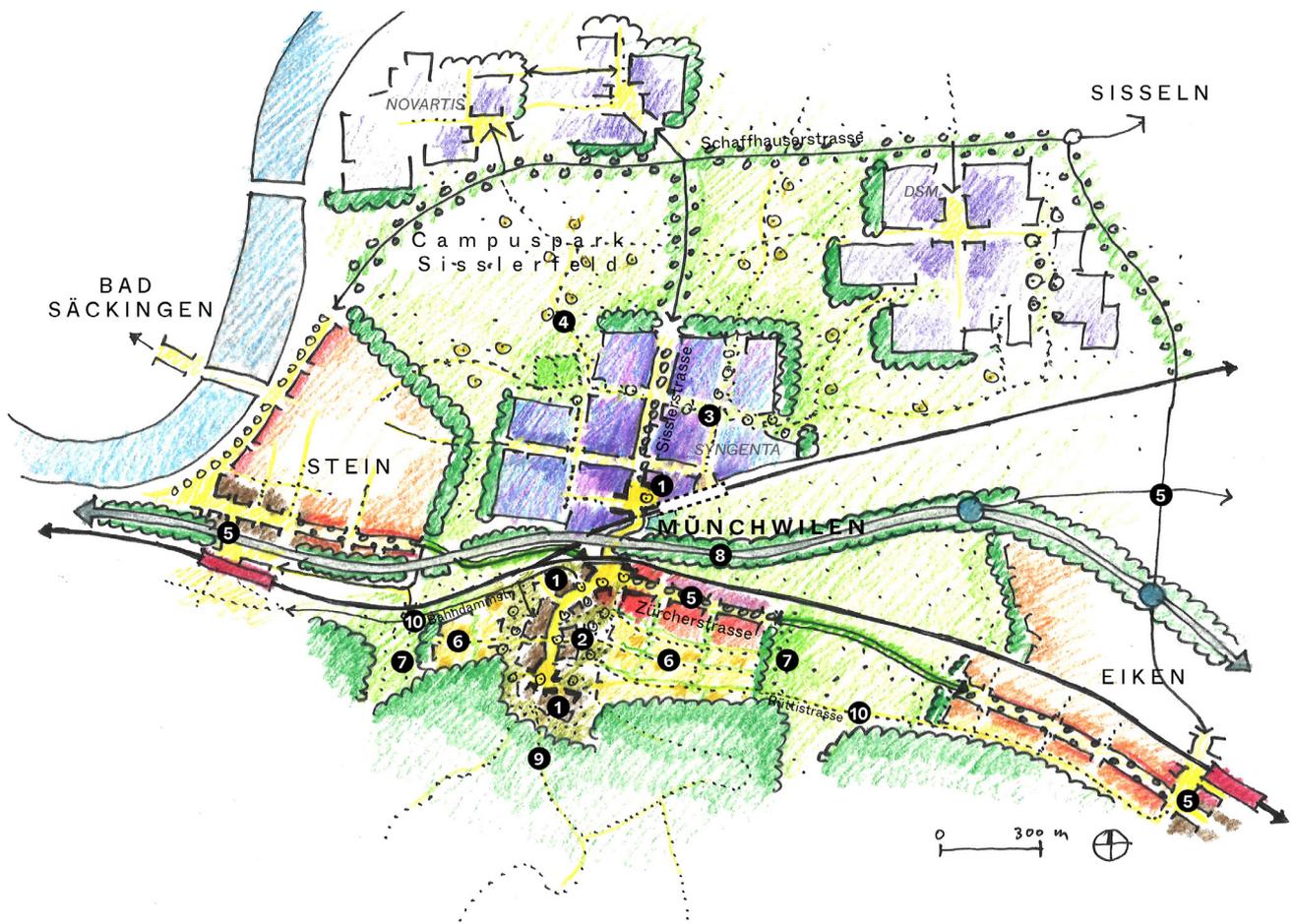


Gemeinde Münchwilen AG

Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Mai 2019



Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Münchwilen AG

Kontakt:

Gemeindeverwaltung Münchwilen

Alte Rebenstrasse 6

4333 Münchwilen

Tel: 062 866 60 30

gemeinde@muenchwilen-ag.ch

Steuerungsgruppe REL

Bruno Tüscher, Gemeindeammann

Fabian Bianchi, Gemeinderat

Roger Wernli, Gemeindeschreiber (ab 01.01.2019)

Daniel Sonderegger, Gemeindeschreiber (bis 31. 12.2018)

Gemeinderat

Bruno Tüscher

Sabrina Keller

Roland Oeschger

Fabian Bianchi

Dieter Zimmermann

Auftragnehmer

Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH

Birmensdorferstrasse 55

8004 Zürich

Tel: 044 245 46 09

staedtebau@wetering.ch

www.wetering.ch

Bearbeitung:

Han van de Wetering

Urs Thomann

Carmen Baumann

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Einleitung | 5 |
| Ausgangslage und Ziele | 6 |
| Das REL als Planungsinstrument | 7 |
| Positionierung | 9 |
| Leitfragen und Handlungsansätze | 10 |
| Zukunftsbild | 20 |
| Leitbild | 23 |
| Leitideen | 24 |
| Gesamtkonzept | 26 |
| Konzeptinhalte Siedlung | 27 |
| Konzeptinhalte Freiraum und Landschaft | 31 |
| Konzeptinhalte Verkehr | 33 |
| Schlüsselgebiete | 35 |
| Handlungsprogramm | 41 |
| Ortsbauliche Leitlinien für ausgewählte Gebiete | 42 |
| Handlungsfelder und -anweisungen | 43 |



Einleitung

Um was geht es im REL.

Ausgangslage und Ziele

Hochwertige Innenentwicklung als Chance für die Lebensqualität

Innenentwicklung soll nicht planerischer Selbstzweck sein und darf sich nicht auf quantitative Aspekte beschränken. Viel mehr bietet die Aufgabe, künftiges Wachstum nachhaltig und raumverträglich ohne Zersiedelung der Landschaft aufzunehmen, eine Chance noch besser zu planen, uns noch stärker auf die Qualitäten unserer Gemeinde zu besinnen und neue Wege zu suchen.

Das neugeschaffene Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist das geeignete Planungsinstrument für diesen Entwicklungsprozess. Es vermittelt eine allgemein verständliche räumliche Vorstellung der hochwertigen, zukunftssträchtigen Gemeindeentwicklung in den nächsten 20 Jahren und soll aufzeigen, welche Gebiete sich wie dafür eignen.

Wenn heute verschiedene Siedlungsteile Münchwilens (historischer Ortskern, Wohnquartiere, Industriegebiet) gesondert voneinander stehen, kann mit einer gezielten ortsbaulichen Entwicklung von „Zwischenräumen“ zu entweder „Übergängen“ oder „Zäsuren“ ein Ganzes entstehen, das „mehr als die Summe seiner Teile“ ist.

Die künftige Siedlungsentwicklung soll dabei auf jeweils ortsspezifischen Lagequalitäten aufbauen. An der Hanglage des Eikerberges sind die Leitthemen dafür die Weiterentwicklung in dörflichem Charakter und einem baulich und sozial intakten Dorfzentrum sowie die Lebensqualität der Landschaft (Aussicht, Synergien für Freizeit und Naherholung). In der durch die Hauptverkehrskorridore geprägten Tallage gilt es die Chancen für die Entwicklung des Sisslerfelds und für die ortsbauliche Aufwertung der Kantonsstrasse als Verknüpfungsstelle zum Dorf zu nutzen.

Hochwertige Innenentwicklung in Münchwilen heisst, dass nicht eine diffuse Verdichtung über alle Siedlungsteile erfolgen wird, sondern mit der künftigen Siedlungsentwicklung ortsspezifische Identitäten gestärkt sowie räumlicher und qualitativer Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen werden kann. Namentlich eine bessere Versorgung, vielfältig nutzbare Aussenräume, ortsbaulich integrierter Lärmschutz, eine effizientere Erschliessungsstruktur sowie gut gestaltete und erschwingliche Wohnbauten sollen Ausdruck dieses Mehrwerts sein.

