



STUDIENAUFTRAG TEUFENTHAL INJECTA-AREAL

INTERESSENWORKSHOP 19. MAI 2022

KARO KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR RAUM UND ORT GMBH
MUSEUMSTRASSE 9
5200 BRUGG

BEGRÜSSUNG

ZIELE DES WORKSHOPS

- Auf das Areal bezogene / im Areal vorhandene Interessen darlegen
- Fragen der Teams und unter den Interessenvertretern klären
- Potenzielle Interessenkonflikte erkennen und Wissen in Studienauftrag mitnehmen

ABLAUF VORMITTAG

9.05 Uhr	Begrüssung und Ziele des Workshops (N. Boss, Gemeindeammann / J. Stüdeli, KARO)
9.10 Uhr	Kurzinputs der Interessenvertreter mit jeweils anschliessender Fragerunde je 5' Input, 15' Fragerunde, total je 20'
11.30 Uhr	Weitere Fragen im Plenum
12.00 Uhr	Schluss

INTERESSEN IM ÜBERBLICK

1. Interessen Gemeinde, Niklaus Boss, Gemeindepräsident
2. Interessen Kanton (Rückmeldung ARE), Reto Ribolla, PL Revision Nutzungsplanung
3. Interessen Region, Herbert Huber, Geschäftsführer argauSüd
4. Interessen Wirtschaft, Urs Rothlin, Projektleiter Standortmarketing, Departement Volkswirtschaft und Inneres, Standortförderung und Standortentwicklung
5. Interessen öffentlicher Verkehr / Bahn, Michael Leuppi / D. Giger, Aargau Verkehr AG
6. Interessen Grundeigentümer Injecta, Eduard Holub, Eigentümerversorger Injecta Foncière Commerciale Teufenthale SA
7. Interessen angrenzender Grundeigentümer, Ernst Brunner, Eigentümer Wohlfahrtshaus

INPUTREFERAT GEMEINDE & FRAGEN

Niklaus Boss, Gemeindeamman

FRAGEN

Parkplätze:

- Wer nutzt die Parkplätze auf Parzelle Nr. 689 (Areal neben den Tennisplätzen, Eigentum Swiss Metall AG) sowie auf Parzelle Nr. 15 (Injecta-Areal) zwischen Wolfahrtshaus und Hallen?
- Ist die Nutzung der Parkplätze kostenpflichtig (Gebühren oder Miete)?

Nutzungen:

- Was für konkrete Nutzungen, Angebote sind für die Gemeinde von Interesse, welche Nutzungen nicht?

Mögliche Zusammenarbeit Gemeinden Teufenthal und Unterkulm

- Gibt es seitens der Gemeinde Teufenthal und der Gemeinde Unterkulm das Interesse / die Möglichkeit, über die gemeinsam geplante interne Arealerschliessung Feldmatte hinaus, weitere Planungen bezüglich des Areals gemeinsam anzugehen?
- Gibt es seitens der Gemeinde Unterkulm das Interesse / die Möglichkeit, in das Areal Injecta zu investieren?
- Gibt es seitens der Gemeinde Teufenthal das Interesse / die Möglichkeit, für eine Kollaboration mit der Gemeinde Unterkulm bezüglich des Injecta Areals?

INPUTREFERAT KANTON & FRAGEN

Reto Ribolla, PL Revision Nutzungsplanung

FRAGEN

INPUTREFERAT REPLA REGION AARGAU SÜD IMPULS & FRAGEN

Herbert Huber, Geschäftsführer argauSüd

FRAGEN

Mischnutzung:

- Wie beurteilt die Region eine teilweise Umzonierung der Industriezone in eine Mischzone im Bereich des Bahnhofs Teufenthal?

Ausdehnung der Industriezone:

- Welche minimale Ausdehnung der Industriezone muss erhalten werden, damit die Zielsetzungen des regionalen Arbeitsplatzgebiets Teufenthal – Unterkulm noch erfüllt werden können?
- Gibt es konkrete Anfragen von Unternehmen / Betrieben / Flächenbedarfe etc. welche die heutige Ausdehnung der Industriezone begründen?

