

# Gemeinde Teufenthal Injecta-Areal



## Schlussbericht August 2022 AMJGS Architektur mit stadtraumverkehr

# Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Analyse Teufenthal	3
1.1	Historische Siedlungsentwicklung bis heute	4
1.2	Ortsbild, Struktur	5
1.3	Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet	5
1.4	Zentrumsbildung	6
1.5	Landschaftsraum und Freizeitsverkehrsnetz	6
1.6	Bevölkerungsentwicklung	7
1.7	Wohnen und Arbeiten	7
2	Entwicklungsvision Teufenthal - Injecta-Areal	8
2.1	These räumliches Potential	8
2.2	Interessensworkshop	9
3	Ausgangslage und Analyse Injecta-Areal	10
3.1	Qualitative Bewertung der Bestandesbauten	10
3.2	Qualitative Bewertung der Gebäudeachsen	11
3.3	Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet	11
3.4	Strategische Herangehensweise	12
3.5	Variantenausbildung	13
4	Vorgeschlagene Varianten	14
4.1	Variante A, Phase 1	15
4.2	Variante A, Phase 2	16
4.3	Variante B, Phase 1	17
4.4	Variante B, Phase 2	18
4.5	Zusammenfassung Varianten / Räumliche Visionen	19
5	Weiterbearbeitung Injecta-Areal Var. A Phase 1	20
5.1	Bestätigung These räumliches Potential	21
5.2	Räumliche Antworten im Injecta Areal	22
5.3	Nutzungsverteilung	24
5.4	Freiraumgerüst	25
5.5	Mengengerüst	26
5.6	Verkehrserzeugung und Kapazitätsbetrachtung	27
6	Betrachtung im Kontext Gesamtentwicklung Teufenthal	28
6.1	Leitsätze	29
6.2	Auszonungsflächen	34
6.3	Zusammenfassung Chancen und Risiken	35
6.4	Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP	36
6.5	Empfehlungen für die Qualitätssicherung	36

## Plananhang

- 220822\_Vorlage\_Zonenplan 1 / 5'000
- 220822\_Vorlage\_Anpassungen\_BNO\_I
- 220822\_Vorlage\_Anpassungen\_BNO\_II
- 220822\_Vorgaben\_Gestaltungsplan 1 / 1'000
- 220822\_Legende\_Vorgaben\_Gestaltungsplan
- Zoom in Ausschnitt Injecta-Areal in Grundriss und Schnitt

# 1 Ausgangslage und Analyse Teufenthal

## Zur Aufgabe

Auszug aus dem Pflichtenheft für den 2-stufigen Studienauftrag vom 27. April 2022

### Stellenwert des Areals in der Gemeinde und in der Region

Das Injecta-Areal befindet sich in einem strukturellen Wandel. Die aktuelle Nutzung ist von Kleinunternehmen aus diversen Branchen aus dem günstigen Segment geprägt. Aufgrund der Grösse und der gut erschlossenen Lage verfügt das Gebiet über ein Entwicklungs-Potential und ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Der sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude und Altlasten erhöhen den Handlungsdruck, bergen aber gewisse Herausforderungen für die Entwicklungsplanung. Die bestehende Nutzungszuweisung (fast ausschliesslich Industriezone) wird den Potentialen des Areals nicht gerecht, daher wurde in der laufenden Nutzungsplanungsrevision eine teilweise Umzonung in eine Mischzone vorgeschlagen. Dies stösst aber auf Widerstand seitens Kanton, welcher einerseits das gemeindeübergreifende Arbeitsplatzgebiet zwischen Unterkulm und Teufenthal als regional bedeutend einstuft und andererseits einer Zunahme der Einwohnerkapazität Teufenthals kritisch gegenübersteht. Für die Region aargauSüd hat das Areal ebenfalls eine grosse Bedeutung. Im Regionalen Raumkonzept RRK 2040 (Zukunftsbild) Juli 2018 wird das Gebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Bezüglich Infrastruktur, Erschliessung, Anlieferung usw. bestehen ideale Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen.

### Anlass zur Studie

Nach Beschluss des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durch den Gemeinderat wurde 2019 / 2020 mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen und diese zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit der fachlichen Stellungnahme der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau sowie des Regionalplanungsverbandes aargauSüd wurden diverse Genehmigungsvorbehalte und fachliche Hinweise für die Weiterbearbeitung vorgebracht. Eine Studie soll den Argumentationsstrang für den weiteren Prozess liefern.

### Nutzungsstudie: Schritte und Bestandteile

In einem ersten Schritt soll das Entwicklungs-/ Nutzungspotential des Areals, seine Potentiale und die Ansprüche der verschiedenen Interessensvertreter ermittelt werden. Kernfragen sind dabei: Was gilt als sinnvoll, realistisch und akzeptiert für das Areal und was vermag das Areal zu leisten? Als Output werden gewichtete Varianten mit Vor- und Nachteilen pro Variante und einem stichhaltigen, konsolidierten Argumentationsstrang erwartet. Ein zweiter Schritt stellt die Betrachtung in den Kontext zur Gesamtentwicklung mit einer zu vertiefenden Variante als Umsetzungsvorschlag pro Team. Die In-Kontextsetzung der Interessen und des Potentials zur Gesamtentwicklung der Gemeinde werden illustriert und es werden arealspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung formuliert.

## TEUFENTHAL- eine Entdeckung

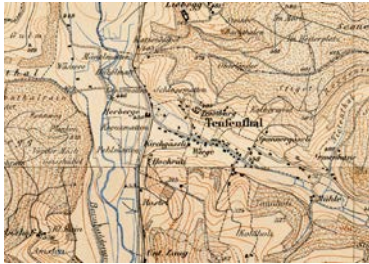
auf dem Weg dahin...

- **Das Injecta-Areal zukunftsfähig machen mit Leitideen, denen das öffentliche Interesse der Gesamtgemeinde zu Grunde liegt**
- **Die spezifischen Qualitäten des Injecta Areals und die spezifischen Qualitäten des Dorfes zusammen in Kraft setzen**
- **Den Rahmen der Transformation (Ein- / Auszonungen, Zonenzuweisungen) qualitativ benennen**

# 1.1 Historische Siedlungsentwicklung bis heute

## Talverbindungen und Schwemmebene wachsen zueinander

Teufenthal entwickelt sich bis Ausgangs 19.Jh. als Strassendorf zwischen den Hügelflanken, entlang der Dorfstrasse. Der Bau der Wynentalbahn im Jahr 1904 ebnete den Weg für die Industrialisierung in der Talsohle. Das Injecta-Areal liegt wie ähnliche Areale in der Region am Eisenbahnstrang. Mit der Gründung der Injecta im Jahr 1920 setzte ein Bevölkerungswachstum ein, mit welchem sich erste Bebauungen entlang der Strasse im Talboden entwickelten. Mit der Begradiung der Wyna in den 1950 er Jahren konnte die Schwemmebene nochmals besser nutzbar gemacht werden.



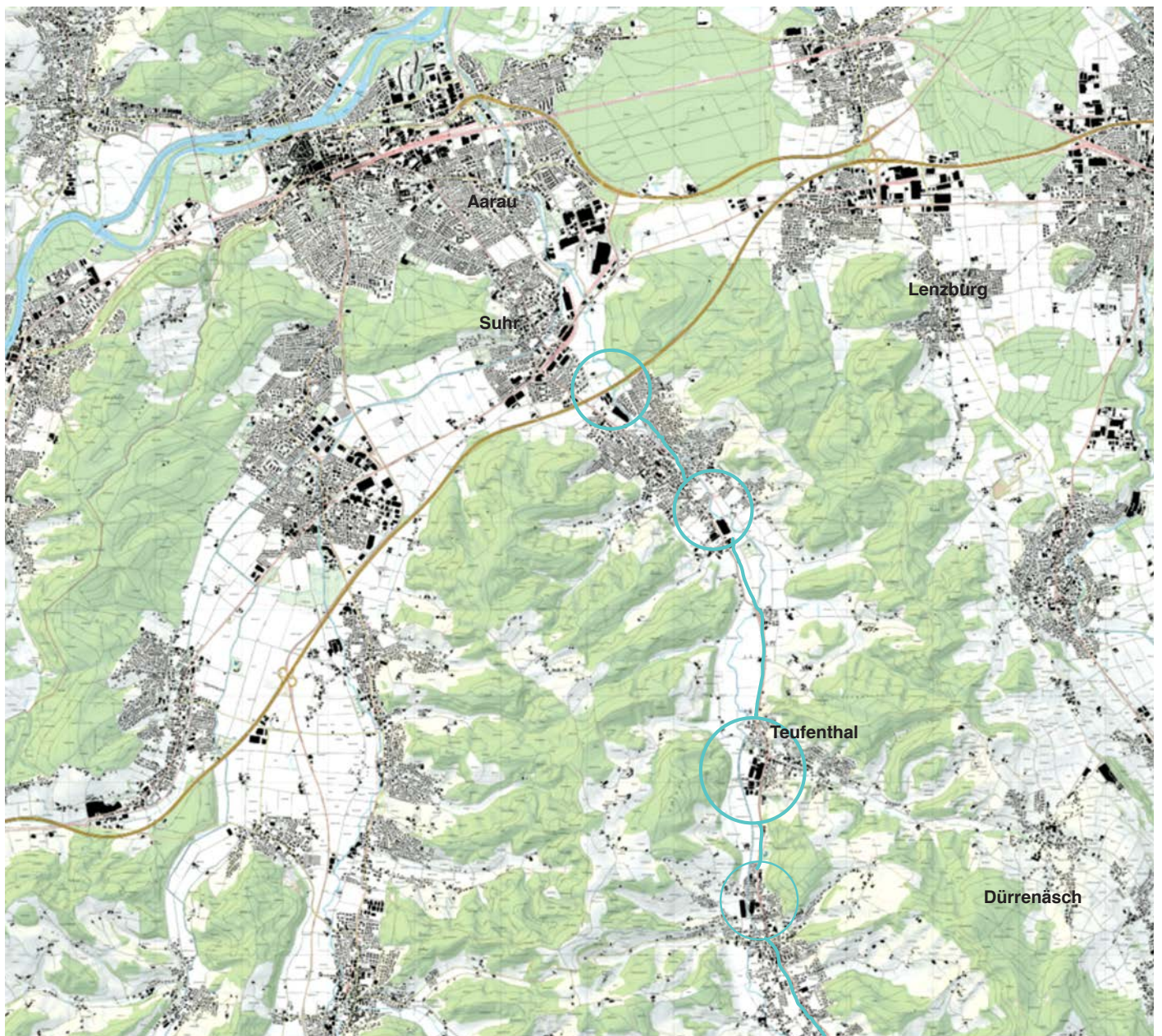
1880 Bebauung entlang Dorfstrasse



1936 Injecta an den Geleisen



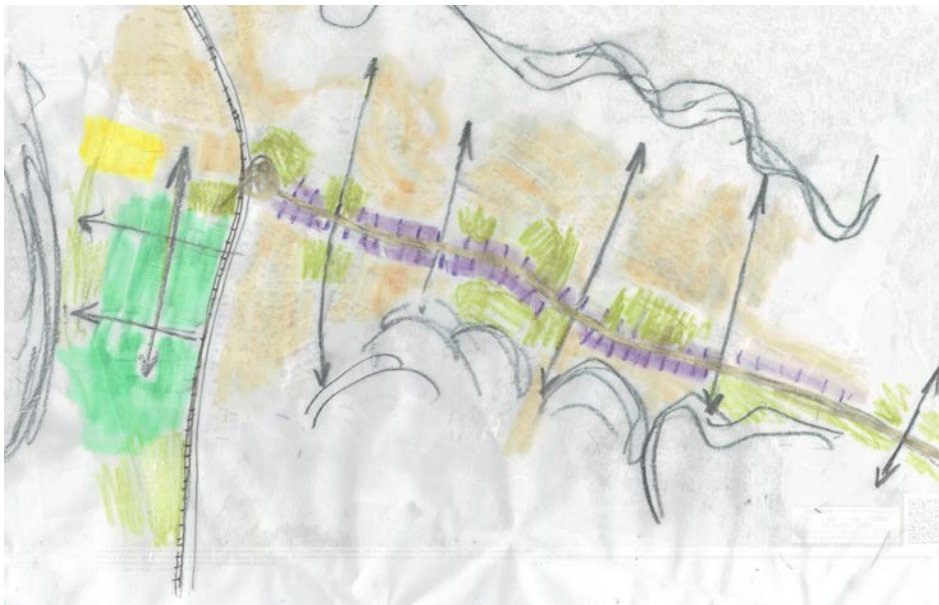
1970 Injecta und Teufenthal wächst



## 1.2 Ortsbild, Struktur

### Zwei Strukturen: Flächiges Gebilde und lineare Form

Teufenthal ist ein Strassendorf mit einer offenen, kleinteiligen Bebauungsstruktur. Entlang der Dorfstrasse ist die Bebauung strassenzugewandt und bildet so einen öffentlichen Raum über die ganze Länge der Dorfstrasse. Ein eigentliches Zentrum gibt es daher nicht. 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. Westlich der Geleise der Wynentalbahn befindet sich das Injecta-Areal, das über die typische grosssteilige 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.



Injecta Areal zwischen Gleisen und Wyna



Teufenthal entlang Dorfstrasse

- Bauungen entlang Dorfstrasse, bilden öffentlichen Raum
- Wohngebiete oberhalb der Strassenbebauung, an den Hängen
- Siedlungsinterne Grünräume, die an die Dorfstrasse dringen
- Industriegebiet westlich der Geleise
- Sportanlagegebiet

## 1.3 Grün- und Freiräume im Siedlungsgebiet

### Freiräume im Innern, grüne Lücken, Landschaftsfenster

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.



Streuobstwiesen



Baulücken

## 1.4 Zentrumsbildung

### Strassendorf mit strassennahen Gewerbe- und Verkaufsnutzungen

Entlang der Dorfstrasse ist die Bebauung strassenzugewandt und bildet so einen öffentlichen Raum über die ganze Länge. Ein eigentliches Zentrum im Strassendorf gibt es daher nicht. Gewerbe- und Verkaufsnutzungen sind strassennah, direkt erschlossen, Fassaden stehen bündig, Hecken und Gartenmauern bilden den Verlauf der Strasse nach. Der Bahnhof liegt am Knoten der sich kreuzenden Strassen-Hauptachsen. Entlang der Wynentalerstrasse werde die östlich der Strasse gelegenen Nutzungen direkt ab der Strasse erschlossen. Durch die Wynentalbahn abgetrennt werden die westlichen Nutzung indirekt über wenige Bahnquerungen erschlossen.



Sockelnutzung



Geschlossener Sockel



- Hauptachsen Dorfstrasse - Wynentalstrasse
- Bebauung an der Dorfstrasse mit öffentlichem Potential
- Feinerschliessung in die Quartiere hinein

## 1.5 Landschaftsraum und Freizeitsverkehrsnetz

### Dicht und nah zu Fuss und per Velo

Das Wegnetz, das sich auf den Bewegungskarten zeigt, ist dicht und verbindet die Hänge mit dem Talboden. Es quert die Quartiere, auch das Injecta-Areal, an wenigen Stellen, dort aber deutlich - und gibt Hinweise darauf, was an zusätzlichen Verbindungen sinnvoll sein könnte.



