

Baden Dättwil Entwicklungsrichtplan Galgenbuck Bestimmungen

Stadt Baden, Entwicklungsplanung, Rathausgasse 5, 5401 Baden

Van de Wetering & Seiler, Atelier für Städtebau, Zürich

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Müller Roman Schuppisser, Verkehrsplanung, Zürich

Naturaqua PBK AG, Bern

Energiefachstelle Baden

I	Allgemeines	4
Art. 1	Ziele	4
Art. 2	Rechtsgrundlage	4
Art. 3	Rechtswirkungen	4
Art. 4	Geltungsbereich	4
Art. 5	Bestandteile	4
II	Städtebau und Bebauung (Pläne ERP I und II)	5
Art. 6	Städtebauliche Grundstruktur	5
Art. 7	Nutzungsart und Dichte	5
Art. 8	Zeilenstruktur, Baufelder A bis I	5
Art. 9	Kleinteilige Bebauungsstruktur, Baufelder J bis T	6
Art. 10	Arbeits- und öffentliche Nutzungen, Baufeld U	6
III	Grün-, Frei- und Landschaftsräume (Plan ERP III)	7
Art. 11	Konzept der Gestaltung und Unterhalt	7
Art. 12	Allmend und Nutzungsring	7
Art. 13	Promenade	7
Art. 14	Quartiergassen und Allee	8
Art. 15	Quartierplätze	8
Art. 16	Landschaftsräume Obstwiese, Grünkorridor, Waldvorland und Feuchtstellen	9
IV	Verkehr und Mobilität (Plan ERP IV)	10
Art. 17	Nachhaltige Mobilität	10
Art. 18	Öffentlicher Verkehr	10
Art. 19	Fuss- und Radverkehr	10
Art. 20	Motorisierter Individualverkehr	10
Art. 21	Parkfelder motorisierter Verkehr	11
V	Energie und Umwelt	12
Art. 22	Energieversorgung, energieeffiziente und ökologische Bauweise	12
Art. 23	Begrünte Flachdächer	12
Art. 24	Siedlungsentwässerung und Werkleitungen	12
Art. 25	Abfallentsorgung	12
VI	Schlussbestimmungen	13
Art. 26	Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung	13
Art. 27	Etappierung	13
Art. 28	Umsetzungsbestimmungen	13
Art. 29	Inkrafttreten	13
Anhang	Baufelder, anrechenbare Geschossfläche, Nutzung und Parkfelder	15

I Allgemeines

Art. 1 Ziele

1 Das aus dem Studienauftrag im Jahre 2008 hervorgegangene Konzept stellt das Leitbild für die Entwicklung des Gebietes Galgenbuck dar. Es zeigt ein autoreduziertes, ökologisches Quartier mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen. Das Quartier ist mit öffentlichen Freiräumen in die offene Landschaft eingebettet. Das Wohnangebot der neuen Siedlung umfasst eine breite Palette an Wohnformen und richtet sich an verschiedene soziale Gruppen und Altersklassen. Die wichtigste Zielgruppe sind Familien, welche die Vorteile vom "Leben auf dem Land" mit einem urbanen Lebensstil verbinden möchten.

Art. 2 Rechtsgrundlage

1 Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck ist ein kommunaler Richtplan im Sinne von § 6 Abs. 2 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden.

Art. 3 Rechtswirkungen

1 Der Entwicklungsrichtplan ist für die Behörden bei der Nutzungsplanung (BNO-Revision betreffend die Wohnzone Galgenbuck und die benachbarten Grün- und Freihaltezonen, Sondernutzungsplanung Galgenbuck samt Baulandumlegung) und bei der Erteilung von Baubewilligungen wegleitend.

2 Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck wird vom Stadtrat beschlossen und kann von diesem an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Art. 4 Geltungsbereich

1 Die Bestimmungen des ERP gelten für sämtliche Planungs- und Bauvorhaben innerhalb des im Plan ERP-I eingezeichneten Perimeters (ERP-Perimeter).

