



Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung Handlungsprogramm Innenentwicklung

Stand: 08.01.2025

Auftraggeber:
Gemeinde Teufenthal



Verfasser:
Ackermann+Wernli AG



ACKERMANN+WERNLI

Unternehmen der planora^L Gruppe

Inhalt

1	Grundlagen	3
1.1	Datengrundlagen des Kantons	3
1.2	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Teufenthal	3
2	Vorgehen	4
2.1	Entwicklung durch das Nutzen vorhandener R eserven (unüberbaute Bauzonen)	4
2.2	Entwicklung durch hochwertige I nnenentwicklung (Abschätzung Innenentwicklungspotenzial nach Entwicklungsstand)	4
2.3	A ussenentwicklung	4
3	Handlungsprogramm.....	5
3.1	Reserven R.....	7
3.1.1	Schlüsselgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R1)	8
3.1.2	Fokusgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R2).....	12
3.1.3	Weitere Reserven in der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R3).....	15
3.1.4	Schlüssel- und Fokusgebiete in den bebauten Wohn- und Mischzonen (I1 und I2).....	17
3.1.5	Weitere Gebiete in den bebauten Wohn- und Mischzonen (I3)	23
3.1.6	Bauzonenreserven mit übergeordnetem Freihaltungsinteresse (F) ..	24
		26
4	Realisierungshorizont der Massnahmen.....	26
5	Impressum	27

Abbildungen

Abbildung 1	Priorisierung und Rolle der Gemeinde	5
Abbildung 2	Übersicht Schlüsselgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R1).....	8
Abbildung 3	Übersicht Fokusgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R2).....	12
Abbildung 4	Übersicht Schlüssel- und Fokusgebiete in der überbauten Wohn- und Mischzone.....	17
Abbildung 5	Weitere Gebiete in den überbauten Wohn- und Mischzone (R3).....	23

Einleitung

Die gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz RPG und kantonalem Richtplan geforderte (kommunale) Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele bis 2040 bedingt Massnahmen, die (zeitlich und inhaltlich) über die jeweils aktuell laufenden Nutzungsplanungsrevisionen hinausgehen. Die Aufgabe der hochwertigen Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen und lässt sich nicht von heute auf morgen "erledigen". Dieser Prozess der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Gemeinde aktiv sowie kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften. Nur so lässt sich letztlich die richtplanerisch geforderte Wirkung in Sachen Innenentwicklung auch tatsächlich erzielen und gewährleisten (wichtiges Beurteilungskriterium im Rahmen der Genehmigung nach § 27 Abs. 2 BauG).

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll darlegen, wie in Teufenthal entsprechend der jeweiligen Ausgangslage, der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 gewährleistet werden kann (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1 und 2.2). Zudem wird der prognostizierte Zuwachs an Einwohnerkapazität aus den vorgeschlagenen Massnahmen abgeschätzt.

1 Grundlagen

1.1 Datengrundlagen des Kantons

Als Grundlage für das Handlungsprogramm Innenentwicklung dienen die kantonalen Grundlagen der Abteilung Raumentwicklung ARE (Stand 31.12.2015) und der Stand der Erschliessung (Stand: 31.12.2017). Methodische Unterstützung liefert der Planungswegweiser „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“ und der zugehörige Werkzeugkasten. Die Grundlagenkarten visualisieren die folgenden Dateninhalte:

- A. Potenzielle Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- B. Gebäudetypen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen
- C. Bauperiode der Gebäude in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- D. Altersstruktur in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- E. Sichtungsgebiete in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- F. Einwohnerdichte in den überbauten Wohn-/Mischzonen
- G. Auslastungsgrad nach Richtplan in den überbauten Wohn-/Mischzonen.

Die Gemeinde hat diese Dateninhalte bereits bei der Erarbeitung des Räumliche Entwicklungsleitbilds berücksichtigt und den Handlungsbedarf sowie eine räumliche Priorisierung festgelegt.

1.2 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) der Gemeinde Teufenthal

Aus der Zielsetzung des RELs lassen sich folgende relevante Schlüsse ableiten: Die bauliche Entwicklung soll sich primär auf die Dorfzone entlang der Dorfstrasse konzentrieren. Die vorhandenen, teils grossflächigen Baulandreserven sind mit hoher Qualität und einer angemessenen Dichte zu überbauen. Es ist ein gemischtes Wohnungsangebot anzustreben, wobei insbesondere das Angebot von altersgerechtem Wohnraum ausgebaut werden soll. Der historischen Bausubstanz im Dorfkern ist jedoch Sorge zu tragen. Diese ist zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln. Für die Gemeinde hat die Entwicklung der Nutzungsreserven im Dorfkern eine entsprechend hohe Priorität.

Die weitgehend überbauten Einfamilienhausquartiere sollen im Bestand eher sanft erneuert und nachverdichtet werden. Die Gemeinde schafft hierfür in der Nutzungsplanung einen Rahmen, überlässt die Initiative jedoch den Liegenschaftsbesitzer.

Eine Hauptzielsetzung des REL ist es, das Injecta-Areal zukunftsfähig zu machen. Neben der Weiterentwicklung des Standortes als attraktives Gewerbe- und Industrieareal soll aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr ein Anteil Wohnnutzung möglich sein. Die Zulässigkeit eines Wohnanteils ist an eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität gebunden.

2 Vorgehen

Das Vorgehen zur Analyse der bestehenden Einwohnerkapazitäten von Teufenthal orientiert sich am R-I-A Prinzip der Abteilung für Raumentwicklung. Demzufolge können die Entwicklungsgebiete der Gemeinde Teufenthal in die nachfolgenden Bestandteile unterteilt werden:

2.1 Entwicklung durch das Nutzen vorhandener Reserven (unüberbaute Bauzonen)

Teufenthal weist gemäss dem aktuellen Stand der Erschliessung 2021 Reserven, sprich unüberbaute Wohn- und Mischzonen von insgesamt 9.3 ha auf. Diese liegen über das gesamte Gemeindegebiet verteilt in unterschiedlichen Zonen.

Gestützt auf das REL sind insbesondere die grossflächigen und zusammenhängenden Reserven in der Dorfzone als Schlüsselgebiete zu betrachten. Ebenfalls als Schlüsselgebiete betrachtet werden jene Reserven, die zentral liegen und unmittelbar an die Dorfzone grenzen. Schlüsselgebiete soll die Gemeinde aktiv einer zielgerichteten Überbauung zuführen. Entsprechende Instrumente bzw. Massnahmen sollen ermittelt und verbindlich festgelegt werden. Reserven ausserhalb von potenziellen Schlüsselgebieten mobilisiert die Gemeinde nur einzeln mittels zusätzlicher Massnahmen.

2.2 Entwicklung durch hochwertige Innenentwicklung (Abschätzung Innenentwicklungspotenzial nach Entwicklungsstand)

Die Festlegung von Gebieten für die hochwertige Innenentwicklung stützt ebenfalls auf das REL ab, in dem stark unternutzte Gebiete innerhalb oder im Umfeld der Dorfzone als Schlüsselgebiete festgelegt werden. Ebenfalls dazu zählen Transformationsgebiete, für welche eine Umnutzung vorgesehen ist.

Ebenfalls ausschlaggebend sind die Grundlagenkarten des Kantons, insbesondere die Sichtungsbereiche, bestehende Einwohnerdichte, Bauperiode, demographische Kennzahlen sowie die ÖV-Güteklassen. Auch hier soll eine Unterscheidung hinsichtlich des Entwicklungspotenzials eines Gebietes bzw. Quartiers vorgenommen werden. Die Rolle der Gemeinde in der Mobilisierung dieses Entwicklungspotenzials soll sich analog zu den Reserven je nach Relevanz für die kommunale Entwicklung unterscheiden.

