

Studienauftrag Injecta-Areal Teufenthal, Stufe I und II

Gemeinde Teufenthal · 30. August 2022



Auftraggeberin

Gemeindeverwaltung Teufenthal

Kirchweg 1
5723 Teufenthal

Auftragnehmerin

**Eckhaus AG
Städtebau Raumplanung**

Rousseaustrasse 10
8037 Zürich
+41 44 545 30 10
www.eckhaus.ch

Christian Blum, Simone Cartier, Alban Külling

moveIng AG

Steinengraben 14
4051 Basel
+41 61 515 60 80
www.moveing.ch

Stephan Homann

Schritt I: Argumentarium für eine spezifische Arealentwicklung

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 anzugliedern. 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 Gasterbeiter-Unterkünften. Es bestehen oder bestanden verschiedene Stiftungen: zwei Pensionskassen, eine Wohlfahrtsstiftung, eine Stiftung zur Führung

Das Injecta-Areal um 1930
(Bildnachweis: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Unbekannt / Ans_11682 / Public Domain Mark)

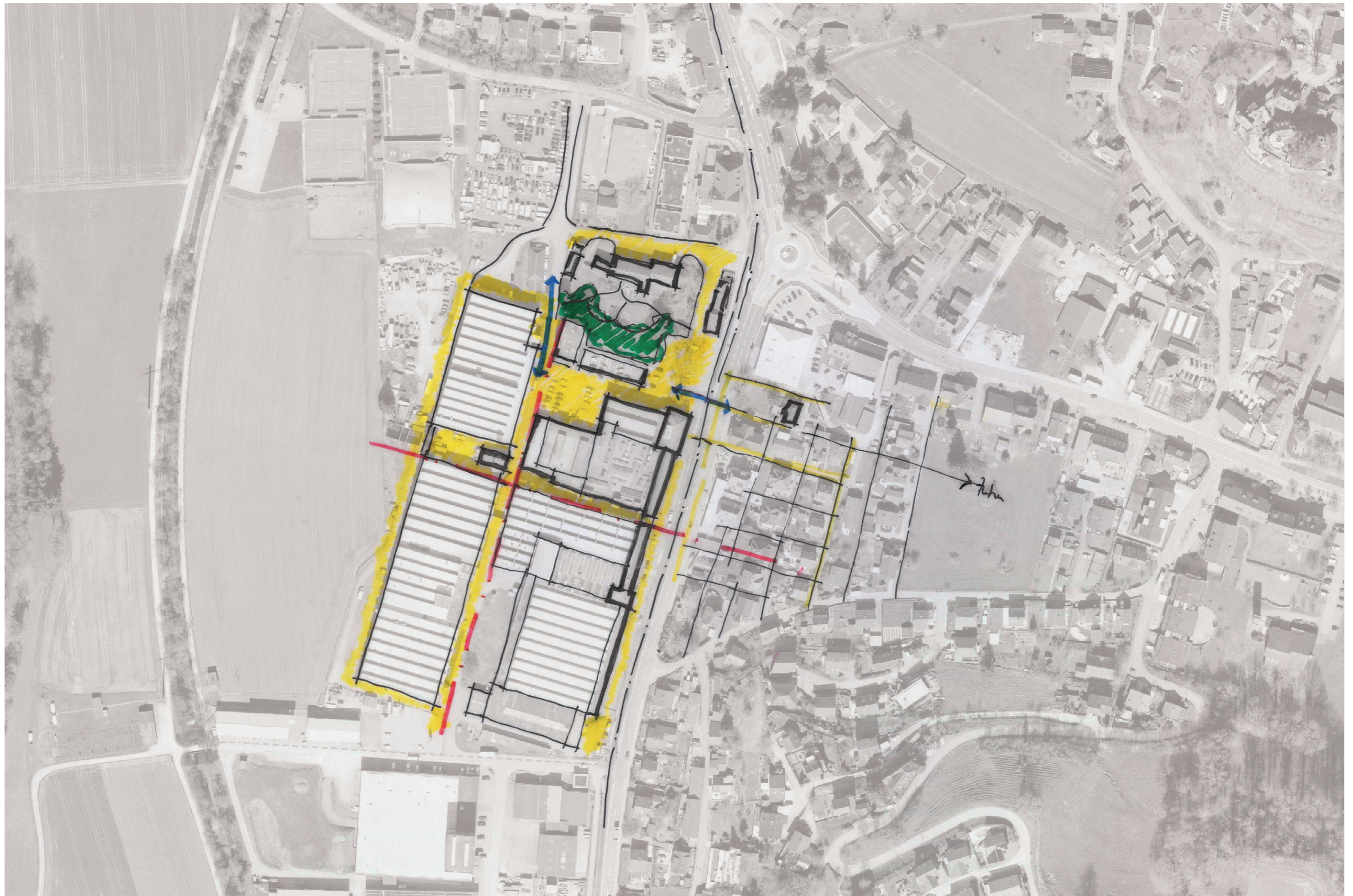


des Wohlfahrtshauses sowie je eine Stiftung zur Alters- und Jugendfürsorge. Eine Auswertung des Tools «Zeitreise» von Swisstopo lässt den Schluss zu, dass die Ein- und Mehrfamilienhäuser unmittelbar östlich des Fabrikgeländes im Geviert von Reckenackerstrasse und Wiesenweg angelegt wurden. Die planmässige orthogonale Anlage mit räumlich-visuellen Bezüge zum Fabrikgelände sowie die gleichförmige Architektursprache stützen diese These. Somit erstreckt sich die eigentliche Anlage der Injecta AG über die Gleise der AWA hinweg und bindet das Dorf mit ein. Entstanden ist ein mehr oder weniger selbstständiger sozialwirtschaftlicher und räumlicher Mikro-Kosmos. Die Anlage eines solchen bis weit in den Alltag der angestellten reichenden «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 sozialwirtschaftliches Ensemble dar, deren Entwicklung mit Respekt vor dieser Geschichte und Identität zu erfolgen hat.

