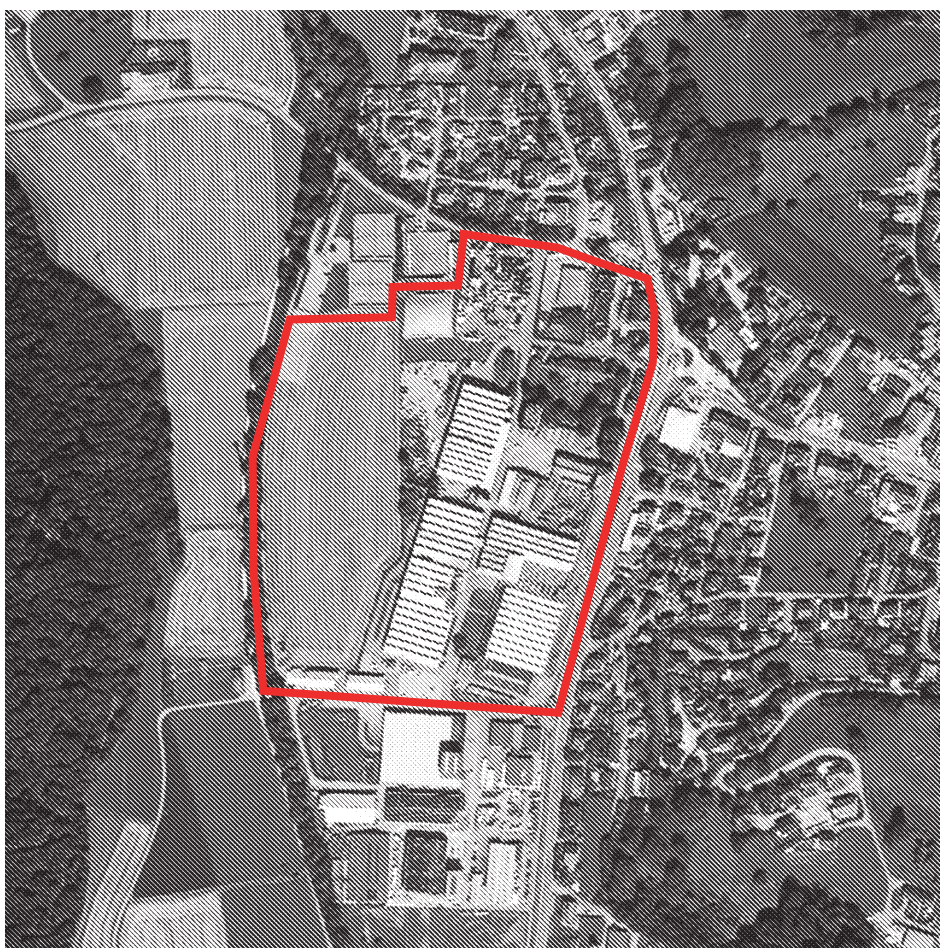




GEMEINDEVERWALTUNG
TEUFENTHAL

STUDIENAUFTRAG INJECTA-AREAL TEUFENTHAL SCHLUSSBERICHT



Gemeindeverwaltung Teufenthal, Kirchweg 1, 5723 Teufenthal

22. November 2022

IMPRESSUM

Gemeinde Teufenthal

Verfasst im Namen des Gemeinderates Teufenthal

Vertretung Gemeinde: Herr Niklaus Boss, Frau Susanne Wittwer, Herr Reto Müller

Planungsbüro Gesamtrevision Nutzungsplanung:

Ackermann + Wernli AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau. Herr Reto Ribolla

Verfahrensbegleitung Studienauftrag:

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH, Museumstrasse 9, 5200 Brugg

Bearbeitung durch Jannine Stüdeli und Maresa Schumacher

jannine.stuedeli@k-aro.ch | maresa.schumacher@k-aro.ch

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	4
1.1	Injecta-Areal – ehemaliger Fabrikstandort	4
1.2	Lage des Areals	4
1.3	Stellenwert des Areals in der Gemeinde und Region	5
1.4	Anlass zur Studie	6
1.5	Perimeter	7
2.	Ziele und Aufgabe	8
2.1	Ziel der Studie	8
2.2	Arbeitsschritte	8
2.3	Weiteres Vorgehen	8
2.4	Aufgabenstellung	9
3.	Angaben zum Verfahren	11
3.1	Auftraggeberin / Teilnehmende Teams / Verfahrensbegleitung	11
3.2	Entschädigung / Folgeauftrag / Urheber und Nutzungsrechte	11
3.3	Beurteilungsgremium	12
3.4	Veröffentlichung	12
3.5	Ablauf des Studienauftrags	13
4.	Ergebnisse	15
4.1	Würdigung der Projekte	15
4.2	Zentrale Erkenntnisse / Synthesepan	22
5.	Zustimmung des Beurteilungsgremiums	26

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Injecta-Areal – ehemaliger Fabrikstandort

Die 1920 gegründete Aktiengesellschaft Injecta AG betrieb bis 2010 in Teufenthal ihre Spritzgusswerke und eine Apparatefabrik. Anfangs arbeiteten mehr als 800 Personen in der Firma, gegen Ende hin noch ca. um die 100. Die Injecta AG war eine bedeutende Arbeitgeberin in der Region und prägte das wirtschaftliche Leben der Gemeinde für eine lange Zeit. Ende 2010 wurde der Betrieb eingestellt. Seither wird das Areal mehrheitlich durch das Mittel- bis Kleingewerbe und als Abstellfläche für Wohnmobile genutzt. Die heutige Grundeigentümerin der ehemaligen Betriebsfläche ist die Foncière Commerciale Teufenthale SA in Freiburg.

Aufgrund der Grösse und Lage ist die Entwicklung des Areals von grosser Bedeutung für die Gemeinde Teufenthal.



Die Injecta-Fabrik im Jahr 1969
(Quelle: wikipedia.ch / Bild stammt aus der ETH-Bibliothek)

1.2 Lage des Areals



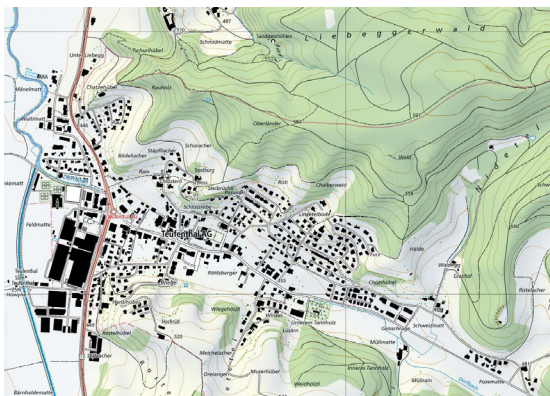
Lage des Areals im regionalen Kontext
(Quelle: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

Die Gemeinde Teufenthal liegt im unteren Teil des Wynentals, welches sich östlich zur Hochebene von Dürrenäsch erstreckt. Im Norden wird die Ortschaft durch die Ausläufer des Surbergs begrenzt, im Süden durch die Ausläufer des Hohen Felsens. Nur ein kleiner Teil des Dorfes liegt in der Talebene, ein Grossteil der Quartiere erstreckt sich in die Hanglagen. Der Fluss Wyna bildet die westliche Grenze der Gemeinde.

Teufenthal liegt rund 12 km von der Kantonshauptstadt Aarau entfernt. Die Gemeinde ist mit der Wynentalbahn und einer Busverbindung gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Das Injecta-Areal liegt im Südwesten der Gemeinde Teufenthal und grenzt im Süden an die Gemeinde Unterkulm. Es handelt sich um ein grosses, zusammenhängendes Gewerbegebiet, welches heute durch eine kleinteilige und heterogene Gewerbenutzung geprägt ist. Für das Gebiet werden in den vorhandenen Planungen diverse Bezeichnungen benutzt: Injecta, Chrüzmatte, Feldmatte (siehe Grundlagen). Es befindet sich mehrheitlich im Besitz eines Eigentümers, was gute Voraussetzungen für eine koordinierte Entwicklung schafft.

Bei der Schmittengasse grenzt das Areal an ein Wohnquartier bzw. Wohn- / Gewerbequartier. Mit den Tennisanlagen und dem Wohlfahrts Haus befinden sich im Areal auch nichtgewerbliche Nutzungen, die als eine Art Lärmriegel zwischen Wohnen und Arbeiten fungieren. Im Osten wird das Areal durch die Wynentalstrasse (Kantonsstrasse) und die Wynentalbahn mit der S-Bahn-Haltestelle «Teufenthal» vom restlichen Dorf getrennt. Im Westen und im Süden wird das Areal von Gewerbegebieten der Nachbargemeinde Unterkulm eingefasst, deren Erschliessung künftig, aufgrund des nicht gesicherten Bahnübergangs, von Norden her über die Gemeinde Teufenthal und das Injecta-Areal erschlossen werden müssen (vgl. Kap. 3.7 Erschliessungsplan Feldmatte).



