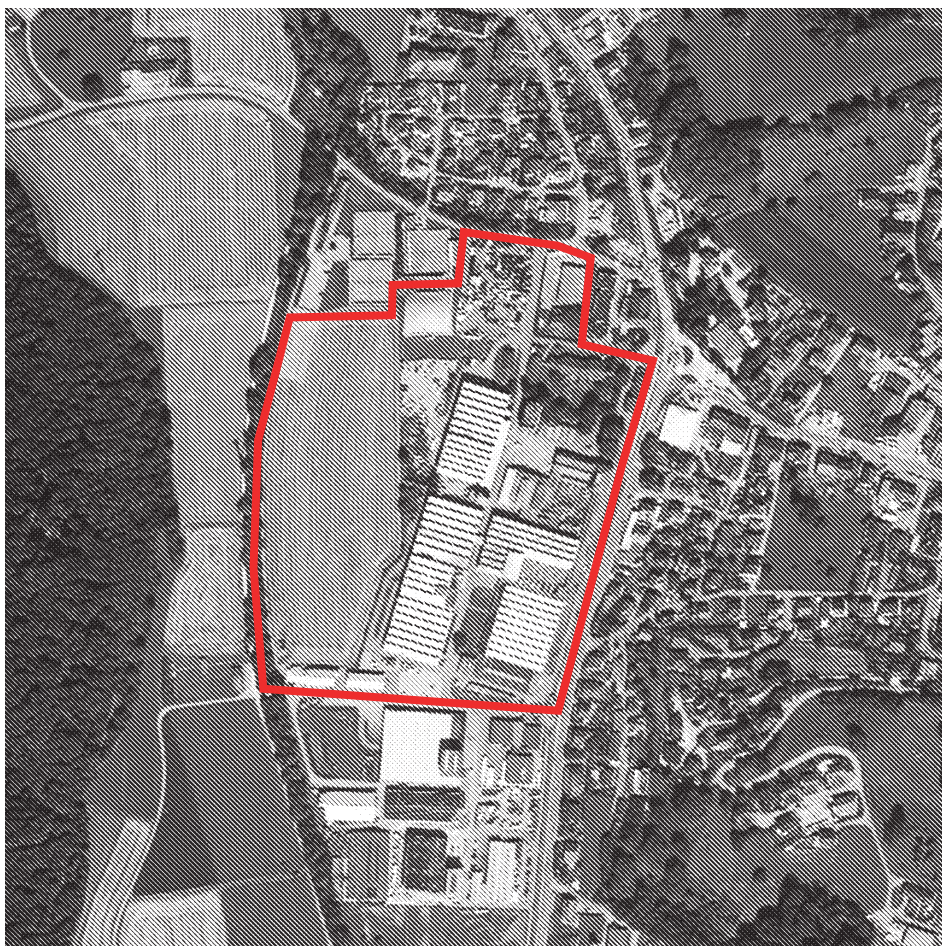




## 2-STUFIGER STUDIENAUFTRAG INJECTA-AREAL TEUFENTHAL PFLICHTENHEFT



Gemeindevverwaltung Teufenthal, Kirchweg 1, 5723 Teufenthal

April 2022

## **IMPRESSUM**

Gemeinde Teufenthal

Verfasst im Namen des Gemeinderates Teufenthal

Vertretung Gemeinde: Herr Niklaus Boss, Frau Susanne Wittwer, Herr Reto Müller

Planungsbüro Gesamtrevision Nutzungsplanung:

Ackermann + Wernli AG, Bleichemattstrasse 43, 5000 Aarau. Herr Reto Ribolla

Verfahrensbegleitung Studienauftrag:

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH, Museumstrasse 9, 5200 Brugg

Bearbeitung durch Jannine Stuedeli und Maresa Schumacher

jannine.stuedeli@k-aro.ch | maresa.schumacher@k-aro.ch

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Injecta-Areal – ehemaliger Fabrikstandort	4
1.2	Lage des Areals	4
1.3	Stellenwert des Areals in der Gemeinde und Region	5
1.4	Anlass zur Studie	6
1.5	Perimeter	7
<b>2.</b>	<b>Ziele und Aufgabe</b>	<b>8</b>
2.1	Ziel der Studie	8
2.2	Nutzungsstudie: Schritte und Bestandteile	8
2.3	Weitere Schritte	8
2.4	Aufgabenstellung	9
<b>3.</b>	<b>Grundlagen und wichtige Hinweise</b>	<b>11</b>
3.1	Kantonaler Richtplan Aargau	11
3.2	Regionalplanung	11
3.3	Räumliches Leitbild Teufenthal	12
3.4	Baurechtliche Grundordnung rechtskräftig	13
3.5	Handlungsprogramm Innenentwicklung	13
3.6	Revidierte baurechtliche Grundordnung «Stand Vorprüfung»	14
3.7	Erschliessung und Verkehr	14
3.8	Lärm	15
3.9	Belasteter Standort	16
3.10	Weitere Grundlagen / Studien zum Areal	16
3.11	Übersicht gemeindespezifischer Grundlagen & Studien zum Gebiet	16
<b>4.</b>	<b>Angaben zum Verfahren</b>	<b>17</b>
4.1	Auftraggeberin, teilnehmende Teams und Verfahrensbegleitung	17
4.2	Entschädigung und Folgeauftrag	17
4.3	Veröffentlichung, Urheber- und Nutzungsrechte	18
4.4	Termine	18
4.5	Zwischenbesprechung und Schlussabgabe	19
4.6	Beurteilungsgremium	20
<b>5.</b>	<b>Zustimmung Pflichtenheft</b>	<b>21</b>

## 1. AUSGANGSLAGE

### 1.1 Injecta-Areal – ehemaliger Fabrikstandort

Die 1920 gegründete Aktiengesellschaft Injecta AG betrieb bis 2010 in Teufenthal ihre Spritzgusswerke und eine Apparatefabrik. Anfangs arbeiteten mehr als 800 Personen in der Firma, gegen Ende hin noch ca. um die 100. Die Injecta AG war eine bedeutende Arbeitgeberin in der Region und prägte das wirtschaftliche Leben der Gemeinde für eine lange Zeit. Ende 2010 wurde der Betrieb eingestellt. Seither wird das Areal mehrheitlich durch das Mittel- bis Kleingewerbe und als Abstellfläche für Wohnmobile genutzt. Die heutige Grundeigentümerin der ehemaligen Betriebsfläche ist die Foncière Commerciale Teufenthale SA in Freiburg.

Aufgrund der Grösse und Lage ist die Entwicklung des Areals von grosser Bedeutung für die Gemeinde Teufenthal.



