



STUDIENAUFTRAG INJECTA-AREAL TEUFENTHAL

INFOVERANSTALTUNG
INTERESSENVERTRETUNGEN UND
GRUNDEIGENTÜMER/INNEN
6. DEZEMBER 2022

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

ABLAUF INFO

BEGRÜSSUNG

RÜCKBLICK AUF DAS VERFAHREN

ERGEBNIS STUDIENAUFTRAG

SYNTHESEPLAN MIT DEN ZENTRALEN ERKENNTNISSEN

AUSBLICK

FRAGEN / ANREGUNGEN

N. BOSS / GEMEINDEAMMANN

J. STÜDELI / KARO, VERFAHRENSBEGLEITUNG

M. SCHUMACHER / KARO, VORSITZ JURY

"

R. RIBOLLA, ACKERMANN&WEHRLI, ORTSPLANER

ALLE

RÜCKBLICK AUF DAS VERFAHREN

- Verfahren: Qualitätssicherndes Verfahren, Studienauftrag mit zwei Teams, Variantenstudium, kein Siegerteam, Syntheseplan
- Ziel: Potenzial des Areals (baulich, Nutzungen, Freiraum etc.), Grundsätze für die Weiterbearbeitung Gesamtrevision herauschälen
- Startveranstaltung mit Teams 2. Mai 2022 - AMJGS / stadt raum verkehr sowie Eckhaus / MoveIng
- Interessenworkshop vom 19. Mai 2022 - Interessen abgeholt, gleicher Kreis wie heute anwesend
- Zwischenbesprechung der Ergebnisse mit den Teams und Beurteilungsgremium
- Abschluss / Präsentation der Ergebnisse durch Teams, Beurteilung durch Gremium
- Schlussbericht mit Syntheseplan

Studienauftrag Injecta-Areal Teufenthal: Räumliche Antworten und Massnahmen

Team Eckhaus mit moveIng

Analyse / Lesart

Die Injecta AG stammt von der in Unterkulm ansässigen «Aktiengesellschaft Karrer Weber und Cie» ab (heute KWC Group AG) ab. Ursprünglich hatte die Firma Karrer, Weber & Co. daran gedacht, die der Injecta AG zugeschriebene Produktion in der bestehenden Fabrikanlage in Unterkulm anzulagern. Doch die vorhandene Fläche in Unterkulm reichte nicht aus. Daher wurde in Teufenthal eine neue Fabrik gebaut, die den Betrieb im August 1921 aufnehmen konnte.

Am Ende der 1920er-Jahre erfuhr die Fabrikanlage ihre erste Erweiterung. In den Nachkriegsjahren wurden die Kapazitäten laufend ausgebaut und die Fabrikanlage erweitert und erneuert. Gemäss unserer Interpretation der Quellen, waren für die Wahl des Standorts in Teufenthal folgende Faktoren massgebend:

- Nähe zum Stammbetrieb
- grosse freie Fläche in der Ebene
- machbarer Gleisanschluss für den Gütertransport.

Gemäss der Landeskarte war 1920 Teufenthal der einzige Standort, der diese Faktoren alle erfüllen konnte. Zudem waren gemäss Literatur in der Region die Arbeitskräfte mit dem nachgefragten Know-how gut verfügbar.

Neben der Produktionsanlage verfügte die Firma in Teufenthal über 69 Mehrfamilienhauswohnungen, 17 Einfamilienhäuser und 91 Plätze in Gastarbeiter-Unterkünften. Es bestehen oder bestanden verschiedene Stiftungen: zwei Pensionskassen, eine Wohlfahrtsstiftung, eine Stiftung zur Führung des Wohlfahrts Hauses sowie je eine Stiftung zur Alters- und Jugendfürsorge.

Eine historische Auswertung der topografischen Karten lässt den Schluss zu, dass die Ein- und Mehrfamilienhäuser unmittelbar östlich des Fabrikgeländes im Geviert von Reckenackerstrasse und Wiesenweg angelegt wurden. Die bewusste, orthogonale Anlage mit räumlich-visuellen Bezügen zum Fabrikgelände sowie die gleichförmige Architektursprache stützen diese These. Somit erstreckt sich die eigentliche Anlage der Injecta AG über die Gleise der WSB hinweg und bindet das Dorf mit ein.

Entstanden ist ein mehr oder weniger selbstständiger, sozialwirtschaftlicher Mikro-Kosmos. Die Anlage einer solchen reichen «Arbeitswelt» ist typisch für diesen Zeitraum (siehe bspw. Bally in Schönenwerd) und ist Teil des materiellen und immateriellen Erbes solcher Areale.

Auch wenn die Anlage und die Bauten kein schutzwürdiges Objekt darstellen, so ist es doch weder geschichtslos noch identitätslos. Vielmehr stellt es ein typisches räumliches Konglomerat und ein sozialwirtschaftliches Ensemble dar, dessen Entwicklung mit Respekt vor dieser Geschichte und Identität zu erfolgen hat.