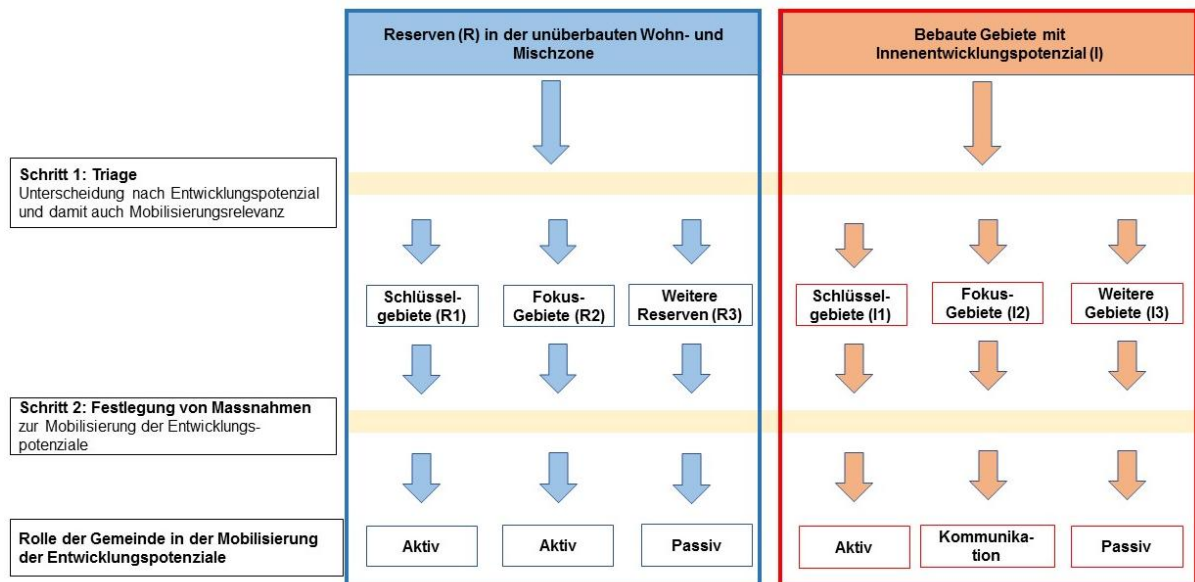
2.3 Aussenentwicklung

Die Aussenentwicklung, sprich die Vergrösserung des Siedlungsgebietes und der Wohnkapazität durch Einzonen ist infolge der ausreichenden Reserven und des Innenentwicklungspotenzials in Teufenthal für die laufende Revision nicht relevant. Im Gegenteil besteht die Notwendigkeit zum Abbau von Wohnkapazitäten, um den übergeordneten Bestimmungen nachzukommen. Gemäss kantonalen Grundlagen, sollen Aus- bzw. Nicht-Einzonungen in der Höhe von ca. 4 Hektaren geprüft werden. Die Auszonungsstrategie mit den geplanten Auszonungen in der Gemeinde Teufenthal ist in einem separaten Dokument abgehandelt. Dieses ist integraler Bestandteil des vorliegenden Handlungsprogrammes. Es wurde bereits am 19.09.2022 durch den Gemeinderat beschlossen, um im Bedarfsfall Massnahmen ergreifen zu können (z.B. Planungszone oder Bausperre).

3 Handlungsprogramm

Das Handlungsprogramm unterscheidet Massnahmen je nach Relevanz des jeweiligen Potenzialgebietes zur Mobilisierung der inneren Kapazitätsreserven. Die Rolle, welche die Gemeinde dabei einnimmt, unterscheidet sich ebenfalls je nach Wichtigkeit des Gebietes für die kommunale Entwicklung (vgl. Abbildung 1).

Abbildung 1 Priorisierung und Rolle der Gemeinde



Quelle: Eigene Darstellung

Die einzelnen Gebiete / Quartiere werden gemäss dem nachfolgenden Raster analysiert und dokumentiert:

Quartier / Bereich			
Analyse IST-Situation Die Analyse der IST-Situation bezieht sich bereits auf den Entwurf des revidierten Bauzonenplans und zeigt die beabsichtigten Umzonungen auf.			
Bemerkungen Zum vorliegenden Gebiet werden jeweils die relevanten Bemerkungen bzw. Beschreibungen festgehalten. Es wird beschrieben, weshalb sich das Gebiet für innere Entwicklung eignet oder welche Faktoren gegen eine aktive Mobilisierung der Gemeinde sprechen.			
Massnahmen Um eine zielgerichtete Mobilisierung des Potenzials zu unterstützen, bestehen seitens Gemeinde (Gemeinderat / Bauverwaltung) verschiedene Massnahmen. Die für das vorliegende Gebiet passenden Massnahmen werden jeweils kurz beschrieben. Die Innenentwicklung ist als verwaltungsinterne Daueraufgabe zu verstehen, für welche ein laufender Austausch mit den Grundeigentümern essenziell ist. Eine wichtige Rolle kann die Gemeinde als Vermittlerin unter den einzelnen Grundeigentümern für die Entwicklung eines Quartieres darstellen. Die Bau- und Nutzungsordnung, wie auch das übergeordnete Planungsrecht ermöglichen es der Gemeinde, mittels Bestimmungen und Verboten, die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern und so eine zielgerichtete Nutzung der bestehenden Kapazitäten zu ermöglichen.			
Abschätzung Einwohnerkapazität Für die Berechnung der potenziellen Einwohnerkapazität wird die zur Verfügung stehende Fläche mit der Ausnützungsziffer gemäss der jeweiligen Bauzone multipliziert. Diese ausnützungsbereinigte Fläche wird durch die anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner dividiert. Pro Teufenthaler Einwohner wird mit einer durchschnittlichen Bruttogeschossfläche von 50m ² gerechnet. Dieser Wert folgt dem kantonalen Durchschnitt, welcher etwas über dem nationalen Mittel liegt. Daraus lässt sich dann die Einwohnerdichte in Einwohnern pro Hektare errechnen. Dieser neutrale Wert lässt sich dann quartiers- und gemeindeübergreifend vergleichen.			
Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
12'151	0.6-0.7	146-170	120-140
Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (60%) (Lesebeispiel) Zu den errechneten Kapazitäten wird eine grobe Schätzung der Realisierungswahrscheinlichkeit vorgenommen. Es wird abgeschätzt, wie wahrscheinlich die errechnete Einwohnerkapazität innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren mobilisiert werden kann. Die Schätzung berücksichtigt potenziell hindernde Rahmenbedingungen, wie beispielsweise eine sehr kleinräumige Parzellenstruktur mit zahlreichen Grundeigentümern mit potenziell unterschiedlichen Entwicklungsabsichten, was eine Mobilisierung der Nutzungsreserven und damit die Erreichung der errechneten Kapazitäten infrage stellt. Der angenommene Prozentsatz der Realisierungswahrscheinlichkeit wird in den Berechnungen zur Abschätzung der Nutzungsreserven mitberücksichtigt. Somit würde im vorliegenden Beispiel nicht eine Einwohnerkapazität von 146-170 Einwohner für das Quartier in die Abschätzung der kommunalen Nutzungsreserven einfließen, sondern nur 60% davon (88-102), was zu einer entsprechend reduzierten Einwohnerdichte von 72-84 Einwohnern pro Hektaren führen würde.			

3.1 Reserven R

Sämtliche unüberbauten Wohn- und Mischzonen werden im Stand der Erschliessung festgehalten. Gemäss aktueller Statistik (Stand: 31.12.2021) belaufen sich die einwohnerkapazitätsrelevanten Reserven in den Wohn- und Mischzonen auf 9.3 ha. Diese Reserven haben ein unterschiedliches Potenzial hinsichtlich der Überbauung und damit auch hinsichtlich der zu erreichenden Einwohnerkapazität.

Gewisse unüberbaute Gebiete können als Schlüsselgebiete bezeichnet werden. Diese weisen eine gute bis sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie) auf und haben eine ausreichend grosse Fläche, die eine zweckmässige, dem Raumtyp der Gemeinde (ländliche Entwicklungsachse) entsprechende Bebauung ermöglicht. Auf diesen für die Gemeindeentwicklung zentralen Flächen, soll mittels individueller Massnahmen eine zielgerichtete Überbauung ermöglicht bzw. gewährleistet werden. Die Gemeinde fördert aktiv bzw. setzt in diesen Quartieren mittels unterschiedlicher Massnahmen (formell und informell) eine zweckmässige Entwicklung voraus.

Andere Gebiete weisen das Potenzial als Schlüsselgebiet auf, können aber infolge einschränkender Rahmenbedingungen nicht als solche entwickelt werden. Diese sind als Fokusgebiete im Programm berücksichtigt. Die Gemeinde nimmt eine aktive Rolle in der Mobilisierung dieser Potenziale ein.

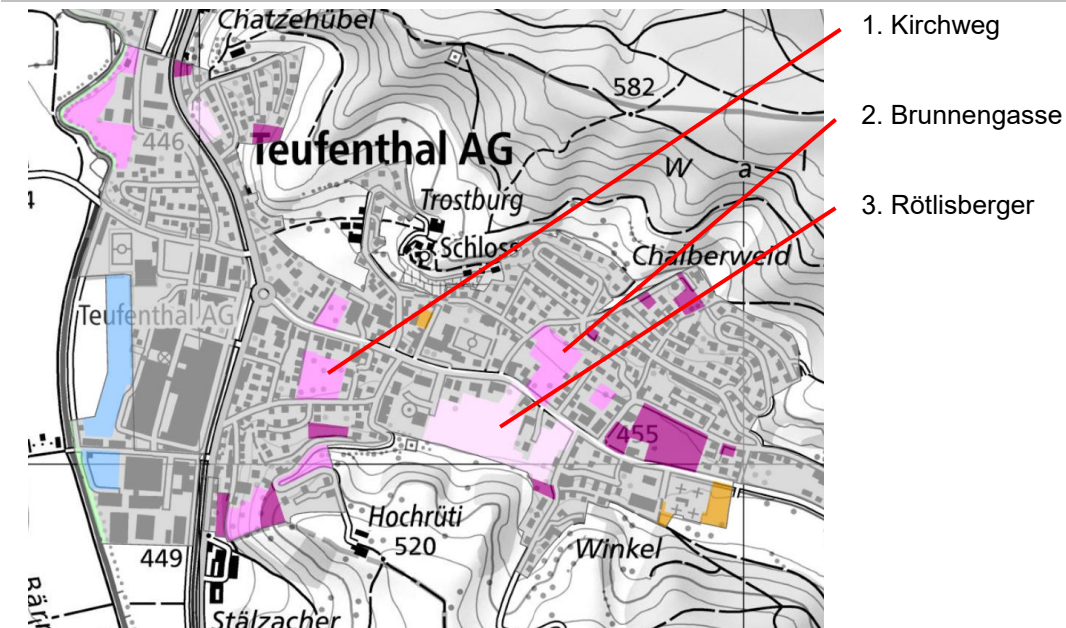
Für alle anderen Reserven nimmt die Gemeinde eine passive Rolle mittels Festsetzung der Rahmenbedingungen durch die Wohnzonendefinition, bzw. den möglichen Abweichungen im Zusammenhang mit Arealüberbauungen (BNO §27) ein.

