

# Teufenthal – Studienauftrag Injecta

Startveranstaltung 2.05.2022

# Agenda

- Begrüssung / Vorstellung 10'
- Ablauf Nachmittag 5'
- **Rückblick Verfahren / Anlass zum Studienauftrag** 15'
- Ziele des Studienauftrages 15'
- **Kurzinfo Bevölkerungsumfrage** 5'
- Arealbegehung 60'
- Inputreferat zum Programm 15'

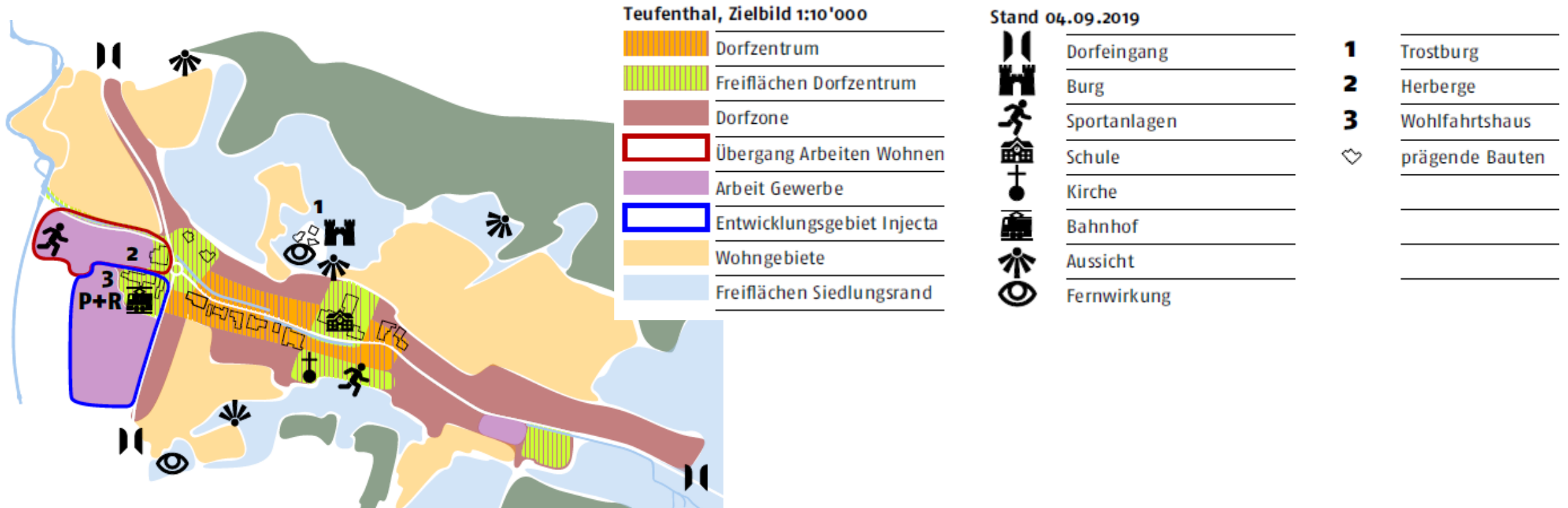
# Rückblick Verfahren / Anlass

- Bisheriger Planungsablauf
- Übersicht Eingabe in 1. kantonale Vorprüfung
- Vorbehalte und Hinweise aus fachlicher Stellungnahme ARE
- Anlass: was muss aus Sicht Gesamtrevision aus Studienauftrag resultieren?

# Rückblick Verfahren

- Juni 2018 Kreditbeschluss (Sommergemeinde)
- August 2018 Start der Arbeiten (Phase 1 Räumliches Entwicklungsleitbild)
- November 2018 Begehung Injecta-Areal mit Grundeigentümer → Wunsch nach Mischnutzung
- September 2019 Beschluss REL durch Gemeinderat
- Februar 2020 Bebauungsstudie Feldmatte (Kaden Architekten AG)
- Juni 2020 Eingabe der Planungsvorlage in die 1. Vorprüfung
- Oktober 2020 Fachliche Stellungnahme liegt vor
- November 2020 Begehung Injecta-Areal mit Repla / Besprechung Fachliche Stellungnahme mit Kreisplaner  
Überarbeitete Bebauungsstudie Feldmatte (Reduktion Wohnanteil); Kaden Architekten AG
- **seit Januar 2021 Neuausrichtung: Nutzungs- und Entwicklungsstudie**