Vor diesem Hintergrund wird als wesentlich erachtet, dass im Sinne des (ehemaligen) sozialwirtschaftlichen Ensembles auch in Zukunft das Areal alle Funktionen von Leben (Arbeiten, Wohnen, Gemeinschaft, Ernährung, Erholung) umfassen soll und die Geschichte des räumlichen Werdens mit weiteren Schichten fortgeschrieben werden kann und soll – unter Wahrung seiner grundlegenden, konstituierenden räumlichen Elemente.



Luftaufnahme, 1967. Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich) / Com_F0310957 / CC-BY-SA 4.0



Massnahmen

1:2'000
30.08.2022

Legende

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
- Auf heutiger Strassenparzelle wird Veloweg separat geführt (Entflechtung von Einfahrt LKW Feldmatt)
- Sammelgarage unter neuer Wohnsiedlung: Vorhandener Geländeanspruch eignet sich für Einfahrt
- Grundigentum klären um sinnvolle Parzellen zu erhalten
- 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

ECKHAUS
Rosenstrasse 10, 8051 Zürich, www.eckhaus.ch

Entwicklungskonzept

Die Konglomeratartige Anlage des Injecta-Areals weist hohe räumliche Qualitäten auf. Das Industrieareal ist ein typischer Vertreter eines sozialwirtschaftlichen Ensembles: Wohnen, Arbeiten sowie Erholung und Wohlfahrt fanden innerhalb des Areals statt.

Dieses verknüpfen aller Aspekte des Lebens in der Nachbarschaft ist eine grundlegende Ideologie, die aufgenommen und zeitgemäss entwickelt wird:

Die Wohlfahrtsfunktion wird mit dem altersgerechten Wohnen und dem Park gestärkt. Die vorhandenen, zur Strasse und zum Bahnhof hin identitätsstiftenden Gewerbebauten werden erhalten und mit preisgünstigen Ateliers weiter genutzt. Diese Ateliers werden in unmittelbarer Nachbarschaft kombiniert mit neuen Bauten für das Wohnen. Die weiteren Bereiche des Areals können weiterhin für das Kleingewerbe und für grossflächigere Produktionsbetriebe genutzt oder innerhalb des räumlichen Gerüsts bei Bedarf entwickelt werden.

Das «Füllen» des vorhandenen räumlichen Gerüsts mit zeitgemässen und marktfähigen Nutzungen ist die zentrale Herausforderung. Das Areal ist, sowohl im Wyental als auch im grossräumigen Kontext, einer vielfältigen Konkurrenz ausgesetzt. Die Entwicklung kann voraussichtlich nur in enger und sorgfältiger Kooperation zwischen Grundeigentümer, Gemeinde(n) und Wirtschaftsförderung gelingen.

Die Entwicklungsbausteine sind daher so ausgelegt, dass sie potenzielle Nachfrage-Nischen bedienen können und die übliche, gewohnte Nachfrage im ländlichen Kontext von Teufenthal (Einfamilienhaus, preisgünstiges Wohnen, Kleingewerbe) nicht konkurrenzieren.

Programmierung des Perimeters

Aus der Analyse der übergeordneten Grundlagen (Kantonale und regionale Richtplanung, Studien zum Wohn- und Arbeitsmarkt, Erschliessung etc.) und der Lesart (als sozialwirtschaftliches Ensemble) wird folgende Programmierung für das Areal vorgeschlagen:

Aufwertung des Bahnhofbereichs
Die oberirdischen Gebäude werden entfernt um einen übersichtlichen und attraktiven Zutritt zur Bahn aber auch zum Injecta-Areal zu schaffen. Die entstehende grosszügige Fläche kann optimal als Vorfahrt für Autos und Velos sowie für den Langsamverkehr und für den Aufenthalt gestaltet werden. Die bestehenden markanten Bäume bleiben erhalten. Die Bahnhoffunktionen wie Ticket-Automat, Auskunft, Kiosk / Gastronomie werden in das Erdgeschoss des bestehenden Kopfbaus des Areals integriert. Der markante Bau wird so auch zum Bahnhofsgesäude.

Alterswohnen am Park
Altersgerechte, betreute, gemischte generationsübergreifende Wohnformen; Neubau im Süden kombiniert mit Erhalt und Aktivierung Wohlfahrtsgebäude (Gastronomie, Wohlfahrt etc.)

Injecta Nord
Spezielle Wohnformen, die das Wohnen in Neubauten mit direkter Zugehörigkeit und Zugänglichkeit von preisgünstigen Gewerberäumen in Bestandsbauten ermöglichen. Zudem übernehmen die Bestandsbauten entlang der Bahn den Lärmschutz (Strasse, Bahn).