Das REL als Planungsinstrument

Gesamtschau und Herzstück der kommunalen Raumplanung

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) ist Steuerungs- und Führungsinstrument der Gemeindeentwicklung und die strategische Grundlage für die Nutzungsplanung. Es weist die Richtung und schärft das Bewusstsein von Bevölkerung und Gemeinderat gegenüber der anzustrebenden räumlichen Entwicklung in der Gemeinde dadurch das es:

- eine Gesamtschau über das Siedlungsgebiet, unter Berücksichtigung der übergeordneten kantonalen und regionalen Grundlagen leistet.
- die Ziele für die angestrebte räumliche Entwicklung in den Bereichen Siedlung, Verkehr und Freiraum mit dem Zeithorizont 2040 definiert.
- für private Bauträger die gewünschte Entwicklung bildhaft darstellt und die Bevölkerung für eine hochwertige Entwicklung sensibilisiert.

Das REL wird nach einer öffentlichen Mitwirkung vom Gemeinderat beschlossen und wird dadurch behördenverbindliches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung bei der Erarbeitung und Beurteilung von:

- Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen
- Arealentwicklungen
- Bauprojekten
- Planung, Unterhalt und Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen (Bauten, Strassen, Grünanlagen, Freiräumen, etc.)

Behördenverbindlich bedeutet, dass das REL der Behörde bei ihren baulichen und planerischen Tätigkeiten als Richtschnur dient. Für Grundeigentümer ist es nicht verbindlich.

Das REL ist entsprechend bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

Das REL soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden im Laufe der Zeit notwendig.



Positionierung

**Wo wir stehen.
Wie wir uns sehen.**

Lagequalitäten

Landschaft und Erreichbarkeit

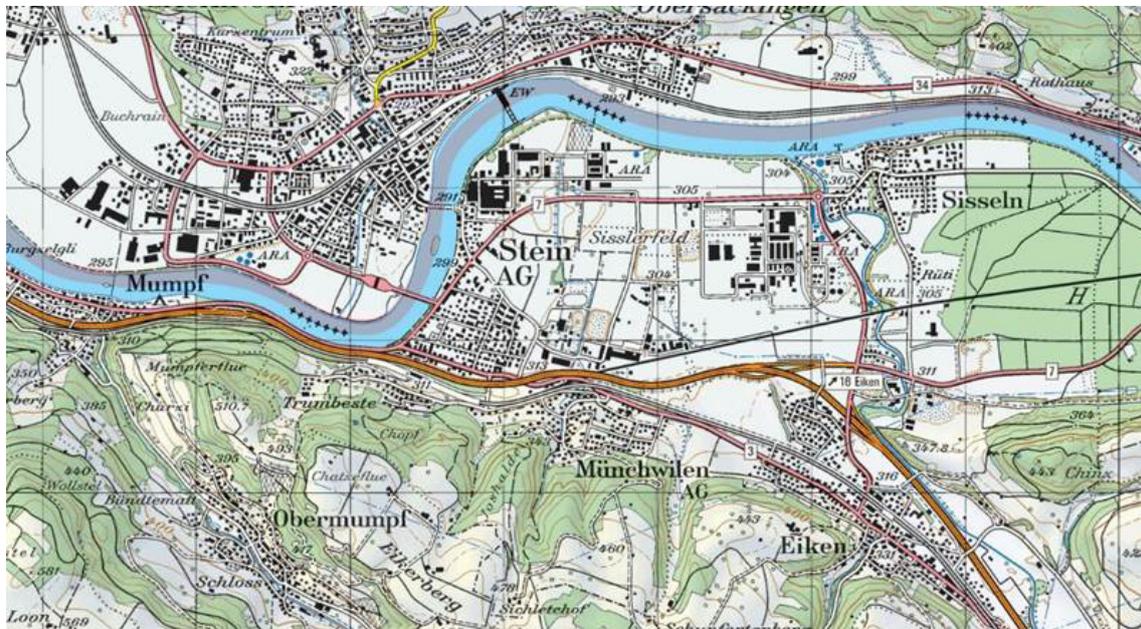


Abb. 1 Grossräumige Lagequalität (Karte: Swisstopo, 2016)

- Attraktive Wohnlage mit Aussicht in die Landschaft und Naherholung an Eikerberg und Rheinebene sind Teil der Lebensqualität
- Gute grossräumige Lage. Zum Teil aber beschränkte lokale Verbindungen (z.B. Erreichbarkeit Bhf. Stein, Takt Postauto, Lage der Haltestellen)
- Standortgunst Sisslerfeld für produzierendes Gewerbe mit Forschung und Entwicklung (R&D) durch gute grossräumige Erschliessung und vorhandene Landreserven

Handlungsansätze:

- Entwicklung Sisslerfeld als Chance für die Gemeindefinanzen nutzen, ohne dafür auf grosses Bevölkerungswachstum angewiesen zu sein
- Erhalt des dörflichen Charakters mit qualitativer Entwicklung der Wohnquartiere innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen
- Verbesserte lokale Verbindungen durch Aufwertung Wegverbindung zum Bahnhof Stein für Fuss- und Veloverkehr
- Langfristiges Potenzial Bahnhaltestelle im Sisslerfeld

Siedlungsstruktur

Kompakter Siedlungskörper und Landschaftsräume

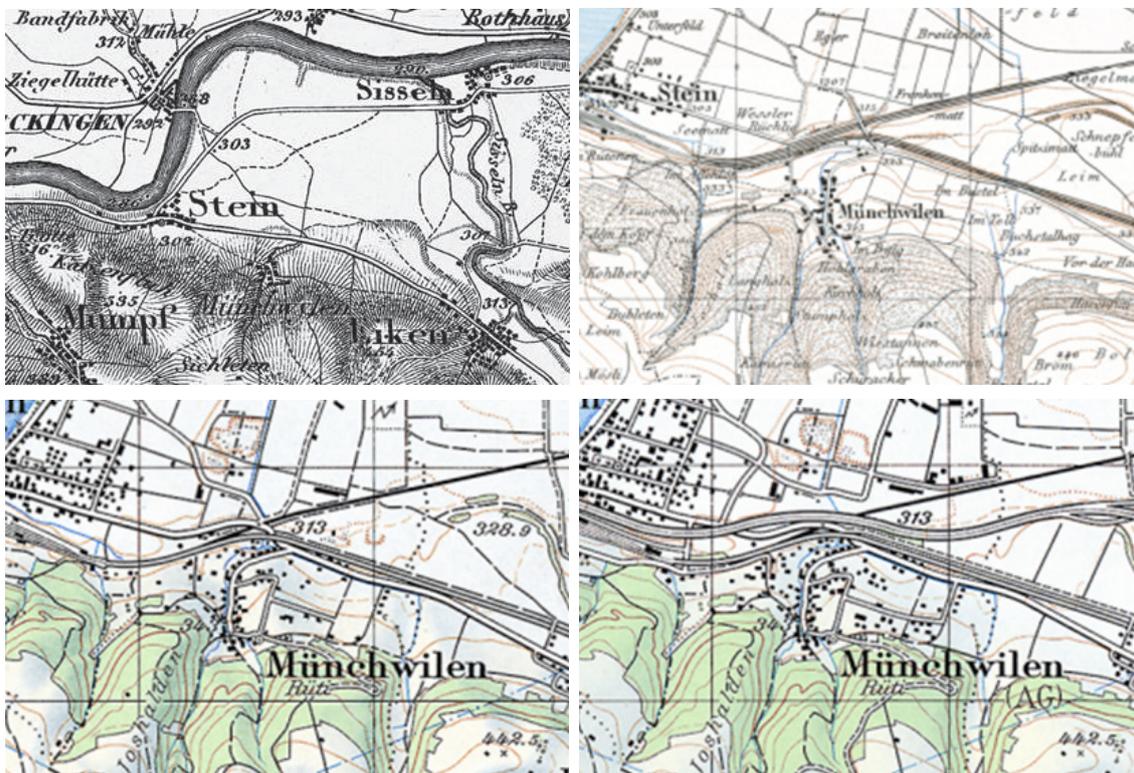


Abb. 2 Situation in 1850, 1932 (Güterzusammenlegung), 1966 (Erschliessung und Bebauung Wohnquartiere) und 1978 (Autobahn und Industrie Sisslerfeld). Der dörfliche Charakter und die Kompaktheit des Siedlungskörpers wurden trotz bedeutender Veränderungen bewahrt (Karten: Swisstopo)

- Gute Lesbarkeit als Dorf dank kleinem, kompaktem Siedlungskörper
- Durchgehende Landschaftsstruktur: Hang und Ebene in Längsrichtung sowie landwirtschaftlich genutzte Siedlungstrenngürtel in Querrichtung als prägende Teilräume
- Bewahrter Ortskern und nach wie vor vorhandene Entwicklungspotenziale dank weitsichtiger Planung und Erschliessung in den 1960er Jahren