# Räumliches Entwicklungsleitbild

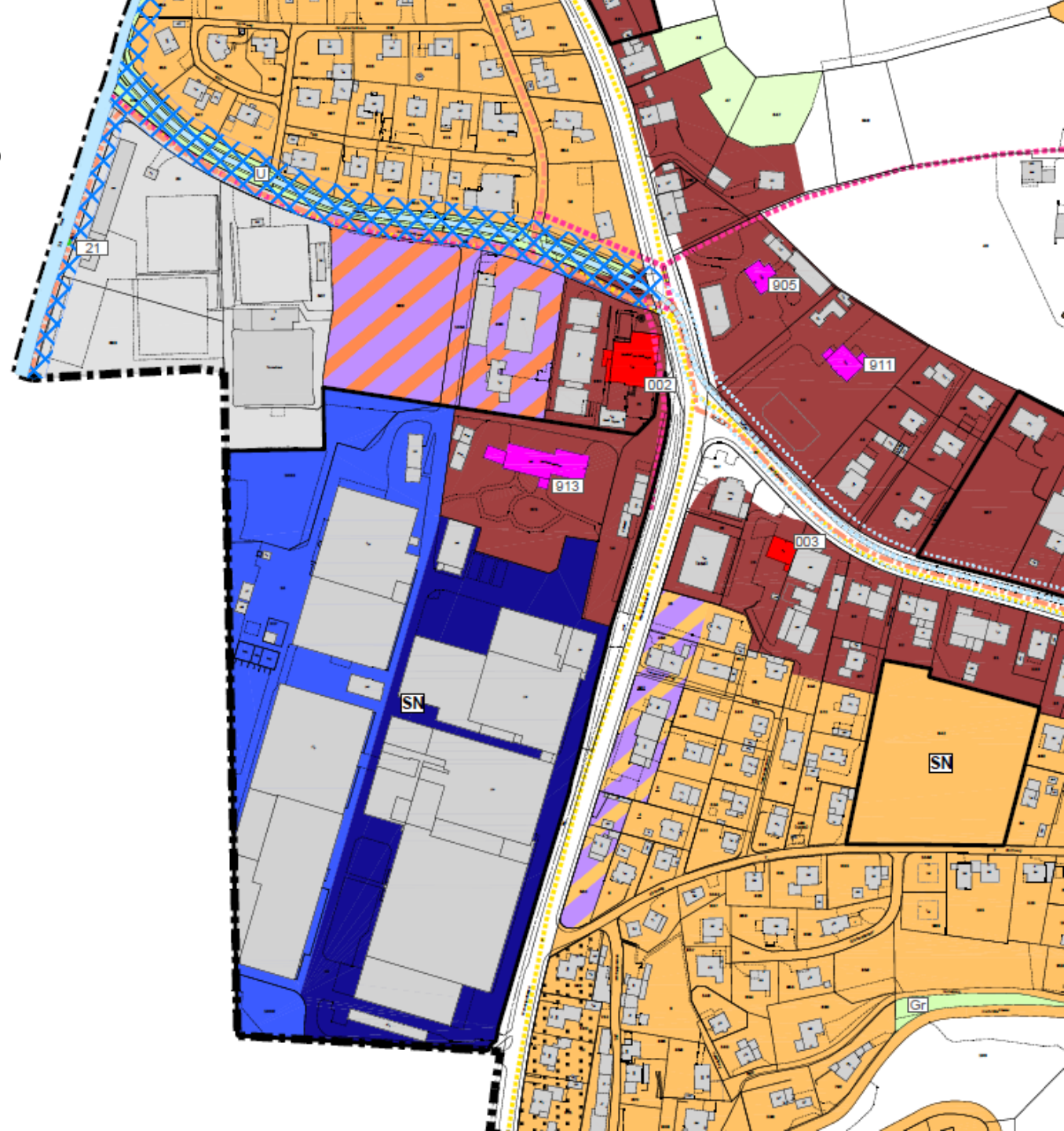


# REL - Hauptziele

- Gewerbegebiet – insb. Injecta-Areal zukunftsfähig machen
    - Ausbau WSB-Haltestelle; Erschliessungsprojekt → Potenzialsteigerung
    - Entwicklungsschwerpunkt Injecta: primäre Weiterentwicklung als attraktiver Gewerbe- und Industriestandort
    - Ermöglichung von Wohnnutzung aufgrund guter Anbindung an ÖV
    - Zulässige Wohnanteil wird in Abstimmung mit Nupla-Revision durch Gemeinderat festgelegt
- Die Festlegung benötigt eine fundierte und nachvollziehbare Herleitung**