Art. 5 Bestandteile

1 Der ERP besteht aus den Bestimmungen mit Anhang und den Plänen:

ERP I "Leitbild Galgenbuck"

ERP II "Baugebiet, Nutzungen"

ERP III "Grün-, Frei- und Landschaftsräume"

ERP IV "Verkehr und Mobilität"

2 Als Interpretationshilfe der Richtplanfestlegungen dient ein Erläuterungsbericht mit dem städtebaulichen Leitbild sowie weiteren Plan- und Schemadarstellungen zu verschiedenen Konzeptinhalten.

II Städtebau und Bebauung (Pläne ERP I und II)

Art. 6 Städtebauliche Grundstruktur

- 1 Das Baugebiet (Plan ERP II) im ERP-Perimeter ist in 21 Baufelder (A bis U), welche aus Baubereichen und Vorzonen bestehen, eingeteilt. Unter- und oberirdische Gebäudenutzungen sind, mit Ausnahme von unterirdischen Verbindungen der Sammelgaragen, nur innerhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Die Quartiergassen gliedern die Baufelder (Plan ERP IV). Die Hauptzugänge der Bauten sind auf der Seite der Gassen anzuordnen.
- 3 Die Freiräume Allmend, Promenade und Quartierplätze sowie die Landschaftsräume (Plan ERP III) prägen die städtebauliche Grundstruktur.

Art. 7 Nutzungsart und Dichte

- 1 Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) über alle Baufelder beträgt maximal 87'474 m², der minimale Wohnflächenanteil ist 85%. Die Verteilung der Geschossfläche auf die Baufelder erfolgt gemäss Tabelle Anhang A "Baufelder, anrechenbare Geschossfläche, Nutzungen, Parkfelder" und Plan ERP II.
- 2 Im Rahmen des Gestaltungsplans ist zwischen den Baufeldern A bis I und J bis R sowie S bis U eine Übertragung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche von je max. 10% zulässig. Die anrechenbare Geschossfläche des Baufeldes V kann auf die Baufelder S, T und U übertragen werden.
- 3 Zur Quartiersversorgung und -belegung ist ein adäquater Anteil an öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbe und Dienstleistungen angestrebt. Dazu sind bei den Bauten um den Quartierplatz und entlang der Promenade (Baufelder G, H, I, J und K) Räumlichkeiten für entsprechende Nutzungen vorzusehen. Die Erdgeschosse sind, unabhängig von der Nutzung, mit für Arbeits- oder Gewerbenutzungen üblichen Raumhöhen (min 3,60 m) auszuführen. Das Baufeld U ist vorwiegend der Arbeits- oder Gewerbenutzung sowie öffentlichen Nutzungen vorbehalten.

Art. 8 Zeilenstruktur, Baufelder A bis I

- 1 Die Baufelder A bis I sind für eine Zeilenstruktur mit Geschosswohnungen bestimmt. Städtebauliches Merkmal sind die linearen Strassenräume mit durchgehenden Fassadenfluchten und einheitlichen Gebäudehöhen.
- 2 Bei den nördlich an die Gassen angrenzenden Bauten sind maximal drei Geschosse und ein Attikageschoss zulässig. In den Baufeldern G und H sind bei Bauten am Quartierplatz maximal vier Geschosse und ein Attikageschoss zulässig. Im Übrigen sind maximal zwei Geschosse und ein Attikageschoss zulässig.
- 3 Die Abwicklung der Fassadenfluchten und die Gebäudehöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

Art. 9 Kleinteilige Bebauungsstruktur, Baufelder J bis T und Baufeld V

1 Die Baufelder J bis T sind für eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen bestimmt. Städtebauliches Merkmal sind die, durch versetzte Fassadenfluchten und unterschiedliche Gebäudehöhen geprägten Quartiergassen. Nach jeweils drei Gebäudeeinheiten hat eine Staffelung der Fassadenflucht um mindestens 0,75 m und eine Variation der Gebäudehöhen um minimal eine halbe und maximal eine ganze Regelgeschosshöhe zu erfolgen.