Grenzweg über die Wyna



Weg nahe Teufenthal



Blick durchs Areal Richtung Westen



- Kantonale Fusswege
- Ergänzungen Fusswege



Heatmap Fussgänger  
www.strava.com



- Kantonale Velowege
- Ergänzungen Velowege



Heatmap Velofahrer  
www.strava.com

## 1.6 Bevölkerungsentwicklung

*Herausfordernd: Durchmischer, älter, nomadischer*

Teufenthal steht vor zeittypischen Herausforderungen kleinerer, ländlichen Gemeinden. Eine gut ausgebaute Gemeinde-Infrastruktur und eine einst gefestigte Dorf-Kultur leiden an der Überalterung der Einstigen, dem Nomadentum der jüngeren Generation und der starken Durchmischung der kulturellen Hintergründe - alles Faktoren, die es schwierig machen, als kleine Gemeinde den Zusammenhalt zu pflegen. Die Umnutzung der Injecta-Flächen kann im Idealfall für die verschiedenen Ansprüche im gesamten Dorf als Booster wirken. Mit dem Einschreiben des neuen Areals wird attraktiver Lebensraum geschaffen.

## 1.7 Wohnen und Arbeiten

*Alles möglich: Pendeln, Bodenkontakt suchen, Homeoffice*

Was in der Bevölkerungsentwicklung als eine Herausforderung erscheint, ist für Teufenthal, dank seinen räumlichen und landschaftlichen Qualitäten ein Vorteil. Das Dorf bietet sowohl zum Wohnen, als auch zum Arbeiten eine breite Palette der Möglichkeiten. Vom günstigen zum flächigen Wohnen mit viel Bodenkontakt und vielfältiger Naherholung, vom Platz für Wohnexperimente im ehemaligen Industriegebiet zum Wohnen in der denkmalgeschützten Villa mit Kulturabenden - alles möglich, mit moderaten Bodenpreisen. Der Arbeitsort dazu kann pendelnd erreicht werden, dank guter Anbindung ins nahe Aarau, kann lokal geschehen, dank vielfältigen Arbeitsplatzgebieten, oder direkt zuhause, weil das zusätzliche Zimmer vorhanden ist.

## 2 Entwicklungsvision Teufenthal - Injecta-Areal

### TEUFENTHAL - EINE ENTDECKUNG

Das Injecta-Areal lebt vom grossmassstäblichen Charakter mit den gebauten und freiräumlichen Erinnerungsbausteinen der Industriezeit. Es bietet ein hohes Mass an Urbanität mitten im ländlichen Raum. Das lineare Element der Dorfstrasse ist geprägt durch die landschaftlichen Querbezüge der siedlungsinternen Freiräume. Diese Qualitäten des Dorfes ergänzen und stärken sich gegenseitig.

### 2.1 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.

Massnahmenswerpunkte:

Quadrant 1 Anbindung Dorf

Freiräume

Öffentliche Räume:

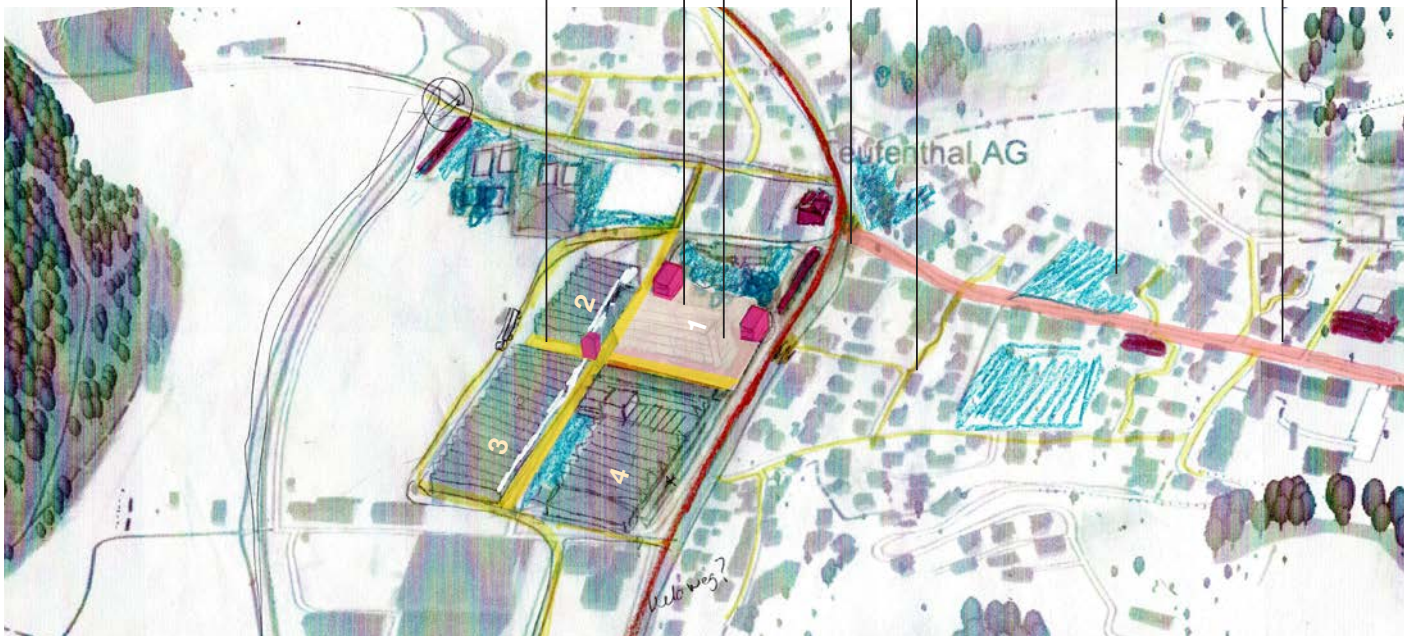
Injecta-Platz

Dorfstrasse

Wegnetz:

Industriegassen

Wegnetz





## 2.2 Interessensworkshop

Zusammenfassung vom 19. Mai 2022

### **Gemeinde, Niklaus Boss, Gemeindepräsident**

Von der Planung soll die ganze Gemeinde profitieren. Die bestehende Industrie soll nicht beeinträchtigt, das Kleingewerbe unterstützt und das Kleingewerbe in einer polyvalenten und flexiblen Struktur gefördert werden (Gewerbe mit lokalem Bezug (regionaler Gewerbepark), kein Nachtlärm oder Nachtclubs, keine publikumsintensiven Einrichtungen). Ergänzt mit attraktivem Wohnen führt dies zu erhöhten Steuereinnahmen. Eine clevere Verkehrslösung entflieht bestehende Konflikte zwischen Bahn- Kantonsstrasse - Dorf- Industrie.

### **Kanton (ARE), Reto Ribolla, PL Revision Nutzungsplanung**

Gesucht wird eine Gesamtbetrachtung, welche die öffentlichen Interessen herleitet und den Rahmen der Transformation (Ein-/Auszonungen) aufzeigt.

### **Region, Herbert Huber, Geschäftsführer argauSüd**

Der RRK2040 listet das Injecta-Areal als Arbeitszone von regionaler Bedeutung. Die Wechselwirkung zu weiteren Nutzungen (insbesondere Wohnen) sind offensichtlich: Zwischenlösungen / Prozess finden. Sehr gute Standortvoraussetzungen vor allem auch durch den ÖV Anschluss, Gewerbe wird an den meisten andern Orten im Kanton durch Wohnen verdrängt.

### **Wirtschaft, Urs Rothlin, Standortmarketing, Departement Volkswirtschaft und Inneres, Standortförderung und Standortentwicklung**

Das Injecta-Areal ist kein ESP, nur regionales Entwicklungsgebiet, Möglichkeit von NRP-Projekt, Nachfrage nach Industriebauland vorhanden, hohe Verdrängung durch Wohnnutzung bei bahnhofsnahe Arealen festzustellen. Grosses Manko Injecta-Areal: fehlende Baureife, zu hohe Planungsunsicherheit, wenn nicht innerhalb von drei Jahren ab Planungsstart produziert werden kann. Das Areal für Entwicklungen fit machen als Eigentümerverantwortung. Bedingungen produzierende Betriebe minimal 8-10'000m<sup>2</sup> EG Fläche mit Hallenlänge 150m. Sonst bleibt es Kleingewerbe.

### **ÖV WSB/ Bahn, Michael Leuppi / D. Giger, Aargau Verkehr AG**

Zu erhalten sind heutige 21 PP (P+R) und Veloständer. Im UG des Bestandesbaus ist das Stellwerk und Lager zu erhalten. Das Stellwerk kann nicht verschoben werden. Der Perronausbau auf 120m Länge führt zu Enge bei Ecke Kopf- Gebäude und zu neuen Bahnübergängen. Dabei muss der Doppelspurausbau berücksichtigt werden. Der Bus hält gegenüber dem Bahnhof auf der Ostseite der Geleise.

### **Grundeigentümer Injecta, Eduard Holub, Eigentümerversorger Injecta Foncière Commerciale Teufenthale SA**

keine Teilnahme

### **Grundeigentümer, Ernst Brunner, Eigentümer Wohlfahrtshaus**

Das Gebäude Wohlfahrtshaus soll erhalten und saniert werden. Im östlichen Teil ist ein Neubau (Kleinwohnungen) gewünscht als Lärmriegel zur Bahn, im Süden ein weiteres Wohngebäude. Der Park soll privat bleiben.

Ziele des Workshops:

- Auf das Areal bezogene / vorhandene Interessen darlegen
- Fragen der Teams und unter den Interessenvertretern klären
- Potenzielle Interessenkonflikte erkennen und Wissen mitnehmen

## **TEUFENTHAL- eine Entdeckung**

mitnehmen...

- Austarieren von Wohn- und Arbeitsnutzung
- Den Prozess der Entwicklung mitdenken
- Eigentümerschaft beachten
- Verkehrsführung, Linien und Knoten entflechten

### 3 Ausgangslage und Analyse Injecta-Areal

Nach einer Studie von Halter AG Immobilien 2016 waren von den rund 30'000m<sup>2</sup> Nutzfläche in den verschiedenen Hallen rund 40% leerstehend. Vermietet waren 2'000m<sup>2</sup> Büroflächen, 10'000m<sup>2</sup> Gewerbeflächen, 6'000m<sup>2</sup> Lagerflächen. Die längste Mietdauer wurde auf 2023 angegeben. In der vorliegenden Studie wird daher die Argumentation auf keine bestehenden Nutzungen gestützt, sondern die Bauten als nutzungsoffene Baukörper betrachtet. Erinnerungsbausteine und sich kreuzende öffentliche Gassen-Räume bilden das räumliche Gerüst für die Veränderung.

#### 3.1 Qualitative Bewertung der Bestandesbauten *Erinnerungsbausteine*

Unabhängig vom Schutzstatus wird der Ort von den Bestandesbauten geprägt. Was macht seine Eigenheit aus? Was ist die Stellung des Wohlfahrts-hauses und seiner Umgebung zum Charakter des Areals? Wo kann die Firmengeschichte festgemacht, zur Erinnerung werden?

Wir identifizieren sechs Bauten als Erinnerungsträger. Ihre Stellung und ihre Geschichte steht stellvertretend für die Vergangenheit des Areals, und sie bilden ein robustes Gerüst im Veränderungsprozess. Die Substanz der Bauten wird teilweise als schlecht bewertet, oft schadstoffbelastet, müsste jedoch im Einzelfall geprüft werden.



Bahnhof



Laborhaus



Heizzentrale



Herberge



Wohlfahrtshaus



Kopfbau

## 3.2 Qualitative Bewertung der Gebäudeachsen Gassenraum

Die Freiraumqualität der industriellen Gassen soll beibehalten und durch das Anfügen von Pufferzonen als Zonenübergänge gestärkt, belebt werden.

Sichtbezüge über lange Strecken, bieten Orientierung und gleichzeitig wird durch die geringe Höhe der Industriehallen der grosszügige Zwischenraum platzartig erlebt.

So wie die Heizzentrale inmitten des Gassenraums steht, können neue Kleinbauten in dieser Zone entstehen, welche dem sozialen Austausch und der Infrastruktur dienen.



## 3.3 Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet

Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von produzierenden Betrieben sind minimal 8-10'000m<sup>2</sup> EG Fläche mit Hallenlänge 150m. Diese Masse sind im angrenzenden Areal von Unterkulm knapp gegeben. Im Zusammenlegen von zwei der Quadranten 2-4 ebenfalls auf dem Injecta-Areal.

Die Erschliessung für den Schwerverkehr ist durch die Erschliessungsplanung „Feldmatte“ (Baugebinn 2023) ebenfalls grundsätzlich gewährleistet. Wie Anlieferung und Wendemöglichkeit ausgestaltet werden, ist aufzuzeigen.

## 3.4 Strategische Herangehensweise

Nach dem Identifizieren der raumprägend relevanten Grössen, wie unten dargestellt, werden diese zur Gliederung des Areal benützt und als Rahmenbedingungen für den Planungsprozess ausformuliert.



## 3.5 Variantenausbildung

Es werden keine Varianten als Endzustands-Abbildungen, sondern prozessorientierte Rahmenbedingungen mit Phasen vorgeschlagen.

Beim etappierten Vorgehen, bei beiden Varianten A und B, wird Phase 2 (Teilperimeter 4 oder 2) erst nach Erfüllung der Phase 1 zu Wohnzwecken freigegeben. Das grobe Zahlengerüst sieht folgendermassen aus:

### Phase 1:

Industrie / Arbeiten: 10'000m<sup>2</sup> - 15'000m<sup>2</sup> EG Fläche

Gewerbe neu: + min. 3'000m<sup>2</sup> BGF

Wohnen neu: + max. 6'000m<sup>2</sup> BGF = +120 EW

### Phase 2:

Industrie /Arbeiten: 10'000m<sup>2</sup> - 15'000m<sup>2</sup> EG Fläche

Gewerbe neu: + 0 - 3'000m<sup>2</sup> BGF

Wohnen neu: + max. 6'000m<sup>2</sup> BGF = +120 EW

### Phase 1



**1** Quadrant 1:  
Wohnen / Gewerbe

**3** Quadrant 3:  
Industrie / Arbeiten

**2** Quadrant 2 und 4:  
Varianten



### Phase 2



### Variante A

- 1** Quadrant 1:  
Wohnen / Gewerbe
- 4** Quadrant 4:  
Erweiterter Perimeter für  
Wohnen / Gewerbe
- 2+3** Quadrant 2 und 3:  
Industrie / Arbeiten

### Variante B

- 1** Quadrant 1:  
Wohnen / Gewerbe
- 2** Quadrant 2:  
Erweiterter Perimeter für  
Wohnen / Gewerbe
- 3+4** Quadrant 3 und 4:  
Industrie / Arbeiten

## 4 Vorgeschlagene Varianten

### Zwischenbesprechung vom 24. Juni 2022

Das Ziel der Zwischenbesprechung ist, die Argumentationsstränge der verschiedenen Varianten anhand der erarbeiteten Kriterien zu prüfen und einander gegenüberzustellen. Aufgrund dessen wird ein Entscheid für die Weiterbearbeitung einer Variante gefällt.