# Eingabe in 1. kantonale VP

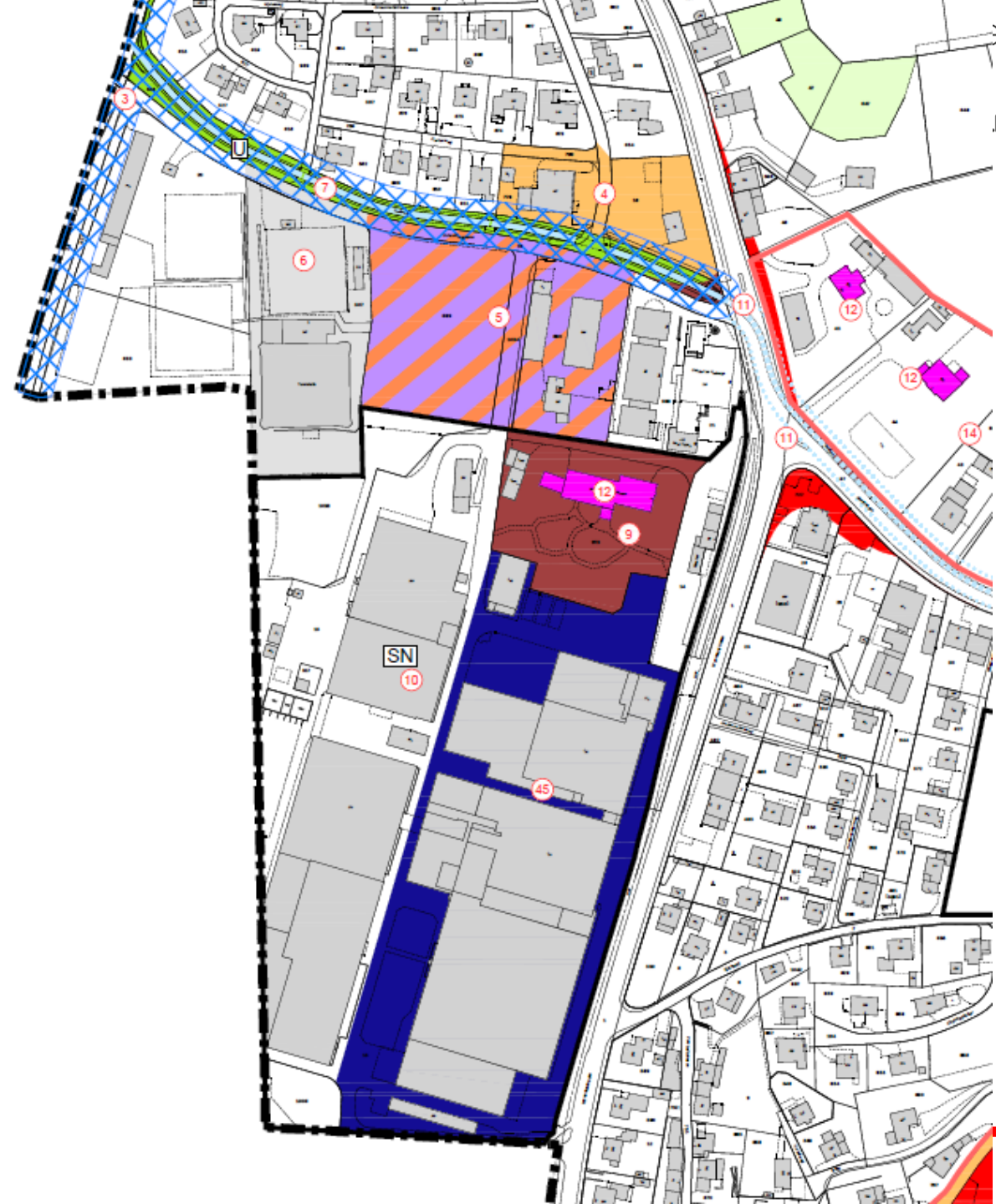
- Entwurf Bauzonenplan





# Eingabe in 1. kantonale VP

- Entwurf Änderungsplan





# Eingabe in 1. kantonale VP

- Spezialzone Injecta (§10 BNO)
  - ES III
  - Die Spezialzone Injecta dient der **Transformation** des **bestehenden Gewerbe- und Industriearials in ein neues Wohn- und Dienstleistungsquartier**. Sie ist bestimmt für **Wohnen, Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Gastronomiebetriebe** und **mässig störende Gewerbebetriebe**.
  - **Nicht zulässig** sind Tankstellen, Tankstellenshops, Drive-Ins, Autowasch-anlagen und stark störende Gewerbebetriebe.
  - Innerhalb der Spezialzone Injecta sind **maximal 3'000m<sup>2</sup> Nettoladenfläche** zulässig.
  - Für die Bebauung und interne Erschliessung des Areals ist ein **rechtskräftiger Gestaltungsplan** erforderlich. Im Gestaltungsplan sind die **Vorgaben und Inhalte gemäss §4** verbindlich umzusetzen. Die Baumasse legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Der Gemeinderat kann ein Planerverfahren verlangen.

# Eingabe in 1. kantonale VP

- Spezialzone Injecta (§10 BNO)