Lage des Areals im regionalen Kontext (Quelle: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

1.3 Stellenwert des Areals in der Gemeinde und Region

Das Injecta-Areal befindet sich heute in einem strukturellen Wandel. Die aktuelle Nutzung ist von vielen Kleinunternehmen aus diversen Branchen aus dem eher günstigen Segment geprägt. Aufgrund der Grösse und der gut erschlossenen Lage verfügt das Gebiet über ein grosses Entwicklungspotenzial und ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Der teilweise sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude und auch teilweise Altlasten im Boden erhöhen den Handlungsdruck, bergen aber auch gewisse Herausforderungen für die Entwicklungsplanung.

Die bestehende Nutzungszuweisung (fast ausschliesslich Industriezone) wird den Potenzialen des Areals nicht gerecht, daher hat die Gemeinde in der laufenden Nutzungsplanungsrevision eine teilweise Umzonung in eine Mischzone vorgeschlagen. Sie stösst damit aber auf Widerstand seitens Kanton, welcher einerseits das gemeindeübergreifende Arbeitsplatzgebiet zwischen Unterkulm und Teufenthal als regional bedeutend einstuft und andererseits einer – wenn auch nur geringen – Zunahme der Einwohnerkapazität Teufenthals kritisch gegenübersteht.

Für die Region aargauSüd hat das Areal ebenfalls eine grosse Bedeutung. Im Regionalen Raumkonzept RRK 2040 (Zukunftsbild) vom 20. Juli 2018 wird das Gebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Bezüglich Infrastruktur, Erschliessung, Anlieferung usw. bestehen gemäss RRK 2040 ideale Voraussetzungen sowie Flächenreserven für die Ansiedlung von Unternehmen.

1.4 Anlass zur Studie

Nach Beschluss des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durch den Gemeinderat hat die Gemeinde im Jahr 2019 / 2020 mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen und diese zwischenzeitlich zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit der fachlichen Stellungnahme der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau sowie des Regionalplanungsverbandes aargauSüd wurden jedoch diverse Genehmigungsvorbehalte und fachliche Hinweise für die Weiterbearbeitung vorgebracht.

Die zur Vorprüfung eingereichte revidierte Nutzungsplanung sieht vor, den östlichen Teil der Parzelle GB Nr. 15 einer Spezialzone «Injecta-Areal» (Planausschnitt siehe unten Kapitel 3.6) mit einem Wohnanteil von 4/5 der Bruttogeschossfläche zuzuweisen. Die Vorschriften der Spezialzone Injecta sind generell relativ offen formuliert (Nutzung, max. AGF, Wohnanteil, Nettoladenfläche, Gestaltungsplanpflicht). Mit der Gestaltungsplanpflicht können zwar ergänzende Zielvorgaben definiert werden, die Spielräume für die Entwicklung bleiben jedoch recht offen. Berechtigterweise wurde seitens der kantonalen Fachstelle insbesondere die mangelnde Sicherung der Qualität und die nicht abschätzbaren Konsequenzen in Bezug auf die resultierenden Wohnraumkapazitäten kritisiert.

Die in der Revision der Nutzungsplanung angedachte Umzonung wurde sowohl seitens Kanton als auch vom Regionalplanungsverband aargauSüd impuls aus diversen Gründen kritisch beurteilt (siehe fachliche Stellungnahme Amt für Raumentwicklung).

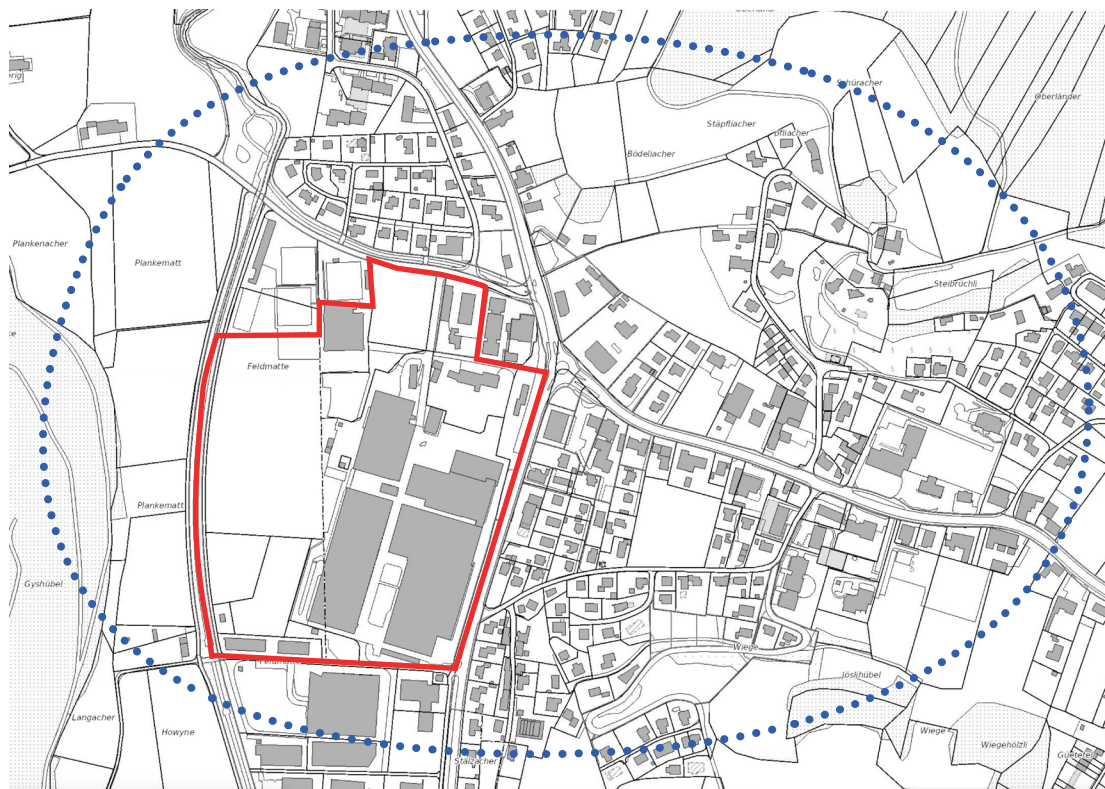
Die wichtigsten Aspekte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Einwohnerkapazität der Bauzone der ganzen Gemeinde ist gegenüber dem prognostizierten Wachstum zu gross. Der neu generierte Wohnanteil auf dem Injecta-Areal ist hinsichtlich der übrigen Bauzonenreserven zu überprüfen und zu verkleinern.
- Als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung sind Gewerbeflächen in grösserem Umfang zu erhalten. Die Inwertsetzung dieser Reserven ist von regionalem Interesse.
- Die Vorschrift betreffend Baumasse im BNO-Entwurf ist zu offen gefasst und rechtsunsicher (Vorbehalt). Die zulässige Bebauung ist über griffige Vorschriften (z.B. Gebäudehöhen, Ausnützungsziffer, etc.) bereits auf Stufe BNO festzulegen.
- Die ausreichende Kapazität der Erschliessung Feldmatte für die neue Mischnutzung, insbesondere am Knoten an die Kantonsstrasse/Kreisel, muss nachgewiesen werden.
- Aufgrund der Änderung des Zonenzwecks von einer reinen Arbeitszone in eine Mischnutzung gilt das Gebiet nicht als zureichend erschlossen. Das Lärmgutachten ist aufgrund der neuen Grenzwerte (Planungswerte) zu erstellen.
- In Abstimmung mit den Kapazitäten der Erschliessung und den Bedürfnissen der Gemeinde müssen Art und Mass der erwünschten Verkaufsnutzung verbindlich geregelt werden.

Mit der Studie können diese Punkte zwar nicht abschliessend untersucht werden, jedoch sollen das öffentliche Interesse und das Potenzial des Areals geklärt und in Kontext zur Gesamtentwicklung der Gemeinde gestellt werden.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll nach Abschluss der Studie und Vorliegen entsprechender Erkenntnisse weitergeführt werden.

1.5 Perimeter



Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (blau) Industrieareal Teufenthal / Unterkulm
(Quelle Hintergrundgrafik: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

Der Bearbeitungsperimeter (relevant für Schritt I, siehe Kapitel 2.2) umfasst das heutige Industrieareal Teufenthal und die angrenzende Industriezone der Gemeinde Unterkulm inkl. des restlichen Grünraums bis zur Wyna (vgl. roter Perimeter im Plan), der Betrachtungsperimeter (insbesondere relevant für Schritt II) das umliegende Siedlungsgebiet bis zum Dorfkern von Teufenthal (vgl. blauer Perimeter im Plan).