Injecta Süd
Erhalt der gewerblichen Zwischen-nutzungen (Bestandsbauten) respektive, bei gegebener Nachfrage, An siedlung von neuem Gewerbe (Neubauten).

Backer ELC
Erhalt des Betriebs mit der Möglichkeit, sich am Standort entwickeln zu können (Baufeld für Neubau in der Linse zwischen bestehender Halle und Erschliessungsstrasse)

Regionaler Arbeitsplatzschwerpunkt Unterkulm West
Standort für einen Produktionsbetrieb von regionaler Bedeutung. Für eine potenzielle Ansiedlung sind „ideale“ Bedingungen zentral: grosse und frei verfügbare Fläche (8'000 bis 10'000 m²) gut erschlossen mittels Bahn und Strasse, verfügbare Arbeitskräfte in der Region, attraktiver (sozial-)räumlicher «Kosmos» (Injecta-Areal).

Sport, Naherholung und Vernetzung
Die vorhandenen Sport- und Naherholungsangebote sind ein wichtiger Faktor für die Entwicklung des Ensembles resp. des (sozial-)räumlichen «Kosmos». Sie sind zu erhalten und nach Möglichkeit zu stärken (weitere Sportangebote, Aufwertung der Grünräume). Durch die Schaffung resp. Stärkung von verschiedenen Wegen (A bis D in der Karte) quer zum Tal der Wyna wird die Vernetzung des Naherholungsraums am Gewässer, der Produktions- und Arbeitsgebiete, der Wohngebiete, des Bahnhofs und des Dorfkerns deutlich verbessert. Das sich weiter entwickelnde Areal wird selbstverständlich in den Alltag der Pendler und Bewohner eingewoben.

Wohnen an der Schmittengasse
In der Nachbarschaft zur Schmittengasse besteht die Optionen zur Entwicklung von weiteren Arealen für das Wohnen in der Nähe des Bahnhofs und des Arbeitsgebiets. Die Entwicklung dieser Teilgebiete ist unabhängig von der Entwicklung auf dem Injecta-Areal.



Verkehrsführung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr geht vom Bestand und der geplanten Erschliessungsstrasse aus. Die Zufahrt zu den Industrie- und Gewerbearealen im Osten und Süden erfolgen über die neue Strasse in der Feldmatte.

Der nördliche Teil des Entwicklungsgebiets wird über die bestehende Arealzufahrt beim Laborhaus erschlossen, der Bahnhof über die querverlaufende Strasse beim Wohlfahrts Haus. Die Parkierung auf dem Injecta-Areal erfolgt dezentral; Stellplätze für die Wohnnutzungen werden in Einstellhallen unter dem jeweiligen Baufeld vorgesehen. Zudem wird unter dem Neubau der Backer ELC eine Einstellhalle vorgesehen.

Für den Fussverkehr entsteht ein dichtes Fusswegnetz, das die bestehenden Wegführungen vom Dorf aufnimmt und in die Landschaft führt.

Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt ebenfalls über die bestehende Arealzufahrt beim Laborgebäude. Die übergeordnete Veloverbindung kann, wie geplant, nördlich oder alternativ auch südlich des Clusters Injecta-Nord und weiter den Gleisen entlang geführt werden. Die Veloabstellplätze werden dezentral bei den verschiedenen Nutzungen angeordnet, ergänzend dazu werden für Bahnreisende auf der Nord- und Südseite des Bahnhofs Veloabstellplätze angeboten.

Variantenstudien



Entwicklungsperspektive mittel- und langfristig



Studienauftrag Injecta-Areal Teufenthal: Räumliche Antworten und Massnahmen
Team AMJGS mit stad raum verkehr

Baufeld 1: Injecta-Neubau
(Hohes Haus mit Gewerbesockel)
Der erste Quadrant als Anknüpfungspunkt zum Bahnhof und Dorf wird als urbaner Ort mit Wohnen und Gewerbe ausgebildet. Er wird mit einem hohen Gebäude besetzt, mit einer grosszügigen Struktur für Wohnungen oder Büros mit Aussicht in die Landschaft. Im Sockel am Injecta-Platz finden sich Räume für Gewerbe und Verkauf, ein Angebot für diejenigen, die dort arbeiten oder wohnen und darüber hinaus. Der Neubau ist mit dem Gegenüber des Park-Saums platzbildend.

Öffentlicher Park-Saum
Dem Wohlfahrtspark wird ein begehrbarer, öffentlicher Saum angefügt, durch den der Park als öffentliche Fläche erlebbar wird. Die bestehenden Bäume werden erhalten und neu eingebettet.