Die Injecta-Fabrik im Jahr 1969  
(Quelle: wikipedia.ch / Bild stammt aus der ETH-Bibliothek)

### 1.2 Lage des Areals



Lage des Areals im regionalen Kontext  
(Quelle: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

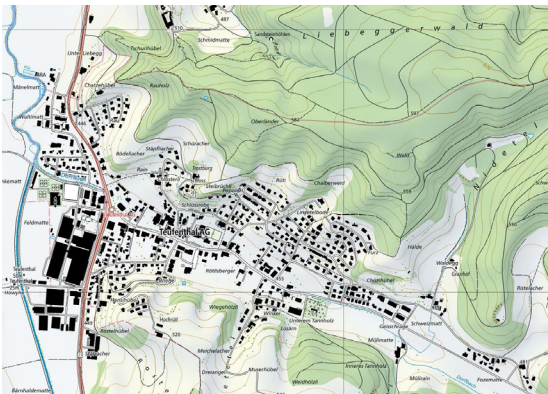
Die Gemeinde Teufenthal liegt im unteren Teil des Wynentals, welches sich östlich zur Hochebene von Dürrenäsch erstreckt. Im Norden wird die Ortschaft durch die Ausläufer des Surbergs begrenzt, im Süden durch die Ausläufer des Hohen Felsens. Nur ein kleiner Teil des Dorfes liegt in der Talebene, ein Grossteil der Quartiere erstreckt sich in die Hanglagen. Der Fluss Wyna bildet die westliche Grenze der Gemeinde.

Teufenthal liegt rund 12 km von der Kantonshauptstadt Aarau entfernt. Die Gemeinde ist mit der Wynentalbahn und einer Busverbindung gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Das Injecta-Areal liegt im Südwesten der Gemeinde Teufenthal und grenzt im Süden an die Gemeinde Unterkulm. Es handelt sich um ein grosses, zusammenhängendes Gewerbegebiet, welches heute durch eine kleinteilige und heterogene Gewerbenutzung geprägt ist. Für das Gebiet werden in den vorhandenen Planungen diverse Bezeichnungen benutzt: Injecta, Chrüz matt, Feldmatte (siehe Grundlagen). Es befindet sich mehrheitlich im Besitz eines Eigentümers, was gute Voraussetzungen für eine koordinierte Entwicklung schafft.

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

Bei der Schmittengasse grenzt das Areal an ein Wohnquartier bzw. Wohn- / Gewerbequartier. Mit den Tennisanlagen und dem Wohlfahrtshaus befinden sich im Areal auch nichtgewerbliche Nutzungen, die als eine Art Lärmriegel zwischen Wohnen und Arbeiten fungieren. Im Osten wird das Areal durch die Wynentalstrasse (Kantonsstrasse) und die Wynentalbahn mit der S-Bahn-Haltestelle «Teufenthal» vom restlichen Dorf getrennt. Im Westen und im Süden wird das Areal von Gewerbegebieten der Nachbargemeinde Unterkulm eingefasst, deren Erschliessung künftig, aufgrund des nicht gesicherten Bahnübergangs, von Norden her über die Gemeinde Teufenthal und das Injecta-Areal erschlossen werden müssen (vgl. Kap. 3.7 Erschliessungsplan Feldmatte).



Lage des Areals im regionalen Kontext (Quelle: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

Das Injecta-Areal befindet sich heute in einem strukturellen Wandel. Die aktuelle Nutzung ist von vielen Kleinunternehmen aus diversen Branchen aus dem eher günstigen Segment geprägt. Aufgrund der Grösse und der gut erschlossenen Lage verfügt das Gebiet über ein grosses Entwicklungspotenzial und ist für die Gemeinde von zentraler Bedeutung. Der teilweise sanierungsbedürftige Zustand der Gebäude und auch teilweise Altlasten im Boden erhöhen den Handlungsdruck, bergen aber auch gewisse Herausforderungen für die Entwicklungsplanung.

Die bestehende Nutzungszuweisung (fast ausschliesslich Gewerbezone) wird den Potentialen des Areals nicht gerecht, daher hat die Gemeinde in der laufenden Nutzungsplanungsrevision eine teilweise Umzonierung in eine Mischzone vorgeschlagen. Sie stösst damit aber auf Widerstand seitens Kanton, welcher einerseits das gemeindeübergreifende Arbeitsplatzgebiet zwischen Unterkulm und Teufenthal als regional bedeutend einstuft und andererseits einer – wenn auch nur geringen – Zunahme der Einwohnerkapazität Teufenthals kritisch gegenübersteht.

Für die Region aargauSüd hat das Areal ebenfalls eine grosse Bedeutung. Im Regionalen Raumkonzept RRK 2040 (Zukunftsbild) vom 20. Juli 2018 wird das Gebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Bezüglich Infrastruktur, Erschliessung, Anlieferung usw. bestehen gemäss RRK 2040 ideale Voraussetzungen sowie Flächenreserven für die Ansiedlung von Unternehmen.

#### 1.4 Anlass zur Studie

Nach Beschluss des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) durch den Gemeinderat hat die Gemeinde im Jahr 2019 / 2020 mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung begonnen und diese zwischenzeitlich zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht. Mit der fachlichen Stellungnahme der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Aargau sowie des Regionalplanungsverbandes aargauSüd wurden jedoch diverse Genehmigungsvorbehalte und fachliche Hinweise für die Weiterbearbeitung vorgebracht.

Die zur Vorprüfung eingereichte revidierte Nutzungsplanung sieht vor, den östlichen Teil der Parzelle GB Nr. 15 einer Spezialzone «Injecta-Areal» (Planausschnitt siehe unten Kapitel 3.6) mit einem Wohnanteil von 4/5 der Bruttogeschossfläche zuzuweisen. Die Vorschriften der Spezialzone Injecta sind generell relativ offen formuliert (Nutzung, max. AGF, Wohnanteil, Nettoladenfläche, Gestaltungsplanpflicht). Mit der Gestaltungsplanpflicht können zwar ergänzende Zielvorgaben definiert werden, die Spielräume für die Entwicklung bleiben jedoch recht offen. Berechtigterweise wurde seitens der kantonalen Fachstelle insbesondere die mangelnde Sicherung der Qualität und die nicht abschätzbaren Konsequenzen in Bezug auf die resultierenden Wohnraumkapazitäten kritisiert.

Die in der Revision der Nutzungsplanung angedachte Umzonung wurde sowohl seitens Kanton als auch vom Regionalplanungsverband aargauSüd impuls aus diversen Gründen kritisch beurteilt (siehe fachliche Stellungnahme Amt für Raumentwicklung).