2. ZIELE UND AUFGABEN

2.1 Ziel der Studie

Die künftige Arealentwicklung soll unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen (Gemeinde/ Region/ Kanton/ Grundeigentümer) erfolgen können. Die Ermittlung und Herleitung dieser Interessen ist ein wesentlicher Bestandteil, um die künftige Entwicklung des Areals lenken zu können. Die aktuell divergierenden Interessen von Kanton und Gemeinde / Grundeigentümerschaft (Nutzung) sind zu berücksichtigen. Es geht primär darum, eine stimmige Lösung für den Ort zu finden.

Dabei kann es auch sein, dass übergeordnete Grundlagen in Frage zu stellen sind, weil diese das grosse Entwicklungspotenzial behindern. Gegeben den Fall, sind konsolidiert hergeleitete, stichhaltigen Argumente unabdingbar, um den übergeordneten Behörden überzeugend gegenüberzutreten und die entsprechenden Anliegen erfolgreich vertreten zu können.

Im Rahmen der Studie sollen daher in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung – also Nutzung bzw. Nutzungsmischung und Nutzungsdichte – in Varianten abgesteckt werden (was ist überhaupt sinnvoll und realistisch für das Areal?). Diese sind sodann, zur Überprüfung von Dichten und Baumassen sowie der verträglichen Einbettung in den Kontext, in ein grobes, räumliches Konzept umzusetzen. Die Varianten sind betreffend Mengengerüst und Verkehrsmengen auf einer qualitativ-konzeptionellen Ebene zu bearbeiten.

Das zentrale Ergebnis dieses ersten Schrittes ist nicht nur die zu favorisierende und weiterzuverfolgende Variante. Ebensovichtig ist der Argumentationsstrang, der sich aus den Variantenstudien ergibt, bzw. die daraus abgeleiteten Erkenntnisse – also auch das qualifizierte Verwerfen von Varianten.

Im zweiten Schritt ist die favorisierte Variante zu vertiefen (nur bei Bedarf) und dessen nutzungsplanerische Umsetzung zu prüfen. Es gilt zu klären, in welchem Verhältnis dieses Entwicklungskonzept zur Gesamtentwicklung der Gemeinde steht. Es sollen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeleitet werden, um letztere zielgerichtet weiterführen zu können.

2.2 Arbeitsschritte

Schritt I: Entwicklungs-/ Nutzungspotential Areal

Interessen und Potenzial des Areals ermitteln

Kernfrage: Was gilt als sinnvoll, realistisch und akzeptiert für das Areal und was vermag das Areal zu leisten?

Output: Drei gewichtete Varianten mit Vor- und Nachteilen pro Variante. Stichhaltiger, konsolidierter Argumentationsstrang.



Schritt II: Betrachtung im Kontext zu Gesamtentwicklung

Umsetzungsvorschlag für eine Variante pro Team.

In-Kontextsetzung der Interessen und des Potenzials zur Gesamtentwicklung der Gemeinde. Arealsspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

2.3 Weiteres Vorgehen

Die **wirtschaftliche Machbarkeit** soll nachgelagert zur Studie evaluiert werden. Dasselbe gilt für die detaillierte Umsetzung in ein **städtebauliches Projekt**. Diese beiden Schritte können nach Abschluss der Studie erfolgen (z.B. im Rahmen eines Masterplans «Injecta-Areal»). Trägerschaft und Finanzierung dieser nachgelagerten Arbeiten sind unter Grundeigentümer und Gemeinde zu vereinbaren. Ebenfalls der vom Kanton geforderte **Kapazitätsnachweis für die Erschliessung** (siehe Kapitel 3.7) und der Lärmnachweis erfolgen nachgelagert zur Studie, sobald die Nutzungen bekannt sind.

Die Abstimmung der künftigen Arealentwicklung mit den Interessen der Bevölkerung ist von zentraler Bedeutung. Eine **öffentliche Informationsveranstaltung** ist nach Abschluss der Studie vorgesehen, unabhängig von der Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit der Studie sollen vorerst für die Bevölkerung verständliche, konkrete und kommunizierbare Inhalte erarbeitet werden.

2.4 Aufgabenstellung

Schritt I Entwicklungs- / Nutzungspotenzial Areal

Der Schritt I beinhaltet die Ermittlung des Nutzungspotenzials und dessen Umsetzbarkeit im Spannungsfeld der unterschiedlichen Interessen und Ansprüche sowie im planungsrechtlichen Kontext. Dieser Schritt soll mittels drei Varianten erfolgen. Die Kernfrage von Schritt I lautet: Was ist sinnvoll und realistisch für das Areal?

Ermittlung der Interessen

Aufgrund der Bedeutung des Areals ist der Einbezug der verschiedenen Interessengruppen von zentraler Bedeutung für die künftige Entwicklung.

Das Ermitteln, Zusammenführen und Abgleichen von privaten und öffentlichen Interessen ist daher ein wichtiger Bestandteil der Studie. Als Interessengruppen sind abzuholen:

- Gemeinde: Gemeinderat und ggf. Kommissionen (primär politische Abstützung)
- Region: Regionalplanungsverband aargauSüd Impuls
- Kanton: Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilungen Raumentwicklung sowie Mobilität & Verkehr und ggf. Umwelt, Natur und Landschaft), Aargau Services Standortförderung (kantonale Wirtschaftsförderung), ggf. Kantonale Denkmalpflege
- Grundeigentümerin ehemaliges Injecta-Areal
- Eigentümer Wohlfahrtshaus
- Aargau Verkehr AG

Die Ermittlung der Interessen wird mittels eines **Workshop's** (19. Mai 2022) erfolgen. Dazu reichen die Teams vorgängig Fragen ein, die zur Interessenermittlung dienen bzw. mit den Interessengruppen diskutiert werden soll. Die Koordination und Moderation des Anlasses erfolgt durch das verfahrensbegleitende Büro.

Nutzungs- und Entwicklungspotenzial

Mit der **Ortsanalyse inkl. einer Auslegeordnung der übergeordneten Vorgaben / Abhängigkeiten** sollen die arealspezifischen Gegebenheiten ermittelt und aufgezeigt werden. Dabei sind auch potenzielle Nutzungskonflikte aufzuzeigen.

Anschliessend soll anhand von drei Varianten geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten unter den gegebenen Rahmenbedingungen zweckmässig und realistisch sind. Dabei ist der Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten / Verkauf etc.) auch grob hinsichtlich der Verkehrsbewegungen, im Sinne einer groben Abschätzung und Beurteilung der verkehrlichen Folgen und Umsetzbarkeit, zu prüfen. Die Varianten sind betreffend Mengengerüst und Verkehrsmengen auf einer qualitative-konzeptionellen Ebene zu bearbeiten (kein Kapazitätsnachweis).

Als Grundlage für die Studie wird bis zum Start der Arbeiten abgeklärt, wie viel freie Kapazitäten auf dem bestehenden Netz vorhanden sind. Diese Kapazitätsberechnungen sollen als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr dienen.

Weiter ist eine **räumliche Umsetzung** zu prüfen: Anhand eines groben Volumenkonzeptes ist die bauliche Dichte zu eruieren, die am Ort umsetzbar und verträglich ist. Die Einbettung in den Kontext sowie die Behebung allfälliger Nutzungskonflikte (sensible Nachbarschaften) ist dabei zu berücksichtigen. Darauf basierend ist zu berechnen, welche EW-Zahlen, AP-Zahlen realisierbar sind. Eine weitere zu untersuchende Fragestellung ist der Umgang mit den Bestandesbauten der ehemaligen Firma Injecta und den vorhandenen Altlasten.

Die Erkenntnisse (pro und Contra für alle Varianten) von Schritt I sind schriftlich zusammenzufassen und so aufzubereiten, dass sie als Grundlage für den Schritt II verwendet werden können. Form und Darstellung der Erkenntnisse aus Schritt I sind frei. Aufzuarbeitende Inhalte siehe Punkt 4.5.

Schritt II

Vertiefung Variante und Betrachtung im Kontext zu Gesamtentwicklung Gemeinde

In Schritt II erfolgt die Vertiefung einer Variante im Sinne eines Umsetzungsvorschlages. Es erfolgt eine Betrachtung des Ergebnisses aus Schritt I im Kontext zur Gesamtentwicklung der Gemeinde (Areal <–> Gemeinde). In diesem Schritt sind folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- Wie lassen sich die ermittelten Interessen und Potenziale mit der angestrebten Gesamtentwicklung der Gemeinde (z.B. im Dorfkern) vereinbaren und aufeinander abstimmen? Wo ergeben sich Chancen und/oder Risiken für die Gemeinde (bspw. Konkurrenzierung Ortskern etc.)?
- Wie lässt sich das ermittelte Potenzial / die Entwicklung bezüglich Einwohnerkapazitäten, Auszonungsflächen mit Blick auf die revidierte Nutzungsplanung umsetzen? (Wo) sind Anpassungen notwendig?
- Arealsspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese sind ebenfalls so zu formulieren, dass sie als Grundlage für die BNO-Überarbeitung dienen.
- Ausarbeiten von qualitätssichernden Vorgaben für nachgelagerte Verfahren. Diese sind ebenfalls so zu formulieren, dass sie als Grundlage für die BNO-Überarbeitung dienen.