Das Injecta-Areal um 1967
(Bildnachweis: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv / Fotograf: Comet Photo AG (Zürich) / Com_F67-10957 / CC BY-SA 4.0)





Vor diesem Hintergrund wird als wesentlich festgeschrieben, dass im Sinne des (ehemaligen) sozialwirtschaftlichen Ensembles auch in Zukunft das Areal alle Funktionen von Leben (Arbeiten, Wohnen, Gemeinschaft, Ernährung, Erholung) umfassen soll und dass die Geschichte des räumlichen Werdens mit weiteren Schichten fortgeschrieben werden kann und soll, dass diese baulich-räumliche Fortschreibung aber die grundlegenden konstituierenden räumlichen Elemente respektiert.

Das «Füllen» dieses räumlichen Gerüsts mit zeitgemässen und marktfähigen Nutzungen ist die zentrale Herausforderung. Das Areal ist sowohl im Wynental als auch im grossräumigeren Kontext einer vielfältigen Konkurrenz ausgesetzt: So listet der Schlussbericht «NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze Aarau Süd» (Januar 2016) allein im Wynental (Abschnitt Teufenthal bis Menziken) nicht weniger als 24 Entwicklungsareale auf. Weiter einschränkend wirken die mässige Standortgunst resp. die mässige Erreichbarkeit betreffend Strasse und Bahn. Zudem weist aktuelle sowohl der Wohnungs- und der Büroflächenmarkt einen überdurchschnittlichen Leerbestand auf. So kann ein potenzieller Investor nicht davon ausgehen, dass sich grössere Investitionen in das Areal gut refinanzieren lassen.

Wo liegen die Chancen?

Der offenbar solide Bestand an Zwischennutzungen auf dem Areal ist ein Hinweis auf eine Nachfrage nach solchen Angeboten. Zudem könnte dieses Angebot für den Grundeigentümer nicht unattraktiv sein, solange der Gebäudeunterhalt klein ist (zwar tiefer, aber regelmässiger Ertrag ohne hohe Kosten). Ein weiterer Hinweis ist gelungene Ansiedlung von Backer ELC in die bestehenden Hallen. Je nach dem kann von Backer ELC ein weiterer Bedarf an Flächen entstehen, der antizipiert werden sollte. Gemäss dem Interessenworkshop sieht die Regionale Wirtschaftsförderung eine potenzielle Nachfrage nach einem Produktionsstandort in der Flächen-Dimension von 8'000 bis 10'000m² (ca. 70x130m). Allerdings kann eine solche Ansiedlung nur gelingen, wenn die Fläche als «grüne Wiese» oder besser freie Plattform (und nicht als Hallenkonglomerat) zur Verfügung steht. Und: Gemäss Schlussbericht «NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze Aarau Süd» (Januar 2016) hat das Injecta-Areal das grösste Potenzial als Arbeitsplatz-Standort in der Region.

Das Zukunftsbild des Regionalen Raumkonzeptes 2040 (20. Juli 2018) stützt auf der raumplanerisch-konzeptionelle Ebene die Eignung des Gebiets südwestlich des Bahnhofs Teufenthal als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Bemerkenswert ist, dass der 2019 beschlossene Bauzonenplan der Gemeinde Unterkulm betreffend die Lage des Arbeitsplatzgebiets einen anderen Zustand darstellt als das Regionale Raumkonzept. Das Konzept sieht zudem im Bereich Injecta-Areal eine Aufteilung in ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung (südlicher Teil) und in ein Ortskerngebiet (nördlicher Teil) vor. Im Ortskerngebiet wird eine hohe Wohnqualität, die positiv auf das Gesamtbild wirkt, angestrebt sowie die Möglichkeit zur Anordnung von Angeboten für Güter des täglichen Bedarfs sowie Dienstleistungen eingeräumt. Wobei eine Konzentration auf die Funktion Wohnen erwünscht ist. In der Übersichtskarte des kommunalen Räumlichen Entwicklungsleitbilds (04.09.2019) ist das gesamte Injecta-Areal für Arbeiten und Gewerbe vorgesehen (Ausnahme: Wohlfahrtshaus). Insgesamt zeigen die raumplanerischen Konzepte und Instrumente zur Funktion des Injecta-Areals Widersprüche auf, insbesondere in der Lage, der Grösse und bei der Abgrenzung zwischen den Funktionen Arbeiten und Wohnen.

Damit sind wir bei der primären Aufgabenstellung für die Entwicklung des Areals angelangt: Die Klärung nach der Funktion und der Menge, vor allem bei der Funktion «Wohnen».

Wie oben dargestellt, ist die Leerwohnungsziffer in Teufenthal (und der Region) in Relation zum Kanton deutlich überdurchschnittlich. Auch erfolgt gemäss REL (S.10) das Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde langsamer als im Kanton. Die Chance liegt hier, wie aber auch in vielen peri-

pheren Räumen, bei der demografischen Entwicklung und der daraus veränderten Wohnraumnachfrage. Sowohl das REL als auch der Grundlagenbericht zum Regionalen Raumkonzept 2040 (S.21) weisen darauf hin, dass auch in der Region der Anteil der älteren Bevölkerung signifikant zunimmt. Die demografische Entwicklung (Alterung) zieht eine veränderte Nachfrage hinsichtlich Wohnformen nach sich. Es bieten sich Chancen für altersgerechte, betreute, gemischte respektive generationsübergreifende Wohnformen. Gleichzeitig führt der Umzug älterer Generationen vom Einfamilienhaus in eine Wohnung zu einem Angebot an Einfamilienhäusern – eine Chance für junge Familien.

Trotz Widersprüchen bei der Anlage der Funktionen im Raum sind die übergeordneten Grundlagen relativ eindeutig betreffend die zukunftsfähige programmatische Ausrichtung:

- Altersgerechte, betreute, gemischte respektive generationsübergreifende Wohnformen, ggf. ergänzt mit inhabergeführten Betrieben, die Güter des täglichen Bedarfs für die lokalen Markt anbieten
- Produktionsstandort auf der grünen Wiese / freien Plattform mit einer Grundfläche von 8'000 bis 10'000m² (70x140m)
- Erhalt der Backer ELC mit der Möglichkeit, am Standort wachsen zu können

Vorgeschlagen wird, diese Schlüsselfunktionen zu kombinieren mit den vorhandenen Zwischennutzungen sowie mit speziellen Wohnformen, die aus den Bestandsbauten und der gewerblichen Nutzungen einen weiteren Mehrwert sowie ein Alleinstellungsmerkmal bilden: dem Atelierwohnen (Wohnen in Neubauten mit direkter Zugehörigkeit und Zugänglichkeit von preisgünstigen Gewerberäumen in Bestandsbauten).