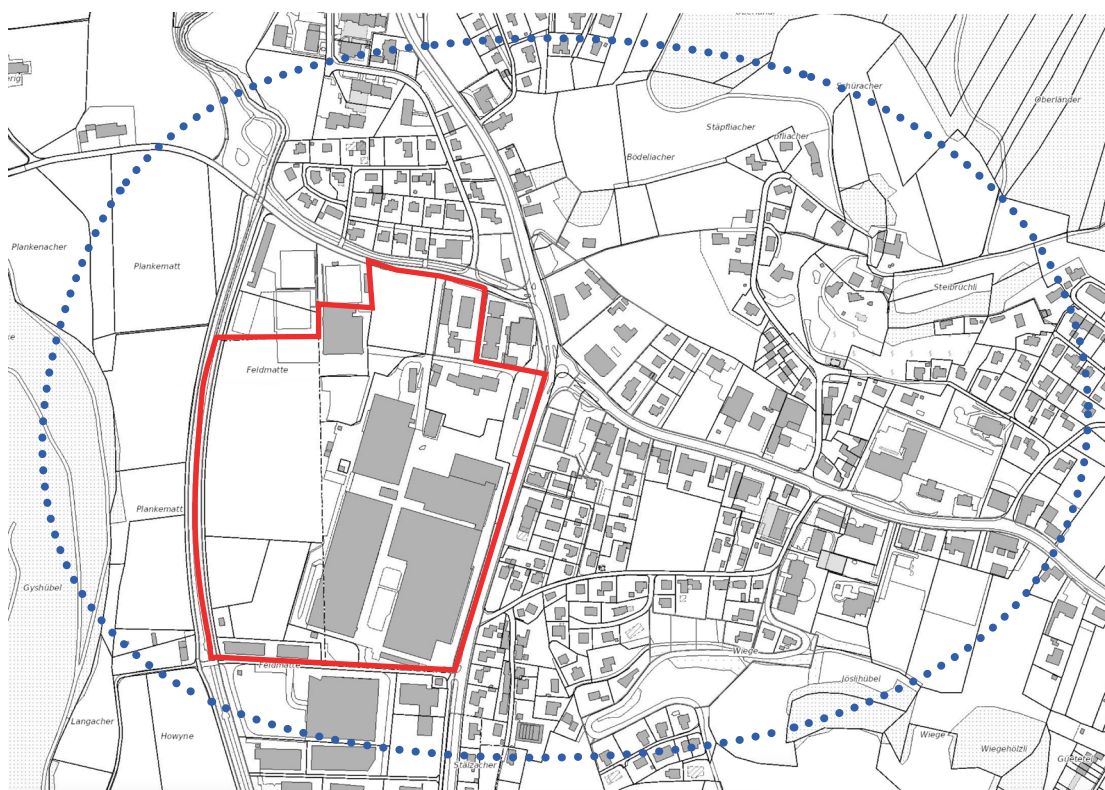
Die wichtigsten Aspekte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Einwohnerkapazität der Bauzone der ganzen Gemeinde ist gegenüber dem prognostizierten Wachstum zu gross. Der neu generierte Wohnanteil auf dem Injecta-Areal ist hinsichtlich der übrigen Bauzonenreserven zu überprüfen und zu verkleinern.
- Als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung sind Gewerbeflächen in grösserem Umfang zu erhalten. Die Inwertsetzung dieser Reserven ist von regionalem Interesse.
- Die Vorschrift betreffend Baumasse im BNO-Entwurf ist zu offen gefasst und rechtsunsicher (Vorbehalt). Die zulässige Bebauung ist über griffige Vorschriften (z.B. Gebäudehöhen, Ausnützungsziffer, etc.) bereits auf Stufe BNO festzulegen.
- Die ausreichende Kapazität der Erschliessung Feldmatte für die neue Mischnutzung, insbesondere am Knoten an die Kantonsstrasse/Kreisel, muss nachgewiesen werden.
- Aufgrund der Änderung des Zonenzwecks von einer reinen Arbeitszone in eine Mischnutzung gilt das Gebiet nicht als zureichend erschlossen. Das Lärmgutachten ist aufgrund der neuen Grenzwerte (Planungswerte) zu erstellen.
- In Abstimmung mit den Kapazitäten der Erschliessung und den Bedürfnissen der Gemeinde müssen Art und Mass der erwünschten Verkaufsnutzung verbindlich geregelt werden.

**Mit der Studie können diese Punkte zwar nicht abschliessend untersucht werden, jedoch sollen das öffentliche Interesse und das Potenzial des Areals geklärt und in Kontext zur Gesamtentwicklung der Gemeinde gestellt werden.**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll nach Abschluss der Studie und Vorliegen entsprechender Erkenntnisse weitergeführt werden.

## 1.5 Perimeter



Bearbeitungsperimeter (rot) und Betrachtungsperimeter (blau) Industriereal Teufenthal / Unterkulm  
(Quelle Hintergrundgrafik: agis Kanton Aargau, 21.5.2021)

Der Bearbeitungsperimeter (relevant für Schritt I, siehe Kapitel 2.2) umfasst das heutige Industriereal Teufenthal und die angrenzende Industriezone der Gemeinde Unterkulm inkl. des restlichen Grünraums bis zur Wyna (vgl. roter Perimeter im Plan), der Betrachtungsperimeter (insbesondere relevant für Schritt II) das umliegende Siedlungsgebiet bis zum Dorfkern von Teufenthal (vgl. blauer Perimeter im Plan).

## 2. ZIELE UND AUFGABEN

### 2.1 Ziel der Studie

Die künftige Arealentwicklung soll unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen (Gemeinde/ Region/ Kanton/ Grundeigentümer) erfolgen können. Die Ermittlung und Herleitung dieser Interessen ist ein wesentlicher Bestandteil, um die künftige Entwicklung des Areals lenken zu können. Die aktuell divergierenden Interessen von Kanton und Gemeinde/ Grundeigentümerschaft (Nutzung) sind zu berücksichtigen. Es geht primär darum, eine stimmige Lösung für den Ort zu finden.

Dabei kann es auch sein, dass übergeordnete Grundlagen in Frage zu stellen sind, weil diese das grosse Entwicklungspotenzial behindern. Gegeben den Fall, sind konsolidiert hergeleitete, stichhaltigen Argumente unabdingbar, um den übergeordneten Behörden überzeugend gegenüberzutreten und die entsprechenden Anliegen erfolgversprechend vertreten zu können.

Im Rahmen der Studie sollen daher in einem ersten Schritt die Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung – also Nutzung bzw. Nutzungsmischung und Nutzungsdichte – in Varianten abgesteckt werden (was ist überhaupt sinnvoll und realistisch für das Areal?). Diese sind sodann, zur Überprüfung von Dichten und Baumassen sowie der verträglichen Einbettung in den Kontext, in ein grobes, räumliches Konzept umzusetzen. Die Varianten sind betreffend Mengengerüst und Verkehrsmengen auf einer qualitativ-konzeptionellen Ebene zu bearbeiten.

Das zentrale Ergebnis dieses ersten Schrittes ist nicht nur die zu favorisierende und weiterzuerfolgende Variante. Ebensovichtig ist der Argumentationsstrang, der sich aus den Variantenstudien ergibt, bzw. die daraus abgeleiteten Erkenntnisse – also auch das qualifizierte Verwerfen von Varianten.

Im zweiten Schritt ist die favorisierte Variante zu vertiefen (nur bei Bedarf) und dessen nutzungsplanerische Umsetzung zu prüfen. Es gilt zu klären, in welchem Verhältnis dieses Entwicklungskonzept zur Gesamtentwicklung der Gemeinde steht. Es sollen Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung abgeleitet werden, um letztere zielgerichtet weiterführen zu können.

### 2.2 Nutzungsstudie: Schritte und Bestandteile

#### Schritt I: Entwicklungs-/ Nutzungspotential Areal

##### Interessen und Potenzial des Areals ermitteln

Kernfrage: Was gilt als sinnvoll, realistisch und akzeptiert für das Areal und was vermag das Areal zu leisten?