Vier Quadranten (Teilperimeter) mit Gestaltungs- und Erschliessungsplanpflicht und die Baufelder Erinnerungsbausteine mit Bestandesschutz, sowie die neue Erschliessungsstrasse bilden das Grundgerüst.

Für die notwendigen Festlegungen der Zonen und zur weiteren Bearbeitung der BNO werden die verwendeten Zonen All (Arbeitszone, hellblau) und WA4 mit höheren Bauten / W2 (Gewerbe und /oder Wohnen, orange) diskutiert.



Variante A, Phase 1



Variante A, Phase 2



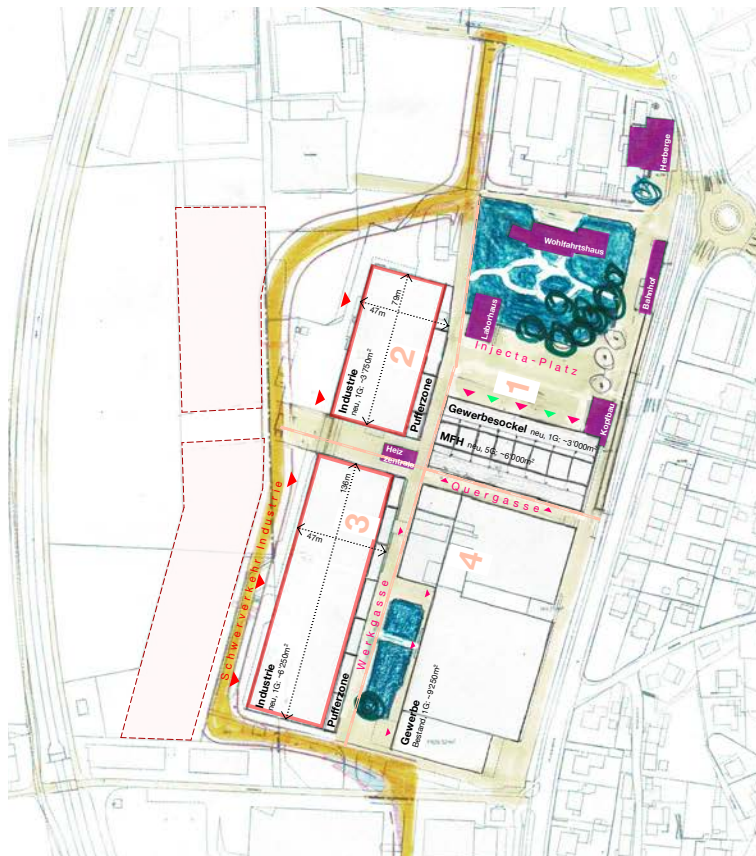
Variante B, Phase 1



Variante B, Phase 2

## 4.1 Variante A, Phase 1

### Platz mit hohem Wohnhaus auf Gewerbesockel



#### Quadrant 2

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
3'750m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 1

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Erinnerungsbausteine:**  
Bestand oder Ersatzneubauten mit Gewerbe, Laden, öff. Nutzungen

**Gewerbesockel EG:**  
3'000m<sup>2</sup> Neubau

**Wohnen OG:**  
Neubau 6'000m<sup>2</sup> BGF

#### Quadrant 3

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebauten:**  
6'250m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 4

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Gewerbebauten:**  
9'250m<sup>2</sup> Bestand, Umnutzung

- Erinnerungsbausteine
- Injecta Platz am Bahnhof
- Park
- Baufeld Industrie / Arbeiten mit Pufferzone
- Schwerverkehr

#### Räumliches Potential

- Injecta-Platz als öffentlicher Raum
- Erhalt der Hallen- und Gassenstruktur aus der Industriezeit
- Erinnerungsbausteine
- Ergänzung durch ein hohes Gebäude am Knotenpunkt

#### Kapazitäten (Zahlen)

Total EG Fläche Industrie, Arbeiten: 10'000m<sup>2</sup>  
Total EG Fläche Gewerbe: 12'250m<sup>2</sup> + Erinnerungsbausteine  
Total BGF Wohnen: 6'000m<sup>2</sup> > 120 EW

#### Standortförderung

Bedingungen produzierende Betriebe erfüllbar (Achtung: ES-Stufe)

#### Bereicherung für die Gemeinde

Gross: Injecta-Platz als öffentlicher Raum, Gewerbeareal wird zugänglich gemacht

#### Strategische Umsetzbarkeit

Einfach: Keine Abhängigkeiten, da Quadranten einzeln entwickelt werden können.

#### Koordinationsbedarf mit Unterkulm

Keinen

#### Erschliessung

Gut lösbar, Industrie/Gewerbe über Feldmatte, für Wohnen und Gewerbebau separate Erschliessung mit TG

#### Lärmbelastung

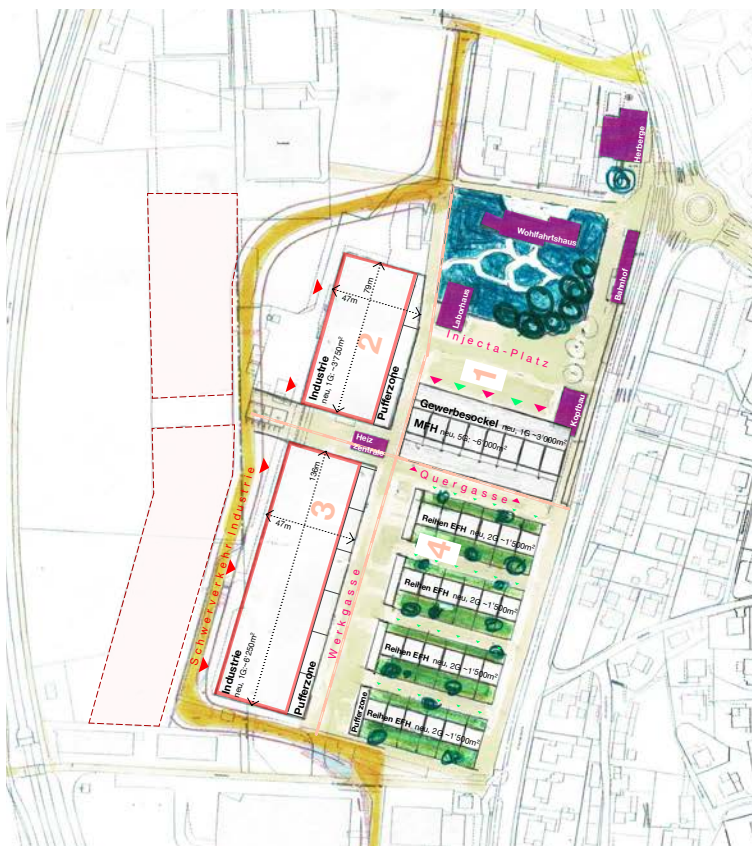
Gering, An den Zonenübergängen innerhalb des Areal gibt es Pufferzonen

#### Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet

Gute Durchmischung an Arbeitsnutzungen möglich

## 4.2 Variante A, Phase 2

### Platz mit hohem Wohnhaus auf Gewerbesockel, mit Reihenhäuser



#### Quadrant 2

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
3'750m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 1

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Erinnerungsbausteine:**  
Bestand oder Ersatzneubauten mit Gewerbe, Laden, öff. Nutzungen

**Gewerbesockel EG:**  
3'000m<sup>2</sup> Neubau

**Wohnen OG:**  
6'000m<sup>2</sup> BGF Neubau

#### Quadrant 3

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
6'250m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 4

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Wohnen:**  
6'000m<sup>2</sup> BGF Neubauten

- Erinnerungsbausteine
- Injecta Platz am Bahnhof
- Park
- Gärten
- Baufeld Industrie / Arbeiten mit Pufferzone
- Schwerverkehr

#### Räumliches Potential

- Injecta-Platz als öffentlicher Raum
- Erhalt der Hallen- und Gassenstruktur aus der Industriezeit
- Erinnerungsbausteine
- Ergänzung durch ein hohes Gebäude am Knotenpunkt
- Reihenhäuser mit Gärten zwischen Geleisen und Werkgasse

#### Kapazitäten (Zahlen)

Total EG Fläche Industrie, Arbeiten: 10'000m<sup>2</sup>  
Total EG Fläche Gewerbe: 3'000m<sup>2</sup>  
Total BGF Wohnen: 12'000m<sup>2</sup>: +240 EW

#### Standortförderung

Bedingungen produzierende Betriebe tws. erfüllbar (Achtung: ES-Stufe)

#### Bereicherung für die Gemeinde Teufenthal

Gross: Injecta-Platz als öffentlicher Raum, Gewerbeareal wird zugänglich gemacht, Werkgasse und Quergasse werden belebt.

#### Strategische Umsetzbarkeit

Einfach: Keine Abhängigkeiten, da Quadranten einzeln entwickelt werden können. Das Weichen der Gewerbehallen im Quadrant 4 erfolgt nur bei einem erhöhten Wohnraumbedarf.

#### Koordinationsbedarf mit Unterkulm

Keinen, aber Synergien Arbeitszone prüfen (Flächigkeit)

#### Erschliessung

Lösbar, Erschliessung Industrie/Gewerbe über Feldmatte, für Wohnen und nordöstlicher Gewerbebau separate Erschliessung mit TG, keine Entflechtung in der südlichen Werkgasse

#### Lärmbelastung

Mittel. An den Zonenübergängen innerhalb des Areal gibt es Pufferzonen. Für den Übergang im südlichen Bereich EFH ES II zu Unterkulmer Industrie ES IV müsste arealintern eine Lösung gefunden werden

#### Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet

Zusammenhang mit Arbeitsplatz Gebiet Unterkulm. Synergien prüfen.



## 4.3 Variante B, Phase 1

### Wohnhäuser im Park



#### Quadrant 2

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Gewerbebaute:**  
3'750m<sup>2</sup> Bestand, Umnutzung

#### Quadrant 1

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Erinnerungsbausteine:**  
Bestand / Ersatzneubauten  
mit Gewerbe, Laden, öff. Nutzungen

**Wohnen:**  
6'000m<sup>2</sup> BGF Neubauten

#### Quadrant 3

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
6'250m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 4

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
8'550m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

- Erinnerungsbausteine
- Park
- Baufeld Industrie / Arbeiten mit Pufferzone
- Schwerverkehr

#### Räumliches Potential

- Grosse Parkanlage am Bahnhof, Einbindung des Wohlfahrtsparks
- Erhalt der Hallen- und Gassenstruktur aus der Industriezeit
- Erinnerungsbausteine
- Elegante Wohnbauten
- Öffentliche Flächen beschränken sich auf den Bahnhofsbereich und die Gassen

#### Kapazitäten (Zahlen)

Total EG Fläche Industrie, Arbeiten: 10'000m<sup>2</sup>  
 Total EG Fläche Gewerbe: 8'550m<sup>2</sup> + Erinnerungsbausteine  
 Total BGF Wohnen: 6'000m<sup>2</sup> = 120 EW

#### Standortförderung

Bedingungen produzierende Betriebe gut erfüllbar (Achtung: ES-Stufe)

#### Bereicherung für die Gemeinde Teufenthal

Mittel: Bahnhofssituation wird durch Park aufgewertet, Wohnbauten erzeugen keine Öffentlichkeit. Das Zugänglichmachen der Erinnerungsbausteine zusammen mit dem Park hat lokal eine grosse Qualität.

#### Strategische Umsetzbarkeit

Einfach: Keine Abhängigkeiten, da Quadranten einzeln entwickelt werden können. Das Weichen der Industriehalle im Quadrant 2 erfolgt nur bei einem erhöhten Wohnraumbedarf.

#### Koordinationsbedarf mit Unterkulm

Keinen

#### Erschliessung

Gut lösbar, Erschliessung Industrie/Gewerbe über Feldmatte, für Wohnen separate Erschliessung mit TG

#### Lärmbelastung

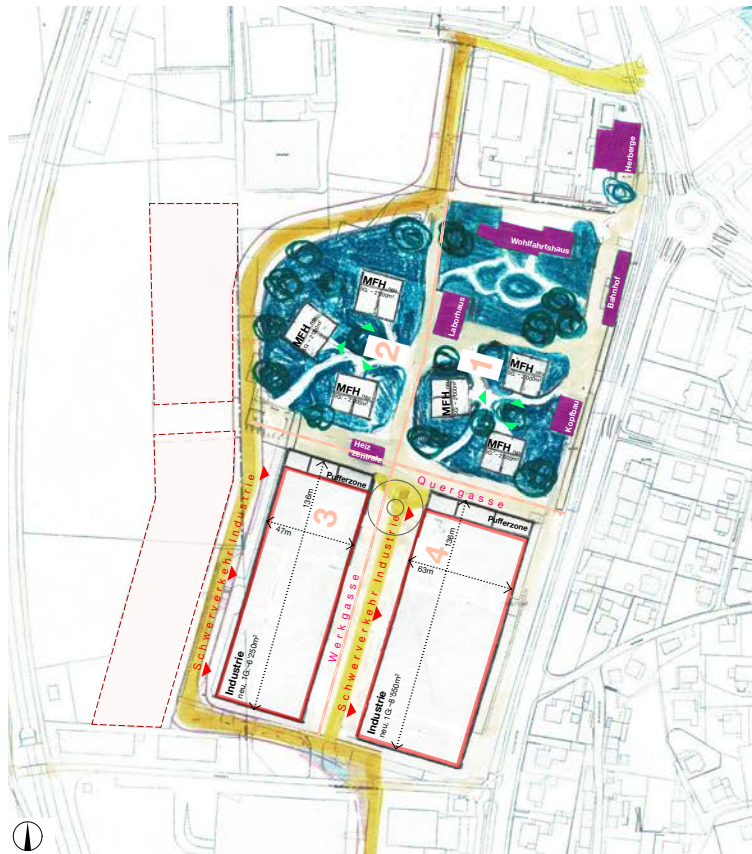
An den Zonenübergängen innerhalb des Areal gibt es Pufferzonen.

#### Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet

Gute Durchmischung an Arbeitsnutzungen möglich

## 4.4 Variante B, Phase 2

### Grosser Park mit Wohnhäusern im Park



#### Quadrant 2

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Wohnen:**  
6'000m<sup>2</sup> BGF Neubauten

#### Quadrant 1

**Zonenzweck:**  
WOHNEN / GEWERBE

**Erinnerungsbausteine:**  
Bestand oder Ersatzneubauten mit Gewerbe, Laden, öff. Nutzungen

**Wohnen:**  
6'000m<sup>2</sup> BGF Neubauten

#### Quadrant 3

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
6'250m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

#### Quadrant 4

**Zonenzweck:**  
INDUSTRIE / ARBEITEN

**Industriebaute:**  
8'550m<sup>2</sup> Bestand oder Neubau

**Pufferzone:**  
10% von Industriefläche

- Erinnerungsbausteine
- Park
- Baufeld Industrie / Arbeiten mit Pufferzone
- Schwerverkehr

#### Räumliches Potential

- Grosse Parkanlage am Bahnhof, Einbindung des Wohlfahrtsparks
- Erhalt der Hallen- und Gassenstruktur aus der Industriezeit
- Erinnerungsbausteine
- Elegante Wohnbauten
- Öffentliche Flächen beschränken sich auf den Bahnhofsbereich und die Gassen

#### Kapazitäten (Zahlen)

Total EG Fläche Industrie, Arbeiten: 15'000m<sup>2</sup>  
Total EG Fläche Gewerbe: 3'750m<sup>2</sup> + Erinnerungsbausteine  
Total BGF Wohnen: 12'000m<sup>2</sup> = 240 EW

#### Standortförderung

Bedingungen produzierende Betriebe gut erfüllbar (Achtung: ES-Stufe)

#### Bereicherung für die Gemeinde Teufenthal

Mittel: Bahnhofssituation wird durch Park aufgewertet, Wohnbauten erzeugen keine Öffentlichkeit. Das Zugänglichmachen der Erinnerungsbausteine zusammen mit dem Park hat lokal eine grosse Qualität.

#### Strategische Umsetzbarkeit

Einfach: Keine Abhängigkeiten, da Quadranten einzeln entwickelt werden können. Das Weichen der Industriehalle im Quadrant 2 erfolgt nur bei einem erhöhten Wohnraumbedarf.

#### Koordinationsbedarf mit Unterkulm

Keinen

#### Erschliessung

Gut lösbar, Erschliessung Industrie/Gewerbe über Feldmatte, für Wohnen separate Erschliessung mit TG

#### Lärmbelastung

Gering. An den Zonenübergängen innerhalb des Areal gibt es Pufferzonen. Für den Übergang im westlichen Bereich ES II zu Unterkulmer Industrie ES IV müsste Arealintern eine Lösung gefunden werden

#### Positionierung als regionales Arbeitsplatzgebiet

Gute Durchmischung an Arbeitsnutzungen möglich

## 4.5 Zusammenfassung Varianten / Räumliche Visionen

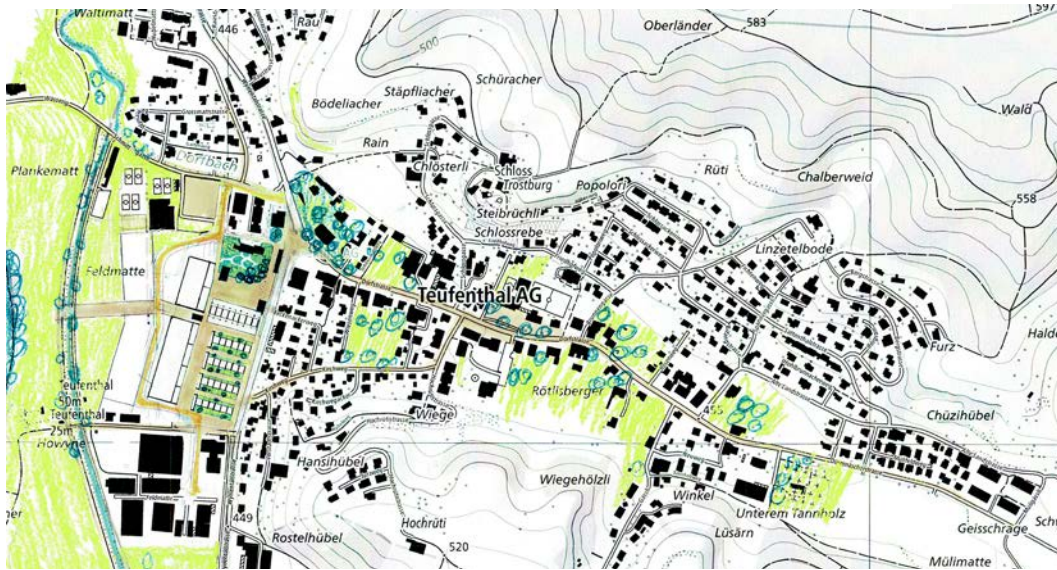
### *Injecta - Areal im Kontext mit Teufenthal*

#### **Entwicklung mit hohem Haus auf Gewerbesockel und bodennahem Wohnen mit Vorgartenzone**

Die Vision lebt von den verschiedenen Massstäblichkeiten und spielt mit den historischen Bautypologien, um ein vielfältiges Angebot zu schaffen.

Der grosse Ankunfts-Platz mit fussläufigen Gewerbenutzungen ergänzt das bisherige Dorf mit seinen entlang der Strasse aufgereihten und Auto orientierten Sockel-Nutzungen.

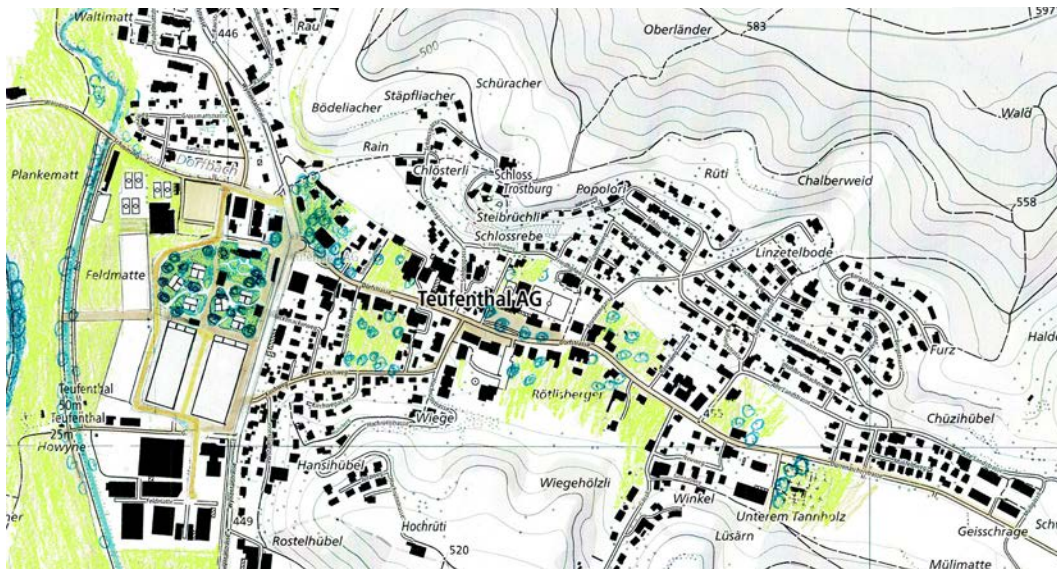
Das Wohnen in kurzen Reihen quer zum Lärm und nahe am Boden orientiert sich an den bestehenden Strukturen und ist eine Ergänzung der bis anhin im Dorf vorhandenen Wohnformen. Die Typologie ermöglicht innovative Mischformen von Wohnen- /Arbeiten, ist aber ebenfalls äusserst familientauglich.



#### **Entwicklung mit Wohnhäusern im Park und lebendiger Quergasse**

Der als Qualität erlebte, aber private Park wird durch einen öffentlichen Park ergänzt, der das Wohlfahrtshaus einbindet und die Bebauung mit im Park stehenden Häusern weiterstrickt. Die Wohntypologie dieser Häuser ist sehr robust und anpassbar an verschiedene Bedürfnisse.

Der Park weitet sich an seinen Rändern mit den öffentlichen Erinnerungsbau-steinen zu Ankunfts-zonen, wo das gemeinschaftliche Leben verschiedenartige Nischen finden kann. Der Quergasse als Puffer zum Industriearial und als Verbindungsachse zwischen Bahn und Erholungsraum kommt grosse Bedeutung zu.



# 5 Weiterbearbeitung Injecta-Areal Var. A Phase 1

## Zur Weiterbearbeitung der Aufgabe

Zusammenfassung des Berichts des Beurteilungsgremiums zur Zwischenbesprechung vom 24. Juni 2022

### **Empfehlung Weiterbearbeitung, Präzisierung Bearbeitungssperimeter:**

Es wird Variante A, Phase I empfohlen. Die Flächen des Gasthofs Herberge (Parzelle Nr. 21) sowie die westlich davon liegende Parzelle Nr. 980 sind bei der Weiterbearbeitung mit zu berücksichtigen.

**Injecta-Platz:** Die Grösse des Platzes ist im Hinblick auf die den Platz einrahmenden Nutzungen zu überprüfen. Das Potential für publikumswirksame Nutzungen wird kritisch hinterfragt. Ausdehnung, Nutzung und Gestaltung 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-/Velowegnetz gestärkt werden.

**Radweg:** Die Führung des Radweges zwischen Hubelmattstrasse und Grenzweg (Anschlusspunkte Areal) ist nicht fix definiert und kann optimiert werden.

**Fussverkehr:** Die gegebenen Anschlusspunkte ins Areal sind in ihrer Ausgestaltung und städtebaulicher Einbettung nach Möglichkeit aufzuwerten. Der Anbindung des Areals an das Dorf wird eine hohe Bedeutung zugemessen. Für die bestehende, unattraktive Situation beim Bahnhofübergang sind Optimierungsvorschläge erwünscht.

**Parkierung / (Verkehrsraum-)Gestaltung:** Die Parkierung ist räumlich zu verorten und zu quantifizieren. Im Bahnhofsbereich sind die üblichen Parkierungsmöglichkeiten (Taxi, P+R etc.) zu berücksichtigen, die Zufahrt zum Bahnhof mit dem LKW muss gewährleistet sein. Der Umgang mit dem Strassenraum der Wynentalstrasse (Abschnitt westlich der Gleise) ist im Hinblick auf die Gesamtwirkung auf das Dorf zu beachten.

### **Nutzung / Übergangsbereiche (Pufferzonen) zwischen Nutzungen**

Eine Mischnutzung mit Wohnen/Arbeiten soll nur im Bereich I weiterverfolgt werden. In den südlichen und westlichen Perimeterbereichen soll prioritär Arbeiten (Industrie, Gewerbe, Dienstleistung) angesiedelt werden. Den Pufferzonen ist hohe Bedeutung beizumessen, insbesondere hinsichtlich Entschärfung von Nutzungskonflikten/Lärmthematik. Es sind konkrete Nutzungen aufzuführen, nicht zulässige Nutzungen sind auszuschliessen.

**Lärm:** Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) soll zwischen zwei aneinander grenzenden Zonen um nicht mehr als eine Stufe abweichen. Pro Zone ist die jeweilige ES-Stufe aufzuführen.

**Auszonungen:** Die angesprochenen Auszonungsflächen im Dorfkern, als Kompensation zur Entwicklung im Areal, sollen weitergedacht werden. 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.

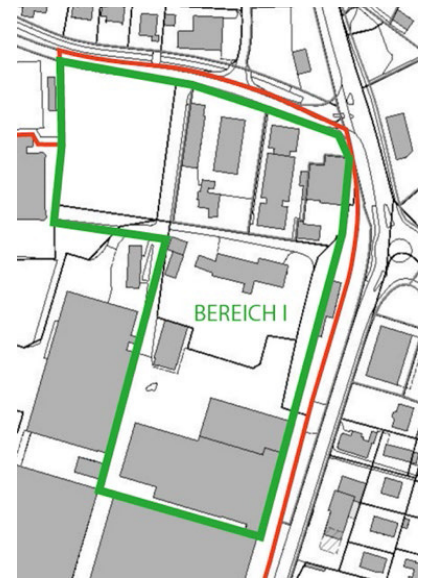


Abb. 1: korrigierter Perimeter für mögliche Wohnnutzungen



Abb. 2 Gesamtperimeter

# 5.1 Bestätigung These räumliches Potential

## Zusammenfassung und Rückschlüsse

AMJGS Architektur und stadt raum verkehr

### Keine isolierte Betrachtung von Einzelarealen

Die Leitsätze sind richtungsweisend für die räumliche Entwicklung der ganzen Gemeinde und bauen auf dem Grundsatz der Analyse auf: Teufenthal hat Qualität als Strassendorf mit Grünräumen, ergänzt durch das Injecta-Areal mit seinen vielfältigen Platzflächen (Park, Injecta-Platz, Gassenräume).

### Drängende Fragen beantworten

Wie können Nachhaltigkeitsziele räumlich umgesetzt werden? Wie lässt sich die Lebensqualität und Naturwerte halten und steigern? Und wie soll sich die Gemeinde weiterentwickeln, um für künftige Generationen lebenswert zu sein? Mit der Befähigung des Quadranten 1 als Initialzündung der Entwicklung werden mögliche Antworten vorbereitet.

### Innenentwicklungs- Ziele benennen

Das Raumplanungsgesetz zielt darauf ab, die Ausdehnung der Siedlungsflächen einzuschränken und die Entwicklung nach innen zu lenken. Überdimensionierte Bauzonen müssen verkleinert werden. Nur der Landbedarf für die jeweils kommenden 15 Jahre darf als Bauland eingezont sein. Auch die Gemeinde Teufenthal verfügt über zu grosse Bauzonen. Als Dorf ohne Zentrumsbildung, ist Verdichtung hier neu zu denken: Das Injecta-Areal, als schon erschlossenes, bebautes, aber wenig genutztes Gebiet eignet sich zur Arbeits- und Wohnnutzung, während nach Jahren noch unbebaute Grünflächen entlang der Dorfstrasse als zu erhaltende, wertvolle Freiräume identifiziert werden.