Für die Ansiedlung eines Produktionsbetriebs von regionaler Bedeutung, müssen, um den oben genannten Herausforderungen begegnen zu können, praktisch (wieder) die idealen Bedingungen hergestellt werden, die auch zur ersten Ansiedlung geführt hat: grosse und frei verfügbare Fläche möglichst gut erschlossen, verfügbares Arbeitskräfte-Know-how in der Region, attraktiver (sozial-) räumlicher «Kosmos».

Das grosse Problem ist, dass die grossen zusammenhängenden und freien Flächen nicht vorhanden sind: in der ersten Reihe besetzt das komplexe Hallenkonglomerat die Fläche, in der zweiten Reihe produziert die Backer ELC und die dritte Reihe ist zwar eine Bauzone auf der grünen Wiese, die aber in der Ost-West-Dimension zu schmal ist für die erwünschten grossen Betriebe. Wenn zuerst umfangreich in Abbruch und in die Bereitstellung von Flächen investiert werden muss, bevor in die Neuansiedlung finanziert und aufgebaut werden kann, wird die Ansiedlung kaum gelingen. Wobei diese Hürde (raum-)planerisch beseitigt werden kann. Daraus, und dem oben genannten übergeordneten Grundlagen abgeleiteten Raum-/Nutzungsprogramm für den Perimeter, leiten sich unsere drei Varianten ab.

Variante 1

1:2'000
23.06.2022

Legende

-  Perimeter Studie
-  Neubau Produktion (11'500 m² + 7'200 m²)
-  Neubau Atelier / Büro (1'890 m²)
-  Neubau Wohnen (7'580 m²)
-  Erschliessung MIV / LKW
-  Veloweg
-  Stadträumlicher Bezug
-  öffentlicher Aussenraum / Vorplätze
-  Park
-  Grünräume
-  Landwirtschaft



Variante 2

1:2'000
23.06.2022

Legende

- - - Perimeter Studie
- Neubau Produktion (16'700 m² + 7'200 m²)
- Neubau Atelier / Büro (2'100 m²)
- Neubau Wohnen (8'200 m²)
- Erschliessung MIV / LKW
- Veloweg
- < > Stadträumlicher Bezug
- öffentlicher Aussenraum / Vorplätze
- Park
- Grünräume
- Landwirtschaft



Variante 3

1:2'000
23.06.2022

Legende

-  Perimeter Studie
-  Neubau Produktion (12'600 m²)
-  Neubau Atelier / Büro (5'000 m²)
-  Neubau Wohnen (21'000 m²)
-  Erschliessung MIV / LKW
-  Veloweg
-  Stadträumlicher Bezug
-  öffentlicher Aussenraum / Vorplätze
-  Park
-  Grünräume
-  Landwirtschaft



	Planungs-/ Koordinationsaufwand	Nutzungspotenzial im Sinne eines regionalen Arbeitsplatzgebietes	Aufwärtskompatibilität / Etappierung	Stärkung Identität	Verkehrliche Auswirkungen	Lärmschutz
Variante 1	Gering Die beiden Gemeinden und die Grundeigentümer können unabhängig entwickeln	Gering Das Flächen-Angebot auf der grünen Wiese ist zu klein, im Injecta-Areal kann es nur durch Abbruch von Hallen erreicht werden.	Gut Etappierte bauliche Entwick- lung gut möglich, nur wenige Abhängigkeiten (Bürohaus – Senioren-Residenz). Basiert auf der bestehenden Er- schliessungsplanung	Gering In der Tendenz entsteht ein eher bezugsloses Nebeneinan- der von Nutzungen mit Freiräu- men mit ungeklärten Zusam- menhängen (Orientierung) und komplexen Geometrien.	Unproblematisch Mit dem dargestellten Nut- zungsmass und -mix resultiert eine Fahrtenzahl von ca. 145 Fahrten. Diese Zahl liegt unter der Zielgrösse von 180 Fahrten nur für das Injecta-Areal	Gut Die Wohngebäude in der ersten Schicht sind durch die Bestandes-Bauten vom Stra- ssenlärm abgeschirmt. Die neue Erschliessung des Arbeitsgebie- tes tangiert nur Arbeitszonen
Variante 2	Hoch Die Erschliessung Chrüz- matt/Feldmatte muss neu geplant werden Der Bauzonenplan der Gemein- de Unterkulm muss angepasst werden	Mittel In Unterkulm kann ein Angebot gemäss der Regionalen Wirt- schaftsförderung zur Verfü- gung gestellt werden, im Injecta-Areal nur nach Abbruch von Hallen. Flächen peripher.	Weniger gut Die neue Erschliessung mittig durch das Injecta-Areal tangiert den Bestand. Abhängigkeit Bürohaus – Senioren-Residenz	Mittel Die vorhandene Schichtung im Areal wird in einem Teilbereich selbstverständlich mit einer dritten Schicht ergänzt. Das Freiraumsystem wird logisch ergänzt und teilweise gestärkt	Unproblematisch Mit dem dargestellten Nut- zungsmass und -mix resultiert eine Fahrtenzahl von ca. 170 Fahrten. Diese Zahl liegt unter der Zielgrösse von 180 Fahrten nur für das Injecta-Areal	Weniger gut Die Wohngebäude in der ersten Schicht sind durch die Bestandes-Bauten vom Stra- ssenlärm abgeschirmt. Die neue Erschliessung des Arbeitsgebie- tes tangiert das Wohnen
Variante 3	Mittel Die Erschliessung Chrüz- matt/Feldmatte muss neu geplant werden	Mittel Gemeindeübergreifend kann ein Angebot gemäss der Regionalen Wirt- schaftsförderung zur Verfü- gung gestellt werden. Flächen eher zentral gelegen.	Gut Etappierte bauliche Entwick- lung gut möglich, nur wenige Abhängigkeiten (Bürohaus – Senioren-Residenz). Neue Erschliessungsplanung / Bean- spruchung Parzellen	Hoch Die vorhandene Schichtung im Areal wird selbstverständlich mit einer dritten Schicht er- gänzt. Das Freiraumsystem wird konsequent fortgesetzt und gestärkt	Zu prüfen Mit dem dargestellten Nut- zungsmass und -mix resultiert eine Fahrtenzahl von ca. 195 Fahrten. Diese Zahl liegt über der Zielgrösse von 180 Fahrten nur für das Injecta-Areal	Gut Die Wohngebäude in der ersten Schicht sind durch die Bestandes-Bauten vom Stra- ssenlärm abgeschirmt. Die neue Erschliessung des Arbeitsgebie- tes tangiert nur Arbeitszonen

