einem nachgelagerten Schritt anzugehen in Abstimmung auf die Entwicklungsplanung des Gebietsmanagements.

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

#### Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, gemeinsame Submission und Vergabe der Fachplanung Energie
- Bearbeitung: Analyse und Potenzialabschätzung, Entwurf Energiekonzept, Reflektion über 4 Sitzungen mit dem Gebietsmanagement
- Verabschiedung: koordinierter Beschluss der Gemeinderäte
- Ergebnis: gemeinsame Energiekonzeption als Grundlage für die einzelnen Gemeinden zur Festlegung von Massnahmen in der Nutzungsplanung (z. B. Anschlusspflicht) oder zur Umsetzung von Infrastrukturprojekten

#### Akteure

- Beteiligte: Münchwilen, Eiken, Sisseln, Stein, Kanton, Region, örtliche Energieversorgung (Gas und Strom), Betreiber thermischer Verbunde, Abwärmelieferanten
- Federführung: Gemeinden gemeinsam
- Bearbeitung: Fachplanung Energie respektive Verein Reallabor

#### Horizont

kurz- mittelfristig

## IN1.1/1.2 Infrastrukturprojekte

### Auftrag

Die Infrastrukturbauten sind in enger Abstimmung mit der Etappierungsplanung schrittweise zu planen und umzusetzen.

Für gemeinsame und/oder im öffentlichen Interesse liegende Anlagen ist der erforderliche Raum vorgängig oder im Rahmen des Bauprojekts zu sichern.

Mögliche Infrastrukturprojekte könnten sein:

- Ökologische Massnahmen (Gewässeraufwertung, Durchlässe, Trittsteine und Biotope, Hochwasserschutz)
- Verkehrsanlagen (z. B. Velo- und Fusswege, neue Strassen, Umgestaltung bestehende Anlagen, gemeinsame oder öffentliche Parkierungsanlagen für Autos und Velos, Güterverkehrsanlagen)
- Anlagen der Ver- und Entsorgung und Kommunikation (Leitungen und Kanäle aller Medien, Regenwasserbecken, ARA)

### Nächste Schritte (informativer Inhalt)

Arbeitsschritte

- Vorbereitung: Budgetierung, Submission und Vergabe der Fachplanung, phasenweise
- Bearbeitung: Vorstudien, Vorprojekt, Bauprojekt und Landerwerb, Bau der Anlage
- Verabschiedung: je nach Anlage
- Ergebnis: fristgerecht erstellte Infrastruktur zur Ansiedlung von Unternehmen

Akteure

- Beteiligte: je nach Projekt
- Federführung: jeweilige Standortgemeinde (ggf. unter finanzieller Beteiligung von weiteren Nutzniessern) oder der Kanton (Departement Bau, Verkehr und Umwelt / BVU)
- Bearbeitung: Fachplanung

Horizont

Laufend in Abstimmung auf die Entwicklungsstrategie und Etappierungsplanung