Handlungsansätze

- Festlegung und Gestaltung von klaren, logischen Siedlungsgrenzen
- Fokus auf innere Entwicklung im Rahmen der bestehenden Erschliessung

Bevölkerung und Wirtschaft

Eikerberg und Sisslerfeld



Abb. 3 Sisslerfeld: wichtige Adresse der Gemeinde und vis-a-vis des Dorfes (Photo: vdw)

- Gute Lage und grosszügige Ebene des Sisslerfelds als grosse Chance für die künftige wirtschaftliche Entwicklung
- Noch wenig klare Entwicklungsabsichten und -perspektiven

Handlungsansätze

- Lesbarkeit des Sisslerfelds sowohl als Einheit, als auch als Teil einer Gesamtstruktur des Siedlungsraums bewahren
- Bezug zum Dorf stärken: Landschaftsstruktur, innere Verbindungen, Synergien aufbauen durch Vernetzung über Dorfachse
- Aktivere Rolle der Gemeinde in der interkommunalen Planung zur Entwicklung des Sisslerfeldes

Hauptverkehrskorridore

Grüne Zäsur



Abb. 4 Hauptverkehrskorridore von Bahn und Autobahn: Trennende Zäsur am Übergang vom Hang in die Ebene, teilweise bereits grün «eingefasst» (Photo: vdw)

- Hauptverkehrskorridor von Bahn, Autobahn und Kantonsstrasse als sicht- und spürbare Zäsur am Übergang vom Hang in die Ebene
- Bahn und Autobahn als bedeutendste Emissionsquellen; teilweise Beeinträchtigung aussichtsmässig attraktiver Lagen durch Lärmimmissionen
- Unattraktive Wegverbindung Dorf – Sisslerfeld durch Bahn- und Strassenunterführung

Handlungsansätze

- Gestaltung des Hauptverkehrskorridor als Grünraum: visuelle Einbettung in die Landschaft durch «grüne Einrahmung»
- Verbesserte Lesbarkeit der Querung des Hauptverkehrskorridors durch Aufwertung Dorfachse

Innere Grünstruktur

Landschaftsfugen



Abb. 5 Das Zusammenspiel von Dorfwiese, Dorfkern, Waldabstand und Wald formt die Silhouette des Dorfes (Photo: vdw)

- Bewaldete Anhöhe und unbewaldeter Hangfuss prägen die Identität des Eikerbergs und Silhouette des Dorfes vom Sisslerfeld aus gesehen. Wichtige Bedeutung der Wiesen im Abstand zwischen Wald und Siedlungskörper
- Dorfweiden zwischen Dorfkern und Wohnquartieren ermöglichen attraktive Silhouette aus den Wohnquartieren und Erkennbarkeit des Dorfkerns aus der Ferne
- Erhalt der Qualität dieser «Fugen» ist durch geltende Vorschriften nicht gesichert
- Dorfbach als wichtiger Identitätsträger im Dorfkern, jedoch heute wenig strukturierend in der Gemeinde

Handlungsansätze

- Abstand zum Wald definieren
- Dorfweiden um Dorfkern in wahrnehmbarem Ausmass erhalten und gestalten
- Dorfbach besser in Dorfstruktur einbetten

Wege und Orte

Dorfachse und Willkommensorte



Abb. 6 Dorfstrasse als Lebensader mit Orten für Begegnung und Aufenthalt (Photo: vdw)

- Dorfstrasse als historische Lebensader des Dorfes, Verbindung ins Sisslerfeld vorhanden aber unattraktiv
- Zürcherstrasse heute nur Transitachse. Fehlende Auszeichnung der Ortseingänge, kein Bezug zum Dorf, unattraktiver Zugang zur Dorfstrasse
- Unklares resp. zum Teil unvollständiges inneres Wegenetz

Handlungsansätze

- Gestaltung der Dorfachse als Lebensader, Quervernetzung vom Eikerberg ins Sisslerfeld
- Transformation der Zürcherstrasse zur attraktiven Innerortsstrasse
- Enges System von Längs- und Querverbindungen (für Fuss- und Veloverkehr) schaffen
- Auszeichnung der Ortseingänge, Gestaltung von Kreuzungsstellen als «Willkommensorte» (Lindenplatz, Dorfplatz, Kreuzung Zürcherstrasse)

Versorgung und öffentliche Nutzungen

Gemeinschaft und Service Public



Abb. 7 Wichtige Einrichtungen der örtlichen Versorgung: Unterstufen Schule, Spiel- und Sportplätze (Photo: vdw)

- Grundangebot für Gemeinschaft und Familien durch Gemeinde (Gemeindehaus, Kindergarten und Unterstufenschule, Turnhalle und Sportplatz, Dorfbeiz) sowie öffentlichen Verkehr (Postauto)
- Schwierige Bedingungen für kommerzielle Versorgungseinrichtungen auf Grund kleiner Einwohnerzahl und Nähe zu Stein / Bad Säkingen
- Einseitiges Wohnangebot, geringes Angebot für Alterswohnen, Betreuungseinrichtungen und weitere spezifische Anspruchsgruppen

Handlungsansätze

- Erhöhung der Nachfrage: moderates Wachstum im Dorf anstreben
- Langfristige Sicherung von bestehenden Landreserven für öffentliche Nutzungen für allfälligen künftigen Bedarf (Schule, Alterswohnen oder ähnliches)
- Potenzial Verkehrsströme an Zürcherstrasse nutzen um ergänzende Angebote ansiedeln zu können
- Kooperation mit privaten Institutionen oder Genossenschaften zum Schaffen eines Angebots von z.B. Mehrgenerationenwohnen

Baukultur im Dorfkern

Dörflicher Charakter der Häuser und Gärten



Abb. 8 Passender Umgang mit Masstäblichkeit, Gebäudeteilen, und Fassadenstruktur (Photo: vdw)

- Attraktiver Dorfkern mit von stattlichen Häusern gesäumter Dorfstrasse als Identitätsträger der ganzen Gemeinde
- Vorbildliche Umnutzungen, Renovationen und Erneuerungen historischer Bausubstanz

Handlungsansätze

- Differenzierung des Dorfkerns in der Ortsstruktur, Erweiterung Dorfkernzone in Richtung Zürcherstrasse zur durchgehenden Sicherung der räumlichen Qualitäten der Dorfstrasse als identitätsbildender Raum
- Starker Bezug zur Dorfstrasse, Einbindung der Vorplätze
- Weiterführung bestehender Regelungen für den Dorfkern

Baukultur in den Wohnquartieren

Dörflicher Charakter im ganzen Siedlungskörper



Abb. 9 Innere Entwicklung als Chance für eine ortsbaulich angepasste Masstäblichkeit, einfach gehaltene Gebäudetypologien (Schrägdach statt Walmdach) und Aufwertung der Flächen zwischen Haus und Garten (Photo: vdw)

- Lesbarkeit und Erlebbarkeit der bisherigen Siedlungsentwicklung dank Körnung, Masstäblichkeit und Gebäudeformen
- Viele schöne Gärten. Umgang mit gewachsenem Terrain schwierig
- Teilweise eingeschränkte Nutzbarkeit der Grünflächen bei Mehrfamilienhäusern
- Gefahr für bestehende Grünstruktur in den Wohnquartieren durch bauliche Verdichtung

Handlungsansätze

- Auf die bestehende, unterschiedliche Baustruktur abgestimmte Körnung und Masstäblichkeit der Bauten achten
- Satteldach als Dachform weiterhin als grundlegende Dachform, Ablesbarkeit der Geschosse,
- Nutzbare, dem gewachsenen Terrain angepasste Grünflächen und Gärten
- Klare Adressierung an der Strasse

Zukunftsräume

Vielfältige Potenziale



Abb. 10 Baulücken im Wohnquartier, Entwicklung Zürcherstrasse, Gestaltung Ortsrand (Photos: vdw) Sisslerfeld: Zukunftsraum auch noch über mehrere Generationen (oben rechts, Bild: AZ)

- Vielzahl grösserer Baulücken im östlichen Wohnquartier, kleinere Baulücken im westlichen Quartier
- Potenzial für geringfügige Erweiterung als Siedlungsabschluss am westlichen Siedlungsrand
- Sisslerfeld als kurz-, mittel- und langfristiges Entwicklungspotenzial für wertschöpfungsintensives Gewerbe und Industrie.