Injecta-Platz
Zwischen neuem Park-Saum und dem Sockel des Injecta-Neubaus entsteht mit dem Injecta-Platz eine öffentliche Fläche, die für die Gemeinde verschiedene Funktionen übernehmen kann. Sie bietet Platz für Anlässe mit grossen Festzelten oder für die Chibli mit Bahnen, Zirkus oder Konzerten. Auch private Anbieter finden eine multifunktionale Fläche für MTB-Events oder Open-Air-Anlässen. Im täglichen Gebrauch ist der Injecta-Platz Parkier- und Manövriertfläche für die Nutzer des EG und des Bahnhofs.

Erinnerungsbausteine
Der Erhalt der „Erinnerungsbausteine“ bildet ein Grundraster für die Entwicklung. Bestandesschutz heisst Sanierung oder Ersatzneubau im Volumenbestand.

Baufeld 2: Wohnen im Park
Ein die Erinnerungsbausteine ergänzendes Baufeld entsteht im Park. Im Bereich des Parksaums ist hier ein viergeschossiges Wohnhaus mit Hochparterre vorgesehen.

Hallenstrukturen
Im südlichen und westlichen Teil des Areals wird die Stuktur der Industriehallen und der industrietypischen Gassenachsen beibehalten. Grosse Hallen prägen den Ort. Sie bieten Platz für Gewerbenutzungen. Die gleichmässig strukturierten Hallen neueren Datums im westlichen Teil können erhalten und umgenutzt werden. Aufgrund des vorgeschlagenen Emissionsgrenzwert III soll sich keine Schwer-Industrie an diesem Ort ansiedeln, wohl jedoch eine ganze Palette von produzierenden Betrieben ohne starke Lärmemissionen, Gewerbebetrieben mit Montagehallen und Dienstleistungsbetrieben. Ausgeschlossen werden übermässige, publikumsintensive Verkaufsnutzungen.

Pufferzonen
Die Pufferzonen sind Übergänge der Lärm-Empfindlichkeitsstufen. Sie werden entweder mit geräuscharmen Nutzungen oder baulich, durch genügend Abstand und Bepflanzung ausgebildet.

Gassenraum
Pufferzonen und Gassenraum beleben sich gegenseitig. Die Quergasse und die Werkgasse dienen primär der Arbeitsnutzung als dienende Flächen. Als Achsen durchs Areal bieten sie darüber hinaus Orientierung und Begehrbarkeit (Jockeyflächen für temporäre Nutzungen, zudieneende Funktionen).

Bahnübergang
Der Bahnhof fungiert als Bindeglied zwischen dem Dorf und dem Injecta-Arel. Die Haltestelle wird in die Platzgestaltung integriert und die Perrons werden an den Enden von beiden Seiten zugänglich gemacht. In Zusammenhang mit den Bahnübergängen entstehen für den Fussverkehr in regelmässigen Abständen drei Querungen entlang der Wynentalstrasse. Diese Verbindungen sind auf die wichtigen Achsen des Injecta-Areals ausgerichtet und nehmen die bestehenden Wegverbindungen zum Dorf auf.

Bahnhofsdach
Ein neues Dach am Bahnhof markiert den Knoten Bahnhof, mittig auf dem von Terrasse Herberge bis Kopfbau langgestreckten Bahnhofsplatz.

Baufeld 3 und 4: Wohnen
Die Baufelder Schmittengasse und Herberge ermöglichen das Wohnen. Künftig soll dieser Abschnitt mit einer überlagernden Parkzone zum Einlenker Feldmatte hin ergänzt werden.

Verkehrsführung
Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr geht vom Bestand und der geplanten Erschliessungstrasse aus. Die Zufahrt zu den Industrie- und Gewerbearealen im Osten und Süden erfolgen über die neue Strasse in der Feldmatte.

Der nördliche Teil des Entwicklungsgebiets wird über die bestehende Arealzufahrt beim Laborhaus erschlossen, der Bahnhof über die querverlaufende Strasse beim Wohlfahrtshaus. Die Tiefgarage für die neuen Nutzungen entsteht unter dem neuen Längsbau, die P&R Parkplätze werden auf dem Injecta-Platz angeordnet.

Für den Fussverkehr entsteht ein dichtes Fusswegnetz, das die bestehenden Wegführungen vom Dorf aufnimmt und in die Landschaft führt.

Die Erschliessung für den Veloverkehr erfolgt ebenfalls über die bestehende Arealzufahrt beim Laborgebäude. Die übergeordnete Veloverbindung kann gestützt auf die Weiterentwicklung des Projekts über den Injecta-Platz in die Quergasse geführt werden. Die Veloabstellplätze werden dezentral bei den verschiedenen Nutzungen angeordnet, ergänzend dazu werden für Bahnrreisende auf der Nord- und Südseite des Bahnhofs Veloabstellplätze angeboten.



