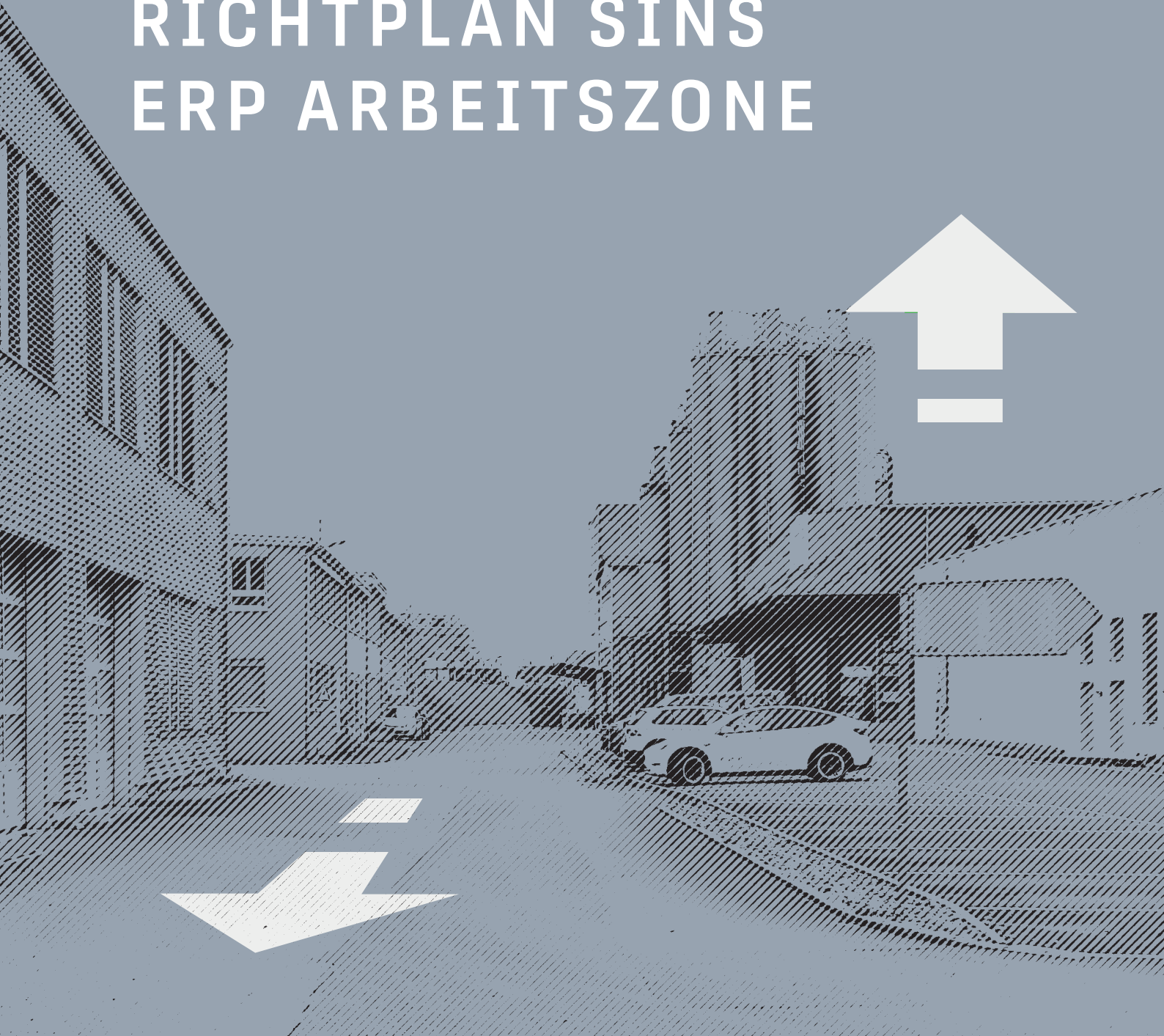


K A  
R O

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR  
RAUM UND ORT GMBH

K I P  
SIEDLUNGSPLAN

# ENTWICKLUNGS- RICHTPLAN SINS ERP ARBEITSZONE



**3 EINFÜHRUNG**

- 4 Das Planungsinstrument ERP
- 5 Standortqualitäten der Arbeitszone Sins
- 6 Herausforderungen
- 7 Zielbild
- 8 Die vier Teilbereiche

**9 BEREICH WEST**

- 10 Planausschnitt
- 11 Handlungsfelder

**15 BEREICH SÜD**

- 16 Planausschnitt
- 17 Handlungsfelder

**20 BEREICH OST**

- 21 Planausschnitt
- 22 Handlungsfelder

**24 BEREICH NORD**

- 25 Planausschnitt
- 26 Handlungsfelder

**28 GRUNDSÄTZE FÜR BAUPROJEKTE**

- 29 Bauten
- 33 Parkierung
- 34 Freiraum

**36 STRATEGIE**



# EINFÜHRUNG

Die Arbeitszone Nord ist das grösste Industrie- und Gewerbegebiet in Sins. Die hier tätigen Unternehmen schaffen Arbeitsplätze und tragen zur Prosperität der Gemeinde bei. Der Standort ist wichtig für die langfristige wirtschaftliche Stabilität der Region.

Der Richtplan des Kantons Aargau bezeichnet die Arbeitszone Nord als «wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkt von regionaler Bedeutung». Damit ist gemeint: Die Gemeinde soll dafür sorgen, dass die produzierenden und verarbeitenden Nutzungen erhalten und intensiviert werden. Der Entwicklungsrichtplan (ERP) soll das Wachstum und die Ergänzung der bestehenden Nutzungen vorpfaden.

Die von der Planung direkt Betroffenen konnten mitreden. In mehreren Workshops wurden Unternehmen bzw. Grundeigentümer aktiv einbezogen. Ihre Anliegen haben den vorliegenden ERP wesentlich mitgeprägt. Vielen Dank allen, die sich bei der Planung eingebracht haben!



# Das Planungsinstrument ERP

ERP ERP bedeutet **Entwicklungs Richt Plan**. Die Gemeinde Sins ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dazu verpflichtet, einen ERP über die Arbeitszone Nord zu erstellen.

Was ist ein ERP?

Der **ERP Arbeitszone** befasst sich mit der räumlichen Entwicklung in der Arbeitszone Nord. Es geht um die Themen Bauen, Mobilität und Freiraum.

Der **ERP Arbeitszone** ist ein strategisches Planungsinstrument des Gemeinderats und der Verwaltung. Er wird nach einer öffentlichen Veranstaltung und einem Mitwirkungsverfahren bereinigt, durch den Gemeinderat beschlossen und dadurch *behördenverbindlich*.

Der **ERP Arbeitszone** ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die Entwicklung der Unternehmen und gute Einzelfalllösungen zu gewährleisten.

Das **ERP Arbeitszone** soll langfristig seine Wirkung entfalten. Um Erfolge zu erzielen, ist eine sorgfältige Anwendung des ERP und in vielen Bereichen ein proaktives Handeln der Behörden nötig.

Was bedeutet «behördenverbindlich»?

Behördenverbindliche Elemente (z.B. Richtpläne, Leitbilder, Inventare und Masterpläne) sollen die Rechtsanwendung (Baugesetz) einheitlich, nachvollziehbar und voraussehbar machen. Sie sind durch die Behörden (Gemeinde, Kanton etc.) bei raumwirksamen Aufgaben und Entscheiden zu berücksichtigen. Bei der Anwendung besteht ein gewisser Ermessensspielraum, da es sich um Leitlinien handelt.

Wie wird der ERP bei Bautätigkeiten angewendet?

Private und öffentliche Bauträger und deren Planungsbüros werden von der Gemeinde über den ERP Arbeitszone in Kenntnis gesetzt. Die Gemeinde verwendet das Planungsinstrument bei der Beurteilung von Projekten und Bauvorhaben als Grundlage. Private und öffentliche Bauträger werden durch Fachpersonen bei ihren Bauvorhaben beraten, während die Behörde prüft, ob die Baugesuche die Erkenntnisse aus dem ERP berücksichtigen. Der ERP ist der Öffentlichkeit zugänglich.

# Standortqualitäten der Arbeitszone Sins

## 1 Guter Rahmen für hohe Wertschöpfung und Qualität

Die im Gebiet tätigen Unternehmen tragen wesentlich zur Prosperität der Gemeinde bei. Eine dynamische und attraktive Arbeitszone ist im öffentlichen und privaten Interesse.

## 2 Regionale und internationale Ausrichtung

Neben grossen Unternehmen bereichern auch kleinere Unternehmen das Gebiet und verankern es in der Region. Beides ist wichtig: Halten und Ansiedeln grosser Firmen und Luft zum Atmen für KMU.

## 3 Entwicklungspotenzial

Das Wachstumspotenzial der Produktion ist gross. Die bauliche Verdichtung zahlt sich für die Unternehmen aus. Flexibilität und Planungssicherheit sind wichtig.

## 4 Eingespieltes Miteinander

In Sins Nord redet man miteinander und löst viele Herausforderungen pragmatisch zwischen den Unternehmen. Bei komplexen Problemen koordiniert die Gemeinde die Lösungsfindung.