### Bauliche Schwerpunkte im Bestand

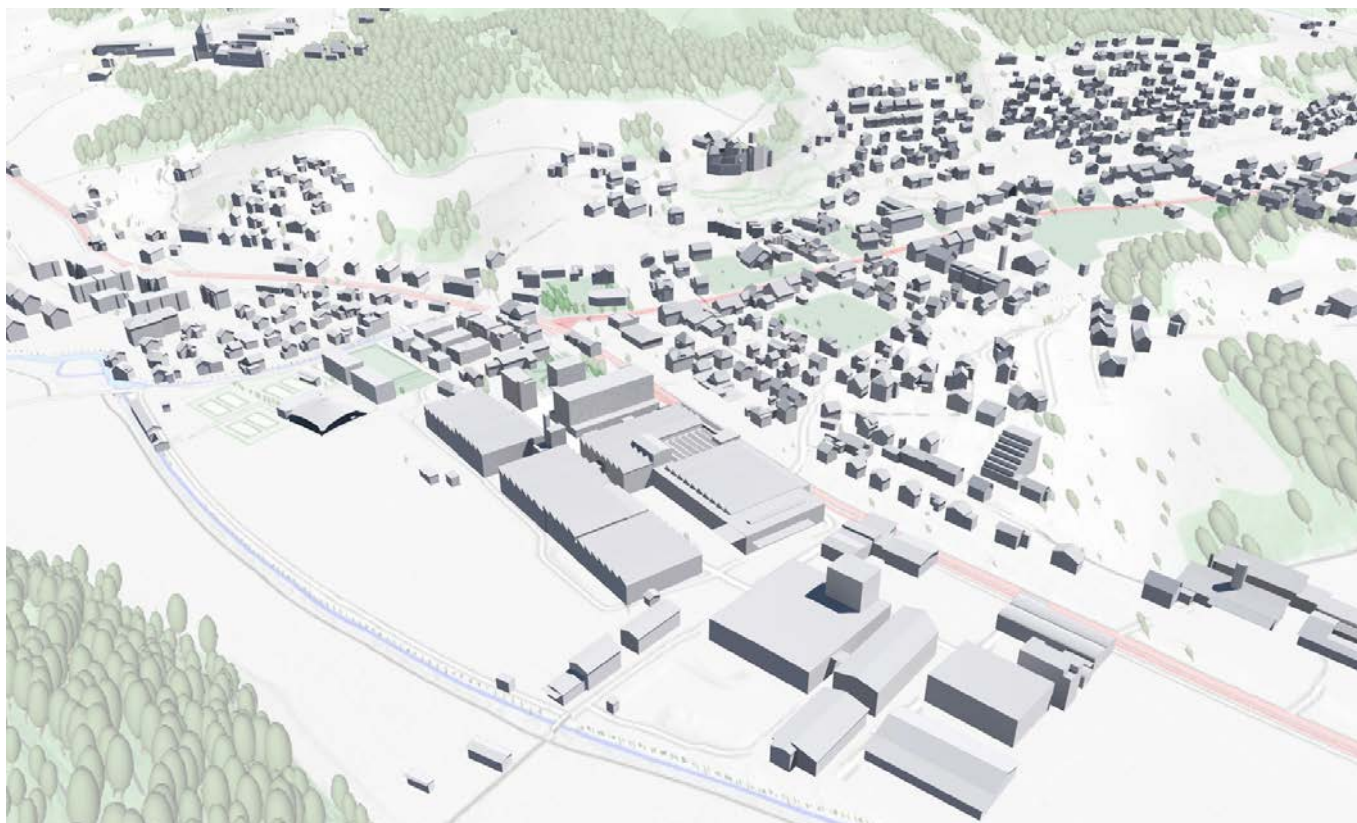
Bauen heisst im Injecta Areal nicht zwingend neu bauen. Das Grundgerüst der räumlichen Gliederung bilden die Gassenräume und als Erinnerungsbausteine die bestehenden Gebäude, allenfalls Ersatzneubauten. Dazu kommen Baufelder für Wohn-Neubauten verschiedener Ausprägung.

## Bestätigung These räumliches Potential

## Räumliche Antworten

## Nutzungsplanung

## Städtebau



## 5.2 Räumliche Antworten im Injecta Areal

### Wie können Nachhaltigkeitsziele räumlich umgesetzt werden?

siehe Plan Vorgaben BNO 1/1'000

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 zum Injecta-Platz hin finden sich Räume für Gewerbe und Verkauf, ein Angebot für diejenigen, die dort arbeiten oder wohnen und für die ganze Gemeinde. Der Neubau ist mit dem Gegenüber des Park-Saums platzbildend.

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

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 Chilbi mit Bahnen, Zirkus oder Platzmusik-Konzerten. Auch private Anbieter finden eine multifunktionale Fläche für MTB-Events oder Open-Air-Anlässe. Im täglichen Gebrauch ist der Injecta-Platz Parkier- und Rangierfläche für die Nutzer des EG und des Bahnhofs.

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

Ein zukünftiger Baustein in der Körnigkeit der Erinnerungsbausteine kann im Park entstehen. Das entsprechende Baufeld ist dank dem Saum im Park gelegen und erlaubt ein viergeschossiges Wohnhaus mit Hochparterre.

Im südlichen und westlichen Teil des Areals wird die Struktur 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.

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

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 Beispielbarkeit (Jockerflächen für temporäre Nutzungen, zudienende Funktionen).

**Baufeld 1:  
Injecta-Neubau  
(Hohes Haus  
mit Gewerbesockel)**

**öffentlicher Park-Saum**

**Injecta-Platz**

**Erinnerungsbausteine**

**Baufeld 2:  
Wohnen im Park**

**Hallenstrukturen**

**Pufferzonen**

**Gassenraum**

Der Bahnhof ist das neue Bindeglied zwischen dem Dorf und dem Injecta-Areal. Vergleichbar mit dem Bahnhof Dietikon wird die Haltestelle in die Platzgestaltung integriert und die Perrons an den Enden von beiden Seiten zugänglich gemacht. Ergänzt mit der Querung beim Bahnübergang Grenzweg entstehen für den Fussverkehr in regelmässigen Abständen drei Querungen der Wynentalstrasse. Diese Verbindungen sind auf die wichtigen Achsen des Injecta-Areals ausgerichtet und nehmen die bestehenden Wegverbindungen zum Dorf auf.

## **Bahnübergang**

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

## **Bahnhofsdach**

Die Baufelder Schmittengasse und Herberge ermöglichen Wohnen. Die Zone WA3 bleibt, erweitert hinter der Herberge und überlagert mit einer Parkzone zum Einlenker Feldmatte hin.

## **Baufeld 3 und 4: Wohnen**

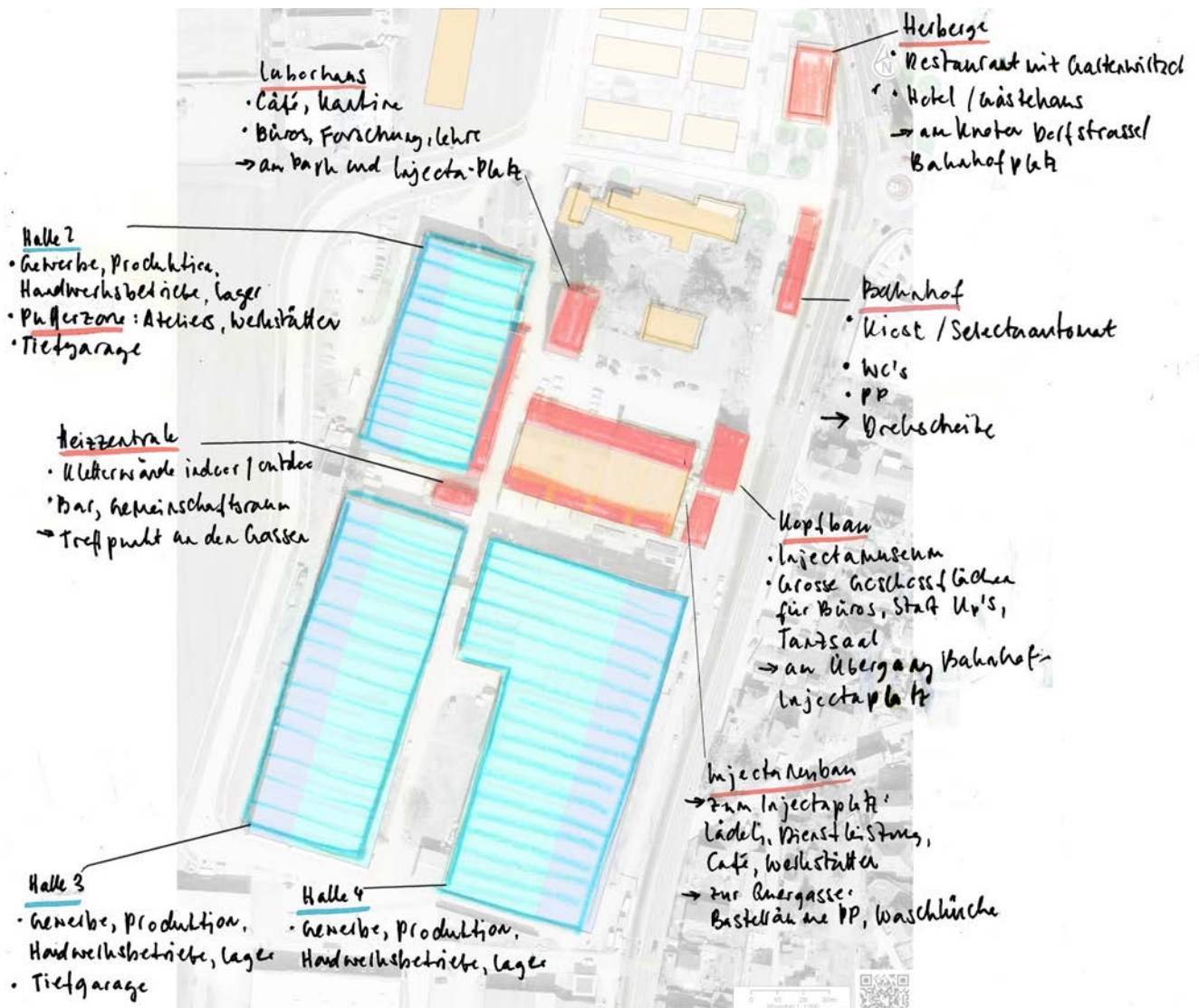
Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr geht vom Bestand und der geplanten Erschliessungsstrasse aus. Die Zufahrt zu den Industrie- und Gewerbearealen im Osten und Süden erfolgen über die neue Strasse in der Feldmatte. Der nördliche Teil des Entwicklungsgebiets wird über die bestehende Arealzufahrt beim Laborhaus erschlossen, der Bahnhof über die querverlaufende Strasse beim 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 die Geurgasse geführt werden. Die Veloabstellplätze werden dezentral bei den verschiedenen Nutzungen angeordnet, ergänzende dazu werden für Bahnreisende auf der Nord- und Südseite des Bahnhofs Veloabstellplätze angeboten.

## **Verkehrsführung**

# 5.3 Nutzungsverteilung

Wie weiterentwickeln, um für künftige Generationen lebenswert zu sein?

Mischnutzungen Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Kultur. Für Nutzungen, wie beispielsweise Arbeitsplätze für Klein(st)gewerbe oder andere gewerbliche und kulturelle Aktivitäten, soll in Zukunft genügend Freiraum zur Verfügung stehen. Gerade durch ein bestehendes Angebot von preisgünstig verfügbaren, nutzungsoffenen Räumlichkeiten werden innovative Aktivitäten angezogen. Hierfür können die bestehenden Hallen sanft saniert erhalten werden. Das Quartier mit Mischnutzung und einem grossen Mehrfamilienhaus, mit Wohnungen für alle Generationen, bietet ein grosses Potential für Leute, die nicht im klassischen Einfamilienhaus wohnen wollen. Für ein Bevölkerungswachstum können deshalb nicht nur ein zeitgemässes Wohnangebot sondern auch solche gemischt nutzbare Räume ein attraktives Angebot sein.



### Nutzungsverteilung

- Gewerbe /öffentliche Nutzung
- Wohnnutzung
- Arbeitsnutzung Industrie, Gewerbe, Dienstleistung
- Arbeitsnutzung Lager



## 5.4 Freiraumgerüst

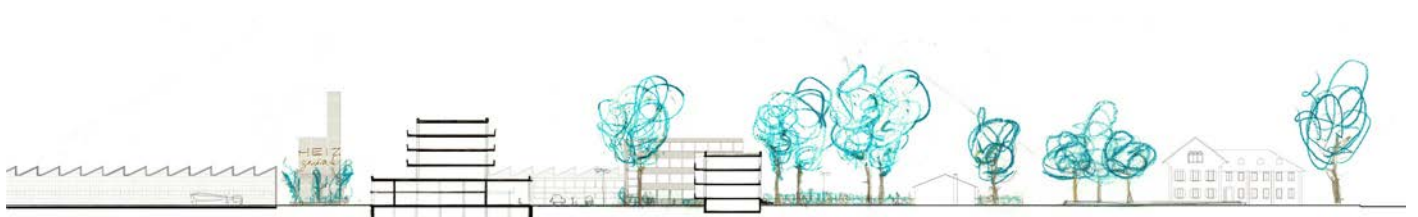
*Wie weiterentwickeln, um für künftige Generationen lebenswert zu sein?*

Eine Abfolge von vier Freiräumen mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten bildet das Gerüst der öffentlichen Räume. Sie führen vom Bahnhof durch das Quartier bis in den Landschaftsraum – oder umgekehrt. Der Bahnhofplatz, Drehscheibe für Bahnbenutzer, bildet den Knotenpunkt zwischen Teufenthal-Dorf und Injecta-Areal. Die Parkerweiterung und der Injectaplatz führen vom Bahnhofplatz her in die Tiefe des Areals und bilden zwei wichtige Freiräume für den 1. Quadranten: Der Parksaum als Parkerweiterung schliesst an den privaten Park des Wohlfahrtgebäudes an und ist ein kleiner, öffentlicher Parkabschnitt – in der Gesamtwirkung ein grosser Park. Der Injectaplatz zwischen Park und Gewerbesockel vom Injectaneubau, dem Laborhaus und der Pufferzone der Halle 2 ist Umschlag- und Begegnungsplatz für das Injecta Quartier und kann für das ganze Dorf als Platz für Veranstaltungen geöffnet werden. Die Entlastung vom Schwerverkehr dank der Neuerschliessung Feldmatte verbessert in den Gassen die Attraktivität für Fuss- und Veloverkehr. Aufenthaltsqualität und schöne Sichtbezüge sind durch die Breite und die Geometrie gegeben. Der Öffentlichkeitsgrad der Gassen hängt vom Angebot (o. der Freqventierung) innerhalb der Gewerbehallen und der Erinnerungsbausteine ab.



### Freiräume

- Bahnhofplatz
- Injecta-Platz
- Park-Saum
- Industrie-Gassen



## 5.5 Mengengerüst

### Wie lässt sich die Lebensqualität halten und steigern?

Das Injecta-Areal soll kein insulärer, überdichter Satellit, sondern ein Teil der gesamten Gemeinde werden. Die Injecta Quadranten (Teilperimeter mit SN-Pflicht) werden daher Zonen der Regelbauweise gem. der revidierten BNO zugewiesen. (Dorfzone, Wohn- und Arbeitszone 3, Arbeitszone II). Die Zuweisung erfolgt über die in den Zonenbestimmungen formulierten Regularien der AZ und der Höhenbeschränkung. Die Dichte, Gebäudehöhen versus Freiraum-Anteil bilden eine Struktur, die in der Gemeinde Teufenthal bekannt sind. Das Injecta-Areal erhält über seine besondere Struktur, die spezielle Lage und eine über die explizite Mischnutzung gesteigerte Nachfrage einen Bonus von 20% (Bedingung Sondernutzungs-Plan).

Dem ersten Quadranten, dem Hoffnungsträger für eine urbane Entwicklung des Areals wird eine Zone für Bauten bis 20m überlagert. Umgekehrt definiert auf den Teilbereichen Wohlfahrtshaus und Wohnen Schmittengasse, dort wo die Grünraumstruktur von Teufenthal es erfordert, die neu eingeführte Parkzone einen Freiraum.