2 Bei den nördlich an die Gassen angrenzenden Bauten sind maximal drei Geschosse und ein Attikageschoss zulässig. Im Baufeld J sind am Quartierplatz vier Geschosse mit einem Attikageschoss zulässig. Im Übrigen sind maximal zwei Geschosse und ein Attikageschoss zulässig.

3 Die Abwicklung der Fassadenfluchten und die Gebäudehöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

4 Das Baufeld V ist für eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Reihenhäusern und Geschosswohnungen bestimmt.

Art. 10 Arbeits- und öffentliche Nutzungen, Baufeld U

1 Die Zeile im Baufeld U ist für Arbeits- und öffentlichen Nutzungen bestimmt, sie bildet die Begrenzung der Siedlung zur Mellingerstrasse. Der maximale Wohnflächenanteil ist 20%. Der Baukörper ist in der Fassadenflucht zu gliedern, um einen optimalen Übergang zur kleinteiligen Bebauungsstruktur der Baufelder S und T zu gewährleisten.

2 Maximal sind vier Geschosse und ein Attikageschoss zulässig. Die Erdgeschosse sind, unabhängig von der Nutzung, mit üblichen Raumhöhen für Arbeits- oder Gewerbenutzungen (min. 3,60 m) auszuführen.

3 Die Abwicklung der Fassadenfluchten und die Gebäudehöhen sind im Gestaltungsplan festzulegen.

III Grün-, Frei- und Landschaftsräume (Plan ERP III)

Art. 11 Konzept der Gestaltung und Unterhalt

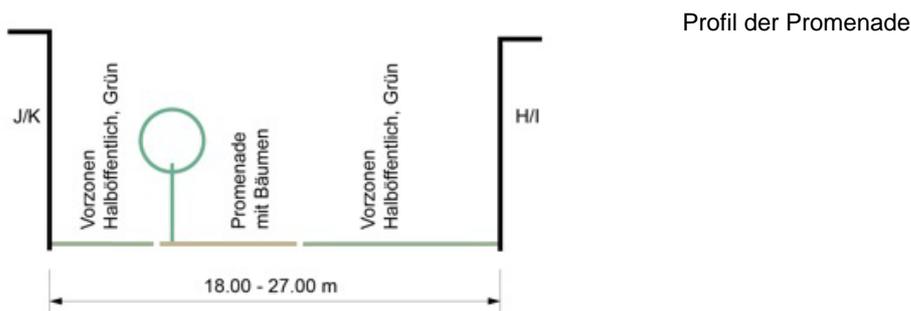
- 1 Die Lage der Freiräume ist im Plan ERP III dargestellt. Sie wird im Rahmen der Landumlegung festgelegt.
- 2 Bei der Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume gelten die ökologischen Grundsätze. Die Bepflanzung erfolgt ausschliesslich mit einheimischen und standortgerechten Arten. Die Freiräume enthalten Ruderalflächen. Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die Pflege der Grün- und Freiflächen erfolgt extensiv.
- 3 Für Grün-, Frei und Landschaftsräume gemäss Plan ERP III ist zwecks Qualitätssicherung ein Gesamtkonzept der Nutzung, Gestaltung und Pflege zu erarbeiten.

Art. 12 Allmend und Nutzungsring

- 1 Die Allmend ist ein öffentlich nutzbarer Freiraum. Die Anlage ist geprägt von einer extensiven Wiese mit Hochstammobstbäumen. Die Infrastruktur für Naherholung beschränkt sich auf wenige Stellen u.a. einen Aufenthaltsbereich beim landschaftlichen Merkpunkt. Die Allmend ist von unterirdischen Bauten freizuhalten.
- 2 Die Anhöhe wird als landschaftlicher Merkpunkt mit Einzelbäumen gestaltet. Der mutmassliche Standort des Galgens wird durch eine schlichte Markierung gekennzeichnet.
- 3 Der Nutzungsring ergänzt den Freiraum der Allmend mit Spielinfrastruktur und Erholungseinrichtungen für alle Altersgruppen sowie Veloabstellanlagen. Seine Breite beträgt 6,00 m. Örtlich sind breitere Abschnitte bis 10,00 m zulässig. Der Nutzungsring dient der Erschliessung von direkt anliegenden Gebäuden und ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten für den motorisierten Verkehr befahrbar. Ein/Ausfahrten von Sammelgaragen sind nicht zulässig.