Bei Nichtbebauung im Revisionszeitraum (15 Jahre) behält es sich die Gemeinde vor, diese Reserven im Rahmen ihres Anordnungsspielraumes aus dem Siedlungsgebiet auszuzonen, und an geeigneter, ggf. besser zugänglicher Stelle einzuzonen und einer zweckmässigen, sprich verdichteten Bebauung zuzuführen.

3.1.1 Schlüsselgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R1)

Die nachfolgende Grafik zeigt die Schlüsselgebiete in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Diese Reserven nehmen damit eine Schlüsselrolle für die Mobilisierung von Bauzonenreserven ein. Gestützt auf das REL wird mit der Entwicklung dieser Areale eine Erhöhung der generellen Siedlungsqualität, eine Stärkung der Zentrumsfunktion des Dorfkerns und eine Aufwertung des Ortsbilds angestrebt.

Abbildung 2 Übersicht Schlüsselgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R1)



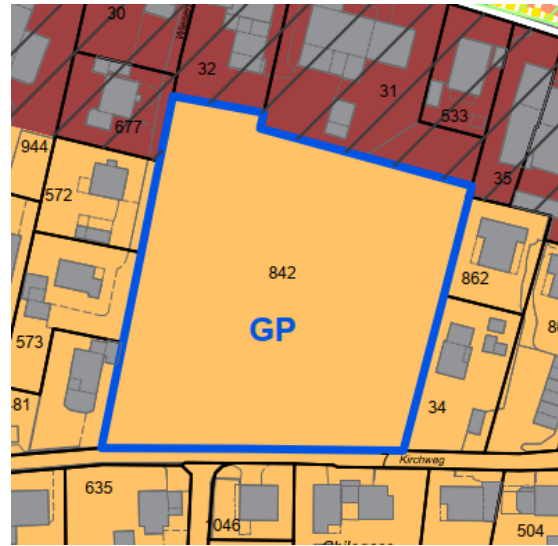
Quelle: Stand der Erschliessung, AGIS, zugriff: 30.09.2019

1. Kirchweg

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Die Liegenschaft 842 umfasst 6'186 m² und liegt vollumfänglich in der Wohnzone W2. Die Reserve liegt zentral im bereits überbauten Wohngebiet und weist als einziges Schlüsselgebiet die öV-Güteklasse B auf.

Massnahmen

Um eine Bebauung mit angemessener Dichte und hoher Siedlungsqualität sicherzustellen und aufgrund der Nähe zum historischen Dorfkern wird eine Gestaltungsplanpflicht «Kirchweg» auf der Parzelle LIG 842 festgelegt (ÄP-Nr. 53). Die Zielformulierungen werden in der BNO umschrieben. Aufgrund der zentralen und dennoch ruhigen Lage sind besondere Anforderungen an altersgerechtes Wohnen zu prüfen (altersgerechte Siedlung und Freiräume).

In der BNO wird eine Grünflächenziffer von 35% vorgeschrieben. Für das Gebiet wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 7 Jahren).

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
6'190 / 4'025	0.40 – 0.50	49 – 62 / 32-40	79 – 100 / 80-100

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (100%)

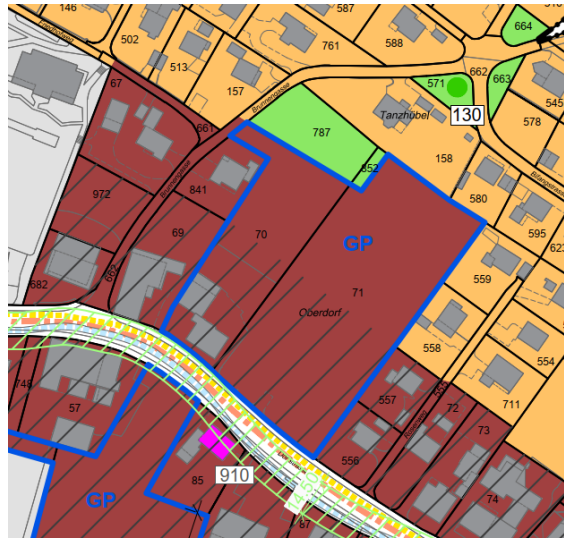
Die Bebauung setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser ist noch nicht in Bearbeitung. Grundsätzlich weist das Gebiet eine sehr hohe Realisierungswahrscheinlichkeit auf, da die Baulücke im sonst durchgehend bebauten Quartier keine grossen planerischen oder technischen Herausforderungen aufweist.

2. Brunnengasse

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Areal an der Brunnengasse ist im rechtskräftigen Bauzonenplan hälftig der Wohnzone W2, sowie der Dorfzone D zugewiesen. Es besteht eine Sondernutzungsplanpflicht, welche die bereits bebauten Liegenschaften einschliesst. Es besteht kein rechtskräftiger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan. Das Gebiet grenzt an die Kantonsstrasse im Süden. Die Parzellen Nr. 70 und Nr. 71 sowie die Parzellen Nr. 787 und Nr. 852 gehören je einer Partei.

Dem Areal wird infolge der attraktiven und zentralen Lage und der Nähe zu den kommunalen Infrastrukturen (Schule, Verwaltung) und dem Volg hohes Gewicht beizumessen. Auch wenn die Bushaltestelle Schulhaus nur ca. 200m entfernt liegt, weist das Gebiet aufgrund des Taktes des Busses und der Distanz zur WSB-Haltestelle lediglich öV-Güteklasse D auf.

Massnahmen

Das Schlüsselgebiet wird komplett der Dorfzone zugewiesen, um einheitliche Voraussetzungen zu schaffen (ÄP-Nr. 34). Um eine Bebauung mit angemessener Dichte und hoher Siedlungsqualität sicherzustellen, wird die bestehende Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben und eine neue Gestaltungsplanpflicht (blaue Umrandung) «Brunnengasse» mit entsprechenden Zielen in der revidierten Nutzungsplanung festgelegt.

Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht schliesst dabei explizit die Parzellen Nr. 787 und 852 aus, welche der Grünzone zugewiesen werden. Ebenfalls nicht von der Pflicht betroffen sind die bereits bebauten Parzellen Nr. 69 und 841. Deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten wurden im Rahmen eines Entwicklungsrichtplanes analysiert.

Die Zielformulierung wird in der BNO beschrieben. Die für das Ortsbild wichtigen Lage (Exposition) ist bei der Arealentwicklung zu berücksichtigen. Für das Gebiet wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 5 Jahren), da bereits ein Gestaltungsplan in Erarbeitung ist.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

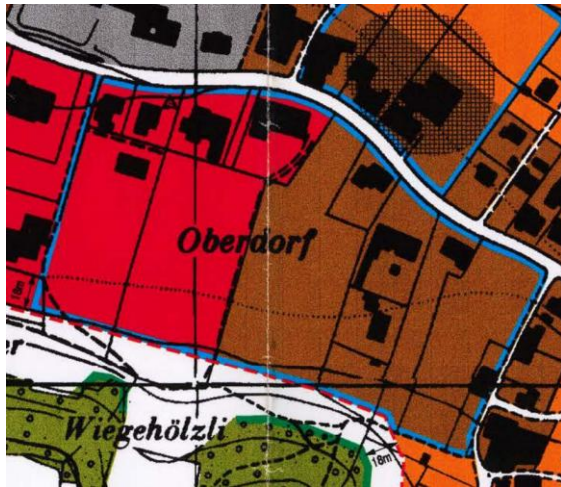
Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
8'390	0.6 – 0.7	100 - 118	119 - 141

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (90%)

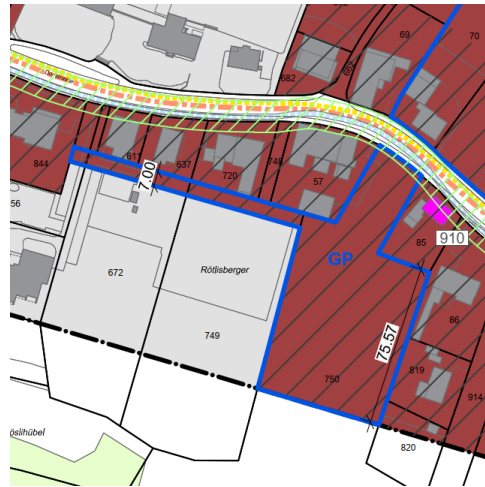
Die Bebauung setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus. Dieser ist in Bearbeitung und soll das Genehmigungsverfahren möglichst parallel zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung durchlaufen.