## 5 Identitätsstiftende Arbeitsumgebung

Die industrielle Geschichte des Areals, die Reusslandschaft und die Zugehörigkeit zum wachsenden Dorf: Sins Nord ist nicht irgendein Arbeitsplatzgebiet, sondern hat eine klare und positive Identität.

# Herausforderungen

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschliessung    | <p>Eine zweckmässige Erschliessung (Strassen und Werkleitungen) ist Grundvoraussetzung für den Betrieb und die Entwicklung einer Arbeitszone. Innerhalb der Arbeitszone Nord verläuft die gesamte Erschliessung auf Privatgrundstücken. Wer keine privatrechtlichen Wegrechte hat, kann nicht bauen. Die teils unklaren und fehlenden Wegrechte sind ein Risiko für die Entwicklung der Arbeitszone. Ein drohender Entwicklungsstopp soll aus Sicht der Gemeinde unbedingt vermieden werden.</p> <p>Die Strassen sind an einigen Stellen in schlechtem Zustand. Der Unterhalt und die Erneuerung der Strassen sind nicht geregelt. Durch die Kooperation der Grundeigentümer konnten für Strassen in den Randbereichen bislang pragmatische Lösungen einer Kostenteilung gefunden werden. Für jene Strassenabschnitte, welche von vielen Unternehmen genutzt werden, wird eine Konsensfindung schwieriger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Innenentwicklung | <p>Diverse Landflächen in der Arbeitszone Nord sind nicht überbaut. Die nicht überbauten Reserven sind unterschiedlich leicht mobilisierbar. Sie teilen sich wie folgt auf (Schätzung):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– erschlossen und mit grossen Einheiten überbaubar: ca. 1.3 ha</li> <li>– erschlossen und mit kleinen Einheiten (z.B. Anbauten) überbaubar: 0.8 ha</li> <li>– erschlossen, aber derzeit unproduktiv genutzt (z.B. grosse Parkplätze): 1.7 ha</li> <li>– nicht erschlossen oder durch ungünstige Strassenführung zerschnitten: ca. 1.7 ha</li> <li>– Reserven total: ca. 5.5 ha / Gesamtfläche der Arbeitszone: ca. 20 ha</li> </ul> <p>Bei einem Wachstum der Industrie- und Handwerksbranchen werden weitere Produktionsflächen nachgefragt. Das macht es attraktiv, Landreserven zu überbauen oder an den Markt zu bringen. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass die Entwicklungsreserven mobilisiert und bebaut werden. Solange grosse Reserven bestehen, kann die Gemeinde raumplanungsrechtlich kein weiteres Bauland einzonen. Grosse unbebaute Flächen in der Arbeitszonen gefährden somit das Wachstum der Gemeinde insgesamt.</p> |
| Nachhaltigkeit   | <p>Arbeitszonen gehören zu unserem Lebensraum und wirken auf unsere Umwelt ein. Die benachbarte geschützte Reusslandschaft hat eine nationale Bedeutung. Die Erfahrung hat gezeigt, dass grosse Neubauten in der Arbeitszone sich negativ auf das Landschaftsbild auswirken können.</p> <p>Die Produktionshallen und versiegelten Aussenflächen heizen sich rasch auf, was künftig voraussichtlich hohe Kühlenergiekosten verursacht. Der Arbeitsweg zu Fuss oder mit dem Velo ist bislang nicht aus allen Richtungen attraktiv.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

# Zielbild



## Erschliessung

● Erschliessung robust und entwicklungsfähig machen

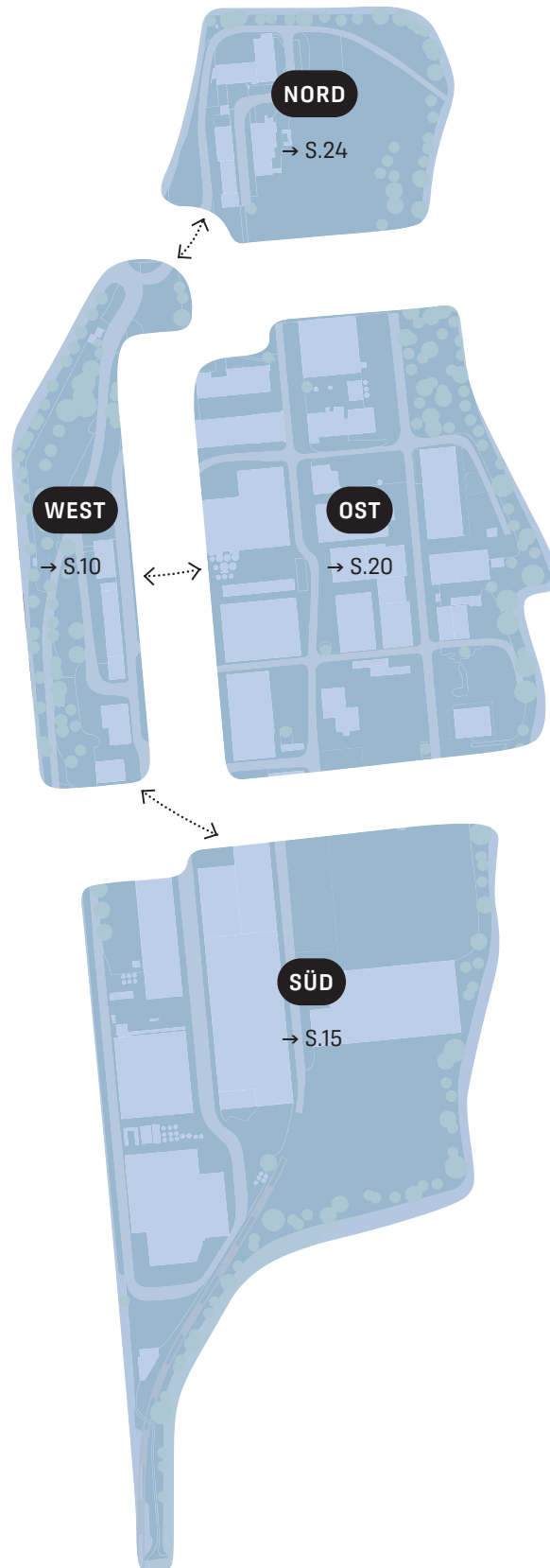
## Innenentwicklung

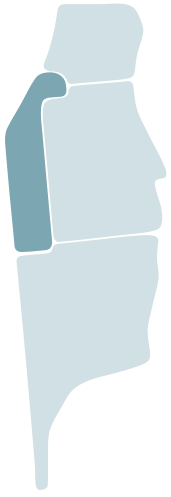
Wachstum ermöglichen und Produktionsflächen vergrössern