  - Solange kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat **Baugesuche** im Rahmen der **bestehenden gewerblichen Nutzung bewilligen**.
  - Für die Spezialzone Injecta gelten folgende Vorgaben:
    - Gesamtausnutzung: **20'000 m<sup>2</sup> aGF**
    - Davon Wohnnutzung: **maximal 16'000 m<sup>2</sup> aGF**
  - Die **Gebäudehöhen** sowie **Grenz- und Gebäudeabstände** sind im **Gestaltungsplanverfahren** unter **Berücksichtigung der ortsplanerischen und orts-baulichen Situation**, des Schutzbedürfnisses der Wohnnutzung sowie der benachbarten Zonen, der Strassen- und Bahninfrastrukturen und weiteren Gegebenheiten unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.

# Eingabe in 1. kantonale VP

- **Gestaltungsplanpflicht-Ziele «Injecta» gemäss §4 BNO**

- durch die Anordnung der Bauten und Anlagen 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 Aufenthalts-wert 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.

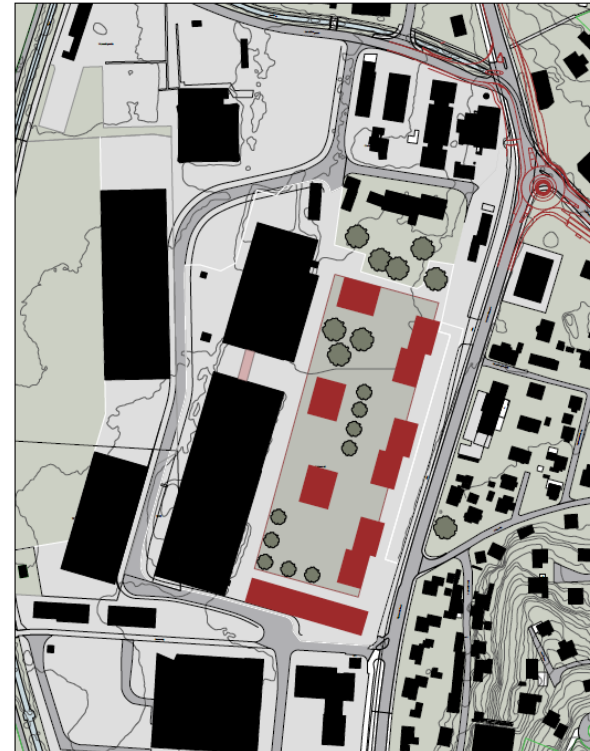
# Bebauungsstudie Chrüz matt (Kaden Architekten, 10.02.2020)

## • Variante 1



BMZ =  $4.02\text{m}^3/\text{m}^2$   
 Gebäudehöhen = 6g/5g  
 AZ = 1.18  
 Wohnungen = 160  
 Gewerbe =  $3000 + 1200\text{m}^2$