Schritt II: Entwicklung Injecta-Areal im Gemeindekontext

Das Beurteilungsgremium hat auf der Basis der Zwischenbesprechung die Variante 1 zur Weiterbearbeitung empfohlen. Von den verschiedenen Hinweisen zur Berücksichtigung im Schritt II wird folgender hier speziell erwähnt: «Die aktuell öffentlich aufliegende Erschliessungsplanung soll nicht mehr in Frage gestellt werden. Die Strassenführung ist wie geplant zu berücksichtigen».

Vor dem Hintergrund dieser Empfehlung wird im Schritt II eine Entwicklung für das Injecta-Areal aufgezeigt, die die Vorteile der Variante 1 aus dem Schritt I (geringer Planungs-/Koordinationsaufwand, Aufwärtskompatibilität, guter Lärmschutz) mit den Vorteilen der Varianten 2 und 3 (Ermöglichen eines regionalen Arbeitsplatzschwerpunktes, Stärkung der Identität, etc.) zu kombinieren.

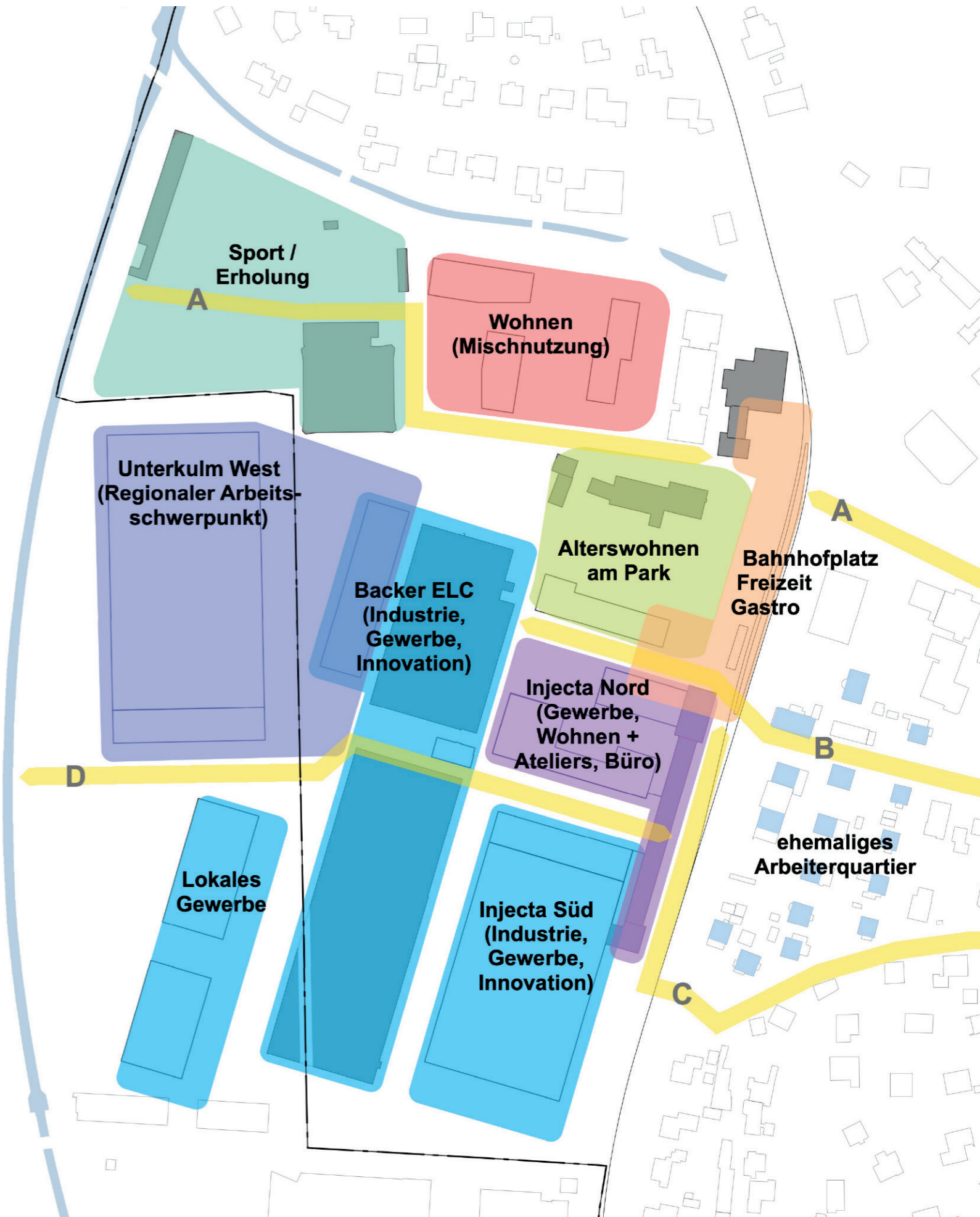
Die programmatische Ausrichtung des Areals wird bestätigt, die Lage der verschiedenen Programme/Nutzungsarten im Perimeter wird aber aufgrund der Empfehlungen neu angeordnet. Das Programm und die Anordnung im Perimeter ist wie folgt:

- Wohnen am Park: Altersgerechte, betreute, gemischte respektive generationsübergreifende Wohnformen; Neubau im Süden kombiniert Erhalt und Aktivierung Wohlfahrtsgebäude
- Injecta Nord: Spezielle Wohnformen, die das Wohnen in Neubauten mit direkter Zugehörigkeit und Zugänglichkeit von preisgünstigen Gewerberäumen in Bestandsbauten ermöglichen
- Erhalt der Backer ELC mit der Möglichkeit, am Standort wachsen zu können (Baufeld für Neubau in der Linse zwischen bestehender Halle und Erschliessungsstrasse)
- Unterkulm West: Produktionsstandort von regionaler Bedeutung auf der grünen Wiese mit einer Grundfläche von 8'000 bis 10'000m² (Unterkulm West). Aufgrund der Diskussion mit dem Beurteilungsgremium anlässlich der Zwischenbesprechung erscheint eine Ausdehnung der Bauzone in Richtung Wyna als machbar, wenn dies die Ansiedlung eines Produktionsbetriebs von regionaler Bedeutung ermöglicht. In diesem Sinne ist der nördliche Bereich der Arbeitszone II auf dem Gebiet der Gemeinde Unterkulm dafür freigehalten wird. Für diese Lage spricht die zur Verfügung stehende Fläche sowie die Nähe zu Bahnhof und der Kantonsstrasse
- Erhalt der gewerblichen Zwischennutzungen (Injecta Süd) und Ansiedlung von neuem Gewerbe von lokaler Bedeutung.

Diese sich ergänzenden Teil-Arealstrategien werden kombiniert mit einer 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 Bahnhofsgebäude.

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 Dorfzentrum deutlich verbessert. Das sich weiter entwickelnde Areal wird selbstverständlich in den Alltag der Pendler und Bewohner eingewoben.

Im nördlichen Bereich des Perimeters und in der Nachbarschaft zur Schmittengasse besteht die Optionen zur Ausdehnung der vorhandenen Sportanlagen und die 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.



Struktur mittelfristig

1:2'000
30.08.2022

Legende

- - - Perimeter Studie
- - - - Erschliessung MIV / LKW
- · · · · Veloweg
- öffentlicher Aussenraum / Vorplätze
- Park
- Wald
- Landwirtschaft
- wichtige vorhandene Verbindungen Langsamverkehr
- wichtige neue Verbindungen Langsamverkehr

Flächenentwicklung Injecta-Areal (Teufenthal):

- Neubau Produktion / Gewerbe (2'400 m²)
- Neubau Büro / Innovation
- Neubau Wohnen / Alterswohnen (7'300 m²)
- Atelier / Co-Working / Gewerbe im Bestand (12'600 m²)

Flächenentwicklung Unterkulm (Injecta West):

- Neubau Produktion / Gewerbe (3'000 m²)
- Neubau Büro / Innovation



Struktur langfristig

1:2'000
30.08.2022

Legende

- - - - Perimeter Studie
- - - - Erschliessung MIV / LKW
- · · · · Veloweg
- öffentlicher Aussenraum / Vorplätze
- Park
- Wald
- Landwirtschaft
- wichtige vorhandene Verbindungen Langsamverkehr
- wichtige neue Verbindungen Langsamverkehr

Flächenentwicklung Injecta-Areal (Teufenthal):

- Neubau Produktion / Gewerbe (6'500 m²)
- Neubau Büro / Innovation (7'000 m²)
- Neubau Wohnen (1'300 m²)
- Atelier / Co-Working / Gewerbe im Bestand

Flächenentwicklung Unterkulm (Injecta West):

- Neubau Produktion / Gewerbe (9'600 m²)
- Neubau Büro / Innovation (2'500 m²)