## Nachhaltigkeit

● Lösungen im Interesse der Wirtschaft und der Umwelt anstreben

# Die vier Teilbereiche





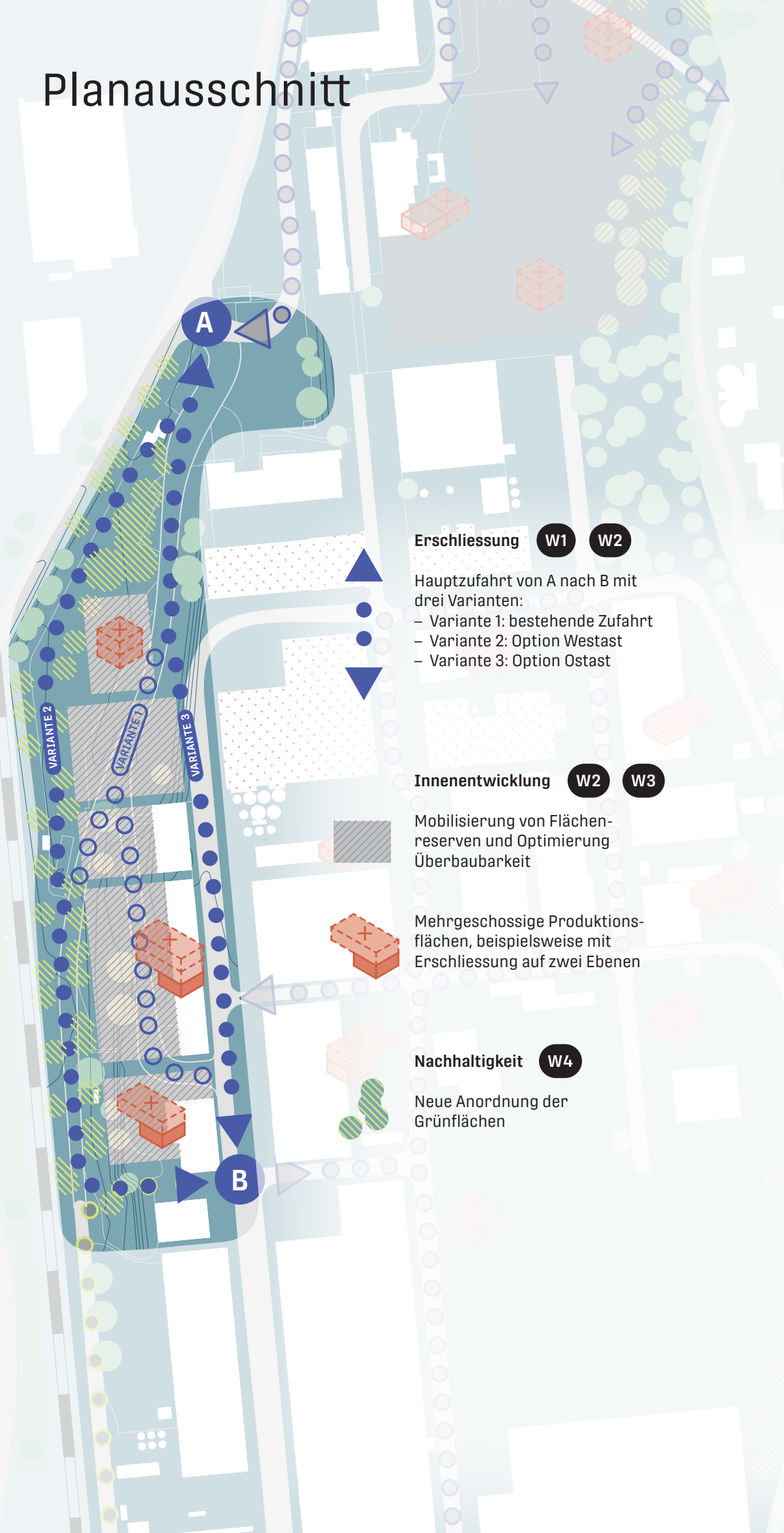
# BEREICH WEST

Der Bereich West umfasst einen Landstreifen an der westlichen Zonengrenze. Bisher ist der Bereich West wenig bebaut. Neben kleineren Produktions- und Büronutzungen wird ein Grossteil durch Verkehrs-, Parkierungs- und Grünflächen belegt. Zwischen der westlichen Zonengrenze und der zweiten Nord-Süd-Achse liegt eine Höhendifferenz von rund einem Produktionsgeschoss.

Der Knoten am nördlichen Zipfel des Bereichs West ist der einzige Anschluss der Arbeitszone an das übergeordnete Verkehrsnetz. Von dort erschliesst die Hauptzufahrt – durch den Bereich West – die Bereiche Süd und Ost. Daher ist der Bereich West der Arealeingang und hat eine hohe strategische Bedeutung für die Entwicklung der Arbeitszone insgesamt.



# Planausschnitt



## Erschliessung

W1

W2

Hauptzufahrt von A nach B mit drei Varianten:

- Variante 1: bestehende Zufahrt
- Variante 2: Option Westast
- Variante 3: Option Ostast

## Innenentwicklung

W2

W3

Mobilisierung von Flächenreserven und Optimierung Überbaubarkeit

Mehrgeschossige Produktionsflächen, beispielsweise mit Erschliessung auf zwei Ebenen

## Nachhaltigkeit

W4

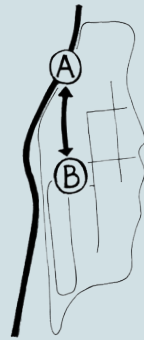
Neue Anordnung der Grünflächen

# Handlungsfelder

## W1 Hauptzufahrt sichern

- Ausgangslage**
- Die Hauptzufahrt der Arbeitszone liegt auf mehreren Privatgrundstücken. Bevor Unternehmen in der Arbeitszone bauen können, müssen sie ihre privaten Wegrechte nachweisen. Das kann sie zu aufwendigen Verhandlungen zwingen.
  - Die Strasse hat Erneuerungsbedarf, aber die Zuständigkeit für den Unterhalt ist nicht geregelt. Mittelfristig ist die Sicherheit riskiert.
- Ziele**
- Die Nutzung der Hauptzufahrt durch die Unternehmen soll abgesichert werden.
  - Die Hauptzufahrtsstrasse soll regulär unterhalten werden.

### Massnahme



Die Hauptzufahrt von «A» nach «B» soll von der Gemeinde übernommen, betrieben und unterhalten werden.

Durch den Handwechsel der Hauptzufahrt werden die heutigen Landeigentümer entlastet, ausserdem kann sich die Überbaubarkeit ihrer Grundstücke verbessern (Handlungsfeld W2). Diese Gewinne sollen bei der Landabtretung berücksichtigt werden.

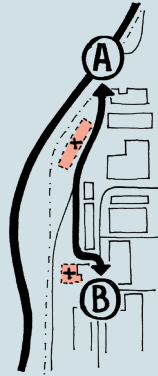
- Vorgehen**
1. Letter of Intent
    - Zeitpunkt: hohe Priorität, bis 2026
    - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West
  2. Landabtretung
    - Zeitpunkt: nach Umsetzen der verbesserten Überbaubarkeit (Handlungsfeld W2)
    - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West

## W2 Überbaubarkeit verbessern

- Ausgangslage**
- Die drei fast parallel verlaufenden Erschliessungsachsen im Bereich West zerschneiden das Bauland. Dieses ist daher nicht optimal überbaubar und die Flächenreserven wurden bisher nicht genutzt.
  - Die Orientierung beim Punkt «B» ist schlecht, wodurch Lieferanten falsch fahren.

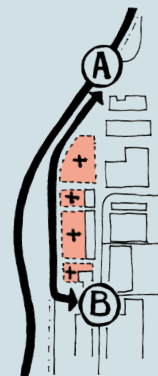
- Ziele
- Die Hauptzufahrt soll so verlaufen, dass die Unternehmen gut überbaubare Flächen erhalten.
  - Die betrieblichen Bedürfnisse der Unternehmen (z.B. Anlieferung, Nutzung der Vorzonen, etc.) sollen gewahrt bleiben.
  - Die Orientierung auf der Haupteerschliessung soll verbessert werden.

Massnahmen



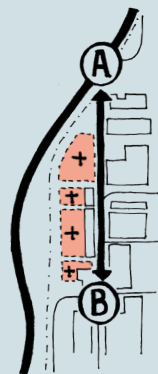
Variante V1: Die bestehende Hauptzufahrt und der obere Abzweiger werden beibehalten. Die Strassen können geringfügig verschoben werden.

- ± Überbaubarkeit: ca. 0.2 ha Landreserven mobilisierbar.
- ± Betriebliche Bedürfnisse: keine wesentlichen Auswirkungen.
- ± Orientierung: allenfalls punktuelle Verbesserung.
- + Aufwand Strassenbau: gering.



Variante V2: Entlang der Kantonsstrasse und des Bahntrasses wird eine neue Strasse erstellt. Die bisherige Hauptzufahrt kann aufgehoben und der Abzweiger zu Airex verkürzt werden.

- + Überbaubarkeit: ca. 0.8 ha Landreserven mobilisierbar.
- ± Betriebliche Bedürfnisse: geringe Auswirkungen (Parkierung Airex, Qualiflex und AEW anpassen).
- + Orientierung: übersichtliche Einleitung beim Punkt «B».
- Aufwand Strassenbau: hoch.



Variante V3: Zwischen der bisherigen Hauptzufahrt und den Ineos-Gebäuden wird eine neue Strasse erstellt. Die bisherige Hauptzufahrt und der obere Abzweiger zu Airex können unter bestimmten Bedingungen aufgehoben werden.

- + Überbaubarkeit: ca. 0.8 ha Landreserven mobilisierbar.
- Betriebliche Bedürfnisse: grosse Auswirkungen (Erschliessung Airex neu organisieren [Handlungsfeld S1], Parkierung von Airex und AEW anpassen, Mehrverkehr auf Gebäudevorzonen von Ineos, Kuratle & Jecker und AEW).
- + Orientierung: gesamthaft übersichtliche Linienführung.
- Aufwand Strassenbau: hoch.

Vorgehen

1. Vorstudie für Hauptzufahrt, Variantenentscheid und Beitragskonzept
  - Zeitpunkt: hohe Priorität, bis 2027
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West, weitere Grundeigentümer, evt. Tiefbau Kanton Aargau
2. Strassenbauprojekt mit Beitragsplan inkl. der Projektierung der angrenzenden Grünflächen (siehe Handlungsfeld W4)
  - Zeitpunkt: anschliessend nach Schritt 1
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West, weitere Grundeigentümer, evt. Tiefbau Kanton Aargau

**W3 Flächeneffizient bauen**

**Ausgangslage** Die Flächen im Bereich West sind bisher unternutzt. Einzonungen in die Arbeitszone wurden geprüft, sind aber mittelfristig unrealistisch. Das Bauland in der Arbeitszone soll effizient ausgenutzt werden.

Im Bereich West wird durch die Veränderung der Hauptzufahrt ein Prozess angestoßen, um die Überbaubarkeit der Flächen zu verbessern (Handlungsfelder W1 und W2).

- Ziele**
- Neubauten sollen effizient mit dem Bauland umgehen.
  - Die durch die allfällige Verlegung der Hauptzufahrt mobilisierten Flächenreserven sollen mit einer hohen baulichen Dichte ausgeschöpft werden.

**Massnahme** Die grossen Flächenreserven im Bereich West sollen innerhalb einer sinnvollen Frist überbaut werden. Bei Neubauten im Bereich West sollen die Nutz-, Lager- und Parkierungsflächen auf mindestens drei Geschossen angeordnet werden.