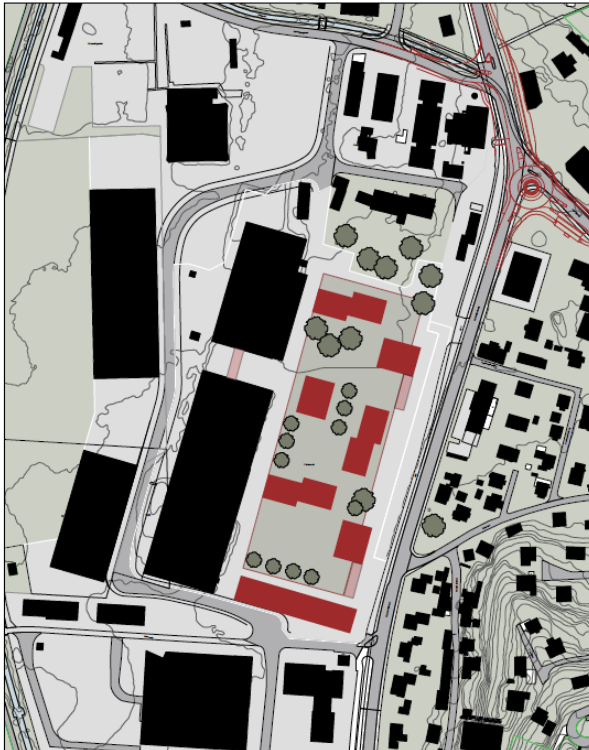
## • Variante 2



BMZ =  $3.75\text{m}^3/\text{m}^2$   
 Gebäudehöhen = 5g/6g  
 AZ = 1.09  
 Wohnungen = 150  
 Gewerbe =  $3000 + 1200\text{m}^2$

# Bebauungsstudie Chrüz matt (Kaden Architekten , 10.02.2020)

- **Variante 3**



BMZ = 4.11m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
Gebäudehöhen = 5g/11g  
AZ = 1.2  
Wohnungen = 170  
Gewerbe = 2300 + 1200m<sup>2</sup>

# Lärmgutachten (Grolimund, 13.05.2020)

- *Mit den vorliegenden Bebauungsvarianten kann **gut auf die Lärmproblematik reagiert** werden.*
- *Die lärmrechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Strassenlärms können einfach erfüllt werden, die IGW sind an den Seitenfassaden eingehalten, an der strassenseitigen Fassade kann mit akustisch optimierten Loggien reagiert werden.*
- *Die kritischen Industrie- und Gewerbelärmquellen werden mit der geplanten Bebauung abgeschirmt.*
- *Die lärmrechtlichen Anforderungen an Wohnbauten sind mit höchster Wahrscheinlichkeit erfüllt.*

# Vorbehalte ARE im Rahmen der Fachlichen Stellungnahme

- 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.



# Anlass

- **«Die Gemeinde muss wissen, was sie will»**
- **Herleiten des öffentlichen Interesses** in Bezug auf die Arealentwicklung

## Injecta:

- Wenn eine Transformation notwendig, dann muss der Nutzen für die gesamte Gemeindeentwicklung aufgezeigt werden können
- Rahmen der Transformation (Mischnutzung): was ist ein verträgliches Mass, ohne konkurrenzierende Wirkungen zu generieren