Handlungsansätze

- Siedlungsentwicklung-West für ergänzendes Wohnungsangebot, Ausbildung des Siedlungsrandes und Aufwertung der Wegführung zum Bhf. Stein nutzen
- Baulücken im östlichen Wohnquartier für privaten Wohnungsbau aktivieren. Bereinigung von Erschliessungsstruktur und Wegnetz
- Entwicklungsmöglichkeiten für Korridor zwischen Zürcherstrasse und Bahn innerhalb des heute eingezonten Siedlungsgebietes prüfen
- Entwicklung Sisslerfeld durch spezifische, überörtliche Planung in Kooperation mit dem Kanton

Zukunftsbild



Abb. 11 Zukunftsbild Münchwilen

Basierend auf der Positionierung zeigt das Zukunftsbild ein vereinfachtes, strukturelles Bild der zukünftigen räumlichen Situation von Münchwilen und in Verbindung zu den Nachbargemeinden.

Im Vordergrund für das REL stehen dabei die im Zukunftsbild markierten 10 Elemente mit jeweiligen Zielen. Hinzu kommen, unabhängig von einem bestimmten Standort, allgemeingültige Ziele für die räumliche Entwicklung der Gemeinde.

1. Dorfachse und Dorfbach

Dorfstrasse und Dorfbach sind als historische Lebensader der Gemeinde weiter aufgewertet und durch eine durchgehende Quervernetzung in die Siedlungsstruktur der Gemeinde integriert.

2. Dorfkern mit Dorfweiden

Der historische Dorfkern und die Beziehung zu den Dorfweiden sind auch in Zukunft als solche erkennbar.

3. Repräsentatives Arbeitsplatzquartier Sisslerfeld

Das Sisslerfeld wird als regional bedeutender, attraktiver Standort für zukunftsfähige Gewerbebetriebe sowie Forschung und Entwicklung weiterentwickelt. Die dafür notwendigen Flächen und Erschliessung sind gesichert.

- 4. Campuspark Sisslerfeld**
Durch Einbettung des Arbeitsplatzquartiers in die Landschaftsstruktur und parkartige Gestaltung der Grünflächen wird das Angebot an Freiflächen im Siedlungsgebiet ergänzt mit neuen Anlagen und Verbindungen zum Naherholungsgebiet sowie die Standortqualität für hochwertige Arbeitsplätze verbessert.
- 5. Zürcherstrasse**
Die Zürcherstrasse wird durch gezielte Entwicklung zu einer attraktiven Innerortsstrasse mit guter Vernetzung zum Dorf.
- 6. Grüne Dorfquartiere**
Sichtlage und grüner Charakter der Dorfquartiere werden gepflegt. Geeignete Massnahmen tragen zur Erneuerung der bestehenden Einzelgebäude, Gebäudegruppen und Quartiere bei und stärken die altersmässige Durchmischung der Quartiere.
- 7. Klarer und gestalteter Siedlungsrand**
Klar definierte Siedlungsränder beleben das Landschaftsbild und führen vom Siedlungsgebiet in die Naherholungsgebiete.
- 8. Hauptverkehrskorridor als Grünraum**
Der ortprägende Hauptverkehrskorridor von Autobahn, Bahn und Zürcherstrasse ist durch eine begrünte Gestaltung visuell ins Siedlungsgebiet integriert.
- 9. Landschaft Münchwilen als Ausgangslage zur Naherholung**
Die für die hohe Lebensqualität bedeutenden Naherholungsgebiete mit ihren Freizeiteinrichtungen sind gesichert. Die landschaftlichen Qualitäten sowie die Erreichbarkeit zu Fuss sind gefördert.
- 10. Vernetzung Fuss- und Veloverkehr**
Ein dichtes und durchgehendes Fusswegnetz sowie gute Bedingungen für den Veloverkehr verbinden Quartiere, Dorfkern und Zürcherstrasse

Weitere Ziele

- Die zulässige bauliche Dichte ist auf die Bevölkerungszahl, Funktion sowie die Freiraum- und Erschliessungsqualität abgestimmt.
- Die Erschliessung der un bebauten Bauzonen erfolgt rationell und gestalterisch ansprechend. Die bestehende Topografie ist bewahrt und auch bei Neubauten gut ablesbar.
- Die Gemeinde weist eine verbesserte ökologische Siedlungsqualität im öffentlichen Raum und auf Privatgrundstücken auf.
- In der Gemeinde herrschen gute Rahmenbedingungen für eine umweltverträgliche Energienutzung.
- Die Gemeinde verfügt über eine gute Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden, Region und Kanton zum Einbringen ihrer Anliegen bei überkommunalen Fragen zu Siedlung, Landschaft und Verkehr.



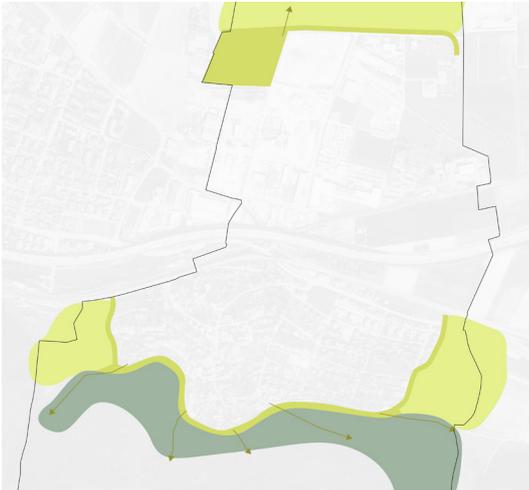
Leitbild

Wo wir hin wollen!

Leitideen

Aufgrund von Positionierung und Zukunftsbild werden 6 Leitideen als Basis für das Räumliche Entwicklungsleitbild formuliert.

1. Landschaft als Qualität



Lage in der Landschaft als Qualität, Münchwilen als eigenständiges Dorf

1. Festlegung und Gestaltung der Siedlungsgrenzen
2. Sicherung Waldabstand, Hervorhebung räumliche Qualität
3. Verbesserung der Verknüpfung Dorf-Landschaft durch landschaftliches Wegnetz

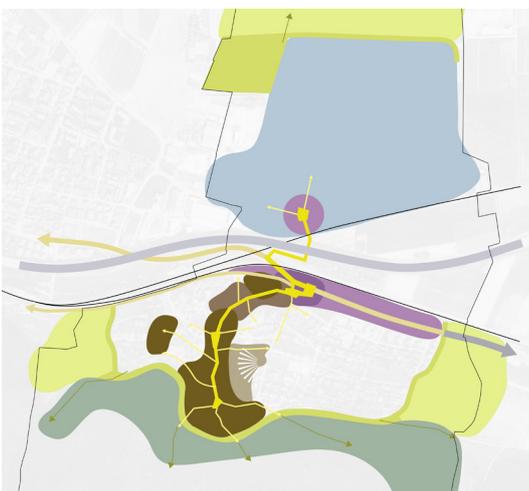
2. Identität durch historische Struktur



Historisches Dorf als Träger der Identität

1. Erhalt der bestehenden Dorfkernzone, Förderung einer kleinteiligen Entwicklung
2. Erweiterung der Dorfkernzone im nördlichen Bereich
3. Sicherung Dorfwiase mit Sichtbezug zum Dorf, Schaffung einer speziellen Wohnzone
4. Aufwertung der Dorfstrasse als Lebensader, Bildung einer «Dorfachse», Verbesserung Feinvernetzung in die umliegenden Quartiere

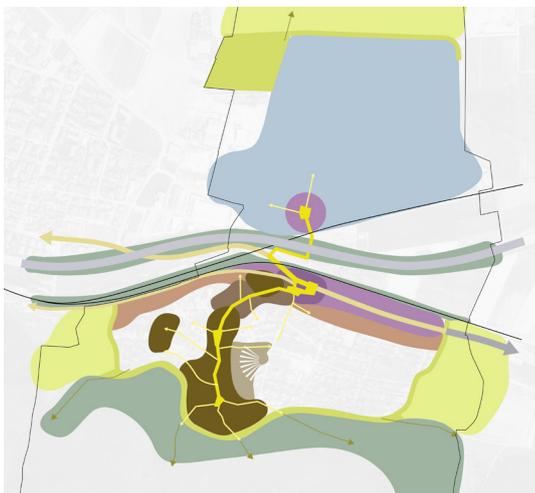
3. Synergien Verkehr - Siedlung



Günstige Verkehrslage als Chance

1. Entwicklung Korridor Zürcherstrasse, Synergien mit Verkehrsströme nutzen
2. Aufwertung Kreuzungsstelle Dorfstrasse – Zürcherstrasse als «Willkommensort» mit Platzsituation, Nutzung der Frequenzen zum Schaffen einer kleinen Zentralität
3. Verlängerung der «Dorfachse» zum Sisslerfeld, Bildung eines Platzes als zentraler Treffpunkt Gewerbegebiet, hochwertige Entwicklung Arbeitsplatzquartier Sisslerfeld
4. Umgestaltung Zürcherstrasse und Bahnstrasse, sichere, attraktive Verbindungen zum Bhf. Stein