3. ANGABEN ZUM VERFAHREN

3.1 Auftraggeberin / Teilnehmende Teams / Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin

Gemeinde Teufenthal
Kirchweg 1, 5723 Teufenthal

Teilnehmende Teams

ECKHAUS AG Städtebau Raumplanung, Zürich
moveIng AG, Basel

AMJGS Architektur AG, Zürich
stadt raum verkehr, Zürich

Verfahrensbegleitendes Büro

Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Auswertung erfolgt durch das Büro KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH.

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
Museumstrasse 9, 5200 Brugg, mail@k-aro.ch

3.2 Entschädigung / Folgeauftrag / Urheber und Nutzungsrechte

Vergütung

Die Arbeit wird pauschal mit CHF 30'000.- exkl. MwSt. pro Team durch die Gemeinde Teufenthal vergütet (vollständige und fristgerechte Abgabe). Reisekosten und weitere Nebenkosten sind in dem Betrag enthalten.

Folgeauftrag

Mit Abgabe der Studie ist der Auftrag abgeschlossen.
Es sind keine Folgeaufträge vorgesehen.

Urheber- und Nutzungsrechte

Mit dem Einreichen des Projektvorschlags anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen und die Ausführungen im Rahmen der Fragebeantwortung.
Die Urheberrechte verbleiben bei den Teilnehmenden.
Die eingereichten Unterlagen gehen nach Abgabe und ausgerichteter Entschädigung ins Eigentum der Auftraggeberin über.

3.3 Beurteilungsgremium

Sachexperten mit Stimmrecht

- Niklaus Boss
Gemeindepräsident Gemeinde Teufenthal
- Reto Müller
Regionaler Bauverwalter
- Reto Ribolla
Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung,
Ackermann + Wernli AG

Fachexperten mit Stimmrecht

- Maresa Schumacher
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort
Fachexpertin Architektur / Städtebau (Vorsitz)
- Martin Grütter
Regionalplanung aargauSüd Impuls,
Fachexperte Wirtschaft
- Christian Kuhn
Ballmer + Partner AG,
Fachexperte Verkehr
- Oliver Bachmann
metron AG / Regionalplanung aargauSüd impuls,
Fachexperte Raumplanung

Das Gremium behält sich vor, weitere Experten beratend beizuziehen.

3.4 Veröffentlichung

Es ist eine öffentliche Informationsveranstaltung für die Bevölkerung vorgesehen, an welcher die Ergebnisse aus dem Studienauftrag erläutert und ausgestellt werden.

Die Durchführung dieser Informationsveranstaltung ist im Januar/Februar 2023 geplant. Der genaue Termin wird zu gegebenem Zeitpunkt bekanntgegeben.

3.5 Ablauf des Studienauftrags

Workshop Interessenermittlung

Am 19. Mai 2022 wurde ein Workshop mit den verschiedenen Interessenvertretenden, dem Beurteilungsgremium und den teilnehmenden Teams statt.

Ziel des Workshops war es einerseits, den involvierten Akteuren Gelegenheit zu geben, ihre Interessen, Bedürfnisse und Erwartungen in Zusammenhang mit dem Injecta-Areal darzulegen.

Andererseits konnten die teilnehmenden Teams und das Beurteilungsgremium Fragen stellen, um Klarheit über die fixen Setzungen und die vorhandenen Spielräume zu gewinnen – beziehungsweise um, in Kenntnis der jeweiligen Hintergründe, letztere abwägen zu können.

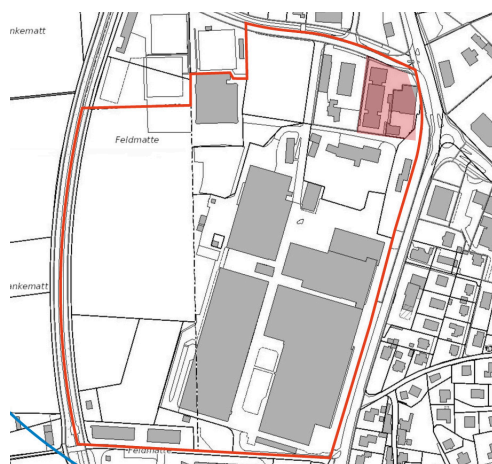
Folgende Akteure haben am Workshop teilgenommen und die jeweiligen Interessen vertreten:

- Niklaus Boss, Gemeindepräsident
Interessen Gemeinde
- Reto Ribolla, Projektleiter Revision Nutzungsplanung
stv. für Interessen Kanton / Rückmeldungen ARE
- Herbert Huber, Geschäftsführer aargauSüd Impuls
Interessen Region
- Urs Rothlin, Projektleiter Standortmarketing, Dept.
Volkswirtschaft und Inneres, Standortförderung
Interessen Wirtschaft
- Michael Leuppi / Daniel Giger, AVA Aargau Verkehr AG
Interessen Bahnbetrieb
- Ernst und Rita Brunner, Eigentümer Wohlfahrtshaus
Privatinteressen Grundeigentum

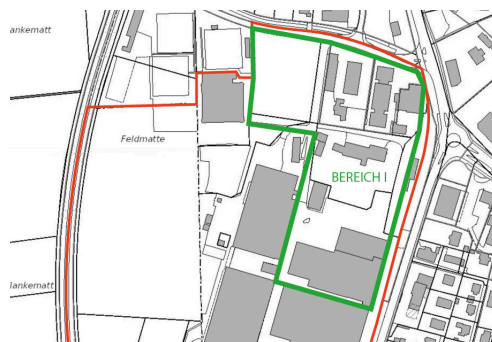
Abwesend:

- Eduard Holub, Eigentümerversorger Injecta Foncière
Commerciale Teufenthale SA
Interessen Grundeigentümer Injecta

Zwischenbesprechung



Angepasster Bearbeitungsperimeter (rot), die zusätzlich aufgenommenen Parzellen darin hervorgehoben.



Bereich I für Mischnutzung Wohnen / Arbeiten (grün)

Schlussbesprechung

Die Zwischenbesprechung fand am 24. Juni 2022 statt. Sie wurde als offene, diskursive Veranstaltung durchgeführt, unter Anwesenheit und Beteiligung aller Teilnehmenden über den gesamten Zeitraum.

Die Zwischenbesprechung diente der Vorstellung und Diskussion der Aufgabenstellung gemäss Phase I: Analyse und Lesart der Gemeinde/ des Areals und, darauf abgestützt, Entwicklungsszenarien in Varianten zum Aufzeigen der räumlichen und nutzungsspezifischen Potenziale.

Aus den Ergebnissen der Diskussion wurden allgemeine und Team-spezifische Empfehlungen für die weitere Bearbeitung formuliert. In dem Zusammenhang wurden auch folgende Präzisierungen des Programms vorgenommen:

- Der Bearbeitungsperimeter wurde dahingehend angepasst, dass die Parzellen des Gasthofs zur Herberge (kantonales Denkmalschutzobjekt) und der angrenzenden Wohnüberbauung in den Perimeter aufgenommen wurden.
- Aufgrund der ersten Erkenntnisse konnte ein näherer Bereich definiert werden, auf den sich eine Mischnutzung Wohnen / Arbeiten beschränken sollte. Alle weiteren Areale sollten (ausgenommen die bestehende Tennishalle) dem Arbeiten (Industrie und Gewerbe) vorbehalten bleiben.

Schliesslich wurden nach der Zwischenbesprechung auch die Vorgaben für die Schlussabgabe (Inhalte, Formate) präzisiert und festgehalten.

Die Schlussbesprechung fand am 30. September 2022 statt. Im ersten Teil der Schlussbesprechung haben die Teams ihre jeweiligen Arbeiten vorgestellt und erläutert; Das Beurteilungsgremium hatte Gelegenheit, Verständnisfragen dazu zu stellen. Danach wurden die Teams verdankt und verabschiedet. Im zweiten Teil der Schlussbesprechung hat das Beurteilungsgremium die wesentlichen Erkenntnisse diskutiert und festgehalten und das weitere Vorgehen abgestimmt.

Die Arbeiten der Teams sowie die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind in Kapitel 4 dargelegt.