Output: Drei gewichtete Varianten mit Vor- und Nachteilen pro Variante. Stichhaltiger, konsolidierter Argumentationsstrang.



#### Schritt II: Betrachtung im Kontext zu Gesamtentwicklung

##### Umsetzungsvorschlag für eine Variante pro Team.

In-Kontextsetzung der Interessen und des Potenzials zur Gesamtentwicklung der Gemeinde. Areal spezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

### 2.3 Weitere Schritte

Die **wirtschaftliche Machbarkeit** soll nachgelagert zur Studie evaluiert werden. Diese ist nicht Bestandteil der Studie. Dasselbe gilt für die detaillierte Umsetzung in ein **städtebauliches Projekt**. Diese beiden Schritte können nach Abschluss der Studie erfolgen (z.B. im Rahmen der Erarbeitung eines Masterplans «Injecta-Areal»). Die Trägerschaft dieser nachgelagerten Arbeiten sowie deren Finanzierung sind unter Grundeigentümer und Gemeinde zu vereinbaren. Ebenfalls der vom Kanton geforderte **Kapazitätsnachweis für die Erschliessung** (siehe Kapitel 3.7) und der Lärmmachweis erfolgen nachgelagert zur Studie, sobald die Nutzungen bekannt sind.

Die Abstimmung der künftigen Arealentwicklung mit den Interessen der Bevölkerung ist von zentraler Bedeutung. Der Einbezug bzw. eine **öffentliche Mitwirkung für die Bevölkerung** soll nach Abschluss der Studie stattfinden (Form noch offen) und vorgängig zur Mitwirkung zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung stattfinden. Mit der Studie sollen vorerst für die Bevölkerung verständliche, konkrete und kommunizierbare Inhalte erarbeitet werden.



## 2.4 Aufgabenstellung

### Schritt I Entwicklungs-/ Nutzungspotential Areal

Der Schritt I beinhaltet die Ermittlung des Nutzungspotentials und dessen Umsetzbarkeit im Spannungsfeld der unterschiedlichen Interessen und Ansprüche sowie im planungsrechtlichen Kontext. Dieser Schritt soll mittels drei Varianten erfolgen. Die Kernfrage von Schritt I lautet: Was ist sinnvoll und realistisch für das Areal?

#### **Ermittlung der Interessen**

Aufgrund der Bedeutung des Areals ist der Einbezug der verschiedenen Interessengruppen von zentraler Bedeutung für die künftige Entwicklung.

Das Ermitteln, Zusammenführen und Abgleichen von privaten und öffentlichen Interessen ist daher ein wichtiger Bestandteil der Studie. Als Interessengruppen sind abzuholen:

- Gemeinde: Gemeinderat und ggf. Kommissionen (primär politische Abstützung)
- Region: Regionalplanungsverband aargauSüd
- Kanton: Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Abteilungen Raumentwicklung sowie Mobilität & Verkehr und ggf. Umwelt, Natur und Landschaft), Aargau Services Standortförderung (kantonale Wirtschaftsförderung), ggf. Kantonale Denkmalpflege
- Grundeigentümerin ehemaliges Injecta-Areal
- Aargau Verkehr AG

Die Ermittlung der Interessen wird mittels eines **Workshop's** (19. Mai 2022) erfolgen.

Dazu reichen die Teams vorgängig Fragen ein, die zur Interessenermittlung dienen bzw. mit den Interessengruppen diskutiert werden soll. Die Koordination und Moderation des Anlasses erfolgt durch das verfahrensbegleitende Büro.

### **Nutzungs- und Entwicklungspotential**

Mit der **Ortsanalyse inkl. einer Auslegeordnung der übergeordneten Vorgaben / Abhängigkeiten** sollen die arealspezifischen Gegebenheiten ermittelt und aufgezeigt werden. Dabei sind auch potentielle Nutzungskonflikte aufzuzeigen.

Anschliessend soll anhand von drei Varianten geprüft werden, welche Nutzungsmöglichkeiten unter den gegebenen Rahmenbedingungen zweckmässig und realistisch sind. Dabei ist der Nutzungsmix (Wohnen / Arbeiten / Verkauf etc.) auch grob hinsichtlich der Verkehrsbewegungen, im Sinne einer groben Abschätzung und Beurteilung der verkehrlichen Folgen und Umsetzbarkeit, zu prüfen. Die Varianten sind betreffend Mengengerüst und Verkehrsmengen auf einer qualitative-konzeptionellen Ebene zu bearbeiten (kein Kapazitätsnachweis).

Als Grundlage für die Studie wird bis zum Start der Arbeiten abgeklärt, wieviel freie Kapazitäten auf dem bestehenden Netz vorhanden sind. Diese Kapazitätsberechnungen sollen als Grundlage für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr dienen.

Weiter ist eine **räumliche Umsetzung** zu prüfen: Anhand eines groben Volumenkonzeptes ist die bauliche Dichte zu eruieren, die am Ort umsetzbar und verträglich ist. Die Einbettung in den Kontext sowie die Behebung allfälliger Nutzungskonflikte (sensible Nachbarschaften) ist dabei zu berücksichtigen. Darauf basierend ist zu berechnen, welche EW-Zahlen, AP-Zahlen realisierbar sind. Eine weitere zu untersuchende Fragestellung ist der Umgang mit den Bestandesbauten der ehemaligen Firma Injecta und den vorhandenen Altlasten.

Die Erkenntnisse (pro und Contra für alle Varianten) von Schritt I sind schriftlich zusammenzufassen und so aufzubereiten, dass sie als Grundlage für den Schritt II verwendet werden können. Form und Darstellung der Erkenntnisse aus Schritt I sind frei. Aufzuarbeitende Inhalte siehe Punkt 4.5.

Schritt II  
Vertiefung Variante und Betrachtung im Kontext zu Gesamtentwicklung Gemeinde

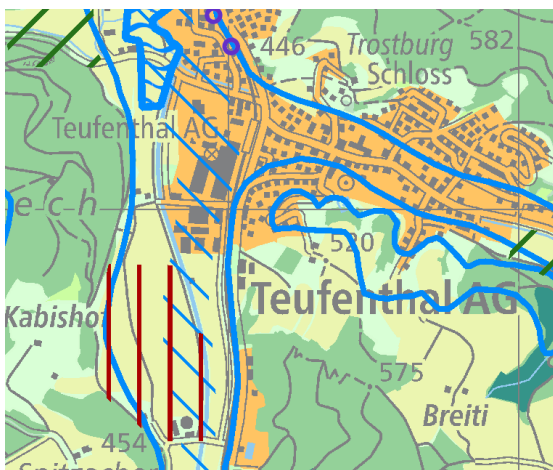
In Schritt II erfolgt die Vertiefung einer Variante im Sinne eines Umsetzungsvorschlages. Es erfolgt eine Betrachtung des Ergebnisses aus Schritt I im Kontext zur Gesamtentwicklung der Gemeinde (Areal <-> Gemeinde). In diesem Schritt sind folgende Fragestellungen zu untersuchen:

- Wie lassen sich die ermittelten Interessen und Potenziale mit der angestrebten Gesamtentwicklung der Gemeinde (z.B. im Dorfkern) vereinbaren und aufeinander abstimmen? Wo ergeben sich Chancen und/oder Risiken für die Gemeinde (bspw. Konkurrenzierung Ortskern etc.)?
- Wie lässt sich das ermittelte Potenzial/ die Entwicklung bezüglich Einwohnerkapazitäten, Auszonungsflächen mit Blick auf die revidierte Nutzungsplanung umsetzen? (Wo) sind Anpassungen notwendig?
- Arealspezifische Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Diese sind ebenfalls so zu formulieren, dass sie als Grundlage für die BNO-Überarbeitung dienen.
- Ausarbeiten von qualitätssichernden Vorgaben für nachgelagerte Verfahren. Diese sind ebenfalls so zu formulieren, dass sie als Grundlage für die BNO-Überarbeitung dienen.