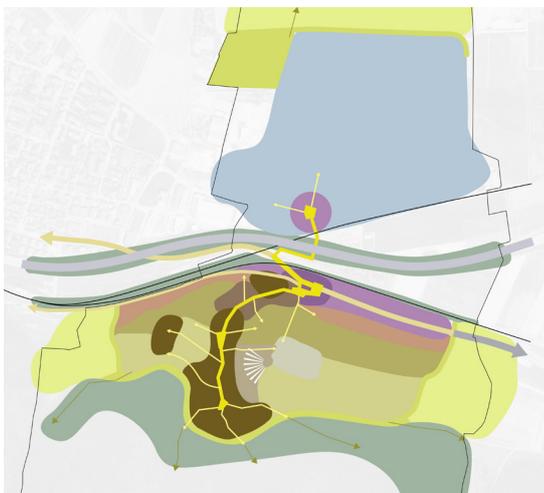
4. Einbettung der Hauptverkehrsachsen



Aktiver Umgang mit
Verkehrsinfrastrukturbündel

1. Grüne Einrahmung mit Lärmschutz der Verkehrsinfrastruktur
2. Entwicklung von dichteren, «kleinstädtischen» Ortsstrukturen im unteren Dorfbereich; integrierter Lärmschutz und Belebung der Hauptverbindungen.

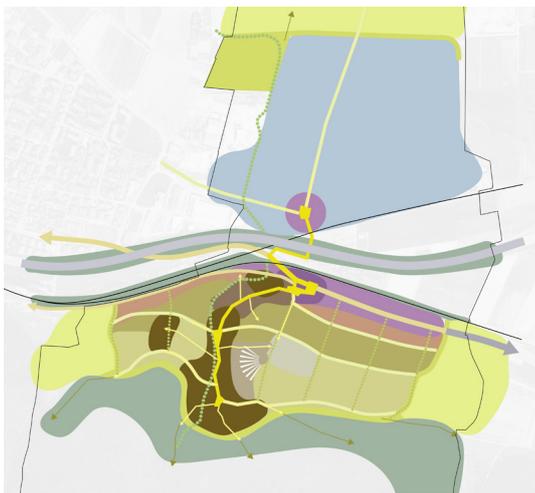
5. Grüne Wohnquartiere in Ruhe



Sanfte Entwicklung der durchgrüneten
Wohnquartiere am Hang

1. Sanfte Verdichtung der unteren Wohnquartiere
2. Erhalt und Pflege der oberen Wohnquartiere, Fokus auf qualitative Entwicklung
3. Erhalt Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beim Schulhaus

6. Ort der kurzen Wege



Fokus Weiterentwicklung Wegnetz in den
Wohnquartieren

1. Betrachtung der Ost-West-Verbindungen als Hauptadressen und Quartiererschliessung, Vernetzung mit Dorfachse
2. Betrachtung der Nord-Süd-Verbindungen als ergänzende Verbindungen, Fokus auf Fussverkehr, Vernetzung mit Bahndamm- und Zürcherstrasse.
3. Aufwertung Dorfbach als strukturierender Landschaftsraum in Nord-Süd-Richtung, Kombination mit Fussweg.

Gesamtkonzept REL Münchwilen



Gesamtkonzept

Siedlung

- Geschütztes, erhaltenswertes Gebäude oder Ensemble
- Wichtiges öffentliches Gebäude
- Gebäude, bestehend / in Planung, im Bau
- Markante, raumbildende Fassade
- Dorfkern
- Dorfkern pflegen und bewahren / Erweitern
- Qualitäten Dorfwiese sichern
- Dichtes grünes Wohnquartier:
- Neuentwicklung prüfen
- Weiterentwickeln und erneuern
- Lockeres grünes Wohnquartier:
- Neu entwickeln
- Weiterentwickeln und erneuern / Pflegen und ergänzen
- Mischquartier:
- Neu entwickeln durch Umstrukturierung
- Weiterentwickeln und ergänzen / Pflegen und bewahren
- Arbeitsplatzquartier:
- Neu entwickeln durch Umstrukturierung
- Pflegen und ergänzen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen:
- Reservieren sichern, Lage prüfen

Freiraum und Landschaft

- Platz
- Dorfachse mit Vorgarten und Vorplatz
- Hauptstrasse Zürcherstrasse
- Quartierverbindung, längs
- Quartierverbindung, quer
- Nebenverbindung
- Zwecksgebundener grüner Freiraum
- Gewässerraum Dorfbach
- Besonderer Aussichtspunkt, Panorama
- Grüner Siedlungsrand
- Wald, Gehölz
- Attraktive Strassenraumgestaltung
- Markanter Einzelbaum / Baumgruppe
- Markante Geländekante

Verkehr

- Buslinie mit Haltestelle (bestehend / neu)
- Bahnlinie mit Bahnhof
- Landschaftsweg, Wanderweg
- Markierung Ortseingang
- Autobahn
- Kantonsstrasse, ausserorts
- Kantonsstrasse, innerorts
- Kantonsstrasse, innerorts mit Mehrweckstreifen
- Fussgängerquerung



Konzeptinhalte

Dieses Kapitel enthält Handlungsanweisungen zu den Bereichen Siedlung, Freiraum und Landschaft sowie Verkehr. Darin wird erläutert, wie die Ziele der Leitideen erreicht werden können. Gleichzeitig werden die weiteren Planungsschritte bzw. Massnahmen aufgeführt.

Konzeptinhalte Siedlung

Dorfkern pflegen und bewahren/Erweitern

Die historischen Ortskerne nehmen eine zentrale Funktion in der Wahrnehmung und Lebensqualität der Gemeinde ein und müssen in ihrer Qualität gepflegt werden.

Die Einwohnerdichten (E/ha) können erhöht werden, wenn sie im Einklang mit dem Ortsbild stehen. Das im Gesamtkonzept ersichtliche Zusammenspiel von «markanten, raumbildenden Fassaden» mit der «Dorfachse mit Vorgarten und Vorplatz» vermittelt eine ortsspezifische räumliche Qualität die als Prinzip gestärkt werden soll.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision ist im nördlichen Bereich der Dorfstrasse die Abgrenzung der Kernzone («Dorfkern Erweitern») zu überprüfen und entsprechend erweitert festzulegen.

Qualitäten Dorfwiese sichern

Die Qualitäten der Dorfwiesen für die dörfliche Identität sowie die Gewährleistung von Sichtbeziehungen zum Ortskern sind ortsbaulich zu sichern. Gleichzeitig geht es aber auch darum eine bauliche Entwicklung an dieser zentralen Lage zu ermöglichen. In Verbindung zum Dorfzentrum und mit einem gemeinschaftlichen Freiraum kann dieses Areal eine wichtige Rolle zu dessen Stärkung übernehmen. Ortsbaulich ist ein harmonischer Übergang zwischen Dorfzentrum und dem Wohnquartier mit den Schulanlagen zu suchen. Die Bebauungsstruktur soll sich dabei an jene des Dorfkerns orientieren.

Zur Qualitätssicherung soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision eine Gestaltungsplanpflicht für die Dorfwiesen eingeführt werden. In deren Rahmen soll auch ein Landabtausch mit der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen nördlich der Biffigstrasse geprüft werden, der es ermöglichen könnte den nördlichen Teil der Dorfwiesen auch mittel- bis langfristig von einer Bebauung freizuhalten.