Räumliches Entwicklungsleitbild, erweitert

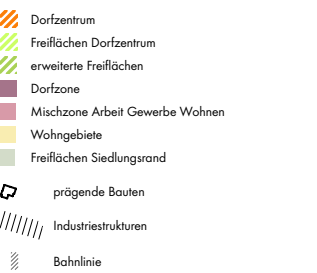
Die Übersichtskarte des Räumlichen Entwicklungsleitbilds Teufenthals wird als Grundlage genommen, um Leitsätze für die weitere Dorfentwicklung im Zusammenhang mit dem Injecta-Areal zu formulieren und illustrieren.

Sichtbar wird, wie die flächige Struktur der Industriebauten die aufgereihten Bauten entlang der Dorfstrasse ergänzt.

Sichtbar werden die den Landschaftsraum einbindenden Freiflächen im Dorfzentrum.

Sichtbar wird, wie der prägende öffentliche Raum der Dorfstrasse im Knoten Bahnhof ins Injecta-Areal übergeht und Plätze bildet.

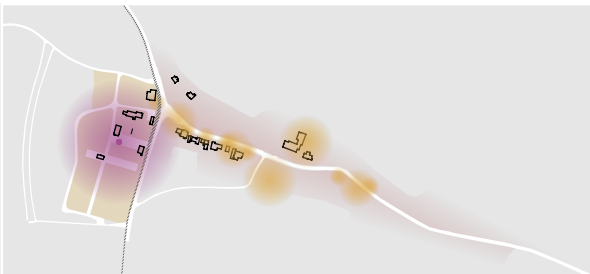
Sichtbar wird die Stellung der Erinnerungsbausteine als raumaufspannende Volumina.



Das Gemeindeleben ...

... wird durch das Injecta-Areal bereichert

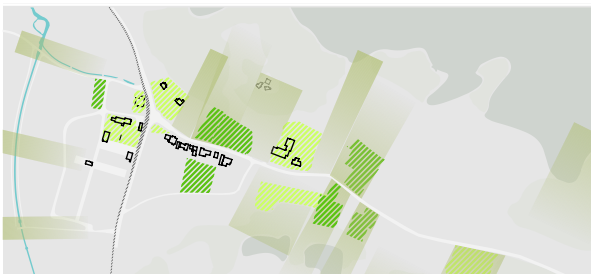
Das Injecta-Quartier mit seinem urbanen Charakter wird integraler Bestandteil der Gemeinde und bietet Raum für Gewerbe, Arbeit und Wohnen. Das Injecta-Areal leistet einen Impuls, während der Charakter der Gemeinde mit der gewachsenen Bau- und Freiraumstruktur erhalten werden kann.



Die Landschaft ...

... ist erlebbarer Teil des Ortsbilds

Durch Schutz, Erhalt und Aufwertung der innenliegenden und umgebenden Grünräume ist die Landschaft für alle erreichbar und erlebbar. Sie wird Hand in Hand mit dem Siedlungsgebiet weiterentwickelt.



Die Dorfstrasse ...

... bleibt die Lebensader von Teufenthal

Und in der Verlängerung um den Knotenpunkt Bahn wird sie ergänzt durch den Injecta-Platz, der das Herz des neuen Quartiers wird.



Das Injecta-Areal ...

... wird zum belebten Quartier

Die Gassen und Pufferzonen sind sozial dichte Räume durch den Mix von Wohnen und Arbeiten. Die öffentlichen Freiräume weisen hohe räumliche Qualität und optimale Bedingungen insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr auf. Erinnerungsbausteine und Wohnneubauten ergänzen sich.



Analyse Ortsbild, Struktur
Zwei Strukturen: Flächiges Gebilde und lineare Form

Teufenthal ist ein Strassendorf mit einer offenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur. Entlang der Dorfstrasse ist die Bebauung strassenbegleitend und bildet den öffentlichen Raum linear aus. Ein eigentliches Zentrum gibt es daher nicht. Gewerbe- und Verkaufsnutzungen sind strassennah, direkt erschlossen, Fassaden stehen bündig, Hecken und Gartenmauern zeichnen den Verlauf der Strasse nach. Oberhalb der strassenbegleitenden Bebauung befinden sich die neueren Wohnquartiere. Sichtbezüge an die Hangflanken und in die Landschaft sind überall vorhanden. Zudem stossen ein paar Freiflächen, Obstwiesen an die Dorfstrasse.

Der Bahnhof liegt am Knoten der sich kreuzenden Strassen-Hauptachsen. Entlang der Wynentalstrasse werde die östlich der Strasse gelegenen Nutzungen direkt ab der Strasse erschlossen. Durch die Wynentalbahn abgetrennt werden die westlichen Nutzungen indirekt über wenige Bahnquerungen erschlossen. Westlich der Geleise der Wynentalbahn befindet sich das Injecta-Areal, das über die typische grossstädtische Struktur der Industriebauten das einzige Areal in Teufenthal ist, das Potential für eine grossmassstäbliche Bebauung bietet. Auch dieses Areal ist mit der Wyna in den Landschaftsraum eingebettet.