Art. 13 Promenade

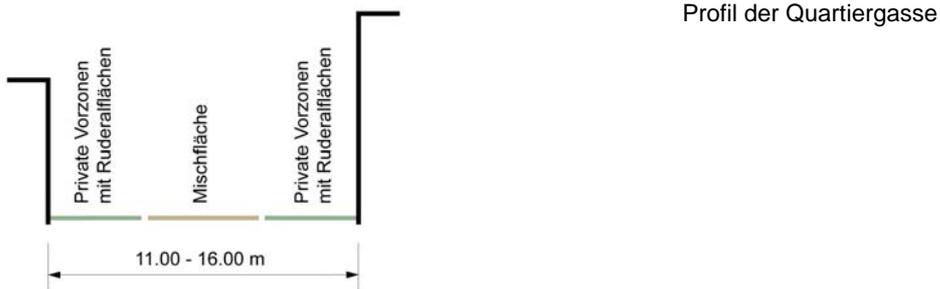
- 1 Die Promenade verbindet das Quartier Dättwil über den Quartierplatz mit der Allmend. Sie ist geprägt durch die grünen Vorzonen der angrenzenden Gebäude. Die Promenade ist beleuchtet und wird von Bäumen gesäumt. Sie dient der Erschliessung von direkt angrenzenden Gebäuden und ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten für den motorisierten Verkehr befahrbar. Ein/Ausfahrten von Sammelgaragen sind nicht zulässig. Für die funktionale Aufteilung und Gestaltung gilt das folgende Profil:



Art. 14 Quartiergassen und Allee

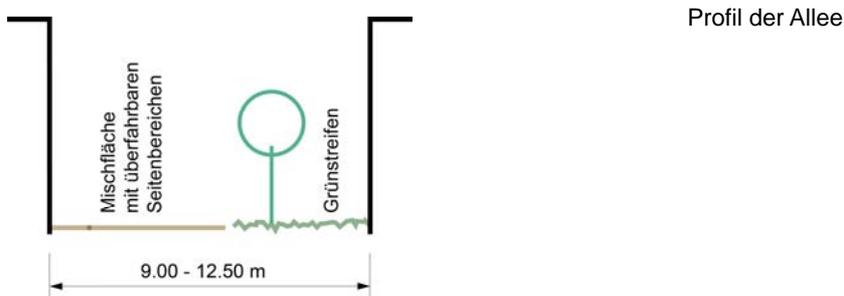
1 Die Quartiergassen bestehen aus einer Mischfläche vom mindestens 5,00 m Breite und privaten Vorzonen. Sie sind so zu gestalten, dass sie als Gesamtgassenraum von Fassade zu Fassade wahrgenommen werden. Die Mischfläche dient dem Aufenthalt und Spiel. Sie ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten für den motorisierten Verkehr befahrbar (Begegnungszone). Die Einrichtung von permanenten Autoabstellplätzen ist untersagt.

2 Die Vorzonen sind private Bereiche. Über die Vorzonen erfolgen die Hauszugänge. Mindestens 50% der Fläche bleiben unversiegelt. Die Vorzonen sind frei von Zäunen, Einfriedungen und unterirdischen Bauten. Die Erstellung von offenen Kleinbauten ist zulässig. Für die funktionale Aufteilung der Quartiergassen gilt das folgende Profil:



3 Die Allee verbindet das Waldvorland mit der Obstwiese. Sie besteht aus einer befahrbaren Mischfläche und einem seitlichen Grünstreifen mit Bäumen.