4. ERGEBNISSE

4.1 Würdigung der Beiträge

ALLGEMEINE WÜRDIGUNG

Das Beurteilungsgremium ist mit den Ergebnissen des Studienauftrags und den Beiträgen der beiden, teilnehmenden Teams sehr zufrieden. Beide Teams haben detaillierte und umfassende Arbeit geleistet und alle geforderten Leistungen zur vollen Zufriedenheit erbracht. Die Ergebnisse führen zu einer ganzen Reihe Erkenntnisse, welche einen wertvollen Input für die laufende Nutzungsplanungsrevision darstellen, und nicht zuletzt auch konsolidierte Argumente für die Vermittlung gegenüber den kantonalen Prüfstellen liefern.

Die Kernfrage, ob und wenn ja in welchem Masse, eine Mischnutzung insbesondere auch in Verbindung mit dem Wohnen, im Injecta-Areal denkbar ist, wurde klar positiv beantwortet. Beide Teams empfehlen, und zwar in ähnlicher Dichte und Anordnung, die Wohnung im Gebiet zu verankern. Mit dem Nachweis der Verträglichkeit, sowohl in Hinsicht auf die Qualitätssicherung (sensibles Nebeneinander von unterschiedlich empfindlichen Nutzungen) wie auch der Verkehrsbelastung, liegen nun wertvolle Angaben vor, um auch das geeignete Mass der Nutzungsmischung einkreisen und deckeln zu können.

Die Abwägung der Verdichtungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit weiteren Entwicklungspotenzialen innerhalb der Gemeinde bleibt vorbehalten, doch liegen nun die Grundlagen vor, um genau diese Abwägung vornehmen zu können und die daraus gefolgerten Ergebnisse in die laufende Nutzungsplanungsrevision aufnehmen zu können.

Für beide Teams gemeinsam sei an dieser Stelle der Teil der Aufgabenstellung gewürdigt, welcher den rechnerischen Nachweis der Dichten und/oder Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen beinhaltet, als Basis für den Nachweis der Bewältigbarkeit der dadurch generierten Fahrten im bestehenden Verkehrsnetz. Beide Teams haben diesen Nachweis detailliert dargelegt und nachvollziehbar erläutert. Auch waren Vorschläge für die nutzungsplanerische Umsetzung gefordert, welche teamspezifisch auf verschiedenen Ebenen erbracht wurden und hiermit ebenfalls gesamthaft verdankt werden.

Die Würdigung der Arbeiten im Einzelnen konzentriert sich auf die Abhandlung der zentralen, räumlichen Entwicklungsvorschläge und jeweils auf die wesentlichen, daraus gewonnenen Erkenntnisse.

TEAM AMJGS / stadt raum verkehr

Abgestützt auf eine sorgfältige, das gesamte Gemeindegebiet umfassende Analyse, schält das Team verschiedene Merkmale heraus, welche die räumlichen Qualitäten Teufenthals ausmachen:

- zwei komplementäre Raumstrukturen mit eigenen Qualitäten und Charakteristiken – die eine linear entlang der Dorfstrasse, die andere flächig im Bereich des Injecta-Areals
- Grün und Freiräume, welche entlang der Dorfstrasse immer wieder die Siedlungsstruktur kontrapunktieren und als qualitätsstiftend eingestuft werden, stellen sie doch eine Verbindung zwischen dem Siedlungsgebiet und dem umliegenden Landschaftsraum her.
- zentrumsbezogene Nutzungen, welche sich entlang der Dorfstrasse raumbildend äussern
- Ein dichtes Langsamverkehrsnetz, welches die wertvollen Naherholungsgebiete im Umfeld erschliesst und welches rege genutzt wird.

In der weiteren Bearbeitung (gesamtes Gemeindegebiet) wurden diese Themen konsequent aufgenommen und konzeptionell verankert. Sie sind im vorgeschlagenen Entwicklungsleitbild als strukturgebende Elemente wiederzufinden.

Innerhalb des Projektperimeters ist die Analyse weiter vertieft worden. Zwei Grundstrukturen wurden dabei insbesondere hervorgehoben: das Wegekreuz im Inneren des Areals, als Rückgrat der gesamten Anlage – und die davon abgeleitete Unterteilung in vier Quadranten (bzw. vier Gebäudeensembles). Diese verblüffend einfache und gleichsam überzeugende Lesart des Injecta-Areals stellt eine erste, wichtige Erkenntnis dar, auf der in der weiteren Entwicklungsplanung des Areals aufgebaut werden soll.

Darauf abgestützt, sowie unter Berücksichtigung weiterer, konzeptioneller Elemente wie die «Erinnerungsbausteine» (prägende, identitätsstiftende Gebäude im Areal), wichtige Freiräume sowie relevante Anknüpfungspunkte der übergeordneten Vernetzung, sind die geforderten Variantenstudien entwickelt worden.

Nach der Zwischenbesprechung wurde, der Empfehlung des Beurteilungsgremiums folgend, die Variante A – Phase I weiter vertieft und schliesslich das empfohlene Entwicklungsszenario für das Injecta-Areal daraus entwickelt. Dieses ist in der Schlussabgabe in Form eines Gestaltungsplanentwurfs festgehalten.

Der nördliche Randbereich entlang der Schmittengasse wird mit Ost-West gerichteten Wohnzeilen belegt, welche in einen Grünraum eingebettet liegen. Daran knüpft Quadrant I an: hier sind vorwiegend öffentliche und/oder publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen;

der private (heute nicht zugängliche) Parkraum des Wohlfahrtshauses wird mit einer strategisch geschickten Erweiterung in Form eines «Saum-Parks» erlebbar gemacht und gleichsam in den öffentlichen Raum integriert. Der vorgelagerte Injecta-Platz gemeinsam mit dem angrenzenden Bahnhofsvorplatz soll hier zum neuen Dreh- und Angelpunkt des öffentlichen Lebens werden.

Südlich des Injecta-Platzes wird eine neue, bauliche Typologie mit einem „hohen Haus“ für die Wohnnutzung vorgeschlagen, welches auf einen gewerblichen Sockel gestellt wird. Der historische Kopfbau der Injecta soll in diesen Komplex integriert werden. Die von Quadrant 1 weiter ins Gebiet führende Quergassen bilden ferner das vernetzende Rückgrat und leiten über in die angrenzenden Bereiche, in denen vornehmlich die Arbeitsnutzung verankert werden soll – mit einer Ausnahme: Im wiederum südlich angrenzenden Quadrant «Halle 4» ist gemäss den Plänen von Team AMJGS eine Mischnutzung (Wohn- und Arbeitszone) vorgesehen.

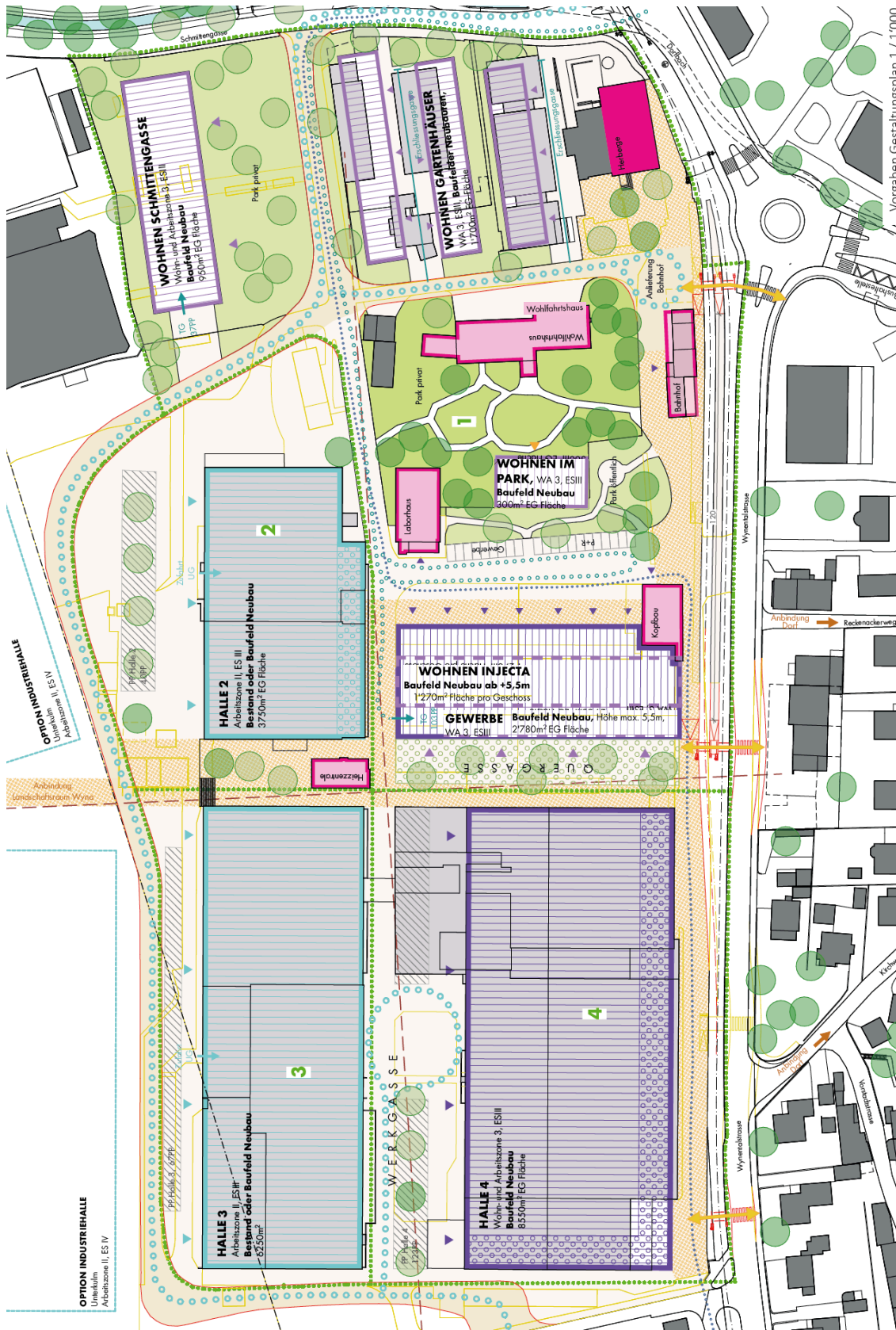
Um der Lage am wichtigen Wegekreuz gerecht zu werden, soll für den nördlichen Abschnitt dieses Quadranten der Vorschlag einer Mischnutzung übernommen und verankert werden. Der grössere, südliche Abschnitt soll jedoch der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Vermögen einzelne städtebauliche Setzungen nicht vollends zu überzeugen – so beispielsweise der Parkraum entlang der Schmittengasse, Grösse und Nutzung des Injecta-Platzes verbunden mit der südlich davon vorgeschlagenen Gebäudetypologie, welche in Zusammenhang mit dem Erhalt des historischen Kopfbaus Fragen aufwirft – so sind der Arbeit von Team AMJGS mit Stadt-Raum-Verkehr doch mehrere, wertvolle Setzungen zu entnehmen, die gewürdigt werden und in die weitere Entwicklungsplanung einfließen sollen.