### 3. GRUNDLAGEN UND WICHTIGE HINWEISE

#### 3.1 Kantonaler Richtplan Aargau

Gemäss kantonaalem Richtplan Aargau liegt das Gebiet im Siedlungsgebiet (orange) und gilt als «Vorrangiges Grundwassergebiet» (blau), Lage innerhalb kant. Interessengebiet für Grundwassernutzung.



Auszug aus dem Richtplan Kanton Aargau, agis (14. Mai 2021)

Gemäss dem kantonalen Richtplan zählt die Gemeinde Teufenthal zu einer ländlichen Entwicklungsachse. Dies sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokalgewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

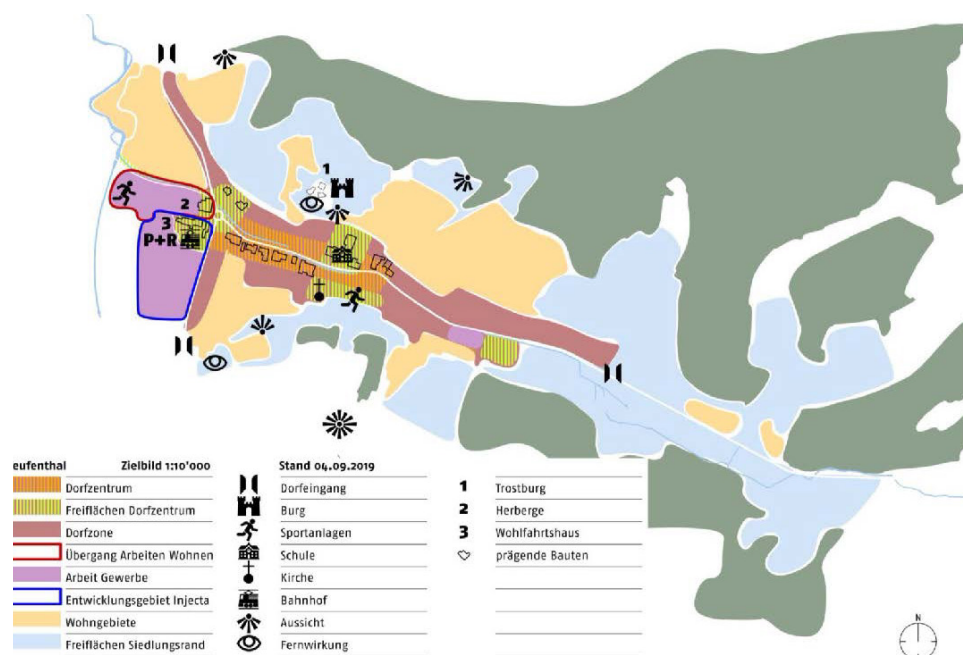
#### 3.2 Regionalplanung

Eine massgebende Grundlage ist das Regionale Raumkonzept 2040 (RRK 2040). Im Zukunftsbild vom 20. Juli 2018 wird das Gebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Dies bedeutet gemäss dem RRK, dass bezüglich Infrastruktur, Erschliessung, Anlieferung usw. ideale Voraussetzungen sowie Flächenreserven für die Ansiedlung von Unternehmen bestehen.

Hinsichtlich der Umwidmung des Injecta-Areals hält der Regionalplanungsverband aargauSüd implus deutlich fest, dass dieses in der vorliegenden Form nicht mit dem RRK 2040 vereinbar ist. Hier besteht aus Sicht des Verbandes Bedarf nach einer Überprüfung und Bereinigung (Redimensionierung).

Die Gemeinde Teufenthal liegt ausserhalb der Perimeter der Agglomerationsprogramme AareLand und Aargau Ost.

### 3.3 Räumliches Leitbild Teufenthal



Die Gemeinde Teufenthal hat die angestrebte räumliche Entwicklung in ihrem Räumlichen Entwicklungsleitbild 2019 (REL) festgehalten. Unter Einbezug der Bevölkerung wurden Zielvorgaben und Massnahmen für das gesamte Gemeindegebiet und spezielle Fokusgebiete definiert. Unter anderem auch für das Injesta-Areal.

Gemäss dem REL soll das Injesta-Areal «zukunfts-fähig gemacht werden». Durch eine Weiterentwicklung sollen gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Gewerbes geschaffen werden. Die angestrebte Entwicklung Mischung mit einem relativ hohen Wohnanteil wurde noch nicht mit der Bevölkerung diskutiert.

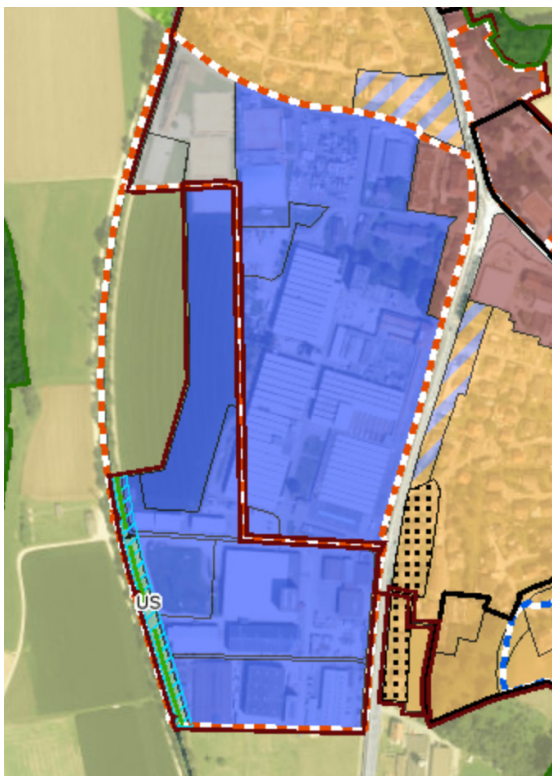
Im «Handlungsprogramm Innenentwicklung», welches die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet hat, ist Folgendes festgehalten: Das REL lässt die Möglichkeit offen, im Entwicklungsgebiet Injesta einen Anteil Mischung mit Zentrumsfunktion zu realisieren. Die Zulässigkeit eines Wohnanteils ist an eine hohe Wohn- und Siedlungsqualität gebunden. Daher ist die Realisierbarkeit, insbesondere bezüglich des Lärmschutzes, durch einen Projektentwickler nachzuweisen.