Lage	Baufeld	Fläche	Geschosse	BGF	Nutzung				Personen				Parkplätze	
					Wohnen		Arbeiten		Wohnen	Arbeiten	Gewerbe	Lager	Wohnen	Arbeiten
					Büro	Gewerbe	Lager	Büro						
	Name	in m2	Anz.	in m2	100%	35%	50%	15%	Anz.	Anz.	Anz.	Anz.		
					27%	73%			50	50	100	1'000		
<b>TOTAL</b>		<b>27'380</b>		<b>53'478</b>	<b>14'518</b>	<b>38'960</b>			<b>290</b>	<b>473</b>			<b>160</b>	<b>279</b>
Subtotal					14'518	13'636	19'480	5'844	290	273	195	6	160	279
<b>Quadrant 1</b>					<b>14'518</b>	<b>2'401</b>	<b>3'430</b>	<b>1'029</b>	<b>290</b>	<b>48</b>	<b>34</b>	<b>1</b>	<b>160</b>	<b>49</b>
	Heizzentrale	150	1	150		53	75	23						1
	Injecta Gewerbe	2'780	1	2'780		973	1'390	417						20
	Injecta Haus	1'270	4	5'080	5'080								56	
	Kopfbau	230	3	690		242	345	104						5
	Laborgebäude	325	4	1'300		455	650	195						9
	Wohnen im Park	300	4	1'200	1'200								13	
	Wohlfahrtshaus	200	1.5	300	300								3	
	Bahnhof	200	1	200		70	100	30						1
	Gartenhäuser Herberge	1'845	2.5	4'613	4'613								51	
	Herberge	580	3	1'740		609	870	261						13
	Wohnen Schmittengasse	950	3.5	3'325	3'325								37	
<b>Quadrant 2</b>		<b>3'750</b>	<b>1.5</b>	<b>5'625</b>		<b>1'969</b>	<b>2'813</b>	<b>844</b>		<b>39</b>	<b>28</b>	<b>1</b>		<b>40</b>
<b>Quadrant 3</b>		<b>6'250</b>	<b>1.5</b>	<b>9'375</b>		<b>3'281</b>	<b>4'688</b>	<b>1'406</b>		<b>66</b>	<b>47</b>	<b>1</b>		<b>67</b>
<b>Quadrant 4</b>		<b>8'550</b>	<b>2</b>	<b>17'100</b>		<b>5'985</b>	<b>8'550</b>	<b>2'565</b>		<b>120</b>	<b>86</b>	<b>3</b>		<b>123</b>

#### Flächen nach Nutzungen, Tabellarische Auflistung

- Die Geschossigkeit geht bei den Hallen von einer Teilnutzung von Ober-/Untergeschossen aus
- Die Leistungen der Pufferzone sind im Aufteilungs-Schlüssel Nutzungsbestimmung Arbeiten enthalten

#### Wohnen Annahmen nach Richtwerten

120m<sup>2</sup> / Wohneinheit, 2.5 Einw. / WE > 48m<sup>2</sup> BGF / Einw.

(vgl. Annahme für die Berechnung Einwohner-Potential: 50m<sup>2</sup> BGF / Pers., Ackermann + Wernli 2020, s. 27)

Reduktionsfaktor: 80%

#### Arbeiten Annahmen in Anlehnung an VSS-Norm und ÖV-Güteklasse B

Anteilmässige Aufteilung nach Nutzung Arbeiten (vgl. Studie Halter 2016):

35% Büro 2 AP/100m<sup>2</sup> Reduktionsfaktor: 40%

50% Gewerbe 1 AP/100m<sup>2</sup> Reduktionsfaktor: 60%

15% Lager 0.1 AP/100m<sup>2</sup> Reduktionsfaktor: 60%

## 5.6 Verkehrserzeugung und Kapazitätsbetrachtung

Die Berechnung der Verkehrserzeugung in der Abendspitzenstunde erfolgt gemäss den Vorgaben im Kapazitätsnachweis Studienauftrag Injecta (Entwurf) auf der Seite 6 letzter Abschnitt. Diese Vorgaben wurden übernommen, obwohl die Annahmen zur Verkehrserzeugung für Wohnen in der Abendspitzenstunde eher hoch sind. (Gemäss unseren Erfahrungswerten werden pro PP bei Wohnnutzungen  $\approx 3$  Fahrten pro PP und Tag ausgelöst, von denen rund 10% in der Abendspitzenstunden anfallen = 0.3 Fahrten in ASP; gemäss Vorgaben 0.5). Für die relevante Verkehrsmenge beim Bahnknoten Schmittengasse sind wir davon ausgegangen, dass 3/4 der Ein-/Ausfahrten Richtung Schmittengasse und 1/4 der Ein-/Ausfahrten Richtung Grenztrasse erfolgen.

Mit diesen eher hohen Werten, werden in der Abendspitzenstunde bei einem Vollausbau des Injecta-Areals 205 bis 275 Fahrten in der Abendspitzenstunde erzeugt von denen 154 – 206 Fahrzeuge Richtung Bahnknoten bei der Schmittengasse wegfahren.

	m2 BGF	PP/m2 BGF	Reduktionfaktor gemäss VSS Norm	PP Angebot	Fahrten pro PP in ASP	Fahrten Injecta Areal Total	Anteil Ein-/ Ausfahrten Schmittengasse	Ein-/Ausfahrten Schmittengasse
Wohnen	14'518	1.1	1	160	0.5	80	0.75	60
Arbeiten	38'960	1.2	0.5 – 0.8	234 – 374	0.5	117 – 187	0.75	88 – 140
<b>Total</b>	<b>53'478</b>			<b>394 – 534</b>		<b>197 – 267</b>		<b>148 – 200</b>

Werden die Nicht-Wohnnutzungen gemäss dem Mengengerüst präziser aufgeteilt und die PP Berechnung gemäss VSS Norm vorgenommen, fahren in der Abendspitzenstunde rund 172 Fahrten in Richtung Bahnknoten bei der Schmittengasse.

	m2 BGF	PP / m2 BGF	Annahme Reduktionfaktor	PP Angebot	Fahrten pro PP in ASP	Fahrten Injecta Areal Total	Anteil Ein- / Ausfahrten Schmittengasse	Ein- / Ausfahrten Richtung Schmittengasse
Wohnen	14'518	1.10	1	160	0.5	80	0.75	60
Büro	13'636	2.50	0.4	136	0.5	68	0.75	51
Gewerbe	19'480	1.20	0.6	140	0.5	70	0.75	53
Lager	5'844	0.11	0.6	4	0.5	2	0.75	2
<b>Total</b>	<b>53'478</b>			<b>440</b>		<b>220</b>		<b>166</b>

Um die Verkehrsbelastung und damit die negativen Auswirkungen des motorisierten Verkehrs auf die Umwelt zu minimieren ist es zweckmässig das Parkplatzangebot auf dem Areal zu minimieren. Mit folgenden Massnahmen kann das Mobilitätsverhalten der Bewohner und Bewohnerinnen und der Beschäftigten beeinflusst und die Verkehrserzeugung minimiert werden:

- Förderung von Gewerbe und Büronutzungen mit grossem lokalem Bezug
- Ermöglichung von autoarmen Nutzungen in der BZO und allfälligen weiteren Planungsinstrumenten
- Information bei Arealentwicklung zur Möglichkeit von autoarmen Nutzungen (z.B. aargaumbil.ch, wohnbau-mobilitaet.ch, etc.)
- Unterstützung von Carsharing-Angeboten (z.B. Mobility) und Bikesharing-Angeboten (z.B. carvelo2go)
- Ausbau des Fuss- und Velowegangebots in der Gemeinde und der Region
- Gutes Velo Parkplatzangebot, Vorgaben in der BZO zur Veloparkierung und weiteren Planungsinstrumenten auf der Grundlage der VSS Norm 40 065

## 6 Betrachtung im Kontext Gesamtentwicklung Teufenthal Räumliches Entwicklungsleitbild, erweitert

Die Übersichtskarte des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (Ackermann + Wehrli AG, Eins zu Eins Architekten AG, 5723.006 Gesamtrevision Nutzungsplanung Teufenthal, 2019, S. 15) 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 Volumen.



REL 2019, ergänzt Studienauftrag Injecta-Areal AMJGS, 2022

## 6.1 Leitsätze

### TEUFENTHAL - EINE ENTDECKUNG

Anhand von vier Leitsätzen wird die weitere Entwicklung beschrieben, Chancen und Risiken benannt, die planungsrechtliche Umsetzung, sowie die Folgen für die kommunale NUP erläutert und es werden Empfehlungen für die Qualitätssicherung formuliert.

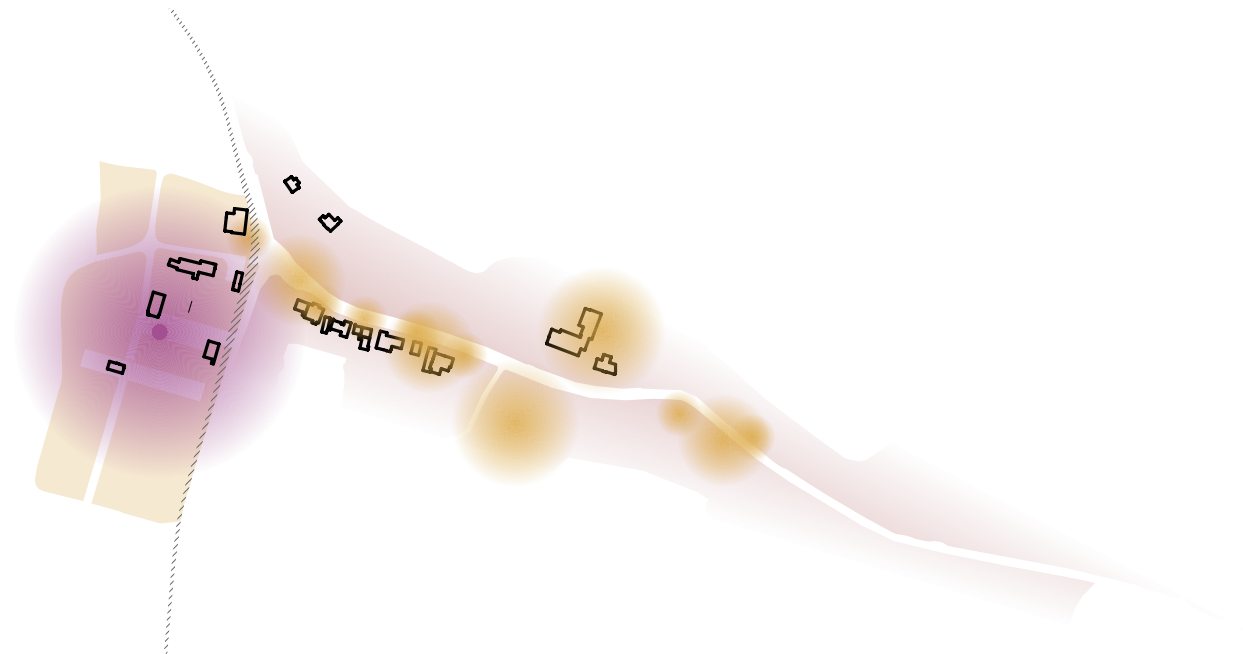
- I Das Gemeindeleben ...  
... wird durch das Injecta-Areal bereichert
- II Die Landschaft ...  
... ist erlebbarer Teil des Ortsbilds
- III Die Dorfstrasse ...  
... bleibt die Lebensader von Teufenthal
- IV Das Injecta-Areal ...  
... wird zum belebten Quartier



# 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.



### Chancen und Risiken

Eine insuläre Entwicklung des Injecta-Areals kann vermieden werden, wenn die Dorfstrasse beim Knoten gut angebunden wird (dritter Leitsatz). Das Zusammenspiel von siedlungsinternen Grünräumen als Landschaftsvernetzer und dicht-urbanem Industrie-Wohn-Mix ist für das Dorf-Marketing äusserst attraktiv und sollte genutzt werden.

### Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP

Die neu in die WA3 eingezonten Quadranten 1 und 4 des Injecta-Areals ermöglichen eine Ergänzung des bestehenden Wohnangebotes der Gemeinde. Ein allfälliger Nutzungstransfer zugunsten von Quadrant 2 zu Quadrant 1 ist in der weiteren Bearbeitung zu klären.

### Empfehlungen für die Qualitätssicherung

Der Einbezug von Vereinen und aktiven Eigentümern über geeignete Mitwirkung.

# 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.



### Chancen und Risiken

Die benannten Auszonungsflächen sind mit den jeweiligen Grundeigentümern zu verhandeln. Die Gemeinde muss die anfallenden Entschädigungen mit den erwarteten Mehrwertabgaben gegenrechnen.

### Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP

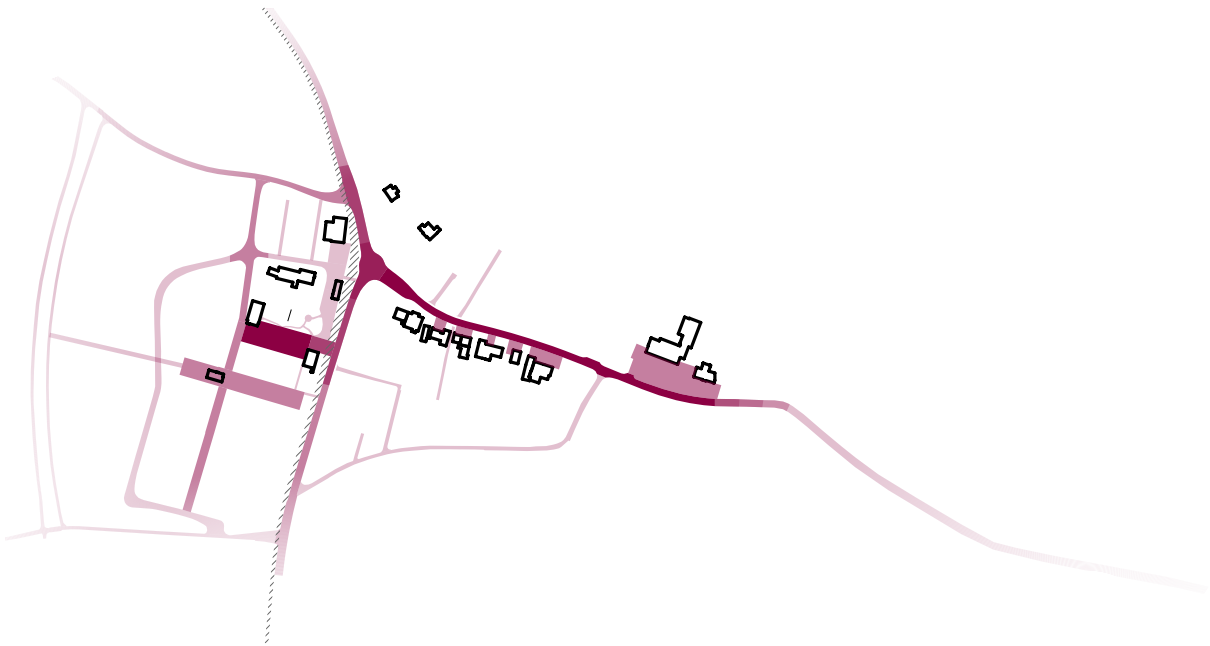
Die Auszonungsflächen sind bezeichnet, im ergänzten REL könnten sie für die weitere Planung behördenverbindlich genehmigt werden.