Allen voran die räumliche Grundstruktur der vier Quadranten, welche in sich stringente, aber unterschiedliche Ensemble-Entwicklungen zulässt. Innerhalb dieser Struktur, schält sich die besondere Bedeutung des Quadranten 1 heraus, in dem die öffentlichkeitsbezogenen Nutzungen konzentriert werden sollen und wo die Visitenkarte nicht nur für das Injecta Areal, sondern (als wichtigster ÖV-Knotenpunkt) auch für die gesamte Gemeinde Teufenthal geprägt wird.

Die Strategie, den (bis auf Weiteres) nicht zugänglichen Parkraum des Wohlfahrtshauses mit einem «Saum-Bereich» zu ergänzen und so für die Öffentlichkeit spür- und nutzbar zu machen, ist ebenfalls ein wertvoller Ansatz, der im Rahmen der weiteren Bearbeitung übernommen und vertieft werden soll.

Schliesslich enthalten auch die übergeordneten Setzungen für das gesamte Gemeindegebiet wertvolle Themen, die in der Folge weiter vertieft werden sollen. Beispielsweise die Bedeutung und Einordnung einzelner Grünräume, welche bezüglich Sichtbezüge und räumlicher Identität bedeutsam sind. Auch die Vorschläge für eine bessere Vernetzung des Injecta-Areals mit seinem Umfeld – insbesondere die angepassten, präzise gesetzten Querungen der Wynentalstrasse – sind überzeugend und sollen übernommen werden.



Vorgaben Gestaltungsplan 1 / 1'000

..... Gesamtpemeter und Quadranten
1 - 4 Quadranten

Baubereiche

Baubereiche	Bauzone	Zonensweck	Fassadenhöhe	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschiff	Überlagerte Zonen	Zugang / Anliefsituation
Wohnbauten	WA3	Wohnen / Gewerbe	10m	III	§9	Gassenraum WA3	▲ ▲
Gewerbebauten	WA3	Wohnen / Gewerbe	20m	III	§9	Pufferzone WA3	▲ ▲
Gewerbebauten	All	Gewerbe	-	III	§11	Pufferzone All	▲
Erinnerungsbausteine		Wohnen / Gewerbe		III	neu	Bestandeschutz	
Geschützte Gebäude					§23		

Frei-Strassenräume

- Anlieferzone Schwerverkehr
- Begegnungszone reduzierte Befahrbarkeit
- "Jokerflächen" z.B. mit PP, Kleinbauten, Bäumen / Pflanzen
- Feinerschliessung MIV Baufelder, Stichstrasse

Achsen und Verbindungen

- Bahnübergänge fussgänger
- Gassen-Sichtachsen
- Anbindung an Umgebung
- Einfahrten Tiefgaragen

Grünräume

- Garten Bestand / Neu
- Baum Bestand / Neu

Erschliessungstypen

- Arbeiten, Gewerbe
- Wohnen, Bahnhof, Gewerbe
- Velo

TEAM ECKHAUS / moveIng

Für seine räumliche Analyse stützt sich dieses Team vorwiegend auf die Untersuchung historischer, topografischer Karten. Daraus werden folgende Hypothesen abgeleitet:

- Das Injecta-Areal und die Arbeiterhäuser östlich der Wynentalstrasse (auf gleicher Höhe) sind zeitgleich entstanden. Es liegt die Vermutung nahe, dass hier eine Verbindung besteht und die Häuser als Arbeitersiedlung in Zusammenhang mit dem Betrieb Injecta entstanden.
- Analog beispielsweise dem Bally-Areal in Schönenwerd stellt das Injecta-Areal ein typisches räumliches Konglomerat eines umfassenden «sozialwirtschaftlichen Ensembles» dar, dessen Entwicklung mit Respekt vor dieser Geschichte und Identität erfolgen soll.

Ergänzend zu dieser soziokulturellen Haltung hat das Team sich, auf ganz anderer Ebene, mit dem Verschwinden grösserer Industriezonen auseinandergesetzt und explizit den regionalen Arbeitsschwerpunkt dahingehend gestützt, dass die Ansiedlung grösserer Betriebe (die kritische Grösse wurde seitens Fachexperten mit 8'000-10'000m² definiert) langfristig ermöglicht bzw. gesichert werden soll.

Insbesondere in der ersten Phase des Studienauftrags hat das Team mit seinen Variantenstudien verschiedene Szenarien insbesondere auch für den Arbeitsschwerpunkt erarbeitet und in dem Zusammenhang die vorgesehene Erschliessung nochmals hinterfragt. Als berechtigten Diskussionsbeitrag werden diese Studien gewürdigt. Doch wurde nach der Zwischenbesprechung bekräftigt, die geplante Erschliessung sei als gesetzt zu übernehmen, entsprechend hat das Team Eckhaus mit moveIng die vorgeschlagene Variante 1, die diese Voraussetzung berücksichtigte, in der zweiten Phase vertieft und weiterentwickelt.

Die räumliche Lesart des Injecta-Areals dieses Teams hat grosse Deckungsgleichheit mit jener der Kollegen: auch hier wurde der Quadrant 1 als besonderer Ort identifiziert und das Rückgrat des Wegekreuzes hervorgehoben und weiterentwickelt. Ebenso wird die Bedeutung der Verbindung über Gleise und Wynentalstrasse hinweg hervorgehoben und werden Massnahmen für die bessere Vernetzung vorgeschlagen.

Der soziokulturelle Ansatz äussert sich in einer besonderen Nutzungsmischung und dem Angebot verschiedener Wohnformen in Quadrant 1: nebst «klassischem» Wohnangebot soll beispielsweise auch Atelier-Wohnen und Senioren-Wohnen vorgesehen werden. Das Angebot ist in verschiedene Gebäudevolumen untergebracht, welche einen neuen Antrittsplatz für das Injecta-Areal umfassen. In den Erdgeschossen sind zusätzlich publikumsorientierte Nutzungen angedacht.

Die historisch gegebene, gemeinschaftliche Nutzung im Wohlfahrtshaus soll wiederbelebt und/oder ausgebaut werden. Der dazugehörige Park wird bis an die Gleise verlängert und bildet so die neue Identität Teufenthals am Bahnhof. Dafür wird auch das bestehende Bahnhofsgebäude zurückgebaut und werden die (wenigen) Bahnhofsfunktionen neu in den erhaltenen, historischen Kopfbau der Injecta untergebracht, womit diesem neues Leben eingehaucht wird.