# Kurzinfo Bevölkerungsumfrage

- Beteiligung
- Zentrale Rückmeldungen / Fazit

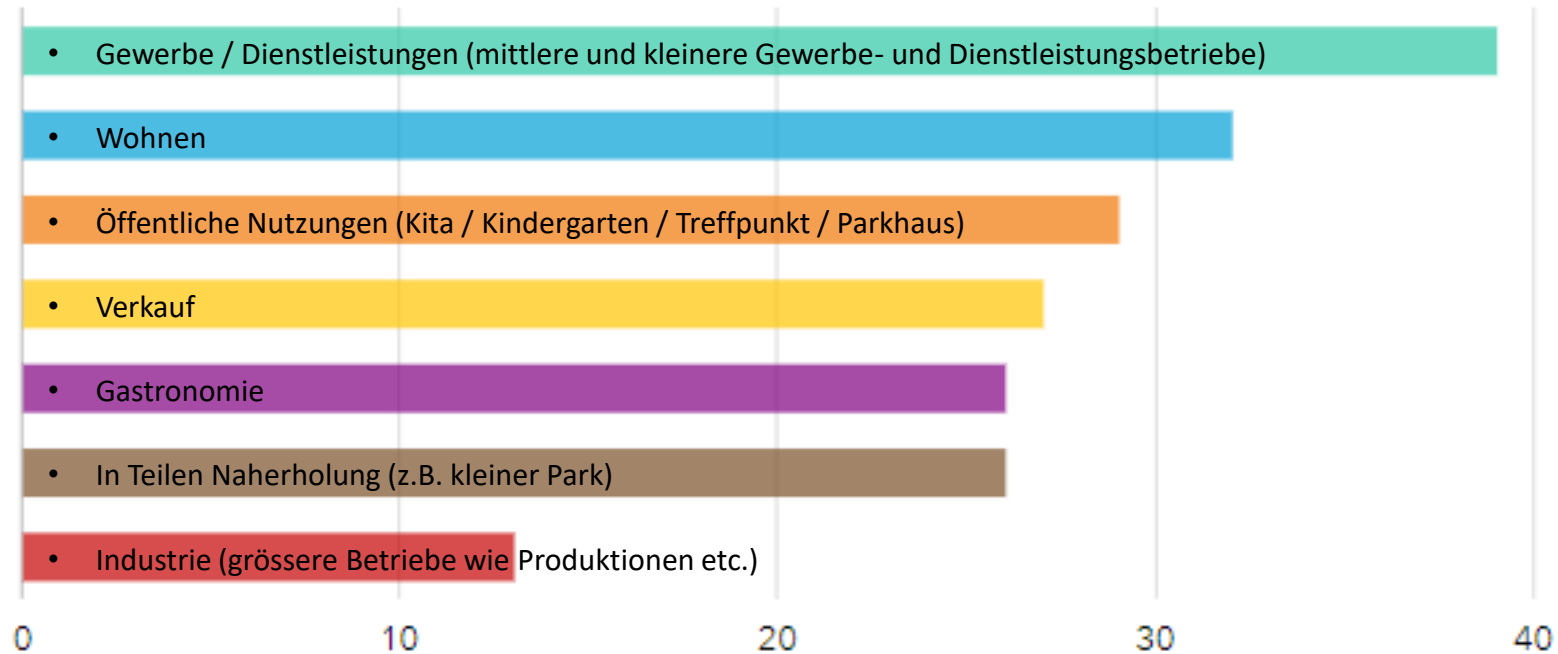
# Beteiligung

- Insgesamt 47 TeilnehmerInnen
- 60 Prozent der Teilnehmer waren männlich.
- Fast alle TeilnehmerInnen sind in Teufenthal wohnhaft oder arbeiten in Teufenthal.
- Das Median-Alter über alle TeilnehmerInnen beläuft sich auf 42 Jahre.
- Erfreulicherweise ist die junge Bevölkerungsschicht verhältnismässig gut vertreten (37 Prozent der TeilnehmerInnen sind unter 35 Jahre alt).

# Entwicklungspotenzial

- Eine grosse Mehrheit der TeilnehmerInnen (85 Prozent) attestieren dem Injecta-Areal ein grosses Entwicklungspotenzial.
- Ebenfalls grossmehrheitlich (77 Prozent) stufen den Einfluss der Entwicklung des Injecta-Areals auf die gesamte Gemeindeentwicklung als gross ein.