An die Dorfstrasse stossen grosszügige Freiräume, teilweise Obstwiesen, Zungen der Hangbewaldung. An diesen Stellen fliesst der Landschaftsraum von den Hängen direkt an die Dorfstrasse oder öffnen sich über die bäuerlich kultivierten Flächen wie Obstwiesen Fenster in die Landschaft.



These räumliches Potential
Bereicherndes Gegensatzpaar belebt die Gemeinde Teufenthal

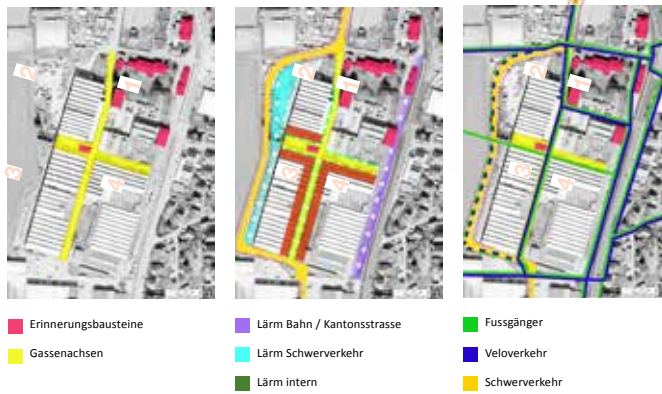


Das Injecta-Areal ist ein Industrieareal mit grosszügiger Struktur, direkt am Bahnhof, gut erschlossen und landschaftlich eingebettet am Knoten zwischen Flussebene und Seitental- Dorf-Verbindung.

Die Dorfstrasse ist strukturiert durch die Bebauung entlang der Strasse, teilweise mit öffentlichen Nutzungen und einem durch grüne Lücken und Fenster zur Landschaft allgegenwärtigen Landschaftsraum.

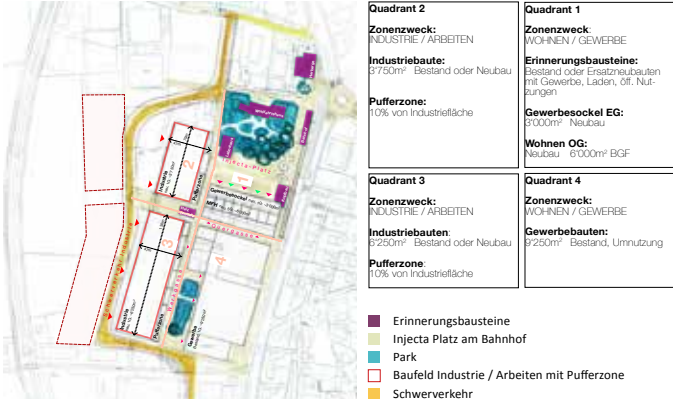
Strategische Herangehensweise
Raumprägende Grössen

Nach dem Identifizieren der raumprägenden relevanten Grössen, wie unten dargestellt, werden diese zur Gliederung des Areals benutzt und als Rahmenbedingungen für den Planungsprozess ausformuliert.

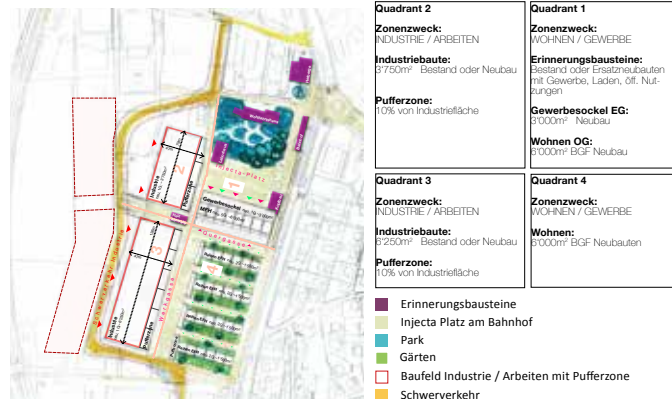


Variantenstudien

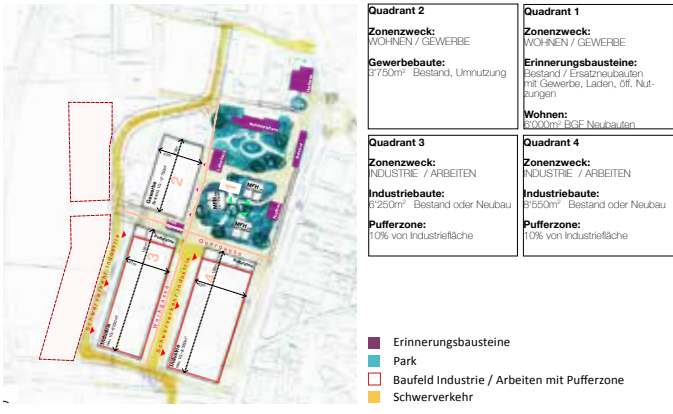
4.1 Variante A, Phase 1
Platz mit hohem Wohnhaus auf Gewerbesockel