Beispiel für die Erschliessung von zwei Produktionsebenen mit dem natürlichen Geländeverlauf, Adligenswil (LU)



Beispiel für die Kombination von Produktionsflächen im Erdgeschoss mit Parkhaus in den Obergeschossen, Zürich

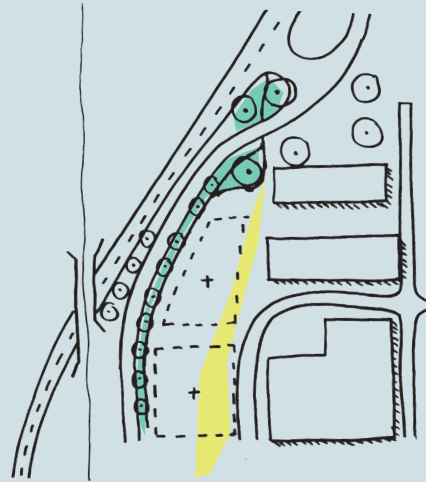
- Vorgehen**
- Bebauungsfrist und Bebauungskriterien vertraglich oder durch die Gemeinde festschreiben
- Zeitpunkt: abgestimmt auf die Optimierung der Bebaubarkeit (Handlungsfeld W2)
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: ggf. Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West, Prüfung: ggf. Kanton Aargau

**W4 Grünflächen sinnvoll anordnen**

- Ausgangslage**
- Die Böschung im Bereich West ist mit Gräsern, einem kleinen Baum und einem Strauch bepflanzt. Sie hat somit einen geringen ökologischen und ortsbaulichen Wert, obwohl sie verbindlich als Grünzone festgeschrieben ist.
  - In der Grünzone sind keine Bauten erlaubt (§ 16 Bau- und Nutzungsordnung BNO).
  - Spätestens nach einer Verschiebung der Hauptzufahrt (Handlungsfeld W2) wird die Grünzone das bauliche Potenzial behindern.

- Ziel**
- Grünflächen sollen auf die bauliche Entwicklung abgestimmt werden, eine prägnante räumliche Wirkung und einen hohen ökologischen Wert haben.

**Massnahmen**



Aktuell gültige Grünzone  
 Vorschlag für Verlagerung der Grünzone

Die Grünzone im Bereich West soll im Rahmen einer Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) aufgehoben werden. Als Ersatz sollen neben der Arealzufahrt neue hochwertige Grünflächen mit min. 0.1 ha Fläche gemäss den Kriterien aus § 16 Abs. 1 BNO entstehen.



Beispiel markante Begrünung mit Aufenthaltsqualität, Industriegebiet Birren, Seon (AG)

**Vorgehen**

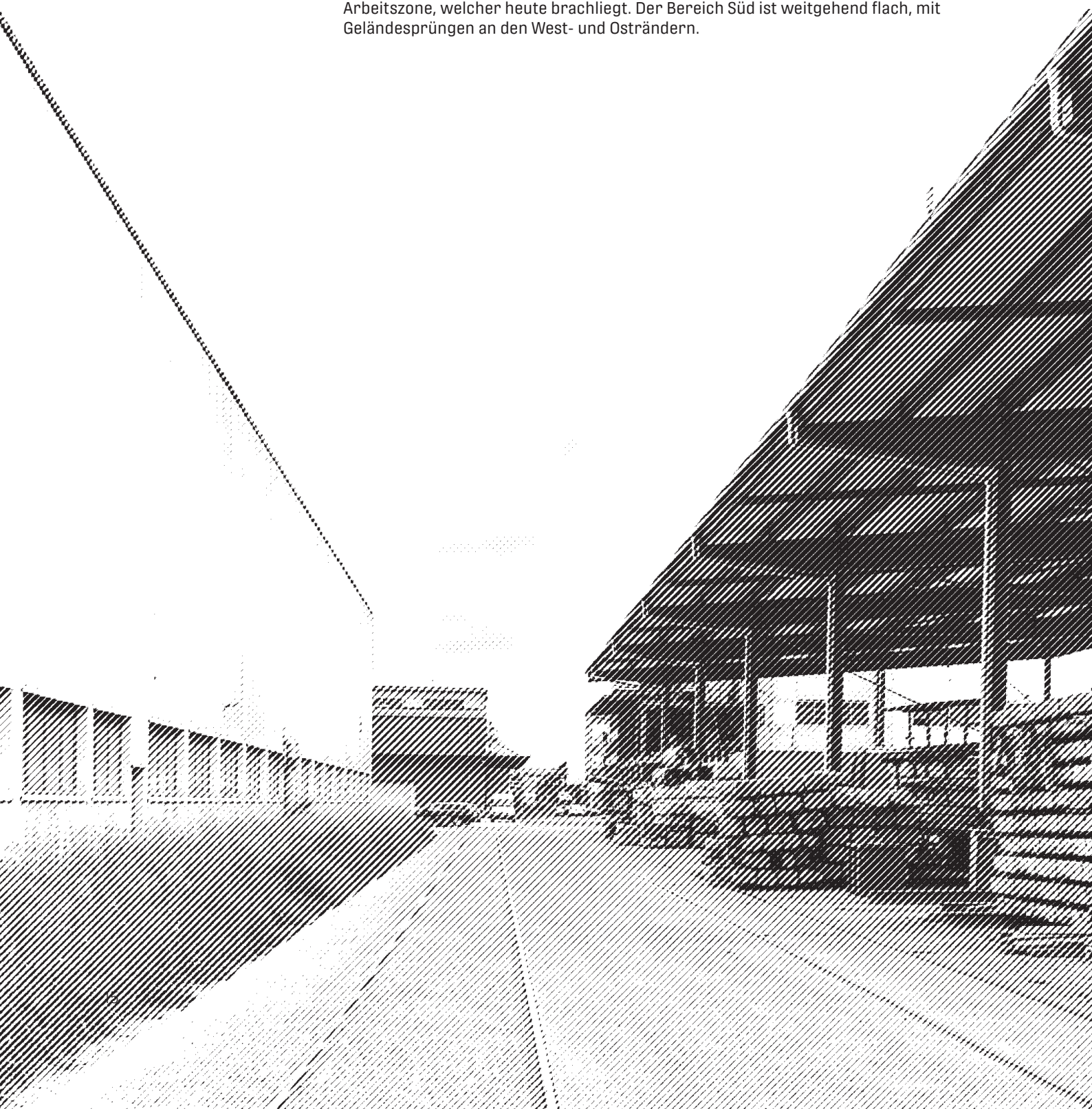
1. Freiraumkonzept für das Strassenbauprojekt mit angrenzenden Grünflächen durch ein Fachbüro für öffentlichen Raum
  - Zeitpunkt: vor und mit dem Strassenbauprojekt zur neuen Hauptzufahrt (Handlungsfeld W2, nach Schritt 1 und vor bzw. mit Schritt 2)
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Arbeitsgruppe Grundeigentümer Bereich West
2. Umsetzung der Grünflächen (min. 0.10 Hektar) durch die Gemeinde oder durch ein Unternehmen als ökologische Ausgleichfläche bei grösseren Bauvorhaben gemäss § 40a BauG Kt. Aargau
  - Zeitpunkt: gleichzeitig mit dem Strassenbauprojekt (Handlungsfeld W2, Schritt 2)
  - Lead: Gemeinde Sins oder Unternehmen
3. Umlagerung der Grünzone gemäss Bauzonenplan und Freispielen der bisherigen Grünfläche
  - Zeitpunkt: nach der Umsetzung der neuen Grünfläche, möglichst mit der nächsten BNO-Gesamtrevision
  - Lead: Gemeinde Sins, Prüfung: Kanton Aargau



# BEREICH SÜD

Der südliche Bereich der Arbeitszone liegt nahe am Dorf, welches jedoch durch die Bahnlinie abgeschirmt ist. Neben einigen mittelgrossen Unternehmen sind im Bereich Süd noch Baulandreserven vorhanden.

Ursprünglich bestand in der Arbeitszone ein Gleisanschluss, welcher vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Daher stammt der schmale südlichste Zipfel der Arbeitszone, welcher heute brachliegt. Der Bereich Süd ist weitgehend flach, mit Geländesprüngen an den West- und Osträndern.



# Planausschnitt



## Erschliessung S1

Regelung von Nutzung, Unterhalt und Erneuerung der Fahr- und Fusswege

## Innenentwicklung S2

Mobilisierung von Flächenreserven und Optimierung Überbaubarkeit

Wachstum der Produktionsfläche durch Neubau

## Nachhaltigkeit S3

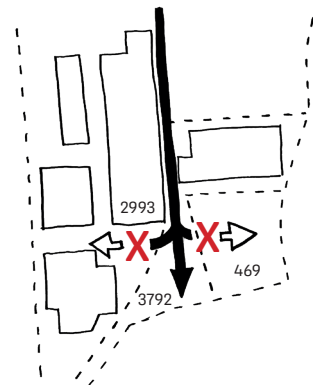
Fuss- und Velowegverbindung in Richtung Dorf mit zwei Varianten:  
 – Variante 1: Option Ostast  
 – Variante 2: Option Westast

# Handlungsfelder

## S1 Entwicklungsreserven erschliessen

### Ausgangslage

- Die Parzelle Nr. 469 (AEW) gilt als nicht erschlossen. Darum ist sie nicht überbaubar und aktuell zeichnet sich keine private Erschliessungslösung ab. Um entwicklungsfähig zu bleiben, kann die Gemeinde diese nicht genutzte Reserve mit geeigneten Massnahmen aktivieren.
- Für die Parzelle 2993 kann eine Erschliessung von der gleichen Achse sinnvoll sein, weil sich so ein Ringschluss mit weniger Flächenverbrauch als heute herstellen liesse.