3. Rötliberger

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Schlüsselgebiet weist in der Grundnutzung die Dorfzone auf. Der westliche Bereich grenzt an einen öffentlichen Grünraum (Fussballspielwiese), welcher im Bereich des alten Kindergartens Potenzial für eine zusätzliche Aufwertung bietet. Diese Freiräume sind in der revidierten Nutzungsplanung planerisch gesichert (OeBA). Zur Reduktion der Einwohnerkapazität der Bauzone wurde im Süden ca. eine Bautiefe ausgezont (ÄP-Nr. 23). Die Reserven im Gebiet sind durch die bestehende Bebauung in einen Bereich West und Ost geteilt.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung legt eine Sondernutzungsplanpflicht fest, welche teilweise bereits bebaute Gebiete einschliesst. Es besteht kein rechtskräftiger Gestaltungs- oder Erschliessungsplan. Die Liegenschaft 750 sowie die Parzellen 914 und 88 sind je im Besitz einer Partei.

Die Reserve liegt besonders nah an den kommunalen Infrastrukturen (Schule, Verwaltung) und dem Volg. Auch wenn die Bushaltestellen Schulhaus und Oberdorf je maximal nur ca. 200 m entfernt liegen, weist das Gebiet aufgrund des Taktes des Buses und der Distanz zur WSB-Haltestelle lediglich öV-Güteklasse D auf.

Massnahmen

Um eine Bebauung mit hoher Siedlungsqualität zu realisieren, wird die bestehende Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben und eine neue Gestaltungsplanpflicht (blaue Umrandung) «Rötliberger» mit entsprechenden Zielen in der revidierten Nutzungsplanung festgelegt. Für die Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung, wird ein 7 m breiter Bereich im nördlichen Bereich der Parzellen 672 und 749 in der Dorfzone belassen. Die östliche Reserve ist ausreichend erschlossen.

Das Gebiet Rötliberger, insbesondere der westliche Bereich, weist aufgrund der Nähe zur Schule und grosszügigen Freiräumen gute Voraussetzungen für zentrales, familienfreundliches Wohnen auf (Mehrfamilienhäuser).

Für das Gebiet wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 7 Jahren).

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
6'792	0.5 – 0.7	68 - 95	100 - 140

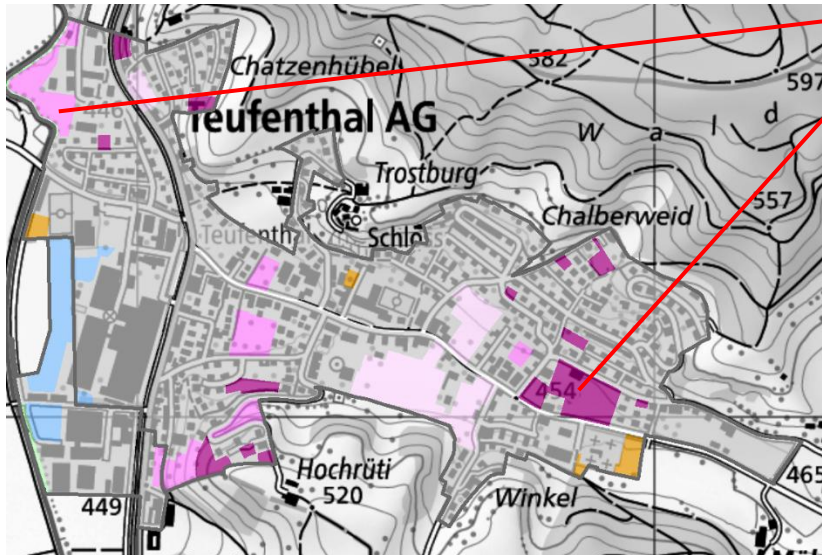
Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (60%)

Die Bebauung des Teils West setzt einen rechtskräftigen Gestaltungsplan voraus, weshalb eine Bebauung erst mittelfristig wahrscheinlich ist. Daher wird nicht davon ausgegangen, dass bis zum Ende der Planungsperiode die Reserve komplett überbaut sein wird.

3.1.2 Fokusgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R2)

Die bezeichneten Fokusgebiete weisen teilweise grossflächige Reserven auf. Gemäss REL soll sich die bauliche Entwicklung prioritär auf die Dorfzone konzentrieren. Aufgrund der vergleichsweise peripheren Lage sind die nachfolgend bezeichneten Gebiete als Fokusgebiete bezeichnet.

Abbildung 3 Übersicht Fokusgebiete der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R2)

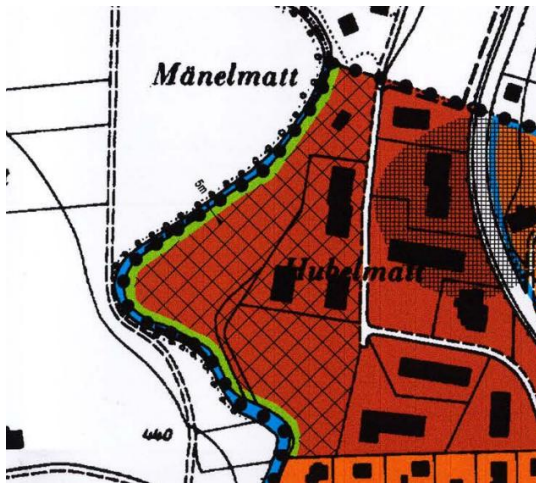


1. Hubelmatt
2. Alte Landstrasse

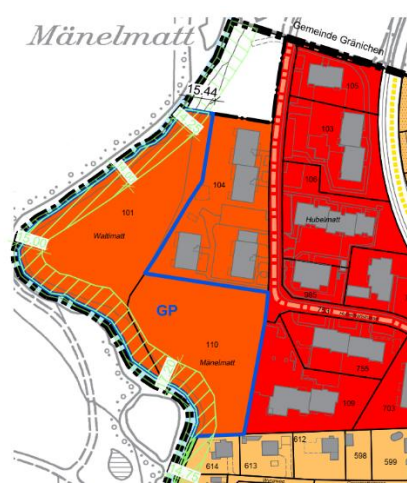
Quelle: Stand der Erschliessung, AGIS, zugriff: 30.09.2019

1. Hubelmatt

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Fokusgebiet Hubelmatt umfasst die Parzellen Nr. 110 und Nr. 101. Diese liegen im Nordwesten der Gemeinde an die Wyna angrenzend. Das gesamte Quartier ist über die Hubelstrasse und die Schmittengasse erschlossen. Im rechtskräftigen Bauzonenplan ist das Fokusgebiet der Wohnzone Hubelmatt zugewiesen. Diese entspricht im bezeichneten Gebiet einer Wohnzone W3. Entlang der Wyna ist der Uferschutzstreifen berücksichtigt.

Das Gebiet befindet sich in der öV-Gütekategorie C. Der nächste Haltepunkt ist die WSB mit hohem Takt in Richtung Aarau. Ein Vorteil ist, dass der Bahnhof zu Fuss über Gemeindestrassen erreichbar ist und keine Kantonsstrasse gequert werden muss.

Massnahmen

Die Lage am Siedlungsrand erfordert eine Bebauung mit hoher Siedlungsqualität und eine gute Einpassung in die Landschaft. Für das Gebiet «Hubelmatt» wird auf den Parzellen 101 und 110 eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt (ÄP-Nr. 4). Die Zielformulierung wird in der BNO umschrieben. Materiell erfährt die verbleibende Bauzone keine Änderung und wird weiterhin als Wohnzone W3 geführt.

Für das Gebiet wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 7 Jahren).

Die Erschliessung über den Kantonsstrassenknoten Schmittengasse ist infolge Querung der Wynetalbahn in ihrer Kapazität beschränkt (vgl. Kapazitätsnachweis Ballmer und Partner vom 17.02.2023). Im Gestaltungsplan sind geeignete Massnahmen zur Reduktion des MIV-Verkehrs vorzusehen.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

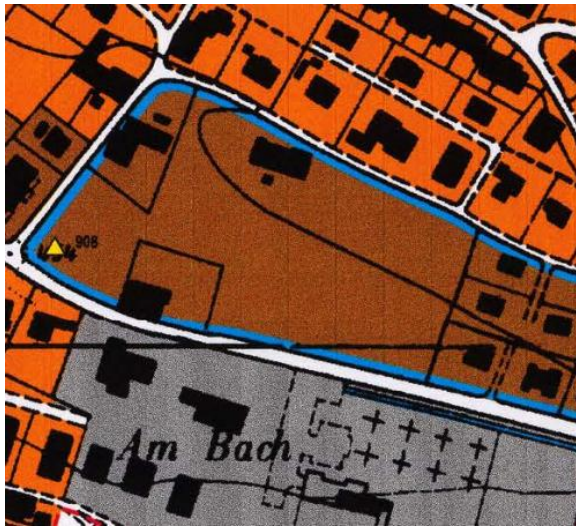
Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
10'889	0.8 – 1.0	174 - 218	160 - 200

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (50%)

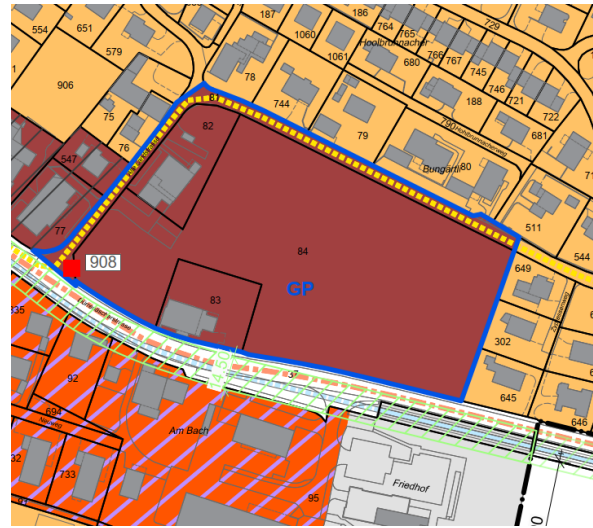
Ein privates Gestaltungsplanprojekt im Gebiet Hubelmatt wurde durch den Immobilienentwickler abgebrochen. Herausfordernd sind sicherlich die notwendigen Massnahmen zur Reduktion des Autoverkehrs, um dem Kantonsstrassenknoten Schmittengasse gebührend Rechnung tragen zu können.