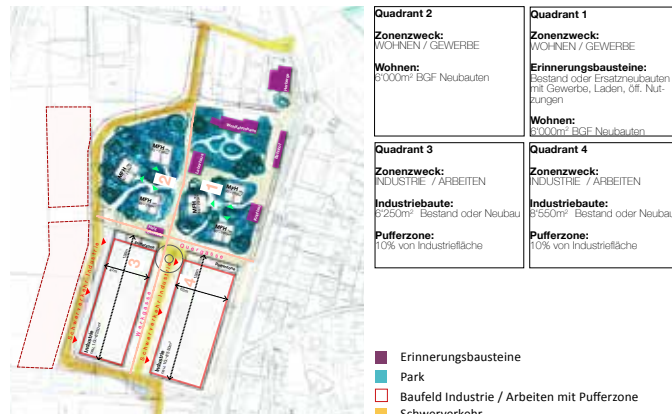
4.2 Variante A, Phase 2
Platz mit hohem Wohnhaus auf Gewerbesockel, mit Reihenhäusern



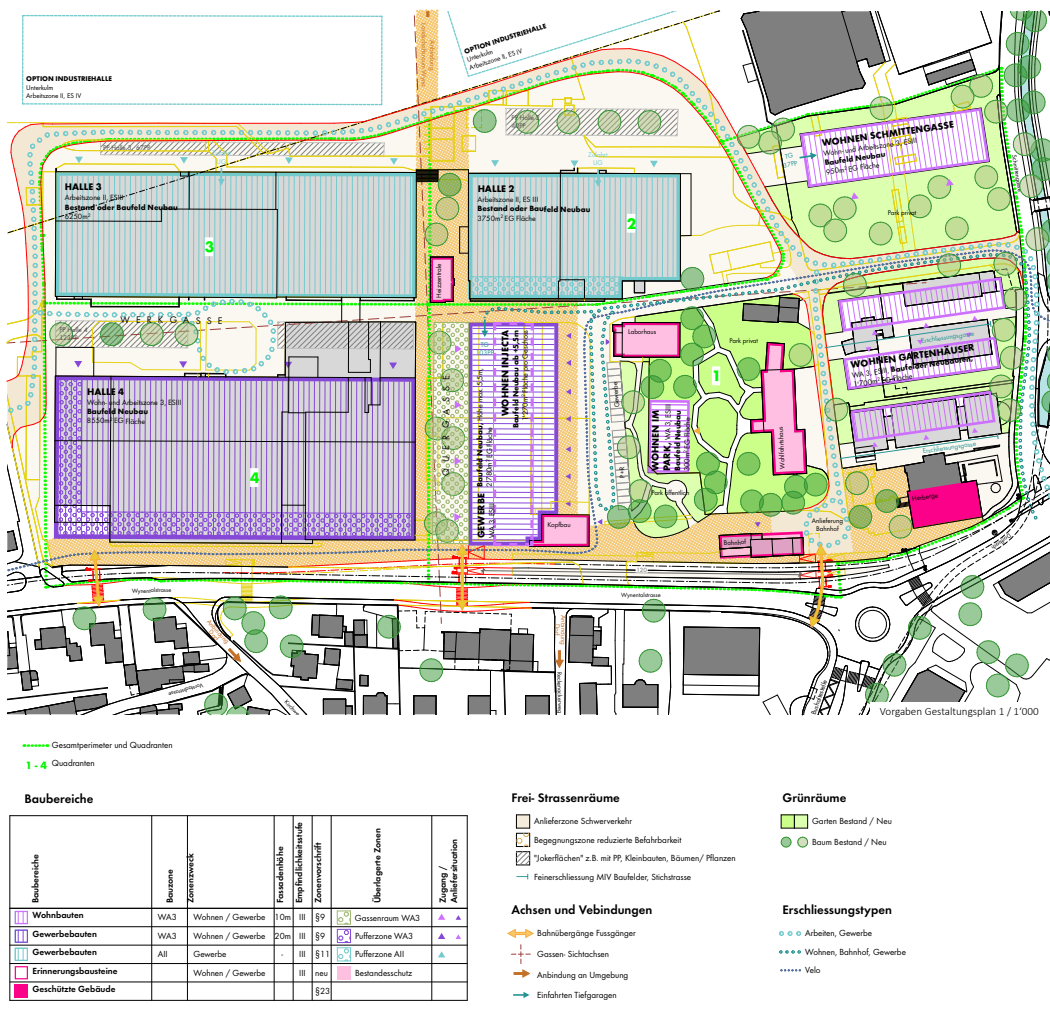
4.3 Variante B, Phase 1
Wohnhäuser im Park