Zum übrigen Gemeindegebiet wird im REL festgehalten, dass sich die bauliche Entwicklung primär entlang der Dorfstrasse konzentrieren soll. Die noch unbebauten Bauzonen sollen mit hoher Qualität und angemessener Dichte entwickelt werden. Die Entwicklung dieser Nutzungsreserven im Dorfkern hat eine hohe Priorität. Angestrebt wird insgesamt ein gemischtes Wohnungsangebot für alle Generationen. Die Einfamilienhausquartiere sollen sanft, im Bestand erneuert und nachverdichtet werden.

Als Instrument ist das REL ausschliesslich für die kommunalen Behörden verbindlich (Seite 4 REL).

### 3.4 Baurechtliche Grundordnung rechtskräftig

Das Areal liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Industriezone (Arbeitszone II). Nördlich der Schmittengasse liegt ein Wohnquartier (heute Wohnzone W2 / Wohn- und Gewerbezone WG2). Nordwestlich befindet sich eine öBA mit einer Tennisanlage, nordöstlich der Gasthof Herberge und der Bahnhof (beide Dorfzone). Im Westen grenzt das Gebiet an die Arbeitszone II der Gemeinde Unterkulm (auf dem Plan noch grün dargestellt). Im Süden verläuft die Gemeindegrenze zu Unterkulm, wobei die Arbeitszone hier nahtlos weiter fliesst. Auch hier befinden sich diverse Gewerbe und Industriebetriebe.



Auszug Nutzungsplanung rechtskräftig

### 3.5 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Das «Handlungsprogramm Innenentwicklung» wurde im Rahmen der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung erarbeitet. Es legt arealspezifisch dar, wie die Gemeinde Teufenthal der gesetzlich geforderte und richtplanerisch konkretisierte Innenentwicklungspfad bis 2040 gewährleisten kann. Zudem wird der prognostizierte Zuwachs an Einwohnerkapazitäten aus den vorgeschlagenen Massnahmen dargelegt.

Das Injecta-Areal ist im Programm als Schlüsselgebiet (Transformationsgebiet) ausgewiesen, in dem durch eine Nutzungsänderung neu Wohnen und Arbeiten möglich sein soll.

Auszug aus dem Handlungsprogramm: «Aufgrund der zentralen Lage und idealen ÖV-Anbindung (öV-Güteklasse B) wird mit der Sonderzone Injecta im Bereich (C) die Transformation des Industriegebiets in eine Mischung mit hohem Wohnanteil geschaffen. Durch die Investitionen soll ein Impuls auf das gesamte Gebiet Chrüz matt ausgehen. Für die Entwicklung ist zwingend ein Gestaltungsplan notwendig».

Die entsprechende Massnahme im Handlungsprogramm lautet: «Die Gemeinde begleitet die Entwicklung auf dem Areal eng und stellt durch qualitätssichernde Verfahren eine hohe Siedlungsqualität sicher. Im Gebiet Chrüz matt sollen gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe geschaffen werden. Die Gemeinde versucht aktiv, die Umsiedlung von störendem Gewerbe aus der Dorfzone in die Arbeits- und Mischzone zu unterstützen.»

- Bericht: «Handlungsprogramm Innenentwicklung», Stand Entwurf vom 9. Juni 2020

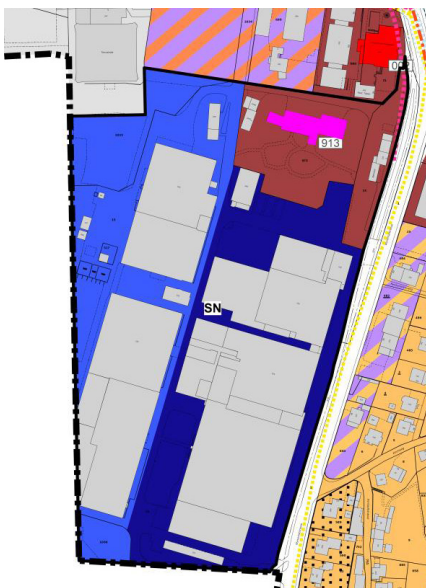
### 3.6 Revidierte baurechtliche Grundordnung «Stand Vorprüfung»

Im Rahmen der gestarteten Gesamtrevision der Nutzungsplanung soll der östliche Bereich des Areals – basierend auf dem Handlungsprogramm – in die Spezialzone «Injecta» umgezont werden.

Der maximale Wohnanteil beträgt 80 % der anrechenbaren Gebäudefläche (aGF). Ebenfalls zulässig sind Einkaufsnutzungen. Der Anteil für Arbeitsplatznutzungen wäre relativ gering.

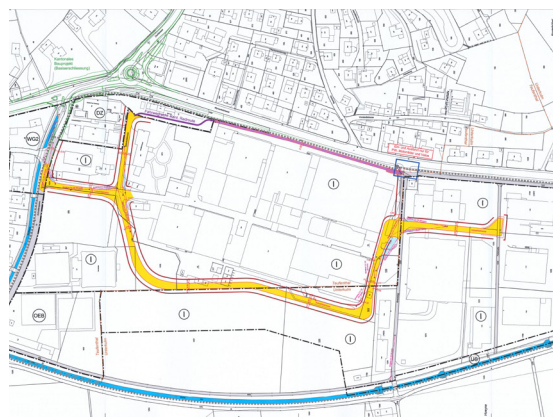
Weiter zu beachten gilt es die erhaltenswerte Liegenschaft Wyentalstrasse 5 (pink im Plan), welche unter kommunalen Schutz gestellt werden soll sowie das kantonal geschützte Restaurant Herberge (rot im Plan, ausserhalb Bearbeitungsperimeter).

- Bericht: «Planungsbericht Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung»
- Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung, 7. Oktober 2020
- Auszug Bauinventar Wyentalstrasse 5 (<https://www.ag.ch/denkmalpflege/suche/detail.aspx?id=136421>) und Wynentalstrasse 9 (<https://www.ag.ch/denkmalpflege/suche/detail.aspx?id=26328>)



Auszug Nutzungsplanung revidiert, Stand Vorprüfung

### 3.7 Erschliessung und Verkehr



Auszug aus dem rechtsgültigen Erschliessungsplan «Feldmatte»

Die Industriezonen in Teufenthal und Unterkulm werden mit dem Erschliessungsplan «Feldmatte» gemeindeübergreifend koordiniert erschlossen.

Die Erschliessung des neu eingezonten Industrieareals auf Parzelle GB Unterkulm Nr. 1257 im Westen soll neu bzw. langfristig über die Industriestrasse (siehe EP «Feldmatte») erfolgen.

- Erschliessungsplan Feldmatte (Teufenthal / Unterkulm), vom 4. September 2017 mit Planungsbericht

Gemäss Planungsbericht zur Gesamtrevision ist die Kapazität des Strassennetzes für sämtliche festgelegten Wohn- und Mischzonen ausreichend. Insbesondere auch für die Spezialzone Injecta, die über die neue Erschliessung Chrüz matt rückwärtig erschlossen werden könne (EP «Feldmatte»).