Dichtes grünes Wohnquartier

Dichtere Quartierstrukturen werden auch künftig im flacheren Teil entlang der Zürcherstrasse und über der Bahnstrasse konzentriert, wobei auch für diese Quartiere ein hoher Grünflächenanteil erreicht werden soll. Neben Mehrfamilienhäusern mit einem ländlichen Charakter werden - namentlich für den Bereich Bahnstrasse - auch dichte Formen des grundgebundenen Wohnens gesucht. Mit vielseitigen Reihen- und Hof-

strukturen hat jedes Haus immer noch einen eigenen Garten und Eingang, aber in einer viel höheren Dichte als in Einfamilienhausquartieren.

Die Entwicklung beschränkt sich dabei auf die gegenwärtig ausgeschiedenen Bauzonen, welche qualitativ hochstehend überbaut werden sollen.

In der Bau- und Nutzungsordnung sind die Vorschriften zu überprüfen, um die Wohnqualität zu sichern (z. B. Gestaltung, Ausstattung und Erschliessung der Bauten, Schutz der Grünräume, angemessene Nutzungsdichte etc.).

Lockerer grünes Wohnquartier

Am Hang und an landschaftlich prägnanten Lagen liegt der Fokus auf Quartiere in moderater Dichte und mit einem hohen Grünflächenanteil. Die Freiräume spielen entsprechend bei der Gestaltung eine wichtige Rolle: offene, repräsentative Vorgärten, bepflanzte private Gärten, Gestaltung der Strassen entlang der Hanglinien als Wohnstrasse. Bei der Gebäudestruktur geht es um eine dörflich-ländliche Volumetrie (Dachform, Breite, Höhe). Ein zentrales Thema ist ein direkter Bezug zwischen Strasse und Haus. Hier geht es insbesondere um eine logische Adressierung (Lage des Haupteingangs an der Strasse). Somit kann auch die Rolle einer Wohnstrasse als nachbarschaftlicher Begegnungsort gestärkt werden.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind dafür keine besonderen planerischen Massnahmen notwendig. Für die Entwicklung der Gebiete soll entsprechend die private Initiative im Rahmen der Regelbauweise Vorrang haben. Die Gemeinde unterstützt dabei die privaten Grundeigentümer beratend zur Umsetzung der Ziele.

Mischquartier

Neuentwickeln durch Umstrukturierung:

Im Bereich Steinerstrasse soll weiterhin Raum für Gewerbe zur Verfügung stehen, allerdings soll das Gebiet durch eine teilweise Umstrukturierung «näher an das Dorf» rücken. Einerseits wird eine Verdichtung (z.B. durch die Stapelung von gewerblichen Nutzungen) angestrebt, damit sich u.a. das einheimische Gewerbe weiter entfalten kann. Andererseits soll aus dem «Gewerbegebiet» ein «Gewerbequartier» werden mit attraktiverem Strassenraum (namentlich Rohrmatt als Verlängerung der Dorfachse mit einer Platzsituation an der Kreuzung Steinerstrasse - Sisslerstrasse), ergänzendem Nutzungsangebot. Möglichkeiten bieten sich auch für einen KMU-Park mit Mischnutzung zwischen Werkstätten und Wohnnutzungen mit einem Angebot von speziellen Wohn- und Arbeitsformen.

Bei der Revision der Nutzungsplanung soll die Einführung einer entsprechenden Spezialzone geprüft werden.

Weiterentwickeln und ergänzen:

Entlang der Zürcherstrasse soll eine verstärkte Innenentwicklung

stattfinden. Im Zusammenhang mit dem Umbauprojekt der Kantonsstrasse geht es um eine klarere Raumbildung und eine Anpassung der Nutzungsstruktur mit Innerortscharakter. Namentlich im Bereich der Bushaltestelle und um die Kreuzung Dorfstrasse sollen Möglichkeiten zur Ansiedelung von Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsnutzungen im Erdgeschoss genutzt werden. Die Potenziale der Verkehrsströme (gute Sichtlage, gute Erreichbarkeit, Kundschaft) werden so genutzt. Südlich der Zürcherstrasse sind in den Obergeschossen auch attraktive Wohnungen möglich.

Bei der Revision der Nutzungsplanung sind in der Bau- und Nutzungsordnung Regelungen für die Erdgeschossnutzungen zu prüfen (z.B. überhohe Geschosse, Einschränkung der Wohnnutzung, etc.).

Arbeitsquartier

Im innerhalb des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Sisslerfeld gelegen Arbeitsplatzquartier soll die Chance genutzt werden, ein wertschöpfungsintensives Arbeitsgebiet von überkantonaler Bedeutung zu realisieren. Die Planung zur Gewährleistung der Baureife und Marktfähigkeit entsprechender Baufelder soll unter Federführung des Kantons und in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Eiken, Sisseln und Stein sowie dem Regionalplanungsverband Fricktal Regio so vorangetrieben werden, dass eine schrittweise, zukunftsgerichtete Entwicklung mit Augenmass und ein Mehrwert für die Gemeinde gewährleistet ist.

Im Rahmen der Arbeiten am REL wurde das Sisslerfeld nicht vertieft betrachtet. Die Gemeinde bringt ihre Ansprüche im Rahmen der kantonalen Planung ein und nutzt namentlich die für 2020 vorgesehene Testplanung zur Konkretisierung ihrer Entwicklungsziele.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Reserven für öffentliche Bauten und Anlagen sollen für möglichen künftigen Bedarf für gemeinnützige Funktionen quantitativ erhalten werden.

Bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung sollen Voraussetzungen geschaffen werden, damit künftig beispielsweise ein Angebot an altersgerechten Wohnungen auch im Rahmen nicht durch die öffentliche Hand finanzierten Projekte geschaffen werden kann (z.B. Wohnsiedlung mit Mehrgenerationenhaushalte). Zudem soll auch ein Flächenabtausch mit den Dorfwiesen geprüft werden.

Konzeptinhalte Freiraum und Landschaft

Plätze

Entlang der Dorfachse reihen sich Platzsituationen zwischen Dorflinde im Dorfkern und der Kreuzung Steinerstrasse - Sisslerstrasse auf. Diese sind einerseits Begegnungsorte im Dorfkern resp. im Gewerbequartier. Mit einer flächigen Gestaltung wird die räumliche Situation aufwertet, die ortsbauliche Struktur kommt besser zur Geltung. Andererseits ist die Kreuzung Zürcherstrasse - Dorfstrasse «Willkommensort» der Dorfes und «Drehscheibe» zwischen dem Dorf und den Arbeitsplatzquartieren. Damit die Plätze erkennbar und nutzbar sind, sind eine bauliche Fassung und ein klarer Bezug zwischen Platz und Bebauung wichtig. Auch eine gezielte Bepflanzung kann den Platz räumlich definieren.

Dorfachse mit Vorgarten und Vorplatz

Die Dorfstrasse soll als attraktiver Lebensort weiterentwickelt werden. Der Strassenraum soll als Begegnungsraum erkennbar sein. Mögliche Themen dafür sind der Einbezug der (privaten) Vorplätze, die platzartige Auszeichnung von besonderen Orten (z.B. Brunnen, Dorflinde, Kreuzungsstellen) und eine Änderung des Temporegimes (Begegnungszone).

Hauptstrasse Zürcherstrasse

Die Zürcherstrasse (K292) wird als Lebensader der Gemeinde aufgewertet. Einerseits wird mit dem Kantonsstrassenprojekt ein angepasster, innerörtlicher Querschnitt, mit einem ortsverträglichen Verkehrsregime angestrebt (Geschwindigkeiten, Querungsmöglichkeiten, Bushaltestelle) angestrebt. Es gibt durchgängige Trottoirs und Baumpflanzungen zur optischen Führung und Einengung des Strassenraums.

Zur Betonung der Wichtigkeit und zur Förderung von Investitionen in diesem wichtigen aber herausfordernden Ort ist der Strassenkorridor aber auch Umstrukturierungsgebiet (siehe Konzeptinhalte Siedlung).

Quartierverbindung längs und quer

Die Quartierverbindungen sollen als ruhige, durchgehende, lokale Verbindungen zwischen Dorfkern und den Quartieren aufgewertet werden. Mit einer klaren Adressierung der Bauten an den Längsverbindungen (Haupteingänge zur Strasse orientiert) und mit einzelnen Baumpflanzungen soll der Quartiercharakter gestärkt werden. Die – teils steilen – Querverbindungen gewährleisten eine schnelle Anbindung für den Fuss- und Veloverkehr an die Zürcherstrasse (Bushaltestelle). Es soll geprüft werden, in wie fern sie für den Autoverkehr gebraucht werden. Die Bezeichnung von Erschliessungsstrassen und Fusswegen im Strassenrichtplan soll im Rahm der Ortsplanung entsprechend angepasst werden.