INPUTREFERAT WIRTSCHAFT & FRAGEN

Urs Rothlin, Projektleiter Standortmarketing, Departement Volkswirtschaft und Inneres, Standortförderung und Standortentwicklung

FRAGEN

Entwicklungspotential des regionalen Arbeitsplatzgebiets:

- Wie schätzen Sie, vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstrends, das Potential für das regionale Arbeitsplatsgebiet Teufenthal – Unterkulm ein?
- Wie schätzen Sie die Ausdehnung dieses regionalen Arbeitsplatzgebiets ein?

INPUTREFERAT ÖFFENTLICHER VERKEHR / BAHN & FRAGEN

Michael Leuppi / D. Giger, Aargau Verkehr AG

FRAGEN

Gleisraum, Perron:

- Gibt es langfristige Projekte / Vorhaben bzgl. dem Bahnbetrieb und/oder einem Ausbau im Bereich des Bahnhofs Teufenthal?
(z.B. bezüglich Perron, Gleisverdoppelung, Unterführung o.ä.)
- Besteht ein Konflikt zwischen neuer Linienführung / Trasseerweiterung und dem Erhalt des Verwaltungsgebäudes?
Evtl. in Zusammenhang mit dem geplanten Veloweg?

INPUTREFERAT GRUNDEIGENTÜMERIN INJECTA-AREAL & FRAGEN

Eduard Holub, Eigentümerversorger Injecta Foncière Commerciale Teufenthale SA

FRAGEN

Potentialanalyse Injecta-Areal Teufenthal von Halter AG (07. April 2016)

- Ist der Grundeigentümerschaft der Inhalt der Potenzialanalyse bekannt und wenn ja, wie stehen sie den Inhalten gegenüber, insbesondere zur vorgeschlagenen Positionierung des Areals?

Vermietung / Nutzung:

- Wie ist der aktuelle Stand der Vermietung der Flächen (vermietete Fläche und Lage, Mietdauer, Nachfrage)?
- Ist das aktuelle Vermarktungs-Konzept ökonomisch mindestens selbsttragend oder sogar attraktiv?
- Sollte die Zonierung des Injecta-Areals unverändert bleiben, welche Nutzungen wären aus Sicht Eigentümerschaft langfristig erwünscht/angestrebt?

Investitionsbereitschaft

- Gibt es Kostenschätzungen für den (Weiter-)Betrieb der bestehenden Bauten unter Einhaltung der Anforderungen zu Feuerpolizei, Statik, Energie etc.?
Wenn ja: – Bei welchen Bauten könnte eine solche Ertüchtigungs-Strategie machbar sein (Priorisierung der Gebäude)?
– Wie weit würde die Investitionsbereitschaft gehen – von minimalem Unterhalt bis zu Sanierung/Umstrukturierung?
- Wäre eine Veräusserung des Areals denkbar?

INPUTREFERAT GRUNDEIGENTÜMER WOLFAHRTSHAUS

Ernst Brunner, Grundeigentümer Wohlfahrtshaus

FRAGEN

Wohlfahrtshaus (Gesamtanlage):

- Welche Nutzungs- bzw. Entwicklungsabsichten bestehen für das Wohlfahrtshaus – Gebäude und Park (und allenfalls weitere Bauten)?
Erhalt, Sanierung, Umnutzung etc.?
- Wäre es denkbar, das Wohlfahrtshaus mit einer öffentlichen Nutzung zu bespielen?
- Gäbe es allenfalls Bereitschaft, das Wohlfahrtshaus zu verkaufen?

Park Wohlfahrtshaus:

- Wäre es denkbar, den Park öffentlich zugänglich zu machen und allenfalls den Zaun zu entfernen, um den Park (zum Injecta Areal hin) zu öffnen?

WEITERE FRAGEN IM PLENUM

Denkmalschutz

- Wie ist die Haltung der kant. Denkmalpflege zu Laborgebäude, Wolfahrtshaus mit Park und Verwaltungsgebäude?