Gemäss fachlicher Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung (Kapitel 3.3.6) wird jedoch festgehalten, dass im Erschliessungsplan Feldmatte bei den Prognosewerten 2025 ein anderer Nutzungsmix berücksichtigt wurde (vorrangig Industrie, nicht Wohnen und Verkauf). Aufgrund dieser Abweichungen beim Nutzungsmix muss gemäss fachlicher Stellungnahme ein neuer Kapazitätsnachweis erstellt werden und aufgezeigt werden, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen. Dabei gilt es zu beachten, dass durch die geplante Auszonung im Gebiet Hubelmatt (siehe Gesamtrevision der Nutzungsplanung) keine Fahrten aus diesem Gebiet erzeugt werden bzw. neue Kapazitäten für den Anschluss entstehen.

Diesen gewichtigen Aspekt gilt es bei der Studie zu berücksichtigen. Der detaillierte Kapazitätsnachweis an sich ist jedoch nicht im Rahmen der zur Studie zu erbringen. Als Grundlage für die Studie wird jedoch bis zum Start der Arbeiten abgeklärt, wie es um die Netzkapazitäten steht. Diese Kapazitätsberechnungen sind im Sinne von Vorarbeiten noch durch die Gemeinde zu leisten, um eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr sicherstellen zu können. So können dann im Rahmen der Studie die durch die Entwicklung erzeugten Verkehrsbewegungen grob abgeschätzt und beurteilt werden.  
mit Planungsbericht

#### **Öffentlicher Verkehr**

Das Areal ist liegt in der öV-Güteklass B, d.h. es ist eine gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln vorhanden. Die öV-Haltestelle der Wynentalbahn (S 14) liegt direkt neben dem Areal und verkehrt im 15'-Takt zwischen Aarau und Teufenthal (Linie Menziken – Schöftland). Weiter verkehrt der Bus (Linie 395H) im Stundentakt nach Lenzburg.

#### **Fuss- und Veloverkehr**

Gemäss dem Erschliessungsplan «Feldmatte» soll die kantonale Radroute neu entlang der Gleisanlage geführt werden.

### **3.8 Lärm**

Für das Areal liegt eine Lärmuntersuchung von Grolimund + Partner AG aus dem Jahr 2020 vor. In der Untersuchung wird mit den Immissionsgrenzwerten (IGW) gerechnet.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) grundsätzlich nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Hingegen muss das Gebiet für die neu geplante Nutzung als hinreichend erschlossen sein, was vorliegend bei der Umzonung zur Spezialzone Injuncta nicht der Fall ist. Entsprechend muss im Rahmen der nachgelagerten Verfahren (z.B. Gestaltungsplanverfahren) die Einhaltung der Anforderungen von Art. 30 LSV nachgewiesen werden. Dabei sind aber die um 5 dB tieferen Planungswerte der LSV einzuhalten und nicht wie in der Lärmuntersuchung angenommen die Immissionsgrenzwerte (IGW).

Wichtiger Hinweis zum Bericht der Lärmuntersuchung, Auszug aus der fachlichen Stellungnahme, Abteilung Raumentwicklung: «In der Lärmuntersuchung wird bei einigen der untersuchten Bebauungsvarianten ausgeführt, dass eine ideale Grundrissgestaltung (primär lärmabgewandtes Wohnen) mit der Gebäudeform der ersten Bautiefe nur sehr schwer möglich sein wird. Da hier jedoch die Planungswerte und nicht die verwendeten IGW massgebend sind, wird dies einen entscheidenden Einfluss auf die Wahl der Gebäudeformen in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse haben. Es wäre damit nachzuweisen, dass die geplante Nutzung lärmrecht-konform möglich ist, was aufgrund der Aussagen in der Lärmuntersuchung herausfordernd sein dürfte».

- Bericht: «Umzonung Areal Feldmatte, 5723 Teufenthal, Lärmuntersuchung», 20. Februar 2020, Grolimund + Partner AG, Aarau (Anhang)

### 3.9 Belasteter Standort

Die Parzelle GB Nr. 15 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons wie folgt erfasst: Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Gemäss der fachlichen Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung wird eine Umzonung des Injecta-Areals zu überwiegender Wohnnutzung jedenfalls abfall- und altlastenrechtliche Massnahmen nach sich ziehen. Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

### 3.10 Weitere Grundlagen / Studien zum Areal

- Dossier «Gesamtrevision Nutzungsplanung» Stand Vorprüfung vom 9. Juni 2020
- Bericht: «Potenzialanalyse, Regionalstrategie, Positionierung Areal», 7. April 2016. Kanton Aargau, Aargau Services Standortförderung und Halter AG, Immobilien.
- Schlussbericht NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze, Januar 2016. aargauSüd.

### 3.11 Übersicht gemeindespezifischer Grundlagen & Studien zum Gebiet

Es liegen folgende relevante Grundlagen / Studien vor:

1. Kapazitätsberechnungen bestehendes Netz als Grundlage für die Studie, Mai 2022
2. Terrainaufnahmen mit Bestandesbauten (Höhenkoten), Punktwolke, Orthophoto, April 2022
3. Amtliche Vermessung als dwg / dxf, März 2022
4. Dossier «Gesamtrevision Nutzungsplanung» Stand Vorprüfung 9. Juni 2020 bestehend aus:
  - Handlungsprogramm Innenentwicklung
  - Bauzonenplan
  - BNO synoptisch
  - Planungsbericht Gesamtrevision allgemeine Nutzungsplanung
5. Fachliche Stellungnahme Abteilung Raumentwicklung, 7. Oktober 2020
6. Auszug Bauinventar der kant. Denkmalpflege
7. Bericht: «Umzonung Areal Feldmatte, 5723 Teufenthal, Lärmuntersuchung», 20. Februar 2020, Grolimund + Partner AG, Aarau (Anhang)
8. Räumliches Entwicklungsleitbild Gemeinde Teufenthal 2019
9. Regionales Raumkonzept 2040 aargauSüd impuls, 2018
10. Erschliessungsplan Feldmatte (Teufenthal / Unterkulm), vom 4. September 2017 mit Planungsbericht
11. Bericht: «Potenzialanalyse, Regionalstrategie, Positionierung Areal», 7. April 2016. Kanton Aargau, Aargau Services Standortförderung und Halter AG, Immobilien.
12. Schlussbericht NRP Projekt Standortentwicklung Arbeitsplätze, aargauSüd, 2016



#### 4. ANGABEN ZUM VERFAHREN

##### 4.1 Auftraggeberin, teilnehmende Teams und Verfahrensbegleitung

Auftraggeberin	Gemeinde Teufenthal Kirchweg 1, 5723 Teufenthal
Teilnehmende Teams	Eckhaus AG, Städtebau Raumplanung, Zürich moveIng AG, Basel  Amjgs, Zürich stadt raum verkehr, Zürich  <b>Die Teams haben sich mit der Teilnahme schriftlich verpflichtet, ein Projekt abzugeben.</b>
Verfahrensbegleitendes Büro	Die fachliche Vorbereitung, Organisation und Auswertung erfolgt durch das Büro KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH.  KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH Museumstrasse 9, 5200 Brugg, mail@k-aro.ch
Auskünfte	Aus Gründen der Gleichbehandlung können während des Verfahrens keine Direktauskünfte bei der Auftraggeberin oder bei den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums eingeholt werden. Auskünfte erteilt ausschliesslich das verfahrensbegleitende Büro.
Programmpräzisierungen	Die Auftraggeberin und das Beurteilungsgremium behalten sich vor, nach der Zwischennbesprechung allfällige Programmpräzisierungen vorzunehmen.