Nebenverbindung

Die Nebenverbindungen für den Fuss- und z.T. auch Veloverkehr zwischen

den Wohnquartieren und dem Dorfkern sollen vervollständigt werden. Dafür sind einige Lücken zu schliessen. Hierzu wird die Innere Entwicklung gezielt und punktuell eingesetzt: Nur bei der Gewährleistung des Wegrechts darf auf einer Parzelle verdichtet werden.

Zwecksgebundener, grüner Freiraum

Die bestehenden Flächen für Sport/Freizeit/Erholung um das Schulhaus sowie die regionalen Sportanlagen im Sisslerfeld werden gesichert. Zusammen mit verschiedenen weiteren, kleineren Grünanlagen («Willkommensort» an der Zürcherstrasse, nachbarschaftliche Spielplätze) sowie den Landschaftselementen zur Naherholung gewährleisten sie eine gute freiräumliche Vernetzung mit guter Erreichbarkeit aus den Quartieren.

Gewässerraum Dorfbach

Der Gewässerraum des Dorfbachs wird noch verstärkt Teil des Siedlungsgebiets. Mit einer attraktiven Gestaltung und einer punktuellen Zugänglichkeit bildet er eine Visitenkarte und bietet einen extensiven Erholungsräume. Bei Neuentwicklungen in seinem Umfeld soll der Bezug zwischen Dorfkern und Bachraum gepflegt werden und damit ein Beitrag zur Qualität des Wohnumfeldes im Quartier geleistet werden.

Aussichtspunkte

Die Aussichtslagen mit Ausblicken in die Landschaft und Anblicke auf den Dorfkern werden geschützt damit die Landschaftsqualitäten der Gemeinde für Einheimische und Besucher erlebbar bleiben.

Es ist zu prüfen, ob die Bau- und Nutzungsordnung um Regelungen zum Schutz der Aussichtslagen ergänzt werden muss (z. B. Höhenbeschränkungen, Freihaltezonen etc.).

Grüner Siedlungsrand

Die Siedlungsränder spielen eine zentrale Rolle bei der landschaftlichen Einbettung des Siedlungsgebiets. Sie bilden nicht nur eine klare und gestaltete Grenze zwischen Siedlung und Landschaft, sondern sind je nach Situation Teil des Quartierfreiraums (Integration im Wegnetz, einfache Naherholungsinfrastruktur).

Die Siedlungsränder vervollständigen bestehende landschaftliche Strukturen wie Hecken oder topographische Kanten. Sie haben darum auch eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion.

Wald

Gleichgewicht Natur, Naherholung und Waldbewirtschaftung:

Der Wald am Eikerberg soll in seiner Funktion als unmittelbar zugänglicher Naherholungsraum erhalten bleiben. Es werden nur waldverträgliche Nutzungen zugelassen (z. B. Sinnespfad, Feuerstellen, Bikerouten etc.).

Konzeptinhalte Verkehr

Öffentlicher Verkehr

Die über Zürcherstrasse, Dorfstrasse und Hofmattstrasse zum Bahnhof Stein führende Buslinie bildet die Basis des ÖV-Angebots. Zur besseren Erschliessungswirkung und Komfort ist im Rahmen des Kantonsstrassenprojekts eine neue Haltestelle an der Zürcherstrasse vorgesehen.

Wichtig ist dabei eine attraktive, sichere Umgebung der ÖV-Haltestellen und eine gute Erreichbarkeit zu Fuss. Die Bushaltestellen an der Dorfstrasse sind Teil von Vorplätzen an Kreuzungsstellen. Die Haltestellengebiete sind räumlich gefasst, liegen an logischen Orten und sind gut erkennbar Teil des Fusswegnetzes. In unmittelbarer Nähe der Haltestellen gibt es sichere Fussgängerquerungen. Die Wartebereiche sind gut beleuchtet, je nach Haltestelle ist ein zusätzliches Nutzungsangebot (z.B. Veloabstellplätze) zu prüfen.

Fuss- und Veloverkehr

Der Fuss- und Veloverkehr werden als vollwertige Verkehrsarten für Wege innerhalb der Gemeinde zu betrachten. Dabei kommen ihm drei Hauptfunktionen zu: Die täglichen und funktionalen Verbindungen in der Gemeinde, die Freizeit- und Naherholungsverbindungen ins Sisslerfeld und Eikerberg sowie der Zugang zu wichtigen Einrichtungen (Schule etc.) und Bushaltestellen.

Innerhalb der Quartiere haben entsprechend Fuss- und Veloverkehr Priorität. Gewährleistet wird dies durch niedrige Geschwindigkeiten auf den Quartierverbindungen.

Zur Verbesserung der Quartierverbindungen wird mit den Nebenverbindungen eine dichte Abfolge von durchgehenden Fusswegen gesichert und verbessert. Bei den Verbindungen zu wichtigen Einrichtungen wird auch der Schulwegsicherheit eine grosse Bedeutung beigemessen (z.B. mit querungsunterstützenden Massnahmen und guter Beleuchtung).

Die Landschafts- und Wanderwege spielen eine wichtige Rolle, da die mit Freizeit und Naherholung verbundene Mobilität tendenziell weiterhin zunimmt. Eine gute Zugänglichkeit des Fuss- und Veloverkehrs von Freizeitinfrastrukturen (regionale Sportanlagen im Sisslerfeld, aber z.B. auch eine Feuerstelle am Eikerberg) ist für eine nachhaltige Mobilität im Freizeitverkehr sehr wichtig.

Motorisierter Individualverkehr

Der MIV wird in Münchwilen als ländliche Gemeinde weiterhin eine wichtige Rolle einnehmen. Der Fokus muss daher auf einer siedlungsverträglichen Verkehrsabwicklung innerhalb des Dorfes liegen. Kontext, Nutzung und Quartierstruktur sollen im Strassenraum erkennbar sein.

Besonders bei der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) müssen bestehende Defizite aufgehoben werden, damit ein innerortscharakter geschaffen

werden kann. Wichtig sind eine reduzierte Innerortsgeschwindigkeit (Tempo 50 nicht nur signalisiert, sondern auch eingehalten) und gute Quermöglichkeiten durch angepasste Gestaltung und eine klare Markierung des Ortseingänge («Pfortnerung», Bremswirkung) und der Kreuzung Dorfstrasse als «Willkommensort». Zusammen mit dem Kanton Aargau sollen das bestehende Projekt zur Instandsetzung der Kantonsstrasse in einer Form realisiert werden die auch zu einer entsprechenden Aufwertung der Zürcherstrasse als positives Element des Ortsbildes beiträgt.

Für die Parkierung gilt der Grundsatz, dass keine Parkplätze auf Vorrat geschaffen werden sollen. Für die Minimalvorgaben der Anzahl Parkplätze auf privatem Eigentum soll in der Bau- und Nutzungsordnung respektive den zukünftigen Parkplatzreglementen ein Bandbreitenmodell integriert werden, dass den Grundeigentümern Handlungsfreiheiten entsprechend der standortbedingten und wohnungsmixspezifischen Rahmenbedingungen einräumt. Parkplätze im öffentlichen Raum sollen bewirtschaftet werden.

Schlüsselgebiete

Die Schlüsselgebiete bezeichnen Schwerpunkträume der Entwicklung mit erhöhtem Planungsbedarf. In der Überlagerung von Zielen, Leitideen und Gesamtkonzept sind dies drei Teilräume:

- Dorfweiden als «Identitätsort» in Verbindung zum Dorfkern und den öffentlichen Nutzungen beim Schulhaus
- Zürcherstrasse mit «Willkommensort» in der Kreuzung zur Dorfachse
- Sisslerfeld als «Zukunftsort» und hochwertiges Arbeitsquartier



Abb. 12 Schlüsselgebiete

Das Sisslerfeld wird aufgrund der parallel anlaufenden kantonalen Planung im Rahmen des REL nicht weiter vertieft. Für die übrigen zwei Schlüsselgebiete werden in Form von Skizzen eine mögliche Entwicklung im Hinblick auf Nutzung, Erschliessung, Ortsbau und Freiraum aufgezeigt. Die dargestellten Inhalte zeigen als grobe Konzeptskizzen eine mögliche Ausformulierung der Leitideen und konzeptionellen Ansätze.