2. Alte Landstrasse

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Fokusgebiet «Alte Landstrasse» ist eine baureife Reserve. Die innere Erschliessung ist durch einen rechtskräftigen Erschliessungsplan gegeben, jedoch noch nicht realisiert. Die Reserve umfasst die Parzelle 84 im Besitz eines einzelnen Eigentümers. In der Vergangenheit wurden immer wieder Projekte forciert und von Investorensseite wieder abgebrochen. Aktuell ist ein Arealüberbauungs-Projekt im Baubewilligungsverfahren hängig. Dieses sieht fünf Mehrfamilienhäuser, acht Reiheneinfamilienhäuser und 20 Tiny Houses in vier Zeilen vor. Insgesamt resultieren 67 Wohnungen in der Grösse von 1,5 bis 5,5 Zimmern, die meisten mit 4,5.

Im Vergleich mit den übrigen Schlüssel- und Fokusgebieten weist das Gebiet eine mässige öV-Anbindung auf (Gütekategorie E1, E2). Insbesondere die Gehdistanz zur WSB mit den hohen Takt Richtung Aarau beträgt ca. 900 m.

Massnahmen

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung wird die rechtskräftige Sondernutzungsplanpflicht aufgehoben und stattdessen eine bedingte Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die inhaltlichen Rahmenbedingungen und eruierten Qualitäten des erwähnten Bauprojekts sind richtungsweisend. Auf einen Gestaltungsplan kann verzichtet werden, wenn das Bauprojekt im Rahmen einer Arealüberbauung realisiert wird.

Für das Gebiet wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 5 Jahren), da ein Bauprojekt zur Überbauung in Erarbeitung ist.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Es wird mit der im hängigen Baugesuchverfahren berücksichtigten Kapazität als Richtwert gerechnet.

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
12'070	0.6-0.8	145 - 193	121 - 161

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (90%)

Durch die baureife und einheitliche Eigentumsstruktur ist von einer hohen Realisierungswahrscheinlichkeit auszugehen. Aufgrund der eher peripheren Lage nimmt die Gemeinde vorderhand keine aktive Rolle bei der Mobilisierung ein. Sollte das hängige Projekt nicht umgesetzt werden können, ist die Gesamtsituation und die Rolle der Gemeinde bei der Mobilisierung der Reservefläche zu überprüfen.

3.1.3 Weitere Reserven in der unüberbauten Wohn- und Mischzone (R3)

Die verbleibenden Reserveflächen in der unüberbauten Wohn- und Mischzone sollen nicht aktiv durch die Gemeinde einer Bebauung zugeführt werden. Es handelt sich dabei um wenige kleine Flächen, meist Einzelparzellen, in der W2-Zone, für welche die Gemeinde nur eine massvolle Verdichtung anstrebt. Nach Umsetzung aller vorgesehenen Auszonungen sind die verbleibenden weiteren Reserven marginal.

1. Hubelweg

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Gebiet Hubelweg liegt in der Wohnzone W2 und umfasst Teile der Parzellen 1057-1099 sowie die Parzelle 856. Das Gebiet ist baureif und erschlossen. Die Parzelle 856 ist inzwischen überbaut. Auf den Parzellen 1058 und 1059 sind die Gebäude projektiert.

Das Gebiet ist mit öV-Güteklasse B gut erschlossen und die WSB gut zu Fuss erreichbar.

Massnahmen

Planungsrechtlich sind für die Überbauung keine Anpassungen erforderlich. Vermittlung und Unterstützung der Grundeigentümerschaft auf dem Weg zur Überbauung.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
2'510	0.35 – 0.45	18 - 23	70 - 90

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (70%)

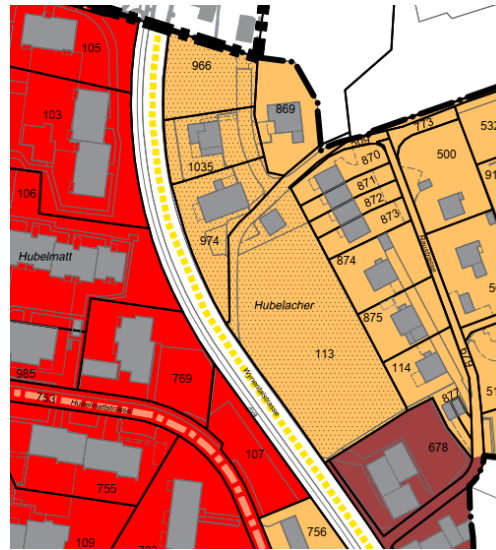
Durch die Baureife ist eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit gegeben.

2. Rau

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Gebiet Rau liegt in der Wohnzone W2 und umfasst die Parzelle 113. Für die Erschliessung des Quartiers von der Wynentalstrasse her wurde ein Erschliessungsplan über die Parzelle 113 erarbeitet, aber nie umgesetzt.

Das Gebiet befindet sich in der öV-Güteklasse C. Der nächste Haltepunkt ist die WSB mit hohem Takt in Richtung Aarau. Entlang der Kantonsstrasse kann der Bahnhof über ein Trottoir erreicht werden.

Massnahmen

Am rechtskräftigen Erschliessungsplan «untere Rau» besteht Anpassungsbedarf. Dabei ist zu prüfen, ob durch eine geänderte Führung der Erschliessungsstrasse die Parzelle 113 für eine Überbauung optimiert werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass nur die Hälfte der Parzelle für die Bebauung zur Verfügung steht. Die Bebauung hat den Charakter des Quartiers aufzunehmen.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
1'765	0.35 – 0.45	12 - 16	70 - 90

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (30%)

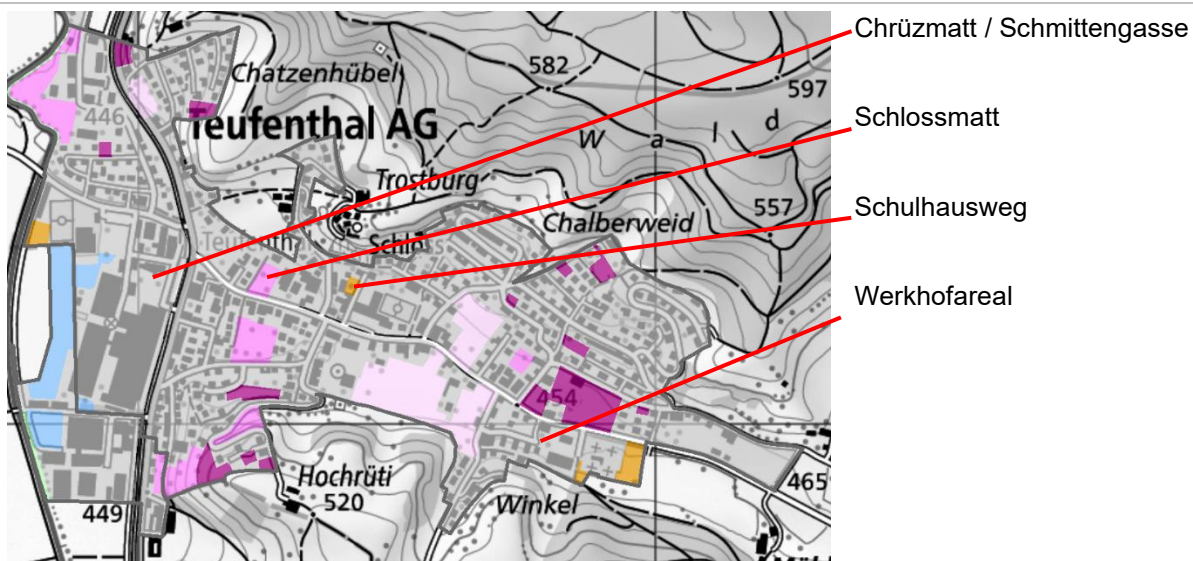
Die zweckmässige Überbauung ist gebunden an eine neue Erschliessungslösung. Die Gemeinde kann damit auf die Realisierungswahrscheinlichkeit aktiv Einfluss nehmen. Aufgrund der peripheren Lage sowie der grossen Reserven in den Schlüsselgebieten ist von einer eher geringen Realisierungswahrscheinlichkeit auszugehen. Die Grundeigentumsverhältnisse sind jedoch für eine Bebauung günstig.

