

**K A  
R O**

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR  
RAUM UND ORT GMBH

MUSEUMSTRASSE 9  
5200 BRUGG

mail@k-aro.ch  
www.k-aro.ch

GEMEINDE TEUFENTHAL

**STUDIENAUFTRAG INJECTA-AREAL TEUFENTHAL AG**

**BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS ZUR ZWISCHENBESPRECHUNG  
VOM 24. JUNI 2022**



## EINLEITUNG

Am 24. Juni 2022 haben die zwei am Studienauftrag teilnehmenden Teams ihre Projektstände dem Beurteilungsgremium präsentiert (Analyse, Varianten). Im Anschluss an die zwei Präsentationen hat sich das Beurteilungsgremium über die zwei Projekte/Varianten ausgetauscht und Empfehlungen sowie Hinweise für die Weiterbearbeitung formuliert.

Das Ergebnis der Diskussion wird nachfolgend festgehalten. Es beinhaltet allgemeine Rückmeldungen an beide Teams sowie Teamspezifische Rückmeldungen zu den Vorschlägen und Varianten im Einzelnen. Die Hinweise und Empfehlung gelten als integraler Bestandteil des Studienauftrags und als offizielle Ergänzung der Aufgabenstellung.

## ALLGEMEINE RÜCKMELDUNGEN UND HINWEISE

Bei den nachfolgenden Ausführungen handelt es sich um allgemeine Hinweise für beide Teams.

### Aufgabenstellung

Bei der Weiterbearbeitung ist nochmals zu prüfen, ob alle Aspekte der Aufgabenstellung gemäss Programm (Kapitel 2.4) berücksichtigt sind. Einzelne Aspekte wurden bei der Zwischenbesprechung noch wenig oder nicht aufgegriffen wie beispielsweise Verkehr, Parkierung, EW-Zahlen, Arbeitsplatz-Zahlen etc.

### Präzisierung Bearbeitungsperimeter

Die Flächen des Gasthofs Herberge (Parzelle Nr. 21) sowie die westlich davon liegende Parzelle Nr. 980 sind – aufgrund ihrer hohen Bedeutung, wie sich während des Verfahrens gezeigt hat – bei der Weiterbearbeitung mit zu berücksichtigen (= neu Bearbeitungsperimeter).



Abb. 1: korrigierter Perimeter

### Erschliessung / Anbindung Areal

MIV: Die aktuell öffentlich aufliegende Erschliessungsplanung soll nicht mehr in Frage gestellt werden. Die Strassenführung ist wie geplant zu berücksichtigen.

Radweg: Die Lage/Führung des Radweges zwischen Hubelmattstrasse und Grenzweg (Anschlusspunkte in das Areal) ist noch nicht fix definiert und kann im Rahmen der Weiterbearbeitung hinterfragt und optimiert werden. Dabei gilt es auch, den Engpass zwischen dem Verwaltungskopfbau der Injecta AG (Gebäude Assekuranummer 134) und der Gleisanlage zu berücksichtigen

Fussgänger: Die Anschlusspunkte ins Areal sind gegeben durch Bahn, Perron, Übergänge etc. Diese sind bei der Weiterbearbeitung als grundsätzlich gegeben zu berücksichtigen, jedoch in ihrer Ausgestaltung und städtebaulicher Einbettung nach Möglichkeit aufzuwerten.

Der Anbindung des Areals (nördlicher Bereich) an das Dorf wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Für die bestehende, unattraktive Situation beim Bahnhofübergang sind Optimierungsvorschläge erwünscht.

### Parkierung / (Verkehrsraum-)Gestaltung

In der Weiterbearbeitung ist die Parkierung mitzudenken und räumlich zu verorten bzw. grob zu quantifizieren.

Im Bahnhofsbereich sind die üblichen Parkierungsmöglichkeiten (Taxi, K+R, P+R etc.) zu berücksichtigen. Ferner muss die Zufahrt zum Bahnhof mit dem LKW gewährleistet sein.

Der Umgang mit dem Strassenraum der Wynentalstrasse (Abschnitt westlich der Gleise) ist in Hinblick auf die Gesamtwirkung auf das Dorf zu beachten bzw. mitzudenken.

### Nutzung / Übergangsbereiche (Pufferzonen) zwischen Nutzungen

Eine Mischnutzung mit Wohnen/Arbeiten soll nur im Bereich I (vgl. Abb. 2) geprüft und gegebenenfalls weiterverfolgt werden.

In den südlichen und westlichen Perimeterbereichen, angrenzend zur Gemeinde Unterkulm, soll prioritär Arbeiten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistung) angesiedelt werden.

Den Übergängen/Pufferzonen ist eine hohe Bedeutung beizumessen. Insbesondere auch im Hinblick auf deren Bedeutung hinsichtlich Entschärfung von Nutzungskonflikten/Lärmthematik.

Für die Übergangsbereiche sind die konkret vorgesehenen Nutzungen aufzuführen und zu erläutern; allenfalls nicht zulässige Nutzungen sind explizit auszuschliessen.

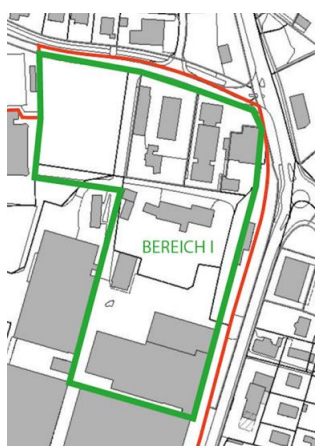


Abb. 2

### Lärm

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) soll zwischen zwei aneinandergrenzenden Zonen um nicht mehr als eine Stufe abweichen, d.h. beispielsweise, dass eine ES IV (Industrie) nicht direkt an eine ES II (reine Wohnnutzung) angrenzen darf.