Entwicklung Dorfwiesen

Ausgangslage

Die zwischen Ortskern und den Schulanlagen und Wohnquartier gelegenen Dorfwiesen sind im rechtskräftigen Bauzonenplan der Wohnzone W2b zugewiesen. Der wichtige Beitrag zu einem attraktiven Ortsbild und der dörflichen Identität dieser Flächen soll auch bei einer künftigen (Teil-)Bebauung nachhaltig gesichert werden.

Zielsetzungen

- Vermittelnde Bebauungsstruktur und -volumetrien zwischen Ortskern und Wohngebieten
- Gewährleistung von Sichtachsen auf den Ortskern und Eikerberg
- Wesentlicher Anteil an zusammenhängenden Grünflächen, wenn möglich zur gemeinschaftlichen Aneignung
- Effiziente Erschliessung von bestehendem Strassennetz und Gewährleistung von durchgehenden Fusswegverbindungen zwischen Schulanlagen und Dorfkern



Abb. 13 Entwicklungsszenario Dorfwiesen: Giebelständig auf Kapellenstrasse ausgerichtete Bebauung (grosszügige Doppel- und Reihenhäuser), grosszügiger Grünraum in Verbindung zum Dorfkern, Reserven für öffentliche Bauten und Anlagen (nördlich der Schulanlagen)

Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze

Um das ortsbauliche Potenzial bei der Entwicklung der Dorfwiesen unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte auszuschöpfen, empfiehlt es sich die Entwicklung der Dorfwiesen und der bestehenden Reserve der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nördlich der Schulanlagen in einer ersten Phase miteinander zu untersuchen.

Um dies zu erreichen, haben sich kooperative Planungsverfahren bewährt. Empfohlen wird eine Testplanung oder ein anderes qualitätssicherndes Verfahren in Zusammenarbeit mit Betroffenen und allfälligen Investoren. Es sollten Büros mit Erfahrung im Planen im ländlichen Kontext einbezogen werden.

Die Initiierung und Durchführung der Testplanung hat hohe Priorität. Es gibt hier ein Potential für:

- Altersgerechte Wohnformen
- Wohnungen für den gehobenen Mittelstand
- Gemeinschaftliche Grünflächen
- Aufwertung Parkierung

Entwicklung Zürcherstrasse

Ausgangslage

Die Zürcherstrasse und insbesondere der Auftakt zur Dorfstrasse sind ein die Wahrnehmung der Gemeinde prägender Raum mit Entwicklungspotenzial aufgrund starker Verkehrsfrequenzen. Insbesondere der Bereich zwischen Bushaltestelle und Kreuzung birgt grosses Aufwertungspotential.

Zielsetzungen

- Aufwertung des Strassenraums und der Kreuzung Dorfstrasse als «Willkommensort»
- Nutzen der fussläufigen Erreichbarkeit aus dem Dorf und der regionalen Verkehrsfrequenzen zur Etablierung eines Dorfnahen Dienstleistungs- und Gewerbeangebot



Abb. 14 Entwicklungsskizze Zürcherstrasse mit „Willkommensort“ Kreuzung Dorfstrasse

Entwicklungs- und Gestaltungsgrundsätze

- Konzentration der Umstrukturierung um die Bushaltestelle sowie im Kreuzungsbereich
- Fokus auf Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zwischen Bahn und Zürcherstrasse. Südlich der Zürcherstrasse sind über einem gewerblichen Erdgeschoss auch Wohnnutzungen möglich.
- Klarer Bezug zwischen Strasse und Bebauung (Haupteingänge sind zur Strasse orientiert), Gestaltung der Vorplätze und Gebäudevorzonen
- Sicherung der Längsverbindung entlang der Zürcherstrasse für den Langsamverkehr. Aufwertung der Fussverbindungen aus dem Dorf, Gewährleistung sicherer Querungen sowie Komfort an der Bushaltestelle
- Offene Gestaltung Grünanlage im Kreuzungsbereich («Willkommensort»)





Handlungs- programm

Wie wir es machen werden.

Verankerung der Inhalte REL

A. REL wird behördenverbindlich

Der Gemeinderat beschliesst das Räumliche Entwicklungsleitbild. Mit diesem Schritt wird das REL behördenverbindlich. Damit es seine volle Wirkung entfalten kann, sind folgende Punkte zu beachten:

- Kontinuierliche Anwendung der Erkenntnisse aus dem REL bei privaten und öffentlichen Bau- und Planungsaufgaben, namentlich in der Nutzungsplanung
- Aktives vorausschauendes Handeln der Gemeinde
- Vertiefen der Handlungsfelder des REL und Umsetzung der daraus gewonnenen Erkenntnisse

B. Umsetzung REL in die Nutzungsplanung

Mit der Nutzungsplanung legt die Gemeinde die zulässigen Nutzungen und Vorschriften für ihr Baugebiet fest. Die Bauzonen stellen dabei Gebiete dar, in denen jeweils dieselben Nutzungs- und Bauvorschriften gelten.

Münchwilen steht am Beginn einer Nutzungsplanungsrevision. Dies eröffnet die Möglichkeit, die Vorgaben aus dem Räumlichen Entwicklungsleitbild zeitnah umzusetzen. Die Leitideen sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen aus den Vertiefungsstudien sind eine wesentliche Grundlage für die Festlegung der Bauzonen und werden mit geeigneten Bestimmungen in der Nutzungsplanung umgesetzt. Neben der Pflege des Ortskerns gehören die innere Siedlungsentwicklung, die Umsetzung der Planung um die Dorfwiesen sowie der Schutz ortstypischer Landschaftselemente zu den inhaltlichen Schwerpunkten der Revision. Angestrebt wird auch eine Vereinfachung der Bauordnung, namentlich hinsichtlich der bestehenden Spezialzonen. Die geforderten Nachweise, u.a. zu den Mindestdichten, werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision erbracht.

C. Anwendung REL bei Bau- und Planungstätigkeiten

Das REL ist öffentlich zugänglich. Private und öffentliche Bauträger und Planungsbüros werden von der Gemeinde über das REL in Kenntnis gesetzt und verwenden das Planungsinstrument als Grundlage. Private werden durch die Gemeinde bei ihren Bauvorhaben beraten. Die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem REL berücksichtigen.

Handlungsfelder und -anweisungen

| Handlungsfeld | Beschrieb und Vorgehen |
|---|--|
| Aktivierung unüberbauter Baulandreserven | <ul style="list-style-type: none"> • Abklärung Entwicklungsabsichten Grundeigentümer • Prüfung und Festlegung von individuellen Aktivierungsstrategien pro Baulandreserve |
| Aktivierung Nutzungspotenziale in bebauten Gebieten | <ul style="list-style-type: none"> • Abklärung Entwicklungsabsichten Grundeigentümer • Prüfung und Festlegung der individuellen Aktivierungsstrategien pro Gebiet entsprechend Klassifizierung REL („Weiterentwickeln“, „Umstrukturieren“, „Pflegen“) |
| Schlüsselgebiete Dorfwiesen und Zürcherstrasse | <ul style="list-style-type: none"> • Abklärung Entwicklungsabsichten Grundeigentümer • Kooperativen Planungsprozess lancieren • Planerlassverfahren und Überarbeitung Grundordnung |
| Fuss- und Veloverkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme des Planungsauftrages für ein durchgehendes Netz in den entsprechenden Instrumenten der Gemeinde |
| Öffentlicher Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Positionierung der Anliegen Gemeinde bezüglich Angebot (Betriebszeiten, Takt, Verbindungen), sowie Haltestellen (Lage, Ausstattung) bei den zuständigen Stellen |
| Parkierung | <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung Parkierungsreglement • Erarbeitung Anordnungsprinzipien für Einzel- und Sammelparkierungen bei der Behandlung von Baugesuchen |
| Naherholungsräume und Siedlungsränder | <ul style="list-style-type: none"> • Dokumentieren der für die Gemeinde besonders wichtigen Gestaltungs- und Nutzungsabsichten • Abschätzen der Relevanz für die Nutzungsplanung (z.B. Bestimmungen im Baureglement) • Informieren, sensibilisieren und beraten der Grundeigentümer und Bewirtschafter. |
| Nachhaltigkeit | <ul style="list-style-type: none"> • Erarbeitung kommunale Energieplanung zur Unterstützung und Begleitung privater Initiativen zur umweltverträglichen Energienutzung |