### Empfehlungen für die Qualitätssicherung

Die Durchwegung für Fuss- und Veloverkehr macht die Landschaft erlebbar, sie muss dringend parallel mit der Areal- Entwicklung betrachtet werden.

# 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.



## Chancen und Risiken

Die Dorfstrasse und die ihr angefügten Vorplätze können durch eine Gestaltung des Strassenraums für strassennahe Gewerbenutzungen im EG attraktiviert werden. Das Wechselspiel von Vorplätzen, Gärten und siedlungsinternen Grünräumen (zweiter Leitsatz) soll herausgearbeitet werden.

## Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP

Die Vorgaben für das Injecta-Areal werden festgehalten (z.B. Freiflächenziffer, Baulinien, etc.), für die Dorfstrasse braucht es keine weiteren Festlegungen. Weitere Abklärungen sind notwendig mit der Bahn bezüglich Machbarkeit der Perronverlängerung und der angedachten Übergänge.

## Empfehlungen für die Qualitätssicherung

Beizug von Landschaftsarchitekten für die Gestaltung des Strassenraums, allenfalls Wettbewerbsverfahren.



# 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.



## Chancen und Risiken

Der dichte Quadrant 1 wird über den Injecta-Neubau, das hohe Haus auf Gewerbesockel, automatisch durchmischt, ohne weitere planungsrechtlichen Vorgaben. Die weitere Entwicklung des Areal zur Arbeitsnutzung wird durch diesen Impuls attraktiviert.

Die Stärkung des Parks und die Bildung öffentlicher Plätze um den Bahnhof und zwischen den Neubauten wird durch die Neubaufelder möglich.

Eine Einteilung in vier Quadranten mit Gestaltungsplanpflicht ist Grundlage und ermöglicht ein etappiertes Vorgehen und die Koordination zwischen allenfalls verschiedenen Eigentümerschaften.

## Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP

Notwendige Formulierungen zu den Pufferzonen klären. Die Lärmthematik kann durch die Zuweisung zur WA3 mit diesen Pufferzonen in allen drei Fällen (Bahn und Strassenlärm, interne Lärmquellen, Zonenübergänge) unauwändig abgehandelt werden.

## Empfehlungen für die Qualitätssicherung

Nächste Schritte sind städtebauliche Studien über das Gesamtareal, Massnahmen zur Minimierung der Verkehrserzeugung, Klärung der Interessenslage des Haupteigentümers Injecta-Areal, insbesondere bezüglich Verkauf von Teilflächen in Quadrant 1. Das aktive Interesse der Fam. Brunner wird stark gewichtet, da es für die Gemeinde die notwendige Impulswirkung werden kann.

## 6.2 Auszonungsflächen

### *Argumente für die weitere Diskussion*

*siehe Plan Vorgaben Zonenplan 1/5'000*

Bisher erfolgte das Wachstum an Wohnraum in Teufenthal vor allem «auf der grünen Wiese». Das soll in Zukunft nicht mehr im gleichen Mass möglich sein. Es sollen die unbebauten Grünräume im Siedlungsgebiet gewahrt (Auszonungen von Wohnen) und Energie auf die Entwicklung des brach liegenden Injecta-Areal (Aufzonung zu Wohnen) gelegt werden.

Warum macht das Sinn?

#### **Die Entwicklung im Injecta-Areal gibt dem Dorf einen notwendigen Transformations-Anschub.**

Die neuen Wohnformen, die Mischung von Wohnen und Arbeiten, die Nähe zum Bahnhof, die Stimmung im Industrie-Areal, ziehen ein neues Bewohnersegment an. Das gibt der Gemeinde neben neuen Steuerzahlern, neuen Schwung im Gemeindeleben.

Warum sollen mitten im Dorf gut erschlossene Parzellen ausgezont werden?

#### **Die kleinen Grünflächen mitten im Dorf entfalten ihre grösste Wirkung als Verbindungs- und Sichtachsen in den Landschaftsraum.**

Als Bauparzellen sind sie wohl erschlossen, doch durch ihre Geometrie nie in dieser Masse dicht nutzbar, wie die Areal-Flächen auf dem Injecta-Perimeter. Dieser ist für den MIV ebenfalls gut erschlossen, darüber hinaus aber näher am ÖV.

Warum lohnt es sich, die Entwicklungsenergie auf das Injecta-Areal zu fokussieren?

**Der Mix von Arbeitsplätzen und Wohnnutzung ist attraktiv und zukunftsfähig.** Das Areal bietet die Chance, ein bauliches Grundgerüst prozesshaft zu entwickeln, das in seiner ortsbaulichen Qualität Vergangenes und Kommendes beinhalten kann. So entstehen keine infrastrukturell aufwändigen EFH-Quartiere, keine Wohn-Block-Inseln an Rande des Dorfes, sondern ein Quartier, das je nach Bedarf mehr Wohnen oder mehr Arbeitsplätze zulässt.

## 6.3 Zusammenfassung Chancen und Risiken

### *Eigentumsverhältnisse und öffentliches Interesse*

Die Eigentumsverhältnisse sind sowohl Chance als auch Risiko.

Familie Brunner bietet sich mit dem neuen Baufeld für Wohnen im Park eine Gelegenheit, eine Entwicklung im Areal anzustossen. Einzelne Besitzer, deren Interessen unbekannt sind, könnten im Baufeld Herberge Wohnungsbauten initiieren, die zur Belebung beitragen.

Hingegen könnte die Entwicklung der Erinnerungsbausteine blockiert werden, da diese wohl nur im Zusammenhang mit einer Gesamt-Planung des Areals, oder einer Aufteilung in die Teilperimeter zu weiteren Bearbeitung attraktiv erscheinen. Um so wichtiger sind hier die planungsrechtlichen Festlegungen.

Ob ein Investor das Baufeld des Injecta-Neubaus und damit der Platzgestaltung umsetzt, wird ebenfalls von einer Aufteilung in Teilperimeter und den dazu gehörigen planungsrechtlichen Vorgaben abhängen. Als attraktivster Teilperimeter, direkt am Bahnhof, mit der Mischnutzung und den Bestandes- und Neubau-Möglichkeiten wird dieser Sektor 1 die weitere Entwicklung anstossen.

Wichtig ist daher, für weitere Schritte der Entwicklung der Hallen sowohl genügend Flexibilität, als auch genügend gute Rahmenbedingungen zu schaffen, die das Areal zukunftsfähig machen. Dies sind die Formulierungen zu den Gassenräumen, zu den Pufferzonen und die funktionierenden Erschliessungskonzepte.

Weitere Faktoren des Gelingens der Arealentwicklung sind durch die Lage des Areals und die Festlegung der Anschlusspunkte/Uebergänge gegeben. Eine angemessene Versorgung mit naturnahen Frei- und Erholungsräumen ist sichergestellt. Priorität bei den Anbindungspunkten zum Dorf haben der öffentliche Verkehr, der Velo- und der Fussverkehr.

## **6.4 Planungsrechtliche Umsetzung, Folgen für die komm. NUP** *zusammenfassende Hinweise*

In einem ersten Schritt wird die Siedlungsfläche begrenzt. In den unbebauten Freiräumen im Siedlungsgebiet werden Auszonungen vorgenommen. Je mehr Landschaftsraum erhalten werden kann, desto attraktiver ist das Dorf und desto höher ist die Chance, eine Erneuerung und Verdichtung des Injecta-Areals einleiten zu können.

Das Injecta-Areal an zentraler, gut erschlossener Lage hat ein hohes Entwicklungs-Potential. Es eignet sich gut für eine Umstrukturierung und Überführung in ein modernes Mischgebiet mit Wohnen und Gewerbe. Die Zonenvorschriften sind so angelegt, dass auf einen steigenden Wohn- oder Arbeitsplatzbedarf etappenweise reagiert werden kann. Durch die Verdichtung der Bebauung und somit des Angebots auf dem Injecta-Areal kann dieses zum Identifikationsort werden.

Die Qualität der öffentlichen Räume ist zentral für die Lebensqualität auf dem Injecta-Areal. Den Industriegassen, den Erinnerungsbausteinen und dem Injectaplatz mit angrenzendem Parksraum sind daher besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

## **6.5 Empfehlungen für die Qualitätssicherung** *die Landschaft, die Mitwirkung, Einbezug und Wettbewerb*

Grundlage ist die Bereitstellung einer nachhaltigen Infrastruktur. So kann langfristig Attraktivität und Qualität sichergestellt werden. Dazu gehören auch die Freiflächen im Siedlungsgebiet. Sie sollen in ihrem Bestand gesichert, ökologisch aufgewertet und für die Naherholung erschlossen werden. Eine hochwertige Freiraumgestaltung und Durchgrünung dient als Ergänzung zur baulichen Verdichtung.

Teufenthal kann sich zu einem inspirierenden, regional und kantonale gut vernetzten Standort für innovative Einwohner und Einwohnerinnen und Firmen entwickeln. Dazu braucht es genügend geeigneten und vor allem günstig verfügbaren Raum, der sich durch Umnutzungen bestehender Gebäude, wie beispielsweise die Injecta-Hallen ergibt. Es soll Wert darauf gelegt werden, möglichst integrierte Arbeits-, Dienstleistungs- und Wohnangebote zu schaffen.

In der weiteren Bearbeitung tragen qualitätssichernde Verfahren (städtbauliche Studie) und Einbezug der Bevölkerung zum Gelingen bei.

# Plananhang

- Vorlage\_Zonenplan 1 / 5'000 vom 30.08.2022
- Vorlage\_Anpassungen\_BNO\_I vom 30.08.2022
- Vorlage\_Anpassungen\_BNO\_II vom 30.08.2022
- Vorgaben\_Gestaltungsplan 1 / 1'000 vom 30.08.2022
- Legende\_Vorgaben\_Gestaltungsplan vom 30.08.2022
- Zoom in Ausschnitt Injecta-Areal in Grundriss und Schnitt vom 30.08.2022

## Impressum

### Team Studie

AMJGS Architektur AG

Räffelstrasse 25

8045 Zürich

Mitarbeit: Elisabeth Pola, Nikolas Waelli, Anja Meyer

stadt raum verkehr, Birchler+Wicki

Sihlquai 75

8005 Zürich

Mitarbeit: Alexandra Wicki

### Organisation

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR RAUM UND ORT GMBH

Museumstrasse 9

5200 Brugg

### Auftraggeber

Gemeinde Teufenthal

Kirchweg 1

5723 Teufenthal

**LEGENDE:**

**Nutzungszone Teufenthal**

Wohnzone W2	II
Wohnzone W4	II
Wohn- und Arbeitszone WA2	III
Wohn- und Arbeitszone WA3	III
Dorfzone D	III
Arbeitszone All	III / IV
Spezialzone Injecta	III
Zone für öffentl. Bauten/ Anlagen OeBA	II
Grünzone Gr (U=Uferstreifen)	II

**Nutzungszone Unterkulm**

Arbeitszone All	IV
-----------------	----

**Überlagerte Zonen neu**

Bauten mit Gesamthöhe max. 20m	
Parkzone	

**Überlagerte Schutzzonen**

Gewässerraumzone gemäss BNO §19 Abs. 1, 2, 3	
Gewässerraumzone gemäss BNO §19 Abs. 1, 2, 4, 6	
Lärmvorbelastung	

**Schutzobjekte**

Nr. Hecken, Feld- und Ufergehölze	
Nr. Naturobjekte	
Nr. kommunal geschützte Bauten mit Substanzschutz	
Nr. Kulturobjekt	

**Weiterer Genehmigungsinhalt**

Perimeter Sondernutzungsplanpflicht	
-------------------------------------	--

**Übersicht EW-Kapazität**  
gemäss Studie AMJGS

**Auszonungen:**  
**Grünfläche im Siedlungsgebiet neu:**

Fläche:	31'670m <sup>2</sup>
Kapazität:	-222 bis -369 EW

**Umzonungen:**  
**Injecta-Areal, Teile der Parzelle 15**

Fläche WA3:	23'560m <sup>2</sup>
AZ:	0.85
Wohnanteil	ca.28%
Kapazität:	111 / 251 EW

davon:

Quadrant 1	
Fläche WA3:	8'290m <sup>2</sup>
AZ:	1.0
Wohnanteil	ca.66%
Kapazität:	111 EW

Quadrant 4	
Fläche WA3:	15'270m <sup>2</sup>
AZ:	0.7
Wohnanteil	0% / 66%
Kapazität:	0 / 140 EW

**Umzonung**  
**D > WA3**  
Teile der Parzelle 980

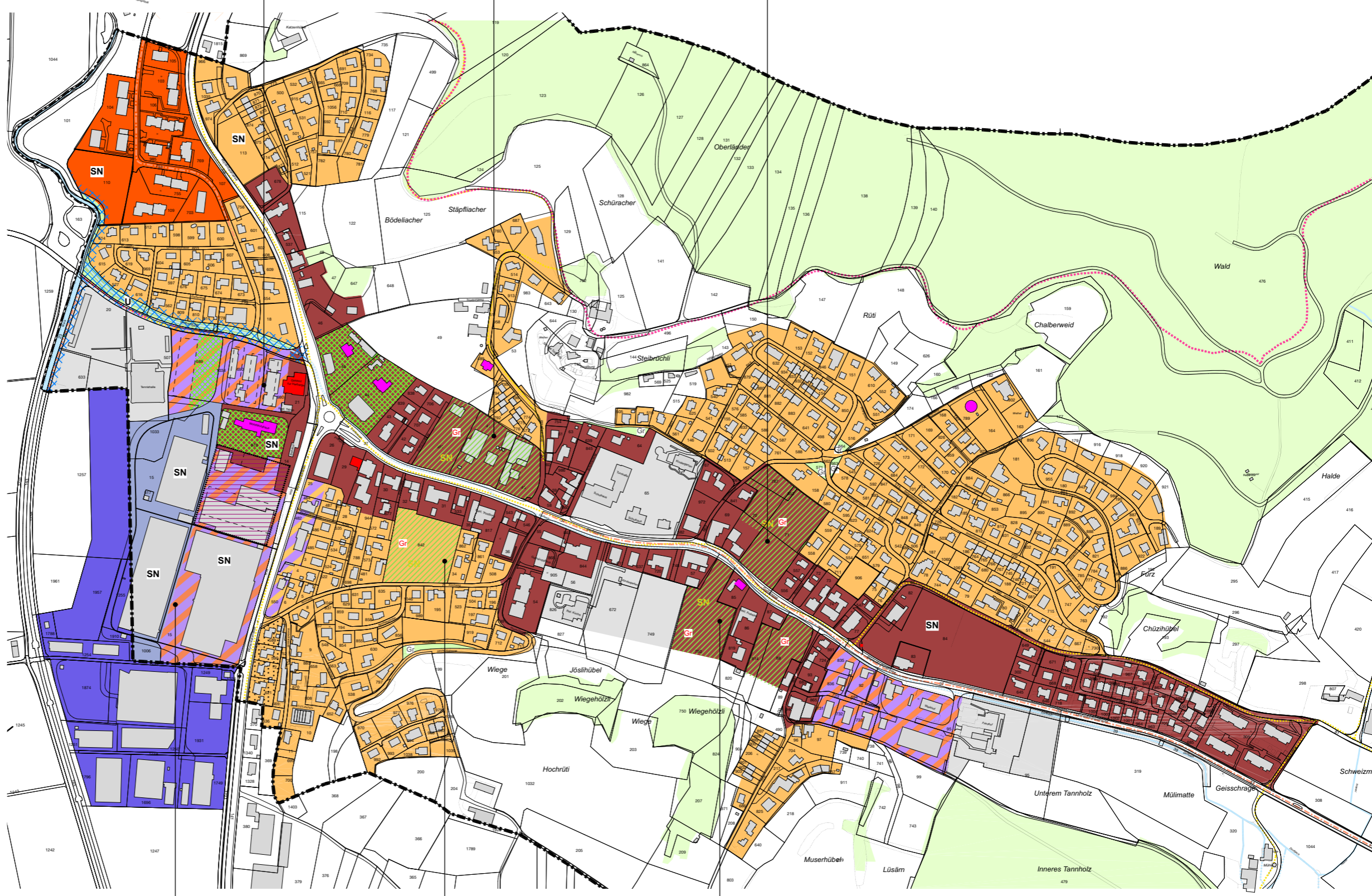
Fläche:	1'820m <sup>2</sup>
Mehr-AZ:	0.2 - 0.25
Mehr-Kapazität:	7 - 9 EW