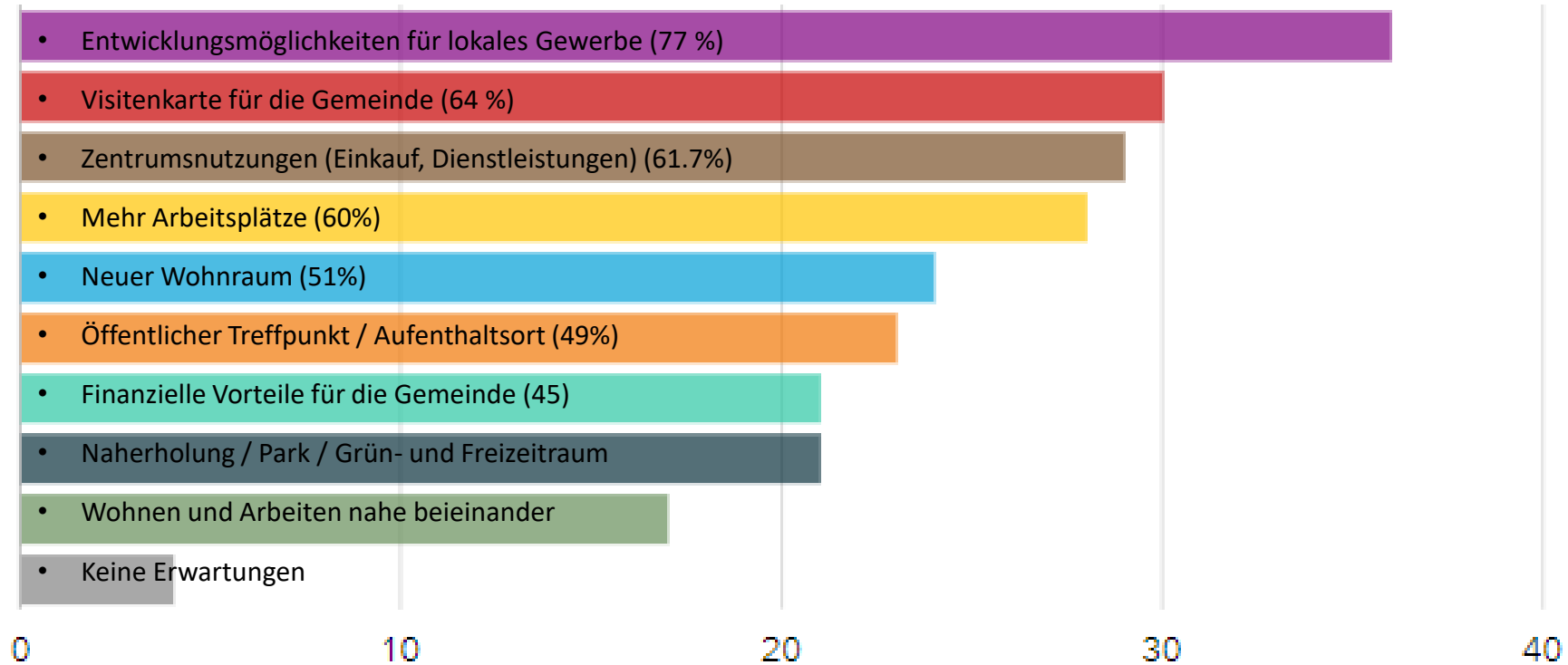
# Welche Nutzungen zukünftig möglich?



# Welche Nutzungen zukünftig möglich?

- Aus den zahlreichen konkreten Vorschlägen der TeilnehmerInnen für die zukünftige Arealnutzung (von Skatepark über OpenAir-Kulturveranstaltungen zu Co-Working-Spaces) lässt sich schliessen, dass ein **Bedürfnis für qualitative Begegnungsräume** besteht und **verschiedene Nutzungsarten (Wohnen, Arbeiten, Freizeit- und Aufenthaltsnutzung, etc.) gut abgestimmt nebeneinander ermöglicht werden sollen.**

# Erwartungen / Hoffnungen





# Befürchtungen

- Die Mehrheit (53 Prozent) der TeilnehmerInnen hat **keinerlei Befürchtungen** bei einer Entwicklung des Areals.
- Am häufigsten fürchten sich die TeilnehmerInnen vor **zusätzlichem Verkehrsaufkommen** (36 Prozent), **mehr Lärm** (28 Prozent) und **Schattenwurf** (11 Prozent).
- **Negative** Auswirkungen auf das **Teufenthaler Dorfleben** oder eine **Konkurrenzierung** des bestehenden Dorfkerns wird hingegen **nicht gross** befürchtet (jeweils 9 Prozent).

# Was gefällt und soll erhalten werden?

- Häufig genannt werden Begriffe wie:
  - „Industriecharme“ / „industrieller und urbaner Touch“
  - „industrielles Erscheinungsbild“
  - der alte Baumbestand, welcher unbedingt erhalten werden soll.