Diesen Grundsatz gilt es bei der Ausformulierung/Anordnung der Nutzungen und Pufferzonen zu berücksichtigen – ebenso wie in der nutzungsplanerischen Umsetzung. Pro Zone ist die jeweilige ES-Stufe aufzuführen.

#### **Koppelung der Flächen mit Bedingungen**

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 in der weiteren Bearbeitung 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 eigen-tümerverbindlich umgesetzt werden können (keine ausformulierten juristisch korrekten Bestimmungen verlangt).

#### **GEFORDERTE UNTERLAGEN FÜR DIE SCHLUSSABGABE**

##### **Schlussbericht (PDF digital sowie 4-facher Ausdruck)**

Seitenformat allgemein A4, Pläne bis Format A3. Darstellungsart und Massstäbe sind frei. Kriterien sind die Lesbarkeit und die Bearbeitungstiefe.

##### **Inhalte Schlussbericht**

1. Analyse und Herleitung
2. Zusammenfassung Phase I:
  - Kurzdarstellung der vorgeschlagenen Varianten
  - Erkenntnisse und eigene Bewertung der Varianten bezüglich:
    - Räumliches Potential, Standortförderung, Bereicherung für die Gemeinde Teufenthal
    - Strategische Umsetzbarkeit, Koordinationsbedarf mit Nachbargemeinde Unterkulm, Verkehrserzeugung, Lärmbelastung
    - Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet
    - Qualitative Beurteilung der Bestandsbauten, Empfehlungen
3. Entwicklung Injecta-Areal im Gemeindekontext
  - Darstellung/Erläuterung der empfohlenen Variante (qualitativ und quantitativ)
  - Eigene Bewertung bezüglich Chancen und Risiken im regionalen und insbesondere im kommunalen Kontext
  - Vorschlag für die planungsrechtliche Umsetzung und die Folgen für die kommunale Nutzungsplanung
  - Empfehlungen für die Qualitätssicherung (auch planungsrechtlich) und das weitere Vorgehen

Vgl. auch Aufgabenstellung gemäss Programm, Kapitel 2.4, S. 9-10.

**SPEZIFISCHE  
RÜCKMELDUNGEN  
TEAM ECKHAUS**

Basierend auf der anschliessenden Diskussion des Beurteilungsgremiums werden dem Team Eckhaus zusätzlich zu den allgemeinen Rückmeldungen folgende, projektspezifische Hinweise und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung mitgegeben.

**Generell**

Für Team Eckhaus wurden wenige, teamspezifische Rückmeldungen ergänzt. Bitte allgemeine Rückmeldungen und Aufgabenstellung gemäss Programm beachten, sowie geordnete Unterlagen für die Schlussabgabe (s.o.).

**Empfehlung Weiterbearbeitung**

Für die Weiterbearbeitung wird die **Variante 1** empfohlen.

**Nutzung**

Grundsätzlich sind die Flächen hinsichtlich der Nutzungen (Industrie, Gewerbe, Kleingewerbe, Wohnen etc.) zu präzisieren. Auch die Nutzung der Aussenräume inkl. Parkierung, Grünflächenanteil, etc. sind zu präzisieren.

Die generierten EW- und AP-Kapazitäten sind zu berechnen und die generierten Verkehrsbelastungen darzulegen.

Für den Bereich I (vgl. allgemeine Empfehlungen weiter oben) sind vertiefende Konkretisierungen zu erarbeiten: Nutzungsanordnung und Mischung auch innerhalb der Gebäude, Vertiefung bzgl. Übergangsbereiche (allenfalls auch angrenzend an Bereich I), Nutzung Aussenraum inkl. Parkierung, etc.

**SPEZIFISCHE  
RÜCKMELDUNGEN  
TEAM AMJGS**

Basierend auf der anschliessenden Diskussion des Beurteilungsgremiums werden dem Team AMJGS zusätzlich zu den allgemeinen Rückmeldungen folgende, projektspezifische Hinweise und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung mitgegeben.

**Generell**

Bitte allgemeine Rückmeldungen und Aufgabenstellung gemäss Programm beachten, sowie geordnete Unterlagen für die Schlussabgabe (s.o.).

**Empfehlung Weiterbearbeitung**

Für die Weiterbearbeitung wird **Variante A, Phase I** empfohlen. Konzentration auf Phase I, Ausbau Phase II soll aus oben genannten Gründen nicht weiterverfolgt werden.

**Injecta-Platz**

Die Grösse des Platzes ist im Hinblick auf die den Platz einrahmenden Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Arbeiten) zu überprüfen. Das Potenzial für publikumswirksame Nutzungen, die den Platz beleben können, wird kritisch hinterfragt.

Ausdehnung, Nutzung und Gestaltung etc. des Platzes sollen in Zusammenhang mit dem Wohlfahrts-Park gedacht und aufwärtskompatibel geplant werden.

**Sichtbezüge**

Die Bedeutung der Sichtbezüge wird vom Begleitgremium gestützt. Diese sollen bei der Weiterbearbeitung beibehalten und in Verbindung mit dem Fuss-/Velonetz gestärkt werden.

**Auszonungen im Dorfkern**

Die angesprochenen Auszonungsflächen im Dorfkern, als Kompensation zur Entwicklung im Areal, sollen weitergedacht werden – insbesondere auch weil diese bisher von der Gemeinde nicht als Auszonungsflächen in Betracht gezogen wurden.

Wenn sich durch allfällige Auszonungen im Ortskern heutige Qualitäten erhalten und/oder stärken lassen (z.B. Streuobstwiese als prägende Fläche im Dorf wird zu Freihaltezone etc.) ist darauf konkret hinzuweisen.