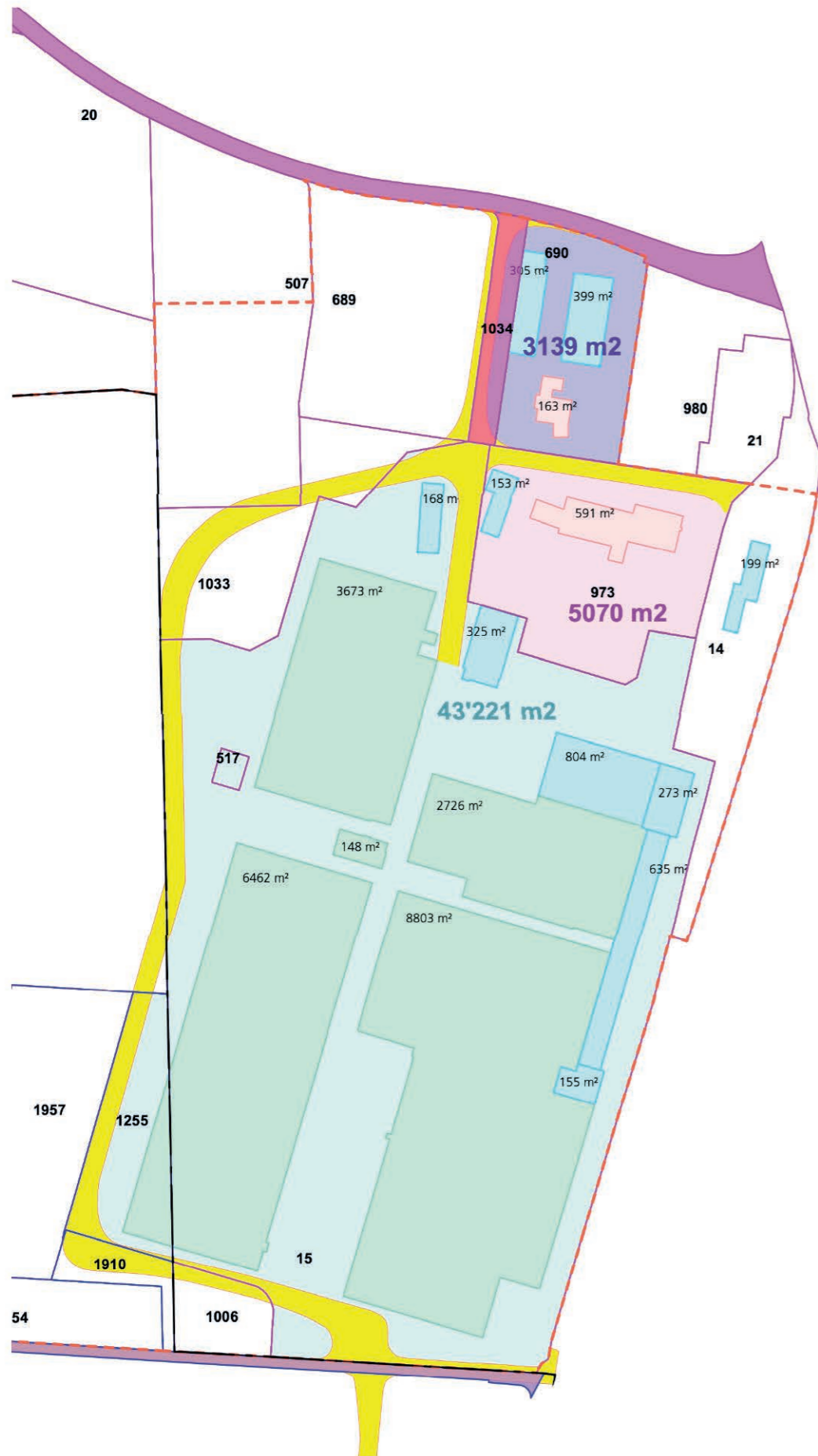
Die Entwicklung des Injecta-Areals erfolgte ab dem Jahr 1921 bedarfsgerecht, aber strukturiert durch ein klares, orthogonales Gerüst. Die konglomeratische Anlage weist in der Gegenwart hohe räumliche Qualitäten auf. Zudem ist das Industrieareal ein typischer Vertreter eines sozialwirtschaftlichen Ensembles: 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 weitergenutzt, diese Ateliers werden in unmittelbarer Nachbarschaft kombiniert mit neuen Bauten für das Wohnen. Die weiteren Teile 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 Wynental als auch im grossräumigen Kontext einer vielfältigen Konkurrenz ausgesetzt. Die Entwicklung kann wahrscheinlich nur in enger und sorgfältiger Kooperation zwischen Grundeigentümer, Gemeinde(n) und Wirtschaftsförderung gelingen. Die Entwicklungsbausteine sind aber so ausgelegt, dass sie potenzielle Nachfrage-Nischen bedienen können und die normale und gewohnte Nachfrage im ländlichen Kontext von Teufenthal (Einfamilienhaus, preisgünstiges Wohnen, Kleingewerbe) nicht konkurrenzieren.