# Was gefällt und soll erhalten werden?



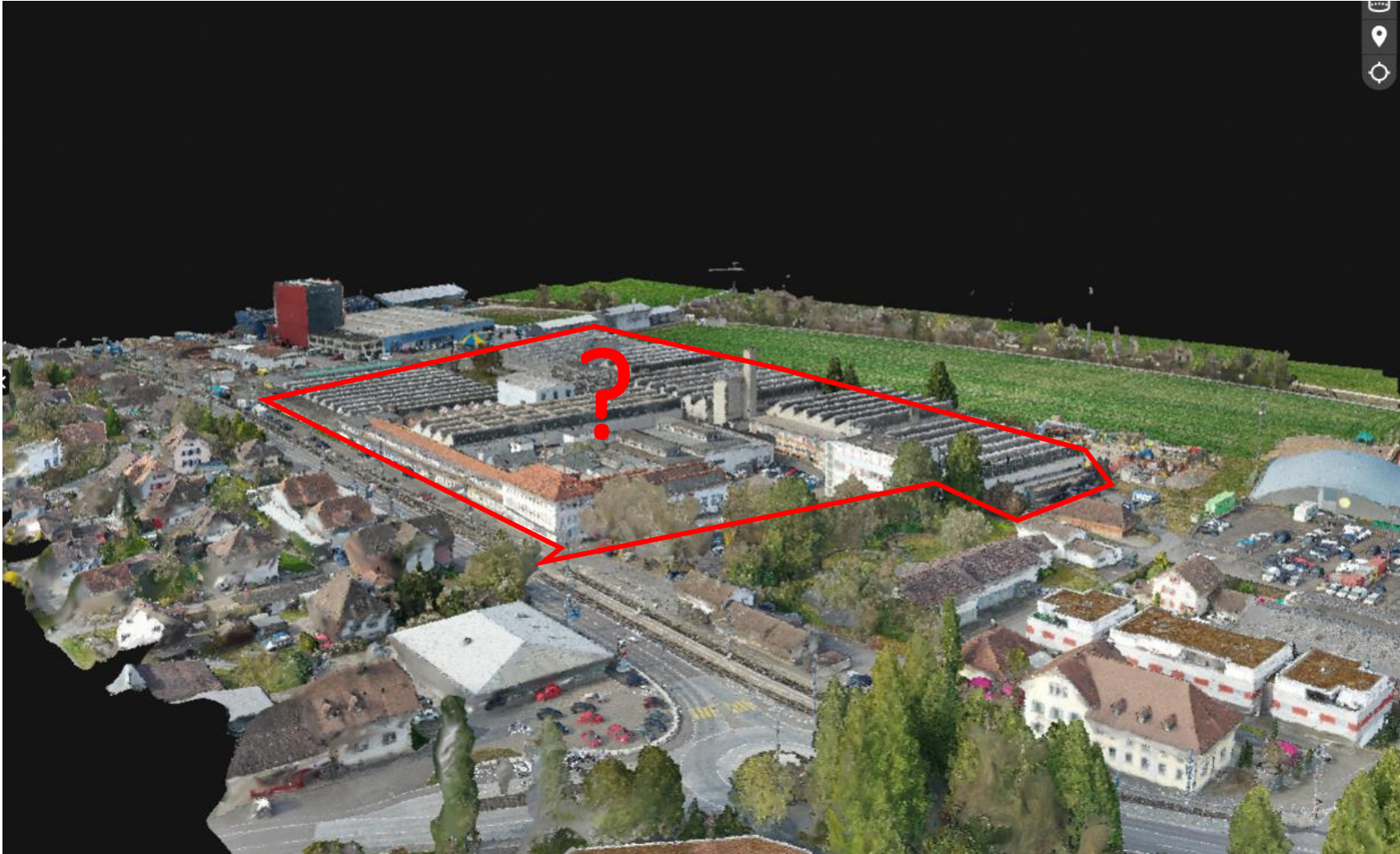
- Quelle: 3D-Aufnahmen; Zbinden Geo AG

# Was gefällt nicht und soll verändert werden?

- Häufig genannt ist das negative Gesamtbild:
  - „Industriemuff“, „Industriebrache“, „unschöne Aussenansicht“, „unansehnliche Visitenkarte von Teufenthal“  
→ **nachteilige Wirkung auf das gesamte Dorfbild.**
- Areal wird als verschlossene, schwer zugängliche «Black Box» gesehen, in welcher nicht klar ist, welche Nutzungen effektiv stattfinden.
  - Wunsch nach Transparenz: Aufzeigen, welche Nutzungen aktuell bestehen (interaktive Karte des Areals).
  - Wunsch nach transparenter und offener Kommunikation / Ansprechen der jungen Bevölkerungsschichten  
→ webbasierte Kommunikations- und Social-Media Kanäle zu nutzen sind.



# Was gefällt nicht und soll verändert werden?



- Quelle: 3D-Aufnahmen; Zbinden Geo AG