3.1.4 Schlüssel- und Fokusgebiete in den bebauten Wohn- und Mischzonen (I1 und I2)

Die Schlüsselgebiete in den überbauten Wohn- und Mischzonen umfassen die für die Gemeinde strategisch wichtigen Gebiete mit Innenentwicklungspotenzial. Darunter sind mit dem Injecta-Areal und dem Werkhofareal zwei Transformationsgebiete, in denen durch eine Nutzungsänderung neu Wohnen- und Arbeiten möglich sein soll.

Das Gebiet Schlossmatt mit dem ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstandort ist stark unternutzt und bietet ebenfalls eine Möglichkeit für eine Umnutzung und Nachverdichtung. Aufgrund der Lage im Ortskern ist das Gebiet für das Ortsbild von grosser Bedeutung.

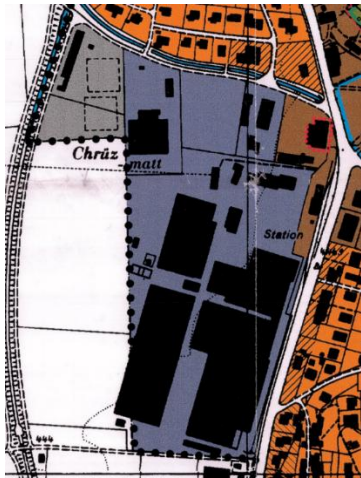
Abbildung 4 Übersicht Schlüssel- und Fokusgebiete in der überbauten Wohn- und Mischzone



Quelle: Stand der Erschliessung, AGIS, zugriff: 30.09.2019

1. Chrüz matt (ehemals Injecta) und Schmittengasse

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Schlüsselgebiete Chrüz matt (ehemals Injecta) und Schmittengasse sind in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Industriezone (Arbeitszone II) zugeordnet. Weiter nördlich schliesst direkt die Wohnzone des Quartiers Hubelmatt an, was betreffend der zulässigen Lärmgrenzwerte in beiden Zonen zu einem Konfliktpotenzial führt. Gestützt auf das REL wurde daher ein Übergangsbereich zwischen Wohnen und Arbeit geschaffen und die OeBA bei der Tennisanlage erweitert (A) (ÄP-Nr. 6).

Das Wohlfahrtshaus wird als Wohnhaus genutzt und der WA4 zugewiesen (ÄP-Nr. 9a). Aufgrund der zentralen Lage und idealen ÖV-Anbindung (öV-Güteklasse B) wird mit einer Festlegung einer WA3 im Gebiet Schmittengasse und WA4 im Gebiet Chrüz matt (ehemals Injecta) die Transformation des Industriegebiets in eine Mischnutzung mit hohem Wohnanteil geschaffen. Durch die Investitionen soll ein Impuls auf das gesamte Gebiet Chrüz matt ausgehen. Für die qualitative Entwicklung der beiden Gebiete werden Gestaltungsplanpflichten festgelegt.

Massnahmen

Die Gemeinde begleitet die Entwicklung auf dem Areal eng und stellt durch qualitätssichernde Verfahren eine hohe Siedlungsqualität sicher. Dies wird mit einem Studienauftragsverfahren und mit der Festlegung von GP-Pflichten sichergestellt. Im Gebiet Chrüz matt sollen gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe geschaffen werden. Die Gemeinde versucht aktiv, die Umsiedlung von störendem Gewerbe aus der Dorfzone in die Arbeits- und Mischzone zu unterstützen.

Für die beiden Gebiete wird eine Baupflicht verfügt (First zur Überbauung innert 7 Jahren).

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m². Die Berechnung der Anzahl Einwohner innerhalb der GP-Gebiete Chrüz matt (ehemals Injecta) und Schmittengasse basiert auf der berechneten aGF für Wohnen gemäss Studienauftrag Injecta (Annahme 50 m² Flächenbedarf pro Person)

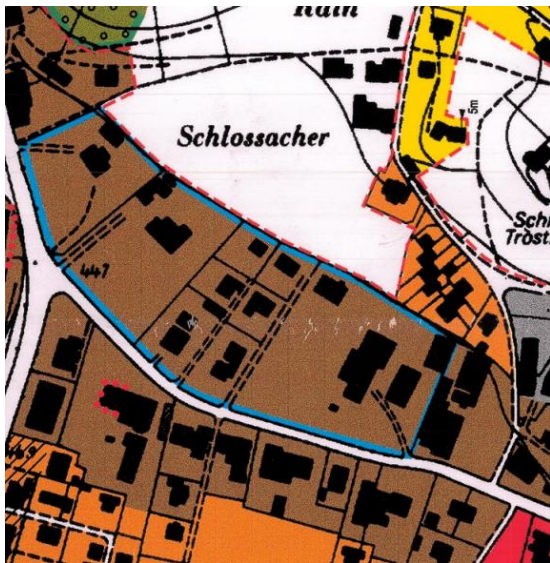
Fläche m ²	AZ (Wohnen)	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
Schmittengasse: 7'800	0.8	90	120
Chrüz matt: 19'752	1.0	230	120
Total: 27'552		320	

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit Gebiet Schmittengasse bei 70% und Chrüz matt (ehemals Injecta) bei 60%

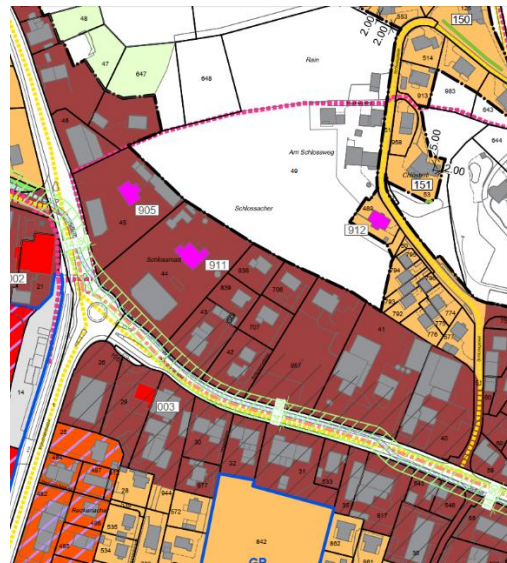
Die Möglichkeit zur Umnutzung des Areals in Wohn- und Arbeitszone wird als starker Impuls und damit Start des nachfolgenden Transformationsprozesses erachtet. Trotzdem bestehen diverse Hürden, die insbesondere durch hohe Ansprüche an die Wohn- und Siedlungsqualität bestehen. Mit dem Studienauftragsverfahren wurden Rahmenbedingungen für eine zielgerichtete Umnutzung geschaffen. Nun gilt es in der Folge eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Architektur und eine attraktive Umgebungsplanung in Angriff zu nehmen. Aufgrund der zentralen Lage und der Bedeutung des Areals nimmt die Gemeinde über alle Verfahrensstufen eine zentrale Rolle bei der Mobilisierung ein.

2. Schlossmatt

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Gebiet Schlossmatt umfasst die Parzellen 41 und 957 und liegt in der Dorfzone mit Sondernutzungsplanpflicht, welche ebenfalls Parzelle 40 einschliesst. Ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan liegt zurzeit nicht vor. Auf Parzelle 41 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der jedoch nicht mehr als Hauptbetriebsstandort dient und heute gewerblich (Transportunternehmen) und zu Wohnzwecken genutzt wird. Das Areal ist einerseits stark unternutzt. Zum anderen ist es ein Schlüsselgebiet für das Ortsbild. Die Wahrung des Sichtachse zum Schloss Trostburg ist Zielsetzung des REL. Das Fokusgebiet liegt äusserst zentral, was sich unter anderem an der öV-Gütekasse zeigt (Gütekasse B).

Massnahmen

Aufgrund der zentralen Lage sind durch die Gemeinde aktiv Massnahmen zu ergreifen. Gemäss §9 Abs. 2 BNO kann der Gemeinderat bei Bedarf einen behördenverbindlichen Masterplan «Dorfzonenentwicklung» erlassen. Der Masterplan ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und kann in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.