**Auszonung**  
**Schlossmatt**  
**D > Gr**

Parzellen:	40, 41, 957
Fläche:	7'720m <sup>2</sup>
AZ:	0.35 - 0.6
Kapazität:	-54 bis -93 EW

**Auszonung**  
**Brunnengasse**  
**D > Gr**

Parzellen:	70, 71, 787, 852
Fläche:	8'390m <sup>2</sup>
AZ:	0.35 - 0.6
Kapazität:	-59 bis -101 EW



**Umzonung**  
**Spezialzone Injecta > WA3**  
Teile der Parzelle 15

Fläche:	23'560m <sup>2</sup>
AZ:	0.7 - 0.85
Wohnanteil	ca 28%
(Spezialzone: 16'000 aGF Wohnen)	
Kapazität:	-209 bis -228 EW

**Auszonung**  
**Kirchweg**  
**W2 > Gr**

Parzelle:	842
Fläche:	6'190m <sup>2</sup>
AZ:	0.35 - 0.5
Kapazität:	-43 bis -62 EW

**Auszonung**  
**Oberdorf**  
**D > Gr**

Parzellen:	88, 750, 914
Fläche:	9'370m <sup>2</sup>
AZ:	0.35 - 0.6
Kapazität:	-66 bis -113 EW

# Vorlage für Anpassungen der Bau- und Nutzungsordnung

## Auflistung und Anpassung der für die Entwicklung Injecta relevanten Artikel

Vorgabe: Gesamtrevision Nupla Teufenthal BNO Entwurf Vorprüfung 09.06.2020.pdf

### § 4. Sondernutzungsplanpflicht

<sup>1</sup> Die im Bauzonenplan speziell bezeichneten Flächen dürfen nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vorliegt.

<sup>2</sup> Gestaltungsplangebiete bezwecken folgende, allgemeine Zielsetzungen:

- a) eine haushälterische Nutzung des Bodens,
- b) eine überdurchschnittliche Gestaltung der Bauten,
- c) eine rationelle Erschliessung inkl. Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr und gemeinsamen Autoabstellanlagen,
- d) eine durchgehende Freiraumgestaltung von hohem ökologischem Wert,
- e) in Bezug auf Ökologie und Energieeffizienz vorbildliche Bauweise.

<sup>3</sup> Grundlage des Gestaltungsplans bildet ein Gesamtkonzept (Bebauung und Umgebung), welches in einem qualitätssichernden Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) unter Einbezug der Gemeinde zu entwickeln ist.

<sup>4</sup> Anstelle eines Gestaltungsplans über das gesamte Areal sind Teilgestaltungspläne zulässig, sofern die qualitativen Grundzüge des Gesamtkonzeptes mittels behördenverbindlichem Entwicklungsrichtplan gesichert sind.

<sup>5</sup> Die nachfolgenden Gestaltungsplangebiete werden festgesetzt. Neben den allgemeinen Zielen wird auf die gebietsspezifischen Ziele besonderes Gewicht gelegt.

Gestaltungsplangebiet «Injecta»:

- durch die Anordnung der Bauten und Anlagen, **sowie mittels baulich ausgebildeten oder mit geräuscharmen Nutzungen belegten Pufferzonen**, ist ein wirksamer Schutz der Wohnnutzungen vor Lärmimmissionen zu gewährleisten,
- aus der Wohnnutzung dürfen keine Einschränkungen der Arbeitsnutzung in der Arbeitszone auf Gemeindegebiet von Unterkulm resultieren,
- ~~die Übergänge zu den angrenzenden Mischzonen sind in Bezug auf die Emissionen quartierverträglich zu gestalten,~~
- die Freiraumgestaltung soll von hohem Aufenthaltswert sein und Begegnungsräume schaffen,
- ~~das benachbarte Wohlfahrtsgebäude (kommunales Substanzschutzobjekt) und dessen Grünflächen sind in die Konzeption der Umgebungsgestaltung einzubeziehen,~~
- die öffentliche Anbindung an die WSB-Haltestelle für Fussgänger sowie der Radweg über das Areal gemäss kommunalen Verkehrsrichtplan sind sicherzustellen
- In Zusammenarbeit mit den Behörden ist ein angemessenes P+R-Angebot zu ermitteln und sicherzustellen
- **Die Gebäudehöhen sowie Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplanverfahren unter Berücksichtigung der ortsplanerischen und ortsbaulichen Situation, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Zonen, der Strassen- und Bahninfrastrukturen und weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.**
- **Folgende Gebäude sind als Erinnerungsbausteine in ihrer Erscheinung und Volumen geschützt: Wohlfahrtsgebäude, Kopfbau, Bahnhof, Laborgebäude, Heizzentrale. Diese sind von durch ihren kulturgeschichtlichen sowie symbolischen Wert für das Injecta-Areal in ihrer Erscheinung und Volumen geschützt. Innerhalb des bestehenden Bauvolumens dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies dem Schutzziel nicht entgegensteht. Bei einem Ersatzneubau ist die Erscheinung und das Volumen wieder herzustellen. Im Erdgeschoss ist, wenn möglich und sinnvoll, eine öffentliche Nutzung vorzusehen. Die Gartenanlagen um das Wohlfahrtsgebäude gehören zum Schutzzumfang und sind in ihrer historischen Substanz zu erhalten.**
- **Mit dem Sondernutzungsplan kann die Ausnützung um bis zu 20% erhöht werden. Voraussetzung ist eine hohe Qualität der Architektur, des Freiraums und der Erschliessung.**
- **Geringe Nutzungstransfers zwischen den Sektoren sind möglich.**

## § 9. Wohn- und Arbeitszone

Die Wohn- und Arbeitszonen WA2 und WA3 sind für Wohnen, mässig störendes Gewerbe (Gewerbe, Dienstleistungsbetriebe), Restaurants, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bestimmt.

## § 11. Arbeitszone II (Industrie)

Immissionsgrenzwert ESIV; Emissionsgrenzwerte ESIII

<sup>1</sup> In der Arbeitszone II sind Bauten und Anlagen für industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Es sind nicht störende und mässig störende Betriebe zugelassen. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche sind zulässig.

<sup>2</sup> Wohnungen sind nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

<sup>3</sup> Die Versiegelung von Aussenflächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen. Die farbliche Gestaltung ist der Umgebung anzupassen. Vor der Ausführung sind dem Gemeinderat Material- und Farbmuster vorzulegen.

## § 13. Grünzone

<sup>1</sup> Die Grünzone dient der Siedlungsdurchgrünung, dem Schutz der Fliessgewässer sowie der Gliederung des Baugebietes.

<sup>2</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Grünzonen von allen Bauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen. Sämtliche Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung.

<sup>3</sup> In der Grünzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, etc.) sowie Kleinbauten, die zur Pflege der Grünzone notwendig sind, bewilligt werden.

<sup>4</sup> In den mit der Signatur «U» bezeichneten Uferbereichen ist die Uferbestockung gemäss den Vorgaben des Kantons zu pflegen. Die Nutzung entlang der Gewässer richtet sich nach den Bestimmungen des Gewässerraums (vgl. § 18 BNO) bzw. der übergeordneten Gesetzgebung (BauG / GschG).

## Neu: Überlagerte Zonen

### § x. Zone für Bauten mit Gesamthöhe max. 20m

<sup>1</sup> Die Zone für Bauten mit Gesamthöhe max. 20m ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> In dieser Zone können Bauten bis zu 20m Gesamthöhe errichtet werden, sofern die Ausnützung eingehalten wird.

<sup>3</sup> Die städtebauliche Einpassung wird vorausgesetzt.

### § x. Parkzone

<sup>1</sup> Die Parkzone ist der Grundnutzungszone überlagert.

<sup>2</sup> Sofern nachfolgend nicht anderes bestimmt wird, sind Parkzonen von allen Hauptbauten freizuhalten und mit naturnaher, einheimischer Vegetation zu gestalten bzw. durch einen entsprechenden Unterhalt in einen naturnahen Zustand zu überführen.

<sup>3</sup> In der Parkzone können Spazierwege, Erholungseinrichtungen (Sitzbänke, Kinderspielplätze, etc.) sowie Kleinbauten, errichtet werden.



**OPTION INDUSTRIEHALLE**  
 Unterkulm  
 Arbeitszone II, ES IV

**OPTION INDUSTRIEHALLE**  
 Unterkulm  
 Arbeitszone II, ES IV

**WOHNEN SCHMITTENGASSE**  
 Wohn- und Arbeitszone 3, ESIII  
**Baufeld Neubau**  
 950m<sup>2</sup> EG Fläche

**HALLE 3**  
 Arbeitszone II, ESIII  
**Bestand oder Baufeld Neubau**  
 6250m<sup>2</sup>

**HALLE 2**  
 Arbeitszone II, ES III  
**Bestand oder Baufeld Neubau**  
 3750m<sup>2</sup> EG Fläche

**WERK G A S S E**

**HALLE 4**  
 Wohn- und Arbeitszone 3, ESIII  
**Baufeld Neubau**  
 8550m<sup>2</sup> EG Fläche

**WOHNEN INJECTA**  
**Baufeld Neubau ab +5,5m**  
 1270m<sup>2</sup> Fläche pro Geschoss

**WOHNEN IM PARK**, WA 3, ESIII  
**Baufeld Neubau**  
 300m<sup>2</sup> EG Fläche

**WOHNEN GARTENHÄUSER**  
 WA 3, ESIII, **Baufelder Neubauten**,  
 1700m<sup>2</sup> EG Fläche

**GEWERBE** **Baufeld Neubau**, Höhe max: 5,5m  
 21780m<sup>2</sup> EG Fläche  
 WA 3, ESIII

Laborhaus

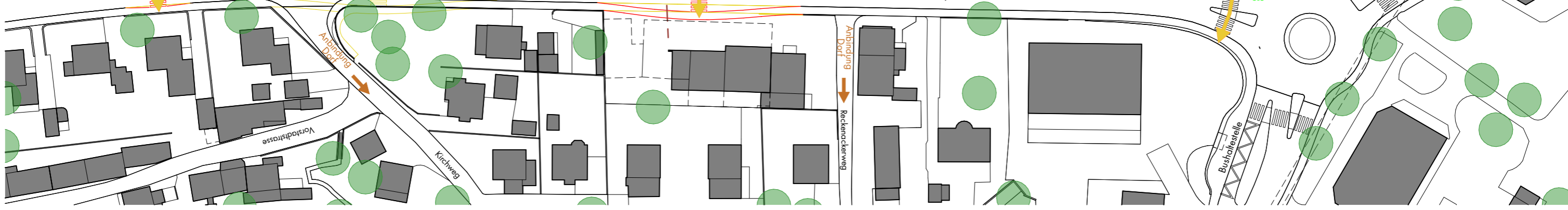
Wohlfahrtshaus

Herberge

Bahnhof

Wynentalstrasse

Wynentalstrasse

















# Legende Gestaltungsplan

## Perimeter Gestaltungspläne





..... Gesamtperimeter und Quadranten

1 - 4 Quadranten



## Baubereiche

Baubereiche	Bauzone	Zonenzweck	Fassadenhöhe	Empfindlichkeitsstufe	Zonenvorschrift	Überlagerte Zonen	Zugang / Anliefsituation
 <b>Wohnbauten</b>	WA3	Wohnen / Gewerbe	10m	III	§9	 Gassenraum WA3	 
 <b>Gewerbebauten</b>	WA3	Wohnen / Gewerbe	20m	III	§9	 Pufferzone WA3	 
 <b>Gewerbebauten</b>	All	Gewerbe	-	III	§11	 Pufferzone All	
 <b>Erinnerungsbausteine</b>		Wohnen / Gewerbe		III	neu	 Bestandesschutz	
 <b>Geschützte Gebäude</b>					§23		





## Frei- Strassenräume

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




## Grünräume

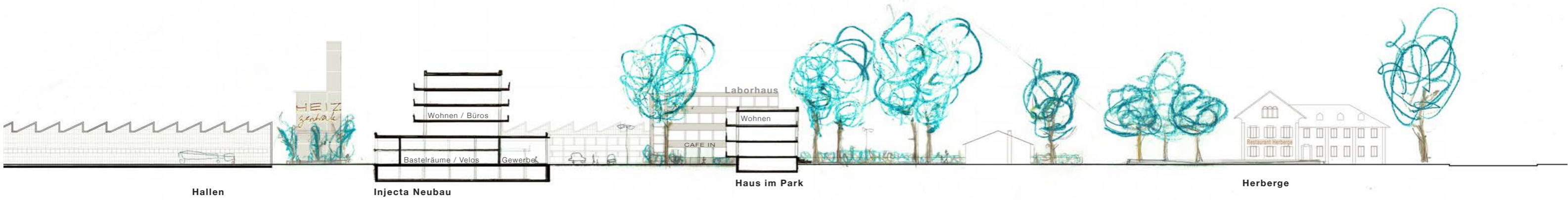
-  Garten Bestand / Neu
-  Baum Bestand / Neu

## Achsen und Verbindungen

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

## Erschliessungstypen

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



QUERGASSE

INJECTA PLATZ

PARK