##### 4.2 Entschädigung und Folgeauftrag

Vergütung	Die Arbeit wird pauschal mit CHF 30'000.- exkl. MwSt. pro Team durch die Gemeinde Teufenthal vergütet (vollständige und fristgerechte Abgabe). Reisekosten und weitere Nebenkosten sind in dem Betrag enthalten.
Folgeauftrag	Mit Abgabe der Studie ist der Auftrag abgeschlossen. Es sind keine Folgeaufträge vorgesehen.

### 4.3 Veröffentlichung, Urheber- und Nutzungsrechte

Veröffentlichung	<p>Es ist vorgesehen, die Ergebnisse aus dem Studienauftrag in geeigneter Form zu veröffentlichen. Die konkrete Form der Veröffentlichung in der Presse ist noch offen.</p> <p>Konkret vorgesehen ist eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung, an welcher die Ergebnisse aus dem Studienauftrag öffentlich vorgestellt werden.</p>
Urheber- und Nutzungsrechte	<p>Mit dem Einreichen des Projektvorschlags anerkennen die Teilnehmer die Programmbestimmungen und die Ausführungen im Rahmen der Fragebeantwortung.</p> <p>Die Urheberrechte verbleiben bei den Teilnehmern. Die eingereichten Unterlagen gehen nach Abgabe und ausgerichteter Entschädigung ins Eigentum der Auftraggeberin über.</p>

### 4.4 Termine

Startveranstaltung inkl. Begehung	<p>2. Mai 2022</p> <p>Die Startveranstaltung dient der Erläuterung der Aufgabe und einem Augenschein des Aufgabengebietes sowie der Übergabe wichtiger Unterlagen.</p>
Fragenbeantwortung / Fragen Interessenworkshop	<p>Fragen bis 09. Mai 2022 einreichen (per Mail an KARO), Beantwortung durch Beurteilungsgremium bis 23. Mai 2022.</p>
Workshop Interessenermittlung	<p>19. Mai 2022</p>
Zwischenbesprechung	<p>24. Juni 2022</p>
Schlussabgabe	<p>30. August 2022</p>
Schlusspräsentation	<p>Mitte September, Termin offen (VM: Präsentation / NM: Jurierung)</p>
Informationsveranstaltung / Öffentliche Ausstellung	<p>Anschließend an Schlusspräsentation, Ende September 2022 Termin offen</p>

#### 4.5 Zwischenbesprechung und Schlussabgabe

##### Zwischenbesprechung

Die Erkenntnisse von Schritt I sind schriftlich zusammenzufassen und so aufzubereiten, dass sie als Grundlage für den Schritt II verwendet werden können. Form und Darstellung der Erkenntnisse aus Schritt I sind frei.

Sofern sich drei sinnvolle Varianten ergeben, sind drei Varianten abzugeben. Andernfalls werden auch 2 Varianten akzeptiert.

Die Abgabe umfasst pro Variante folgende Unterlagen:

- Nutzungskonzept
- grobe Volumenstudie (Dichte und Verteilung im Raum)
- grobe Abschätzung der verkehrlichen Folgen und Umsetzbarkeit\*
- eine Beurteilung aller Varianten mit Vor- und Nachteilen

\*Die Varianten sind betreffend Mengengerüst und Verkehrsmengen auf einer qualitativ-konzeptionellen Ebene zu bearbeiten (kein Kapazitätsnachweis).

An der Zwischenbesprechung erfolgt der Entscheid für die Weiterbearbeitung einer Variante pro Team.

Spezifische Rückmeldung pro Team und allgemeine Rückmeldung für beide Teams.

##### Schlussabgabe

Unterlagen für Schlussabgabe werden an der Zwischenbesprechung festgelegt.

##### Termin Schlussabgabe

30. August 2022

##### Abgabe der Unterlagen

30. August 2022 bis 17.00 Uhr bei folgender Adresse:  
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH  
Museumstrasse 9, 5200 Brugg

Die Teams sind persönlich verantwortlich, dass die Unterlagen pünktlich bei der obenstehenden Adresse eintreffen.

Zusätzlich zu der physischen Abgabe sind die Unterlagen auch digital im PDF-Format zu mailen. E-Mail: [jannine.stuedeli@k-aro.ch](mailto:jannine.stuedeli@k-aro.ch)

#### 4.6 Beurteilungsgremium

Das Gremium besteht aus folgenden Personen:

Sachexperten mit Stimmrecht:

- Niklaus Boss, Gemeindepräsident Gemeinde Teufenthal
- Reto Müller, Regionaler Bauverwalter
- Reto Ribolla, Projektleiter Gesamtrevision Nutzungsplanung, Ackermann + Wernli AG

Fachexperten mit Stimmrecht:

- Maresa Schumacher, Architektin ETH, Fachperson Architektur und Städtebau, KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
- Gruetter Martin, aargauSüd, Vertretung Wirtschaft
- Christian Kuhn, dipl. Ing FH und Wirtschaftsingenieur, Fachperson Verkehr, Ballmer & Partner Aarau
- Oliver Bachmann, Vertreter Regionalplanung aargau-Süd impuls, Fachperson Raumplanung

Verfahrensbegleitung:

- Jannine Stüdeli, MSc Raumentwicklung, Verfahrensbegleitung, KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH

Das Gremium behält sich vor, weitere Experten (z.B. Bauökonom, Soziologe) beratend beizuziehen.

**Vertraulichkeit**

Alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind verpflichtet, sämtliche Informationen, Projektstände etc. vertraulich zu behandeln und keine Informationen nach aussen zu tragen. Dies betrifft insbesondere die Beratungsgespräche und Entscheidungsprozesse des Beurteilungsverfahrens.

**5. ZUSTIMMUNG BEURTEILUNGSGREMIUM**

Das Beurteilungsgremium stimmt dem Pflichtenheft zu:

**Sachexperten mit Stimmrecht:**

Niklaus Boss  
Gemeindepräsident Gemeinde Teufenthal

.....

Reto Müller  
Regionaler Bauverwalter

.....

Reto Ribolla  
Ackermann + Wernli AG Projektleiter Gesamtrevision  
Nutzungsplanung

.....

**Fachexperten mit Stimmrecht:**

Maresa Schumacher, Vorsitz  
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH,  
Architektin ETH, Fachperson Architektur und Städtebau

.....

Gruetter Martin  
aargauSüd, Vertretung Wirtschaft

.....

Christian Kuhn  
Ballmer & Partner Aarau, dipl. Ing FH und Wirtschaftsingenieur,  
Fachperson Verkehr

.....

Oliver Bachmann  
Vertreter Regionalplanung aargauSüd impuls, Fachperson  
Raumplanung

.....