Für den Gewerbebetrieb sind in Zusammenarbeit geeignete Alternativstandorte zu suchen, um eine Entwicklung auf dem Areal zu ermöglichen.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

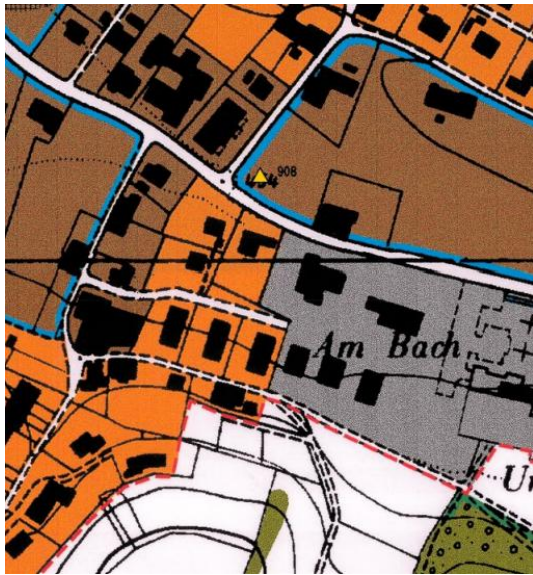
Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
7'720	0.35 – 0.6	54 - 93	70 - 120

Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (40%)

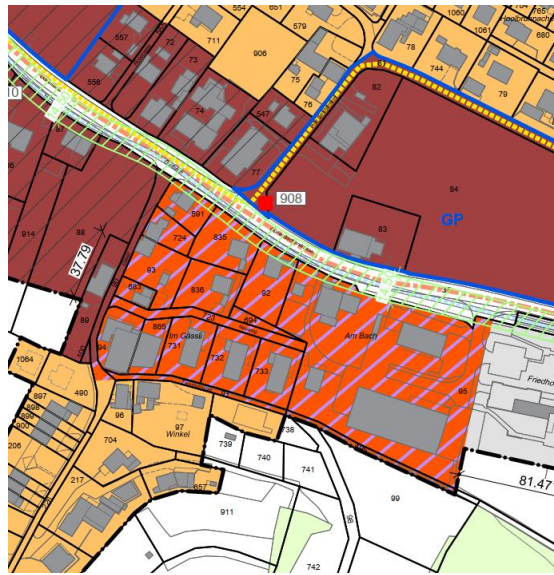
Aufgrund der bestehenden Gewerbenutzung, für welche zuerst ein alternativer Standort gesucht werden muss, und der strukturell herausfordernden Situation ist mit einer bescheidenen Realisierungswahrscheinlichkeit zu rechnen. Die Umsetzung eines behördenverbindlichen Masterplans in diesem Gebiet kann zu einer Mobilisierung führen.

3. Werkhofareal und Erweiterung

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Das Schlüsselgebiet beim Werkhof ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Der Werkhof an diesem Standort wird mittelfristig nicht mehr benötigt. Um einen Verkauf des Gebäudes und eine sinnvolle Nachnutzung zu ermöglichen, wird es in die WA3 umgezont (ÄP-Nr. 29). Eine Reserve an OeBA wird an dieser dezentralen Lage nicht benötigt. Der benachbarte Friedhof verfügt über ausreichende Flächenreserven. Die Umzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Unter Berücksichtigung der Struktur der Bestandesbauten und in Anlehnung an das standortspezifisch verortete Potenzial, soll die WA3 nach Westen bis zum Gässli erweitert werden (ÄP-Nr. 27/28). Dadurch wird ein Entwicklungsschub der teilweise unternutzten Liegenschaften erwartet und dient einer räumliche klaren Abgrenzung der einzelnen Bauzonen.

Massnahmen

Nach Aufgabe des Werkhofs nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle bei der Umnutzung des Werkhofareals ein. Eine Entwicklung im Gebiet B ist nicht aktiv angestrebt.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Fläche m ²	AZ (Wohnen)	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
A: 4'460 (ÄP-Nr. 29)	0.0 – 0.35	0 – 31	0 - 70
B: 7'900 (ÄP-Nr. 27/28)	0.0 – 0.35	0 - 55	0 - 70

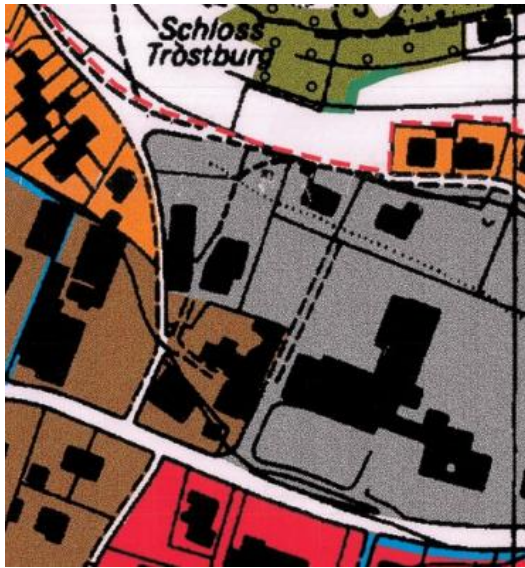
Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit Werkhof (60%), westlicher Bereich (20%)

Der Zeitpunkt der Aufgabe des Werkhofs ist noch ungewiss. Anschliessend kann die Gemeinde eine aktive Rolle bei der Umnutzung einnehmen.

Im Bereich des Werkhofs wird mit einem maximalen Wohnanteil von AZ 0.35 gerechnet. Im westlichen Bereich besteht bereits eine Wohnnutzung. Durch die Aufzonung wird maximal mit einer zusätzlichen AZ für Wohnen von ebenfalls 0.35 gerechnet. Die Realisierungswahrscheinlichkeit ist jedoch gering.

4. Schulhausweg

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Im Gebiet westlich der Schule besteht in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Reserve an OeBA-Zone. Diese ist jedoch primär mit Wohnnutzung und in untergeordnetem Masse mit nicht störendem Gewerbe genutzt, weshalb das Gebiet neu der Dorfzone zugewiesen wird (ÄP-Nr. 32). Eine Teilfläche auf der Parzelle 982 wird der Grünzone zugewiesen (ÄP-Nr. 33). Im Gebiet befinden sich unbebaute und unternutzte Parzellen. Die unbebaute Parzelle 845 ist im Besitz der Einwohnergemeinde. Die Umzonung von OeBA in Dorfzone ist mehrwertabgabepflichtig.

Massnahmen

Als Grundeigentümerin der unbebauten Parzelle 845 nimmt die Gemeinde eine aktive Rolle zur Mobilisierung dieser Reserve ein.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Anrechenbare Bruttogeschossfläche pro Einwohner 50 m².

Da sich das Innenentwicklungspotenzial auf die Parzelle 845 konzentriert, wird lediglich die Fläche dieser Parzelle einbezogen. Die übrige Fläche ist weitgehend überbaut.

Fläche Parz. 845 m ²	AZ (Wohnen)	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
A: 817	0.35 – 0.6	6 – 10	70 - 120

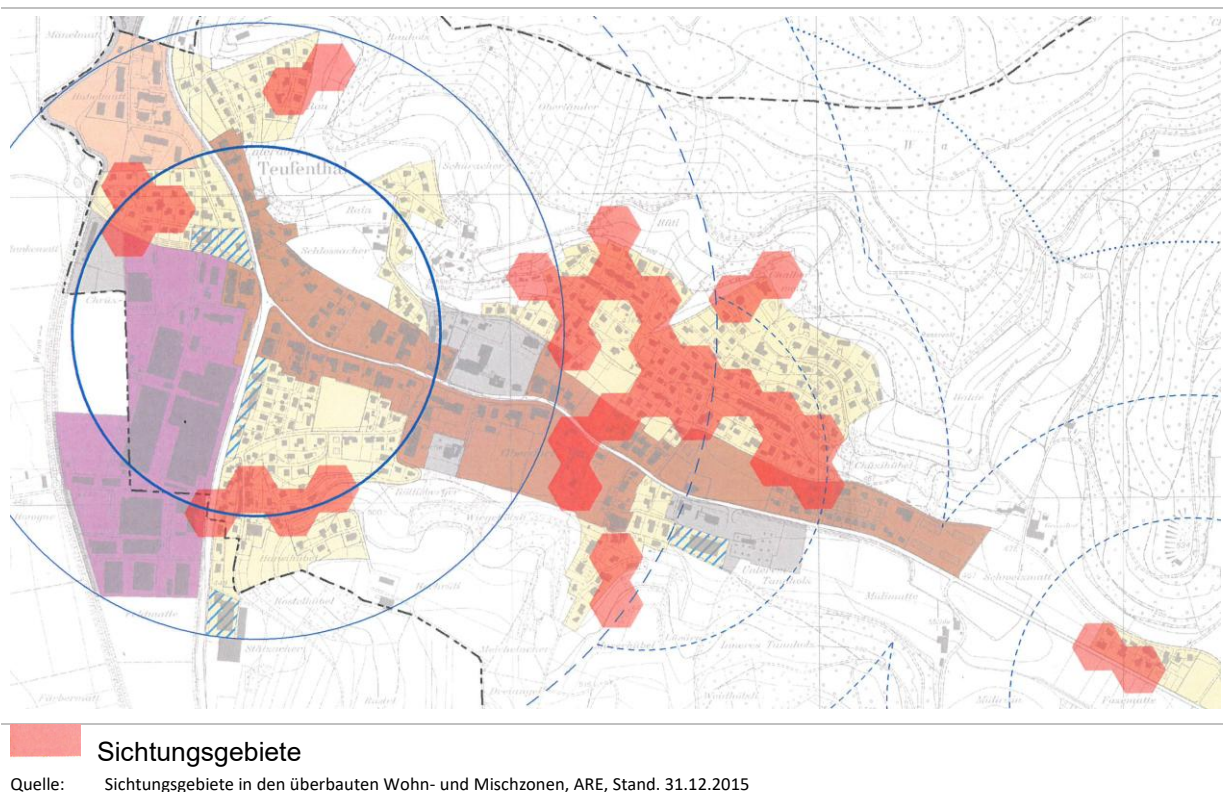
Abschätzung Realisierungswahrscheinlichkeit (100%)

Die Gemeinde nimmt bei der Mobilisierung der Parzelle 845 eine aktive Rolle ein, weshalb von einer Realisierungswahrscheinlichkeit von 100% ausgegangen werden kann.