### Ziele

- Für die Parzellen 469, 2993 und 3792 sollen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, damit sie überbaut werden.
- Die Parzellen sollen über die zentrale Nord-Süd-Achse erschlossen werden.

### Massnahmen

Die Eigentümer der Parzellen 469, 2993 und 3792 regeln die Erschliessung der Grundstücke privat, z.B. mit einer Erschliessungsgenossenschaft.

Wenn keine tragfähige private Regelung zustande kommt: Die Gemeinde erarbeitet für die Erschliessung der Parzellen 469, 2993 und 3792 einen Erschliessungsplan. Wenn für die Erschliessung erforderlich, werden die Parzellen 3786, 3797 und 4154 in den Geltungsbereich des Erschliessungsplan einbezogen. Neben der Zufahrt zu den Grundstücken regelt der Erschliessungsplan die Langsamverkehrsverbindung (Handlungsfeld S3).

Ein Erschliessungsplan (EP) ist eine behördliche Planung, mit dem die Gemeinde die Erschliessung und Strassenraumgestaltung festlegen kann. Wie andere Sondernutzungsplanungen wird ein Erschliessungsplan vom Gemeinderat beschlossen und erlangt nach der kantonalen Genehmigung Rechtskraft. Erschliessungspläne können als Enteignungstitel genutzt werden.

### Vorgehen

1. Gespräch mit Grundeigentümern der Parzellen 469, 2993, 3786, 3792 und 4154 zur Klärung folgender Fragen:
  - Wird ein Anlauf zu einer privaten Regelung der Erschliessung unternommen?
  - Wünschen die Eigentümer eine bessere Überbaubarkeit (Handlungsfeld S2)?
  - Variantenentscheid Fuss- und Velowegverlauf (Handlungsfeld S3)
- Zeitpunkt: hohe Priorität, bis 2026
- Lead: Gemeinde, Einbezug: Grundeigentümer
2. a) Variante private Regelung: z.B. mit Erschliessungsgenossenschaft (vergleiche Handlungsfeld O1).
  - Zeitpunkt: hohe Priorität, Fristsetzung bis 2028
  - Lead: Grundeigentümer, Moderation und Prüfung: Gemeinde

- 2. b) Variante Erschliessungsplan:** Erarbeitung eines Erschliessungsplans (EP) zur Regelung der Zufahrt und der Langsamverkehrsanbindung (Handlungsfeld S3), ggf. unter Berücksichtigung einer guten Überbaubarkeit der Grundstücke (Handlungsfeld S2). Freiraumkonzept durch ein Fachbüro für die Gestaltung des öffentlichen Raums
- Zeitpunkt: hohe Priorität, Start nach Schritt 1 oder nach Frist von Schritt 2 a)
  - Lead: Gemeinde, Einbezug: Grundeigentümer, Prüfung: Kanton Aargau

## S2 Flächenreserven überbauen

- Ausgangslage**
- Im Bereich Süd sind die nebeneinander liegenden Parzellen Nr. 469 und 3792 nicht überbaut. Der benachbarte Zipfel der Parzelle 2993 ist ebenfalls nicht überbaut. Der spitzwinklige Zuschnitt der Parzellen erschwert die Bebauung.
  - Der Bahnanschluss wurde aufgehoben und die Dienstbarkeiten für die Nutzung der Geleise wurden aufgehoben.



Nicht überbaute Flächen im Südosten der Arbeitszone.  
Das ehemalige Bahntrasse verlief auf dem oberen Weg.

- Ziele**
- Die Flächenreserven im Bereich Süd sollen überbaut werden.
  - Die Grundstücke sollen eine möglichst gut überbaubare Geometrie haben.

- Massnahmen**
- Die Gemeinde setzt eine sinnvolle Frist für die Überbauung der Parzellen 469 und 3792.

- Vorgehen**
1. Fristansetzung für die Überbauung gemäss § 28i Abs. 2 BauG
    - Zeitraum: nach Klärung der Erschliessung (Handlungsfeld S1)
    - Lead: Gemeinde

**S3 Anbindung für Fuss- und Veloverkehr verbessern**

## Ausgangslage

- Viele Beschäftigte benützen für den Arbeitsweg das Auto. Ein Teil der Beschäftigten kommt aber zu Fuss oder mit dem Velo aus dem Dorf oder vom Bahnhof zur Arbeit.
- Der Weg vom Dorf/Bahnhof zur Arbeitszone entlang der Bremgartenstrasse ist für Fussgänger unattraktiv. Die Wegstrecke ist lang und die Strasse ist stark befahren. Es ist ein Veloweg vorhanden, auch dieser ist aber für viele Verbindungen ein Umweg.
- Beschäftigte der Airex haben eine direkte Anbindung für Fuss- und Veloverkehr von der Unterdorfstrasse über die Parzelle Nr. 3792 und den alten Bahnübergang. Eine Fortsetzung zu den anderen Unternehmen besteht nicht.



Bestehende Fusswegverbindung zur Airex. Aktuell besteht keine Fortsetzung für die Beschäftigten der anderen Unternehmen.

## Ziel

- Erreichbarkeit der Arbeitszone für den Fuss- und Veloverkehr verbessern.

## Massnahmen

Variante V1: Eine Fuss- und Veloweg auf dem früheren, aktuell ungenutzten Gleisanschluss kann eine übersichtliche und direkte Verbindung schaffen. Er verursacht keinen Konflikt zur bestehenden Nutzung. Es sind moderate bauliche Eingriffe (z.B. Chausseierung oder Teerbelag) erforderlich.  
Ungeklärte Fragen: Dienstbarkeit, Finanzierung bauliche Massnahmen.

Variante V2: Einer Verlängerung des bestehenden Airex-Anschlusses in das Areal ist ebenfalls übersichtlich, aber zu den Unternehmen im Bereich Ost weniger direkt. Aktuell besteht ein möglicher Konflikt zu den LKW-Fahrten auf dem Airex-Areal. Bauliche Massnahmen sind keine nötig, weil bereits eine Teerstrasse besteht.  
Ungeklärte Fragen: Dienstbarkeit, Reduktion LKW-Fahrten bedingt eine Erschliessung der Airex über die östliche Achse.

## Vorgehen

1. Klärung der Erschliessung vom Dorf bis zur Grenze der Arbeitszone
  - Zeitraum: hohe Priorität, bis 2026
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Grundeigentümer der Unterdorfstrasse
2. Gespräche und Variantenentscheid Fuss- und Veloverbindung in der Arbeitszone
  - Zeitraum: zusammen mit der Erschliessung der Entwicklungsreserven (Handlungsfeld S1, Schritt 1)
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Grundeigentümer Bereich Süd
3. a) Variante ohne Erschliessungsplan: Regelung mit Dienstbarkeit oder mit Erschliessungsgenossenschaft
  - Zeitraum: zusammen mit Handlungsfeld S1, Schritt 2 a)
  - Lead: Gemeinde Sins, Grundeigentümer Bereich Süd
3. b) Variante Erschliessungsplan: Regelung im Erschliessungsplan (EP). Freiraumkonzept durch ein Fachbüro für die Gestaltung des öffentlichen Raums
  - Zeitraum: gemäss Handlungsfeld S1, Schritt 2 b)
  - Lead: Gemeinde Sins, Einbezug: Grundeigentümer Bereich Süd



# BEREICH OST

Im heutigen Bereich Ost nahm die industrielle Nutzung als Munitionsfabrik der ehemaligen Lonza in den 1940er-Jahren ihren Anfang. Ein Teil des Bereichs Ost wurde inzwischen in kleinere Einheiten abparzelliert. Kleinere Unternehmen wie z.B. Handwerksbetriebe haben sich angesiedelt.

Das Gebiet ist weiterhin das am dichtesten bebaute der gesamten Arbeitszone, auch wegen den erhaltenen mehrgeschossigen Lonza-Altbauten. Das Terrain senkt sich in zwei Geländestufen, welche je rund einem Produktionsgeschoss entsprechen.