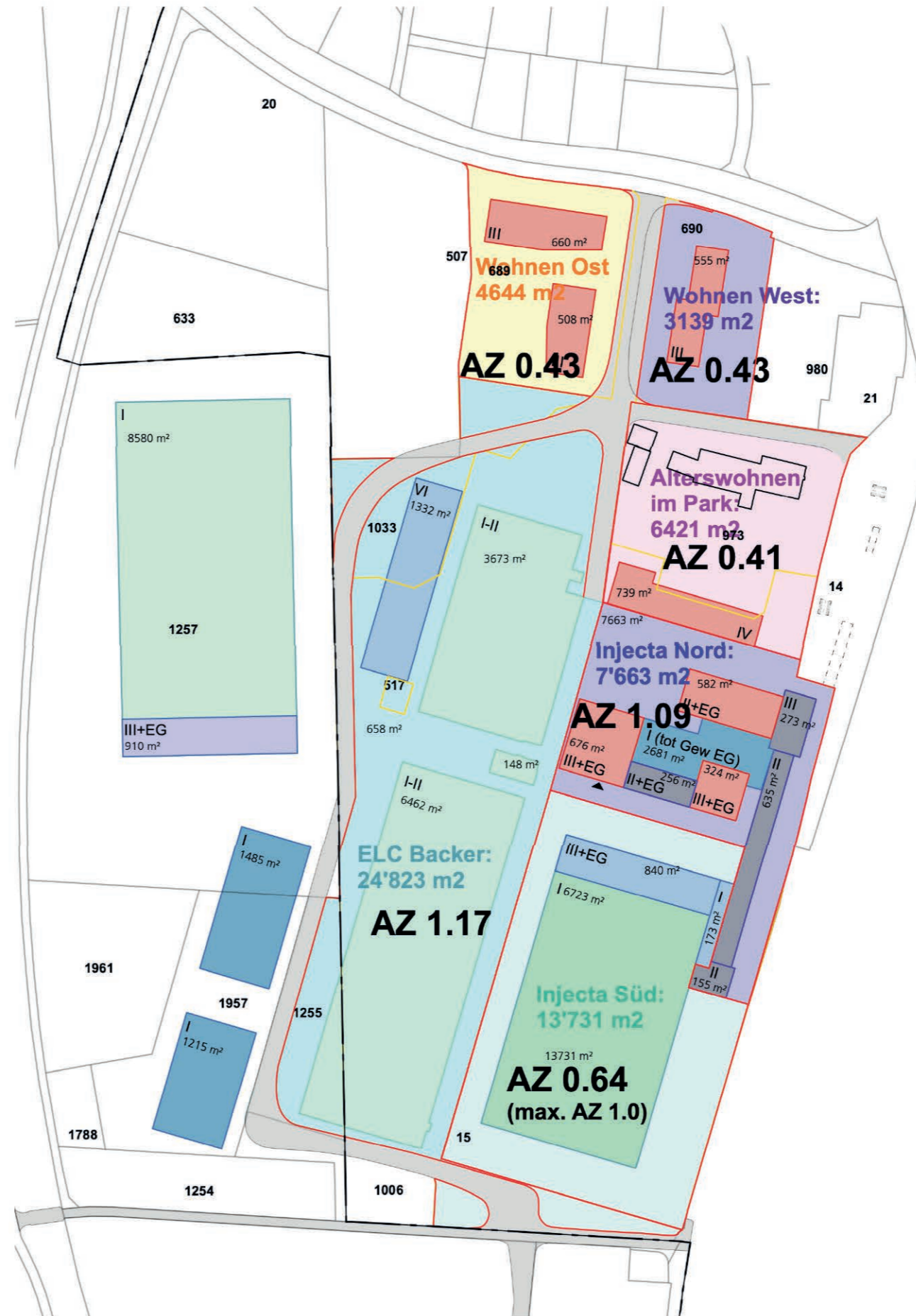


**Flächengerüst
Ausgangslage / Zielbild**

1:2'000
30.08.2022



**Ausgangslage
Footprints Gebäude und Parzellierung**



**Zielbild
Footprints Gebäude, Parzellierung und AZ**

Legende

- Strassenfläche best. Teufenthal
- Parzellen best. Teufenthal
- Strassenfläche best. Unterkulm
- Parzellen best. Unterkulm
- Strassenfläche Erschliessung Neu Feldmatte

Parzellengrösse Neu, AZ

- Wohnen Ost: 4'644 m², AZ 0.43
- Wohnen West: 4'644 m², AZ 0.43
- Backer ELC: 24'823 m², AZ 1.17
- Alterswohnen im Park: 6421 m², AZ 0.41
- Injecta Nord: 6618 m², AZ 1.3
- Injecta Süd: 13'402 m², AZ 0.63 m²



Verkehr

Parkierung

Die Parkierung auf dem Injecta-Areal erfolgt dezentral, um den örtlichen Gegebenheiten gerecht zu werden und die Vermarktung des Areals zu vereinfachen. Entsprechend werden die Stellplätze für Wohnnutzungen in Einstellhallen vorgesehen, die im jeweiligen Baufeld realisiert werden. Zudem wird unter dem Neubau der Backer ELC eine Einstellhalle vorgesehen, um den Mitarbeitenden gedeckte Stellplätze bereitstellen zu können. Der Stellplatznachweis wird gemäss der aktuellen Planungsphase auf Grundlage der VSS 40'281 (Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personwagen) auf einer hohen Flughöhe erbracht. Für Wohnnutzungen werden 1.1 Stellplätze/Wohnung berücksichtigt (1 Anwohnerstellplatz, 0.1 Besucherplätze), überschlägig werden 100 m² BGF je Wohnung angenommen. Für die Gastronomie, die nur einen sehr kleinen Teil auf dem Areal einnimmt, wird angenommen, dass 40 % der BGF für den Gastraum zur Verfügung stehen und jeder Sitzplatz 1.5 m² einnimmt. Der Stellplatzbedarf ergibt sich nun mit 0.2 Stellplätzen/Sitzplatz. Für die übrigen Nutzungen (Büro, Gewerbe, Industrie) wird schliesslich von einem Grundbedarf von 1.2 Stellplätzen / 100 m² BGF ausgegangen (1 Mitarbeiterstellplatz, 0.2 Besucherstellplätze), aufgrund der Nähe zum Bahnhof Teufenthal wird dieser Bedarf in Anlehnung an das Verkehrsgutachten der Ballmer + Partner AG halbiert. Für den gewerblichen Anteil der Atelier-Nutzungen wird auf separate Stellplätze verzichtet (rechnerisch 11 Stellplätze), da eine gemeinsame Nutzung mit dem Wohnanteil möglich ist. Gesamthaft ergibt sich damit ein Bedarf von 421 Stellplätzen.

Fahrtenerzeugung

Die Fahrtenerzeugung wurde anhand der VSS 40'283 (Parkieren – Verkehrsaufkommen von Parkierungsanlagen von Nicht-Wohnnutzungen) auf Grundlage der Parkfelder ermittelt. Hierfür wurde der Median der Fahrten/Parkfeld herangezogen (2.7 Fahrten/Parkfeld für Gastronomie, Büro und Atelier; 2.6 Fahrten/Parkfeld für Gewerbe und Industrie). Beim Anteil der Fahrten in der Abendspitzenstunde (ASP) wurde das jeweilige Maximum gewählt, womit die Berechnung auf der sicheren Seite liegt (12 % für Gastronomie und Büro, 16 % für Gewerbe und Industrie). Für die Wohnnutzungen wurde analog zum Verkehrsgutachten der Ballmer + Partner AG von 0.5 Fahrten / Parkfeld in der ASP ausgegangen. Auch bei der Fahrtenerzeugung wird der gewerbliche Anteil der Atelier-Nutzung nicht berücksichtigt (rechnerisch 6 Fahrten in der ASP), da insbesondere die Heimfahrten von der Arbeit entfallen. Damit kommt man gesamthaft auf 178 Fahrten, liegt somit bei den gemäss Verkehrsgutachten möglichen 180 Fahrten in der ASP.

Anlieferung

Die Anlieferung kann mittels Lastwagen direkt an den Hallen erfolgen. Die Zufahrt erfolgt dabei über die neue Strasse entlang der Gemeindegrenzen von Teufenthal und Unterkulm. Für die Lastwagen werden über das Areal verteilt Wendemöglichkeiten vorgesehen, mit denen eine flexible gewerbliche Nutzung gewährleistet wird.



Vorschlag für die planungsrechtliche Umsetzung

Überkommener Entwicklungsrichtplan

Vorgeschlagen wird, dass die Synthese des Studienauftrags in einem überkommener Entwicklungsrichtplan (Teufenthal, Unterkulm) behördenverbindlich gesichert wird. Der Perimeter des Entwicklungsrichtplanes entspricht dem Perimeter des Studienauftrags. Insbesondere sollen darin folgende Inhalte festgelegt werden:

- Aufzeigen der erwünschten langfristigen Entwicklung und der Planungsgrundsätze für das gesamte Areal
- Sicherung und Vorbereitung der (Bauzonen-)Entwicklung für den regionalen Arbeitsplatzschwerpunkt und Definition der erwünschten/nicht erwünschten Betriebsarten und -größen
- Aufzeigen der Bauzonen-Bestimmungen
- Teilgebiete mit dem Grundsatz einer inklusiven Entwicklung von Neu- und Bestandsbauten definieren und Rahmenbedingungen klären
- Ortsbauliche Struktur und Baufeld-Mantel sowie die Freiflächen mit ihren Funktionen, dem Öffentlichkeitsgrad und den Qualitäten sichern
- Max. Mengengerüst Nutzung und Fahrten festlegen
- System der Erschliessung aufzeigen
- Festhalten der geplanten LV-Verbindungen und der Grünkorridore in der Lage, Breite und der Funktion sowie den Qualitäten
- Art und Weise des Gebietsmanagement festlegen und die Zuständigkeiten klären, insbesondere welche Entscheide von der Standortgemeinde alleine vorgenommen werden können und welche Entscheide einen gemeinsamen Beschluss erfordern; Einbezug der Grundeigentümer klären
- Folgeverfahren und die erforderlichen raumplanerischen Instrumente spezifisch für die Teilgebiete aufzeigen; insbesondere festlegen der Perimeter für Gestaltungspläne sowie der Art der Qualitätssicherung

Gestaltungspläne und Qualitätssicherung

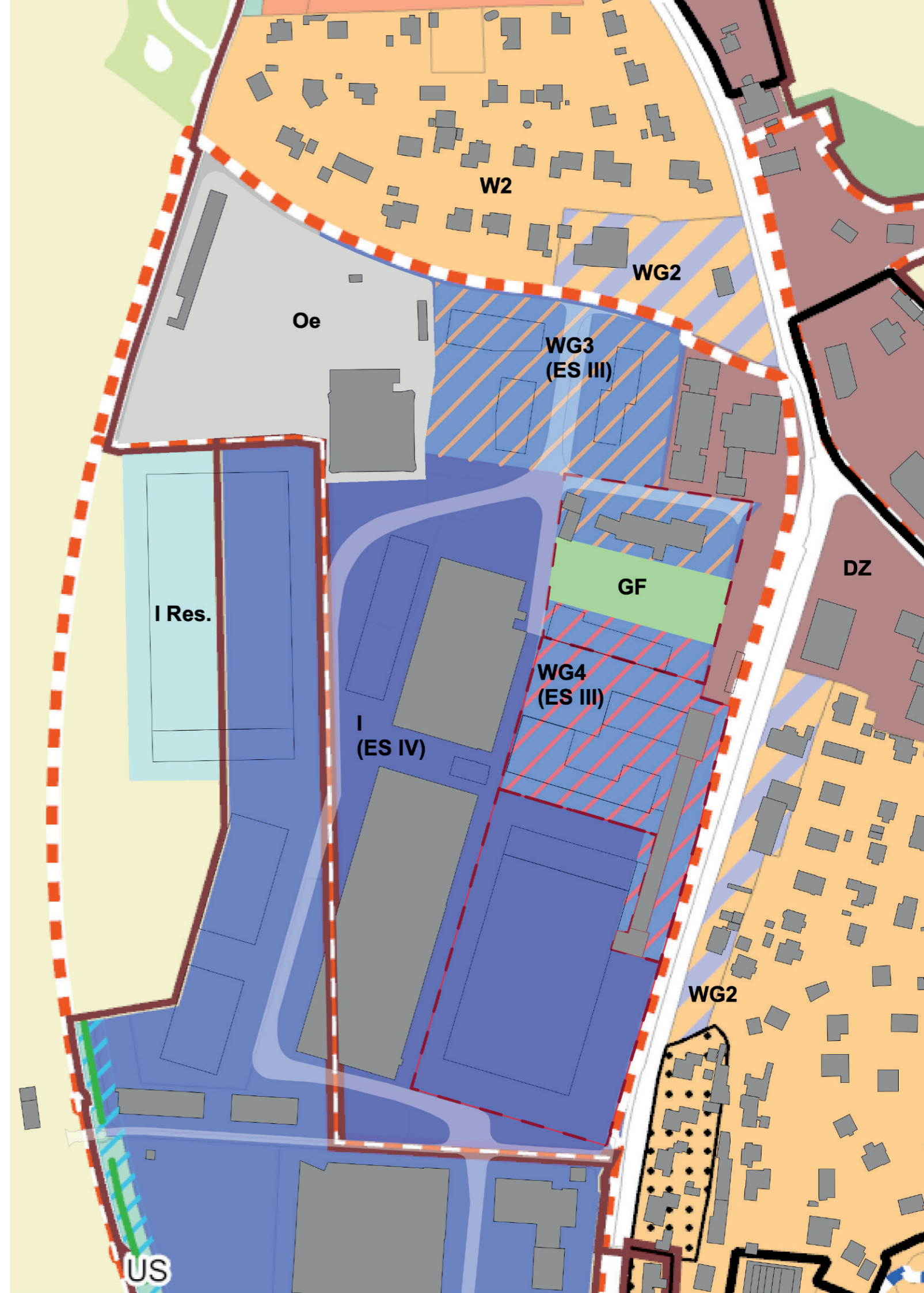
Mindestens für die Teilgebiete «Wohlfahrtshaus», «Injecta Nord» und «Injecta Süd» wird je eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Der Zweck der Gestaltungspläne ist

- die Art der Innenentwicklung unter sorgfältigem Einbezug der Bestandsbauten aufzeigen und sichern
- die Sicherung von Bestandsbauten als preisgünstiger Arbeitsraum
- den Objekt- und Ortsbildschutz («Wohlfahrtshaus»)
- die Planung der Feinerschliessung
- die Qualitätssicherung betreffend Architektur und Freiraum

Zur Qualitätssicherung wird die Durchführung von Konkurrenzverfahren vorgeschrieben.

Gremium zur Qualitätssicherung

Ergänzend zu den Planungsinstrumenten wird für die Arealentwicklung ein Gremium aus Sach- und Fachleuten eingesetzt. Das Gremium begleitet die Erarbeitung der Entwicklungsrichtplans, amtiert als Preisgericht bei den Konkurrenzverfahren und begleitet die Erarbeitung der Richtprojekte und der Gestaltungspläne. Das Gremium kann überdies die Gemeindebehörden beraten.














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
-  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