3.1.5 Weitere Gebiete in den bebauten Wohn- und Mischzonen (I3)

Hinweise auf weitere Gebiete mit Handlungsbedarf gibt die Karte «Sichtungsgebiete in den überbauten Wohn- und Mischzonen» aus den kantonalen Grundlagen. Die rot bezeichneten Gebiete weisen einen Anteil von 40% an Gebäuden der Bauperioden 1946 bis 1980 auf. Viele Gebäude aus dieser Bauperiode weisen einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Gleichzeitig weisen die Gebiete einen Anteil von mehr als 20% an über 65-Jährigen oder einem Anteil von mehr als 40% an über 45-Jährigen, wobei gleichzeitig der Anteil der 21- bis 45-jährigen weniger als ein Drittel beträgt. In dieser Konstellation kann von einer erhöhten Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden, dass innerhalb der Planungsperiode ein Eigentümerwechsel in den bestehenden Liegenschaften stattfindet. Mit einem Liegenschaftswechsel steigt die Wahrscheinlichkeit für Investitionen in eine Sanierung oder einen Ersatzbau.

Abbildung 5 Weitere Gebiete in den überbauten Wohn- und Mischzone (R3)



Aufgrund der Eigentumsstruktur sieht die Gemeinde geringe Möglichkeiten für eine aktive Einflussnahme in diesen Gebieten. Die Öffentlichkeit soll für die Themen Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern sowie Sanierung und Nachverdichtung sensibilisiert werden (Information). Das Erreichen der vom Richtplan vorgegeben Einwohnerdichte im Bestand kann am effizientesten durch eine Erhöhung der Belegung der Liegenschaften erreicht werden. Alternative Angebote, insbesondere altersgerechte Wohnformen werden aktiv in den vorhandenen Reserven (R1, R2) gefördert. Durch diese neuen Angebote soll der vorhandene Wohnraum in den Zonen W2 wieder vermehrt Familien mit Kindern zur Verfügung stehen (Ziel REL).

Auch wenn sich aufgrund der Bereinigung der Bauzone gemäss kantonalem Datenmodell sowie der zahlreichen Änderungen am Bauzonenplan die Reserven verringern, wird die Reserve der bebauten Bauzone gemäss den kantonalen Grundlagen angegeben. Diese umfasst laut Berechnung des Kantons 600 zusätzliche Personen in den bereits bebauten Wohn- und Mischzonen. Der Kanton rechnet damit, dass innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren 8 bis 15% dieses Potenzials mobilisiert werden können, was ca. 48 bis 90 Einwohnern entspricht.

3.1.6 Bauzonenreserven mit übergeordnetem Freihaltungsinteresse (F)

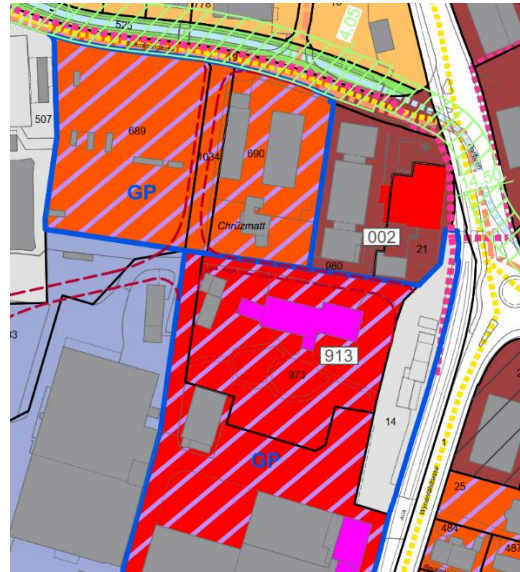
Die Industrie war für die Entwicklung der Gemeinde Teufenthal stets prägend. Zeugen dieser reichen Geschichte sind mehrere Industriellenvillen, die für die Identität der Gemeinde und das Ortsbild wichtig sind. Diese Villen weisen meist grosszügige Grünanlagen und Villengärten auf, die teilweise im I-COMOS-Inventar gelistet sind. Der Schutz dieser Villen und deren Umgebung wird in der laufenden Überarbeitung des Bauinventars geprüft. Aus diesem übergeordneten Interesse möchte die Gemeinde die nachfolgend beschriebenen Gebiete von einer baulichen Nachverdichtung ausnehmen.

1. Wohlfahrtshaus

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Die Parzelle 973 mit dem sogenannten Wohlfahrtshaus weist eine Fläche von 5'070 m² auf. In der revidierten Nutzungsplanung wird das Gebäude unter kommunalen Substanzschutz gestellt und die Parzelle der Wohn- und Arbeitszone 4 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Parkanlage ist im Schutzzumfang des Substanzschutzes enthalten und soll im Rahmen der Arealentwicklung in ihrem Umfang erhalten werden.

Massnahmen

Eine Überbauung oder Nachverdichtung der Parzelle ist nicht vorgesehen. Die Wohnnutzung bleibt im bestehenden Umfang.

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Belegung des Wohnhauses mit 1 bis 6 Personen

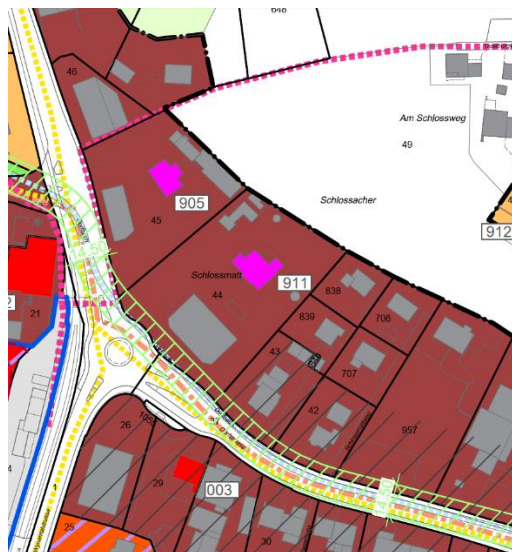
Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
5'070	-	1 - 6	2 - 12

2. Dorfstrasse / Wynentalstrasse

Ausschnitt aus rechtskräftigem Bauzonenplan



Ausschnitt aus revidiertem Bauzonenplan (Stand 20.11.2024)



Bemerkungen

Die Parzelle 44 und 45 mit den beiden Villen weisen zusammen eine Fläche von 8'470 m² auf. In der revidierten Nutzungsplanung sind beide Gebäude unter kommunalen Substanzschutz gestellt. Mit dem Umgebungsschutz sind beide Parzellen von einer Nachverdichtung ausgenommen.

Massnahmen

Vollzug

Abschätzung Einwohnerkapazität

Annahme: Belegung der bestehenden Wohnhäuser mit 1 bis 6 Personen

Fläche m ²	AZ	Einwohnerkapazität E	Einwohnerdichte E/ha
8'470	-	2 - 12	2 - 14

4 Realisierungshorizont der Massnahmen

Gestützt auf das räumliche Entwicklungsleitbild, den Stand der Erschliessung (Baureife), der Struktur des Grundeigentums sowie allfälliger zusätzlicher Planungsaufgaben wie Gestaltungsplanpflichten wurde für sämtliche Schlüssel- und Fokusgebiete eine Realisierungswahrscheinlichkeit im Planungshorizont der Nutzungsplanung von 15 Jahren abgeschätzt. Diese Wahrscheinlichkeit bildet der Faktor für die Bestimmung des Planungswerts für die Einwohnerkapazität innerhalb der Planungsperiode. Dazu wird die abgeschätzte Einwohnerkapazität mit der Realisierungswahrscheinlichkeit multipliziert.

Sämtliche Schlüsselgebiete der überbauten und unüberbauten Wohn- und Mischzonen sollten innert 15 Jahren mobilisiert werden können. Um die Mobilisierung dieser Reserven zielführend anzugehen, hat der Gemeinderat für alle relevanten Reserven Bebauungspflicht für bereits eingezonte Grundstücke gemäss §28i Abs. 2 BauG festgelegt. Diese weisen unterschiedliche Fristen auf, je nachdem, wie konkret die Projektplanung bereits erarbeitet bzw. an die Hand genommen wurde.

Die Mobilisierung der weiteren Reserven in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen sind langwierige Prozesse, deren Realisierungshorizont den Planungshorizont einer kommunalen Nutzungsplanung (15 Jahre) wohl teilweise übersteigen werden. Erste Priorität dabei kommt klar der Entwicklung der Reserven im Dorfzentrum zu.

5 Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Teufenthal
Kirchweg 1
5723 Teufenthal

Raumplanerische Bearbeitung und Begleitung des Verfahrens

Ackermann+Wernli AG
Vermessungs- und Ingenieurbüro
Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau

Aarau, 08.01.2025

ACKERMANN + WERNLI AG

Reto Ribolla
Bereichsleiter Raumentwicklung
MSc UZH in Geographie, CAS ETH in Raumplanung

Yannick Marti
Sachbearbeitung Raumplanung
BSc Raumplanung FH