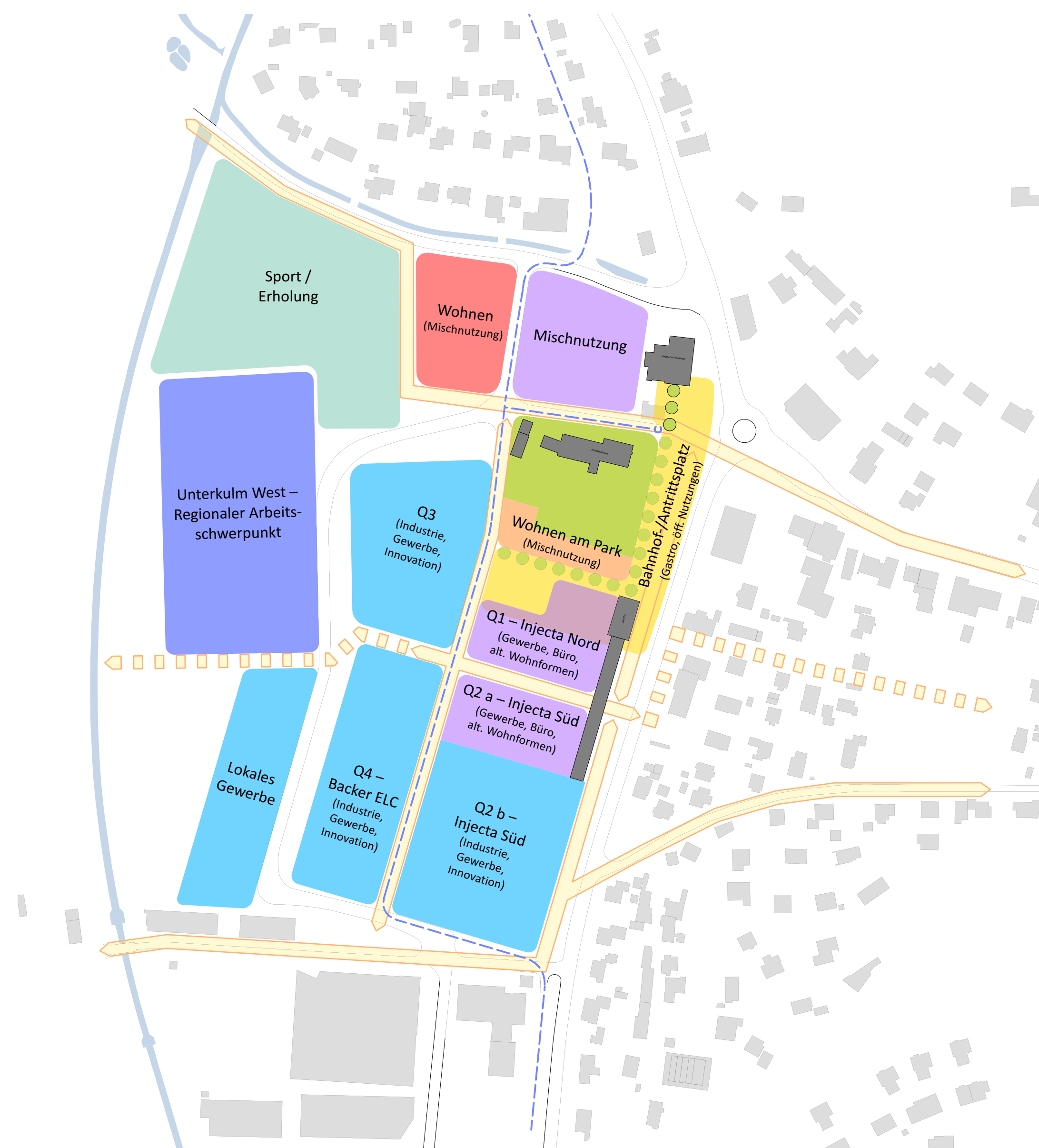


4.4 Variante B, Phase 2
Grosser Park mit Wohnhäusern im Park



Festlegungen Gestaltungsplan
Zonenzuteilung, überlagerte Zonen, vier Quadranten mit Sondernutzungsplanpflicht





Legende

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

AUSBLICK

- Verfahren an sich abgeschlossen
- Information der Bevölkerung für im Januar 2023 vorgesehen, Datum noch offen
- Umsetzung der Erkenntnisse in Nutzungsplanung (Bauzonenplan, Bau- und Nutzungsordnung)
- 2. Vorprüfung durch Kanton voraussichtlich ab Frühjahr / Frühsommer 2023
- Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
- Mitwirkung zur Nutzungsplanung
- öffentliche Auflage der Nutzungsplanung
- Beschluss durch Gemeindeversammlung / Genehmigung durch Regierungsrat

FRAGEN UND ANREGUNGEN