# Planausschnitt



## Erschliessung 01

Regelung von Nutzung,  
Unterhalt und Erneuerung  
der Fahr- und Fusswege

## Innenentwicklung 02



Wachstum der Produktions-  
flächen im Bestand und  
durch Neubau

# Handlungsfelder

## 01 Groberschliessung sichern

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausgangslage | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Groberschliessung liegt auf mehreren Privatgrundstücken. Bevor Unternehmen in der Arbeitszone bauen können, müssen sie ihre privaten Wegrechte nachweisen. Das kann sie zu aufwendigen Verhandlungen zwingen.</li> <li>– Die meisten Grundeigentümer dulden den Durchgangsverkehr und dieser pragmatische Zustand funktioniert aktuell grösstenteils. Die Mehrheit der Grundeigentümer im Bereich Ost lehnt einen Verkauf der Erschliessungsflächen an die Gemeinde ab (Ergebnis des 2. Workshops am 4. Dezember 2024).</li> <li>– Die Zuständigkeit für den Unterhalt der Strassen und die Haftung sind nicht klar geregelt.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ziel         | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Nutzung der Hauptzufahrt für die Unternehmen, der Unterhalt und die Haftung sollen kooperativ und pragmatisch abgesichert werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Massnahmen   | <p>Die Grundeigentümer im Bereich Ost klären die Erschliessung privat, z.B. mit einer Erschliessungsgenossenschaft für Fahr- und Fusswege. Sie behalten ihr Grundeigentum an den Fahr- und Fusswegen. Auf ein behördliches Eingreifen zur Sicherung der Erschliessung kann verzichtet werden.</p> <p>Die Erschliessungsgenossenschaft setzte sich aus den Grundeigentümern zusammen, wobei z.B. ein Gemeindevertreter als Beisitzer ohne Stimmrecht ernannt werden kann. In der Genossenschaft werden die Fragen von Betrieb/Nutzung, Unterhalt/Erneuerung und Haftung kooperativ entschieden. Dazu können Arbeitsgruppen bestimmt werden, die Entscheidungsorgane sind der Vorstand und die GV. Die Unternehmen bringen die Verkehrsflächen der Hapterschliessung in ihre Genossenschaft ein, dies wird im Grundbuch eingetragen.</p> <p>Wenn keine tragfähige private Regelung zustande kommt: Die Gemeinde erarbeitet für die Erschliessung des Bereichs Ost einen Erschliessungsplan.</p> <p>Ein Erschliessungsplan (EP) ist eine behördliche Planung, mit dem die Gemeinde die Erschliessung und Strassenraumgestaltung festlegen kann. Wie andere Sondernutzungsplanungen wird ein Erschliessungsplan vom Gemeinderat beschlossen und erlangt nach der kantonalen Genehmigung Rechtskraft. Erschliessungspläne können als Enteignungstitel genutzt werden.</p> |
| Vorgehen     | <p><b>a) Variante private Klärung:</b> Grundbucheinträge der Dienstbarkeiten zugunsten der Erschliessungsgenossenschaft bzw. der anderen Grundeigentümer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitpunkt: Letter of Intent bis 2026, Frist für notarielle Umsetzung bis 2028</li> <li>– Lead: Grundeigentümer, Moderation: Gemeinde Sins</li> </ul> <p><b>b) Variante Erschliessungsplan:</b> Erarbeitung eines Erschliessungsplans (EP) zur Sicherung der Fahr- und Fusswege im Bereich Ost. Freiraumkonzept durch ein Fachbüro für die Gestaltung des öffentlichen Raums.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitpunkt: hohe Priorität, Start 2025 oder nach Frist von Schritt a)</li> <li>– Lead: Gemeinde, Einbezug: Grundeigentümer, Prüfung: Kanton Aargau</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## 02 Im laufenden Betrieb wachsen

### Ausgangslage

- Das Land im Bereich Ost sind grösstenteils bereits überbaut. Die Produktionsflächen im engen Raum und laufenden Betrieb auszubauen, ist herausfordernd.
- Die Altbauten und Anlagen der ehemaligen Lonza sind Zeugen der Geschichte der Arbeitszone. Sie haben eine Grösse, eine rohe Architektursprache und einen strengen Raster, welche dem Ort einen unverwechselbaren Charakter geben. Dies ist ein Wert, auch wenn die Gebäude für sich nicht schützenswert sind.
- Weil nicht alle Altbauten den zeitgemässen betrieblichen Anforderungen genügen, liegen einzelne Gebäudeteile brach.



Impression Altbauten Nr. 880, 949 und neueres Gebäude Nr. 1432: Anordnung der Gebäude im Raster.



Impression Altbauten Nr. 817 und 832: Grosser Massstab, Rasterfassaden, Aussentreppen und Transportanlagen.

### Ziel

- Für die Entwicklung gibt es neben der Option von Ersatzneubauten auch Möglichkeiten zur Umnutzung und zur Erweiterung der Bestandsgebäude.

### Massnahmen

Brachliegende Gebäudeteile können temporär als Zwischennutzung vermietet werden. Durch Zwischennutzungen kann ein Ertrag erzielt und ein Zerfall des Gebäudes vermieden werden. Es gibt diverse Plattformen, welche Zwischennutzungen vermitteln.



Beispiel Zwischennutzung Handwerk, Kriens (LU).

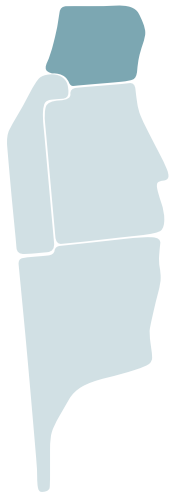
Es gibt Möglichkeiten, die bestehenden Gebäude zu erweitern, ohne die laufende Produktion anzuhalten. Bewährt haben sich zum Beispiel Anbauten, Aufstockungen in Leichtbauweise und Aufstockungen mit grossen Spannweiten.



Beispiel Anbau an bestehendes Gewerbegebäude, Horw (LU).



Beispiel Aufstockung einer Industriehalle mit grossen Spannweiten, Werthenstein (LU).



# BEREICH NORD

Der nördliche Bereich der Arbeitszone ist bislang mit wenigen Gebäuden bebaut und hauptsächlich eine Grünfläche. Hier liegt die grösste zusammenhängende Flächenreserve der Arbeitszone.

Wie die gesamte Arbeitszone ist der Bereich Nord über den Knoten an der Bremgartenstrasse mit dem übergeordneten Strassennetz verbunden. Der Erschliessung dient jedoch eine vom Rest der Arbeitszone separate Strasse, welche der Zonengrenze entlang läuft. Diese Strasse erschliesst neben dem Bereich Nord auch landwirtschaftliche Flächen ausserhalb der Arbeitszone und die Abwasserreinigungsanlage (ARA).



# Planausschnitt



## Erschliessung N1

Regelung von Nutzung, Unterhalt und Erneuerung der Fahr- und Fusswege

## Innenentwicklung N2

Mobilisierung von Flächenreserven und Optimierung Überbaubarkeit

Wachstum der Produktionsfläche durch Neubau

# Handlungsfelder

## N1 Erschliessung robust auslegen

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausgangslage | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Bereich Nord ist bislang kaum überbaut. Die Erschliessung ab dem Knoten bei der Bremgartenstrasse ist gesichert, die Strassen der Feinerschliessung sind jedoch erst teilweise gebaut.</li> <li>– Der ganze Bereich gehört aktuell einer Grundeigentümerschaft.</li> </ul>                                                               |
| Ziele        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Vor der baulichen Entwicklung soll die Erschliessung klar geregelt werden.</li> <li>– Für eine flexible und zukunftsfähige Entwicklung soll die Zu- und Wegfahrt auch für grosse Sattelschlepper ohne aufwendige Rangiermanöver zweckmässig sein.</li> </ul>                                                                                 |
| Massnahmen   | <p>Die Erschliessung soll einen Ringschluss ermöglichen. Dieser kann innerhalb des Bereichs Nord oder mit einem Anschluss an den Bereich Ost erfolgen. Der Ringschluss ist als Reserve zu verstehen, mit welchem flexibel auf die Entwicklungsbedürfnisse der Unternehmen reagiert werden kann.</p> <p>Ein Anschluss an die Erschliessungsgenossenschaft Ost soll geprüft werden.</p> |
| Vorgehen     | <p>Für den Bereich Nord soll ein Erschliessungskonzept erarbeitet werden zu den Themen Strassenführung (Handlungsfeld N2), Ringschluss und Wegrechte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitpunkt: spätestens mit dem Baugesuch des nächsten neuen Gebäudes im Bereich Nord</li> <li>– Lead: Grundeigentümer, Prüfung: Gemeinde Sins</li> </ul>                            |