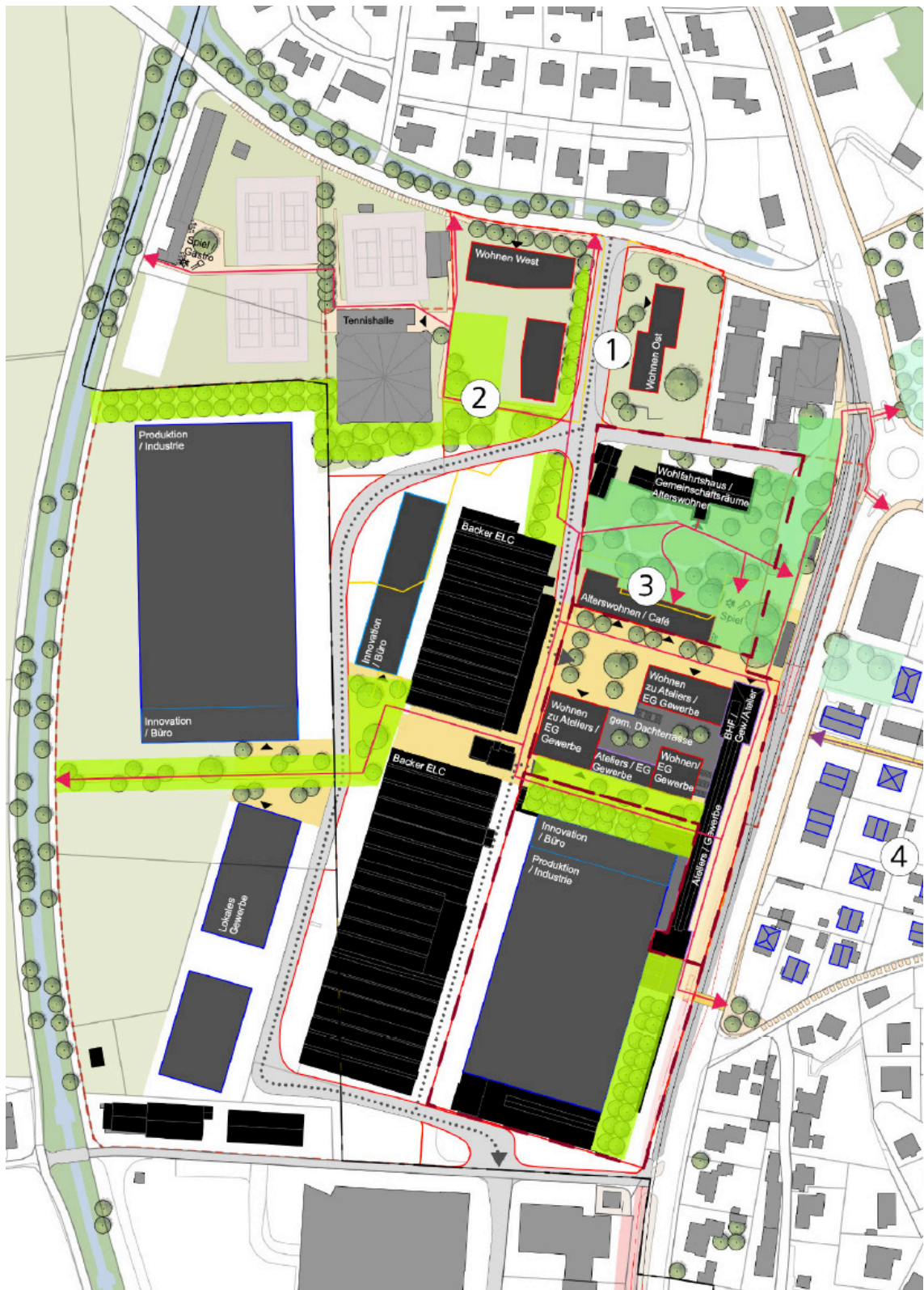
In der Beurteilung der bestehenden Bausubstanz ist das Team zur Erkenntnis gekommen, insbesondere den bereits erwähnten Kopfbau als Erhaltenswert einzustufen, ergänzt mit dem angebauten, schmalen Gewerberiegel entlang der Gleise. Dieser Entscheid wird durch das Beurteilungsgremium als klug und überzeugend gewürdigt. Nicht nur verbindet beide Bauten einen gleichen, schlichten doch würdevollen architektonischen Ausdruck und sind sie gemeinsam wichtige Identitätsträger entlang der Wynentalstrasse. Auch bildet insbesondere der lange Bau einen optimalen Lärmschutz für das Innere des Injecta-Areals und sichert dadurch langfristig die räumliche Qualität und ermöglicht eine flexible Nutzungsmischung.

Die Prüfung der Bausubstanz bleibt vorbehalten und ist relevant für die Einschätzung eines möglichen Erhalts. Alternativ kann hier aber auch ein Volumenschutz zielführend sein, womit ein analoger Ersatzneubau und so die räumliche Qualität gesichert werden kann.

Bei den Arbeitsnutzungen wird weitgehend auf den Bestand aufgebaut, was aufwärtskompatibel eine schrittweise Transformation, je nach Bedarfslage, zulässt: Eine überzeugende Strategie. Der Gebäudekomplex entlang den Gleisen, im südöstlichen Quadrant, soll mittelfristig weiterhin den bestehenden Zwischennutzungen zur Verfügung stehen und langfristig einer hochwertigeren Nutzung Platz machen (können). Die Hallen in den westlichen Quadranten bleiben den bestehenden Firmen (Backer ELC und Weitere) erhalten, ergänzt mit Erweiterungsmöglichkeiten im nordwestlichen Vorbereich, bis hin zur neuen Erschliessungsstrasse.

Westlich der neuen Erschliessungsstrasse schliesslich werden zusätzliche Flächen für lokales Gewerbe und einem Grossbetrieb reserviert. Kritisch anzumerken gilt hier, dass die für letzteren vorgesehene Fläche eine zusätzliche Einzonung bedingen würde – doch die Grundhaltung überzeugt. Auch stellt sich die Frage nach der Einbettung in den Landschaftsraum einer solchen Grossstruktur, was nicht thematisiert wird. Diesbezüglich müssen in der weiteren Planung nähere Angaben gemacht werden.

Nebst den bereits erwähnten Setzungen, wo beide Teams eine analoge Haltung entwickelt haben, ist aus dem Beitrag von Team Eckhaus mit moveIng der aufwärtskompatible, strategische Ansatz weiter zu verfolgen, ebenso wie der Umgang mit der historischen Bausubstanz. Auch die Dimensionierung der öffentlichen Grün- und Freiräume und der Industriezone sowie die vorgeschlagene Neuorganisation des Bahnhofs sollen in der weiteren Planung weiter vertieft werden.



Liste Massnahmen:

- Ökologische Vernetzung sichern und stärken
- wichtige Grünräume Kontext
- Park auf Platzbereich ausweiten bis an Perron
- ➔ Durchlässigkeit LV auf Areal sichern
- ➔ Neue Fusswegverbindung Richtung Kirche ermöglichen
- - - Erstellung kommunaler Entwicklungsrichtplan (behördenverbindlich) über Injectaareal
- ① ● Auf heutiger Strassenparzelle wird Veloweg separat geführt (Entflechtung von Einfahrt LKW Feldmatt)
- ② Sammelgarage unter neuer Wohnsiedlung: Vorhandener Geländesprung eignet sich für Einfahrt
- ③ - Grundeigentum klären um sinnvolle Parzellen zu erhalten
- ④ Ehem.Arbeiterquartier: Strukturelle und räumliche Merkmale erhalten»
- ┌ Gestaltungsplanpflicht auf Injecta-Areal einführen: Qualitätssicherung Zusammenspiel Alt-Neu / Architektur / Freiraum / Städtebau, Teilerhalt günstige bestehende Gewerbeflächen, Baubereiche sichern

4.2 Zentrale Erkenntnisse / Synthesepan

Die Ergebnisse des Studienauftrags haben deutlich gezeigt, dass das untersuchte Gebiet (vgl. Perimeter Studienauftrag) für die Gemeinde Teufenthal, hinsichtlich der Perspektiven für die Gesamtentwicklung wie auch hinsichtlich ihrer räumlichen Identität, eine Schlüsselrolle spielt.

Das Gebiet umfasst eine Vielfalt unterschiedlicher Interessen, Potenziale und Nutzungsansprüche auf verhältnismässig kleinem Raum, die es zielgerichtet aufeinander abzustimmen gilt. Dazu ist eine weitsichtige und sorgfältige Entwicklungsplanung essenziell.

Insbesondere im grösseren Umfeld des Bahnhofs Teufenthal soll ein neues, identitätsstiftendes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden, in dem Wohn- und Arbeitsnutzungen synergetisch nebeneinander entstehen können. So kann die Entwicklung dieses Gebiets an seine Blütezeit anknüpfen und das vorhandene Potenzial bestmöglich aktiviert werden.