**N2 Flächenreserven überbauen**

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausgangslage | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Von der grossen zusammenhängende Landreserve schneidet die nördliche Strasse einen kleinen Teil ab. Diese Fläche liegt am nördlichen Zonenrand und hat eine unregelmässige Geometrie. Sie lässt sich daher noch nicht optimal überbauen.</li> <li>– Mehrere Landwirtschaftsbetriebe und die Abwasserreinigungsanlage (ARA) haben auf der nördlichen Strasse ein Wegrecht.</li> <li>– Der Zonenrand ist zugleich der Übergang zur geschützten Reusslandschaft (BLN-Gebiet).</li> </ul>                                                                                                           |
| Ziele        | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Flächenreserven sollen überbaut werden.</li> <li>– Die Landeinheiten sollen möglichst gut überbaubare Abmessungen erhalten.</li> <li>– Die Interessen der Landwirtschaft und der ARA sollen gewahrt werden.</li> <li>– Am Zonenrand soll ein guter Übergang zur Landschaft geschaffen werden.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Massnahmen   | <p>Die Gemeinde setzt eine sinnvolle Frist für die Überbauung der Freifläche auf der Parzelle 2991.</p> <p>Die Strasse soll für die bessere Überbaubarkeit an den Zonenrand verlegt werden, womit sich die zusammenhängende überbaubare Fläche vergrössert.</p> <p>Die Erschliessung und Entwicklung der ARA und der Landwirtschaftsbetriebe ist sicherzustellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Vorgehen     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fristansetzung für die Überbauung gemäss § 28i Abs. 2 BauG <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitraum: mittlere Priorität</li> <li>– Lead: Gemeinde</li> </ul> </li> <li>2. Für die Strassenverlegung wird ein Baugesuch ausgearbeitet. Darin wird die durchgängige Nutzbarkeit der Strasse für überbreite Landwirtschaftsfahrzeuge (3.50 m) nachgewiesen. Die Pflanzung der Baumreihe an der Nordseite ist Teil des Baugesuchs. <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zeitpunkt: mittlere Priorität</li> <li>– Lead: Grundeigentümer, Prüfung: Gemeinde Sins</li> </ul> </li> </ol> |



# GRUNDSÄTZE FÜR BAUPROJEKTE

Dieses Kapitel hält die Ziele für Bauprojekte in der gesamten Arbeitszone fest. Die Grundsätze sind eine Praxishilfe für die Planung und Prüfung von Bauvorhaben. Sie unterstützen die Unternehmen und die Gemeinde dabei, die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bei konkreten Bauprojekten auszulegen.

Gestützt auf § 14 Abs. 5 BNO trifft der ERP Festlegungen bezüglich der Baudichte, Gebäudehöhe, Freiraumgestaltung etc. Das übergeordnete Recht geht diesen Grundsätzen vor.



## Dichte

Vorrangig sind der Erhalt und die Ansiedlung produzierender und verarbeitender Nutzungen mit vielen Arbeitsplätzen (keine neuen flächenineffizienten Nutzungen). Dafür wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Neubauten sollen möglichst mehrgeschossig erstellt werden.



Beispiel für die Erschliessung eines zweigeschossigen Gebäudes auf zwei Terrainstufen, Arbeitszone Sins.



Beispiel für Wachstum in die Höhe: Aufstockung mit zweiter Produktionsebene und Warenlift, Wohlen (AG).



Beispiel für mehrgeschossige Produktion mit Warenlift, Dintikon (ZH).

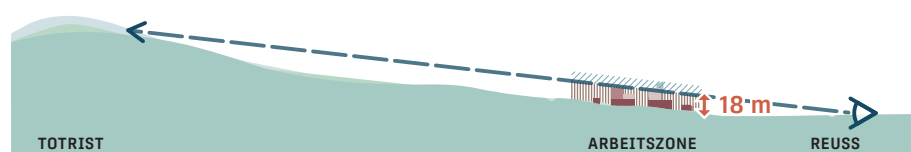


Beispiel für mehrgeschossige Produktion mit Rampe für das 1. Obergeschoss, Birmenstorf (AG).



## Silhouette

Für die Einpassung in das Landschaftsbild ist die Sicht aus der Reussebene auf die Hügelkette wichtig. Gebäude bis zu einer Höhe von ca. 18 m stören die Sichtverbindung nicht. Gut gestaltete höhere Gebäuden können die Silhouette bereichern.





## Gebäudeabstände

Die Gebäudeabstände sollen so ausgerichtet werden, dass die Erschliessung und die relevanten Kaltluftströme gewährleistet sind. Unter diesen Voraussetzungen und sofern die bau- und privatrechtlichen Anforderungen (z.B. Brandschutz, Überbaurecht etc.) eingehalten sind, kann der Gemeinderat das Aneinanderbauen von Gebäuden über Parzellengrenzen gestatten.



Beispiel für aneinandergebaute Gewerbebauten, Wädenswil (ZH).



## Fassaden

Grosse Gebäude werden grundsätzlich ähnlich wie die ursprünglichen Industriegebäude mit einem Fassadenraster und mit warmgrauen Farbtönen gestaltet. Mit einer guten architektonischen Gestaltung kann davon abgewichen werden.



Industrieller Ursprungscharakter der Arbeitszone.



Beispiel für Rasterfassade, Härkingen (SO).



Beispiele für Farbtöne. Auch andere Farben sind möglich.



Beispiel für Rasterfassade, Bremgarten (AG).



## Dächer

Die grossen Dächer bieten ein Potenzial für die energetische Optimierung der Arbeitszone. Die Dächer von Neubauten sollen möglichst für die Stromerzeugung mit PV-Anlagen genutzt werden. Jedes grosse neue Dach soll für die Stromerzeugung, die Parkierung und/oder die Begrünung verwendet werden. Das Wasser soll möglichst zurückgehalten und vor Ort versickert bzw. verdunstet werden. Damit können die sommerliche Hitze und die Kühlenergiekosten gesenkt werden.

Die Unternehmen können PV-Anlagen auf eigene Rechnung realisieren. Mit einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) kann die Wirtschaftlichkeit verbessert werden. Die Dach- oder Fassadenflächen können auch einem Contractor zur Verfügung gestellt werden. Für die Unternehmen resultieren daraus Einnahmen.



Beispiel für Grossflächen-PV-Anlage, Wohlen (AG).



Beispiel für Solar- und Gründächer, Aarburg (AG).



## Hitzeanpassung bei den Gebäuden

Damit sich die Innenräume der Gebäude nicht zu stark er- bzw. überhitzen, sollen bei Neu- und Umbauten folgende Massnahmen sinnvoll kombiniert werden:

- Passiver Wärmeschutz durch kompakte Gebäudevolumen mit kleiner Hüllfläche, gute Dämmung, Aussenverschattung, Dach- und Fassadenbegrünung, Materialien mit thermischer Masse, keine dunklen Fassaden- und Dachfarben.
- Prozessoptimierung: Effiziente Maschinen, Nutzung der Abwärme, Ausführung hitzeintensiver Prozesse in der Nacht.



Beispiel für Wärmeschutz: Aussenverschattung mit Brise-Soleil-Lamellen, Fassadenbegrünung und helle Farbe.



Beispiel für Wärmeschutz: Würfelähnliches Gebäudevolumen mit kleiner Hüllfläche, kühlende Dachbegrünung und aussenliegende Fenster Verschattung, Arbeitszone Sins.



### **Fachberatung**

Der Gemeinderat kann gemäss § 57 BNO bei aussergewöhnlichen Bauten eine Begutachtung durch eine unabhängige und qualifizierte Fachperson verlangen. Eine gesamtheitliche Einschätzung zur Gestaltung einer Baute kann zum Beispiel bei Projekten über 18 m Gesamthöhe oder über 50 m Gebäudelänge eingeholt werden.

# Parkierung



## Autoparkierung

Parkplätze sollen flächeneffizient angeordnet werden und die bauliche Entwicklung möglichst wenig behindern.

- Bei moderatem Parkplatzbedarf sind neben der Strasse aufgereihete Parkfelder in der Regel am effizientesten. Sie benötigen ausser den allgemeinen Erschliessungsflächen keine zusätzlichen Fahrbahnen. Je nach Platzverhältnissen sind Längs-, Diagonal- oder Senkrechtparkfelder möglich.
- Wenn die Parkfelder direkt neben der Strasse nicht ausreichen, sollen die weiteren Parkfelder in ein Hauptgebäude integriert werden. Möglich sind z.B. Parkplätze in Unter- oder Sockelgeschossen, auf dem Dach oder in einem mehrstöckigen Parkhaus.
- Entwicklungsreserven, welche innert 15 Jahren überbaut werden, können für Parkplätze zwischengenutzt werden.



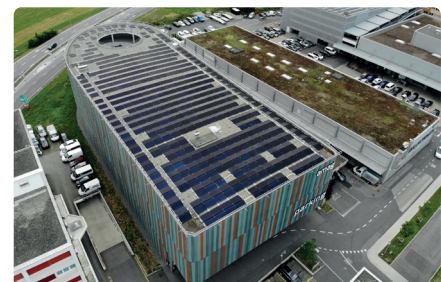
Beispiel für Parkfelder neben der Strasse, Arbeitszone Sins.



Beispiel für überbaute Parkplätze, Dietikon (ZH).



Beispiel für Parkierung im Sockelgeschoss, Dättwil (AG).



Beispiel für Parkhaus, welches von mehreren Unternehmen genutzt wird, Cham (ZG).



## Veloparkierung

Die Veloparkplätze orientieren sich an der VSS-Norm 640 065.



Beispiel wettergeschützte Abstellplätze, Arbeitszone Sins.



## Hitzeanpassung im Aussenraum

Damit sich die Aussenräume in der Arbeitszone nicht überhitzen, sollen folgende Massnahmen sinnvoll kombiniert werden:

- Sickerfähige Oberflächen gemäss § 14 Abs. 4 BNO. Sickerfähig sind Sickersteine, Rasengittersteine, Sickerspalt, Schotterrasen und Grünflächen. Alternativ können Hartflächen über die Schulter oder über Leitungen in Grünflächen und humusierte Regenwassermulden entwässert werden.
- Verschattung und Kühlung des Aussenraums mit grosskronigen Bäumen.
- Überdachungen mit Dachbegrünung, z.B. über Vor- und Parkplätzen.



Beispiel für Wärmeschutz: Sickersteine, helle Beläge, Grünflächen und Bäume, Wädenswil (ZH).



Beispiel für Wärmeschutz: Humusierte Versickerungsmulde, Dietikon (ZH).



## Pausenaufenthalt

Es sollen attraktive Aussenbereiche für den Pausenaufenthalt angeboten werden. Für schattige Bereiche sollen dabei z.B. Vordächer, Bäume, Schirme und/oder Trinkbrunnen angeboten werden.



Beispiel für Aussenbereich für den Pausenaufenthalt, Arbeitszone Sins.



## Siedlungsrand

Der im Plan bezeichnete Übergang von der Arbeitszone zur Landschaft soll sorgfältig gestaltet werden. Im Abstandsbereich zwischen den Gebäuden und der Zonen-  
grenze sollen abwechslungsreiche Gehölzstrukturen (Bäume, Wildhecken und  
Sträucher) gepflanzt werden.

Alternativ können auch die zur Landschaftsschutzzone zeigenden Fassaden viel-  
fältig begrünt werden.

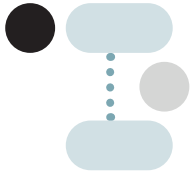


Beispiel für Siedlungsrand mit Baum- und Wildhecken-  
strukturen.



Beispiel für Fassadenbegrünung in Industriegebiet, Seon  
(AG).



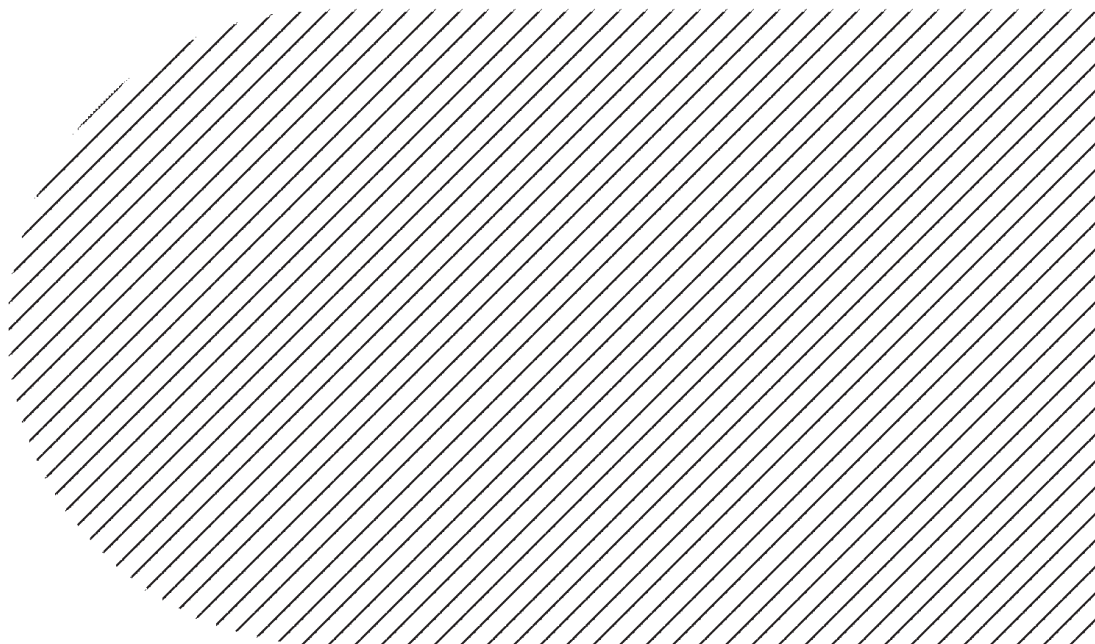


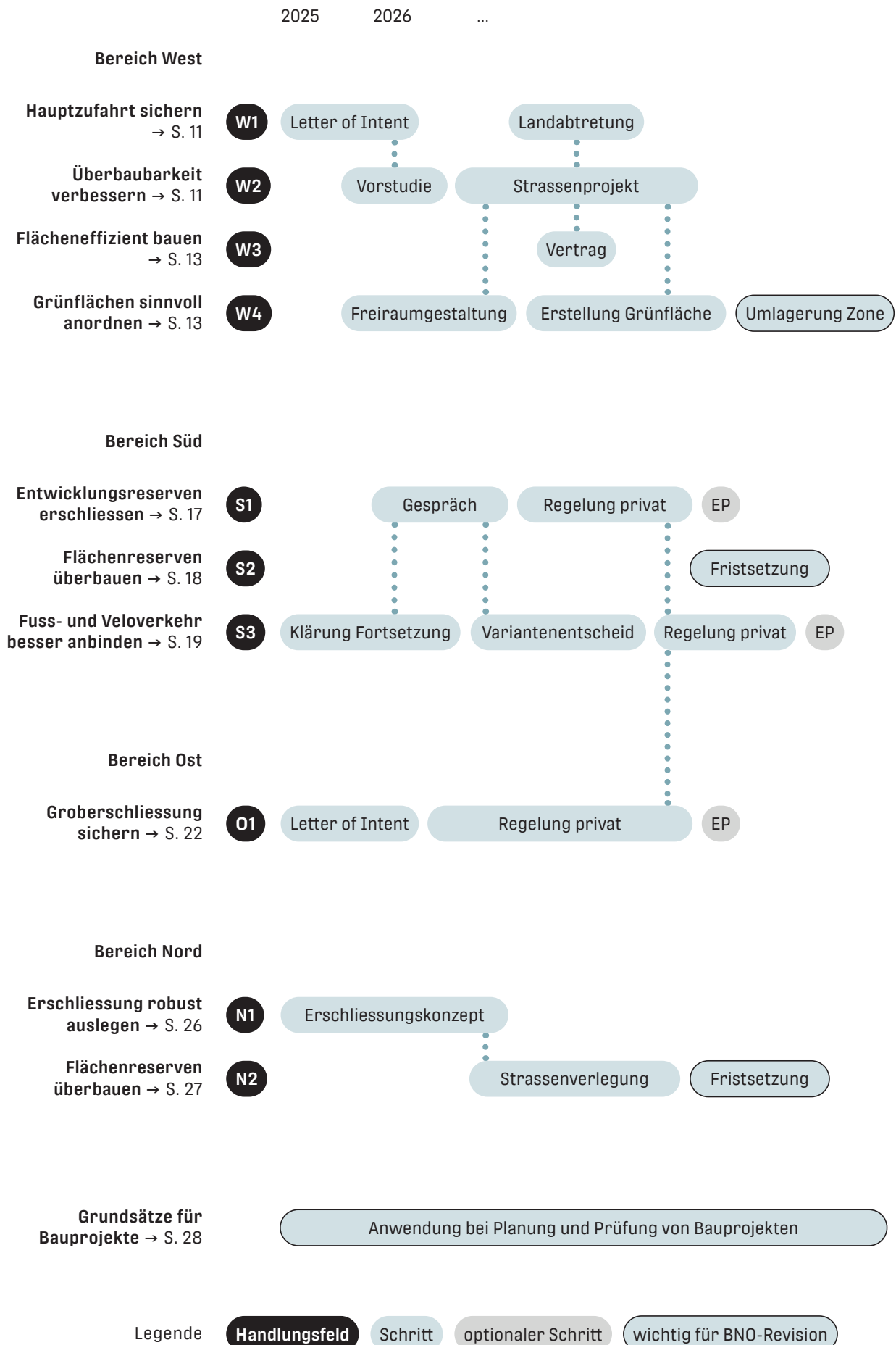
# STRATEGIE

Der ERP leitet einen Prozess ein. Die Ziele des ERP, allen voran die Mobilisierung der Flächenreserven, sind mittel- bis langfristig. Auf dem Weg dahin braucht es Zwischentappen, welche teilweise unmittelbar nach dem Beschluss des ERP anzugehen sind.

Die Strategie zeigt die Zwischenschritte zum Erreichen der langfristigen Ziele und ihre gegenseitigen Abhängigkeiten auf.

Die folgende Seite bietet den handelnden Personen der Gemeinde und den Privaten eine Orientierung. In der Umsetzung bleibt Kreativität gefragt, weil selbst die beste Strategie nicht alle Überraschungen der Realität vorhersehen kann.





## **IMPRESSUM**

### **DATUM**

Öffentlichkeitsanlass am 27. Mai 2025

Abschluss Mitwirkung am 27. Juni 2025

Verabschiedet vom Gemeinderat Sins am 23. Februar 2026

### **AUFTRAGGEBERIN**

Gemeinde Sins

Kirchstrasse 14, 5643 Sins

gemeinde@sins.ch

www.sins.ch

### **AUFTRAGNEHMERIN**

**K A** KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH  
**R O** Museumstrasse 9, 5200 Brugg  
Jannine Stüdeli, Louis Thomet  
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

### **IN ZUSAMMENARBEIT MIT**



KIP Ingenieure und Planer AG

Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

Adrian Duss

wohlen@planora.ch, www.planora.ch