Die weiter unten formulierten, zentralen Erkenntnisse sollen daher in den nun anstehenden, planerischen Folgearbeiten – insbesondere in der Revision der Nutzungsplanung – gemäss den aufgeführten Zielen und Massnahmen umgesetzt und bei Bedarf weiter vertieft werden.

Im nachfolgend dargestellten Synthesepan sind die wesentlichen, räumlichen Erkenntnisse – im Sinne einer Arbeitshilfe und Übersicht – schematisch abgebildet. Der Synthesepan bildet nur die im Rahmen des Studienauftrags diskutierten Themen und Inhalte ab.

Zentrale Erkenntnisse

Räumliches Grundgerüst

- Die Lesart der vier Quadranten ist beizubehalten und darauf aufzubauen
- Die Bedeutung des inneren Wegekreuzes als Hauptrückgrat der Erschliessung ist beizubehalten und zu stärken

Nutzung

- Grundprinzip: Die Entwicklung des Areals soll als Ganzes erfolgen (unter Umständen etappiert). Es soll vermieden werden, dass aufgrund planerischer und/oder entwicklungsstrategischer Setzungen Anreize geschaffen werden, die nur zu einer Teilentwicklung des Areals führen, also dass beispielsweise nur die (rentablere) Wohnnutzung/Mischnutzung realisiert wird und die belasteten Standorte nicht entwickelt werden. Um eine Gesamtentwicklung anzustossen, soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision (allenfalls auch im Entwicklungsrichtplan) überlegt werden, welche Bedingungen formuliert werden können, um die weniger rentablen Entwicklungsbereiche bzw. Nutzungen mit jenen von höherer Wertschöpfung miteinander zu koppeln – und wie diese Bedingungen eigentümerverbindlich umgesetzt werden können.
- Eine Mischnutzung ist in Quadrant 1 (Q1 - vgl. Synthesepan) zu verankern: Wohnen / Arbeiten / Gewerbe / öff. Nutzungen

- Baufeld für (vorwiegend) Wohnen gegenüber Wohlfahrtshaus (Neubau) mit Anbindung an Park verankern. Teilweise Wohnnutzung in weiteren Baubereichen zu prüfen
- Bedarf an neuem Wohnraum ist in der Region nicht übermässig gross: Der Wohnanteil im Injecta-Areal ist abzustimmen mit dem Angebot (Bestand / Potenzial) im gesamten Gemeindegebiet
- Im nördlichen Bereich von Q2 (vgl. Synthesepan), entlang der wichtigen Wegeverbindung Mischnutzung verankern. Im südlichen Bereich von Q2 und in den weiteren Quadranten Q3-Q4, Gewerbeflächen beibehalten. Aufwärtskompatible Entwicklung verankern
- Verlagerung der Bahnhofnutzung in EG des historischen Kopfbaus prüfen
- Publikumswirksame Nutzungen nach Möglichkeit im Bereich Bahnhofs-/Antrittsplatz (vgl. Synthesepan) bündeln

Verkehr

- Anbindung an Gemeindegebiet östlich der Wynentalstrasse: drei Übergänge gemäss Vorschlag Amjgs weiter verfolgen (bestehende Querung bei Perron nach Süden verlegen, mit Bahnbetriebe abstimmen)
- Weiterführende Vernetzung innerhalb Gemeindegebiet und in den umliegenden Landschaftsraum langfristig sichern
- Kantonaler Veloweg in Wegekrenz Injecta verlegen (Vorschlag Eckhaus)
- Flächige Parkierung im Areal unterbinden: bei Wohnnutzung unterirdische Parkierung vorgeben, ansonsten kompakt oberirdisch zulassen (Parkhauslösung)
- Reduktion Parkplätze: Mobilitätskonzept als Vorgabe verankern (mit Gestaltungsplanpflicht)

Freiraum

- Park: Fläche zwischen Wohlfahrtshaus und neuem Baufeld für Wohnen als Grünzone sichern (Grundnutzung). Es soll angestrebt werden, künftig den Park für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- öffentlicher Raum (im Sinne eines Antritts-Platzes) im Bereich des Kopfbaus ansiedeln und Aufenthaltsqualität sichern (kein neuer «Dorfplatz» erwünscht). Mit Neugestaltung Bahnhofplatz koordinieren
- Freiräume im Dorf: Sichtbezüge sind wichtig, aber nicht mit Grünzonen zu sichern. Alternative Möglichkeiten der Sicherung von für die Identität Teufenthals relevanten Raumbezügen sind zu prüfen
- Parkartiger Saumbereich entlang Wohlfahrts-Park umsetzen

Bausubstanz / bestehende Gebäude

- Überprüfung Zustand Bausubstanz von Kopfbau und zweigeschossigem Längsbau (gem. Vorschlag Eckhaus). Substanz- oder Volumenschutz mit kant. Denkmalpflege überprüfen

- Wohlfahrtshaus inkl. Nebenbauten (Aufnahme letzterer ist nochmals zu prüfen) definitiv unter kommunalem Schutz stellen (bereits in Revision Nutzungsplanung vorgesehen)

Folgendes ist in BNO zu verankern

- Die Entwicklung des Areals soll als Ganzes erfolgen. Es sollen Vorschriften formuliert werden um zu sichern, dass die weniger rentablen Entwicklungsbereiche bzw. Nutzungen mit jenen von höherer Wertschöpfung miteinander gekoppelt werden (vgl. w.o. «Nutzung»)
- Es sollen verbindliche Anreize geschaffen werden, um den öffentlichen Zugang zur Wohlfahrts-Parkanlage gewährleisten zu können (ggf. unter Erarbeitung eines konkreten Betriebskonzepts bzw. Reglements, welches die Anliegen der Grundeigentümerschaft adäquat berücksichtigt).
- Pflicht für Ausarbeitung eines Entwicklungsrichtplans ERP (*). Perimeter zu definieren, wenn immer möglich überkommunaler ERP erarbeiten (gemeinsam mit Gemeinde Unterkulm)
- Perimeter für Gestaltungsplan-Pflicht ausscheiden (wie viele bzw. für welche Gebiete bleibt zu prüfen)
- Gremium zur Qualitätssicherung: beratend für alle relevanten Entscheide in Zusammenhang mit der Entwicklung Injecta-Areal beizuziehen. Sichert Kontinuität und fachliche Kompetenz
- Gebietsmanagement

(*) Ein ERP ist aus folgenden Gründen ein geeignetes Instrument:

- Gemeindeübergreifende Abstimmung der Entwicklung ist notwendig
- Richtplanung hat angemessene Flughöhe, um eine gemeinsame Verständigung zu erreichen (beide Gemeinden und Region)
- Behördenverbindlich
- Dient der Abstimmung des zulässigen Verkehrs über die neue Erschliessungsstrasse und die Schmittengasse (auf Gemeindegebiet Teufenthal)
- Kein normiertes Instrument, daher bzgl. Form und Inhalt frei gestaltbar: angestrebte Entwicklung und räumliche Qualitäten können ausführlich erläutert und bebildert werden. Als Kommunikationsinstrument bleibt ein ERP so über lange Zeit nachvollziehbar und verständlich und kann als Kompass für die langfristige Entwicklung dienen
- Geeignet, auch um mit Grundeigentümer zu verhandeln bzw. Vorgaben und Ziele aus Sicht Gemeinde anschaulich zu vermitteln
- Gleiches gilt für die Kommunikation gemeindeintern (beide Gemeinden) für Information / Mitwirkung der Bevölkerung.



Legende

	Industrielle Nutzung		Wohn-/Mischnutzung (höhere Dichte)		Wichtiger, öffentlicher Raum
	Industrie-/Gewerbenutzung		Wohn-/Mischnutzung (mittlere Dichte)		Wichtige Wegeverbindungen/
	Mischnutzung		Parkraum (Grünzone, unverbaubar)		Wegeverbindung (optional)
	Sportnutzung		Parkartiger Saumbereich		Kantonaler Radweg
					Identitätsstiftende Bauten (Substanz-/Volumenschutz vorhanden oder zu prüfen)

5. ZUSTIMMUNG BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium stimmt dem Schlussbericht zu:

Sachexperten mit Stimmrecht:

Niklaus Boss
Gemeindepräsident Gemeinde Teufenthal

Reto Müller
Regionaler Bauverwalter

Reto Ribolla
Ackermann + Wernli AG
Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung

Fachexperten mit Stimmrecht:

Maresa Schumacher, Vorsitz
KARO Kollektiv für Architektur Raum Ort, dipl. Arch. ETH,
Fachexpertin Architektur / Städtebau

Martin Grütter
Regionalplanung aargauSüd Impuls,
Fachexperte Wirtschaft

Christian Kuhn
Ballmer + Partner Aarau, dipl. Ing FH, Wirtschaftsingenieur,
Fachexperte Verkehr

Oliver Bachmann
Regionalplanung aargauSüd impuls,
Fachexperte Raumplanung