4 Im mittleren Abschnitt dient die Allee der internen Haupterschliessung. Sie ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten sowie für Zufahrten zu den Sammelgaragen und zu den Besucherparkfeldern für den motorisierten Verkehr befahrbar (s. ERP IV). Bei Bedarf kann die Allee für den öffentlichen Verkehr (Buslinie) benützt werden. Für die funktionale Aufteilung gilt das folgende Profil:



Art. 15 Quartierplätze

1 Die Quartierplätze I und II sind richtungsneutral gestaltet. Die Ausgestaltung ist urban, mit Bäumen.

2 Markante Gebäudekanten fassen die Platzräume in den bezeichneten Bereichen. Sie sind im Gestaltungsplan als Baulinien festzulegen.

Art. 16 Landschaftsräume Obstwiese, Grünkorridor, Waldvorland und Feuchtstellen

- 1 Die Obstwiese ist eine extensive Wiese mit Hochstammobstbäumen.
- 2 Der Grünkorridor wird als extensive Wiese gestaltet, in welcher sich Trittsteinbiotope als Lebensräume für Flora und Fauna befinden. Diese bestehen aus Hecken und Gebüschgruppen mit einheimischen Gehölzen, mit Krautsaum und Strukturelementen wie Ast- und Lesesteinhaufen. Die Gestaltung der Querverbindung für den Langsamverkehr sowie für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten hat die ökologische Funktion des Grünkorridders zu berücksichtigen. Die Fahrbahnbreite ist auf ein absolutes Minimum zu begrenzen.
- 3 Das Waldvorland wird durch eine extensive Wiese mit Trittsteinbiotopen für Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien gebildet. Eine Fusswegverbindung führt entlang des Siedlungsrandes. Es sind keine weiteren Infrastrukturen für die Erholungsnutzung zugelassen. Die Gestaltung und Pflege des Waldvorlandes ist auf die Pflege des Waldrandes abzustimmen.
- 4 Die Feuchtstellen bestehen aus mehreren Wassertümpeln von unterschiedlicher Grösse und Tiefe. Umgeben werden die Tümpel von feuchten Wiesen bzw. Hochstaudenfluren. Die Gewässer müssen gut besonnt sein und dürfen keinen Fischbesatz aufweisen.
- 5 Die Landschaftsräume sind von unterirdischen Bauten freizuhalten.

IV Verkehr und Mobilität (Plan ERP IV)

Art. 17 Nachhaltige Mobilität

1 Ein Mobilitätskonzept zeigt Massnahmen zur Erschliessung der Baufelder und zur Förderung der nachhaltigen Mobilität. Es ist im Rahmen des Gestaltungsplanes zu erarbeiten.

Art. 18 Öffentlicher Verkehr

1 Das Quartier Galgenbuck ist auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet. Die bestehenden Buslinien auf der Sommerhalden- und Mellingerstrasse sichern die guten Verbindungen innerhalb des Stadtteils, zum Stadtzentrum und zum Bahnhof Baden sowie zum regionalen Verkehrsknoten S-Bahn-Haltestelle Mellingen-Heitersberg.

2 Eine Buslinie kann bei Bedarf über die interne Haupteerschliessung mit einer Haltestelle am Quartierplatz II geführt werden.

Art. 19 Fuss- und Radverkehr

1 Die Fusswegverbindungen sind attraktiv zu gestalten und mit einer Breite von mindestens 1,50 m auszuführen.

2 Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl, in der Regel 1 Veloabstellplatz pro Zimmer, zu erstellen. Veloabstellanlagen für den privaten Gebrauch sind nahe den Hauszugängen anzuordnen. Veloabstellanlagen für den öffentlichen Gebrauch sind in den öffentlichen Freiräumen wie Quartierplätze, Nutzungsring und nahe den Bushaltestellen anzubieten.

3 Die Bushaltestellen an der Sommerhalden- und Mellingerstrasse sollen für den Fuss- und Veloverkehr vom Quartier, insbesondere von der Allmend, direkt erreicht werden können.

Art. 20 Motorisierter Individualverkehr

1 Die Baufelder A bis R sind von der Sommerhaldenstrasse direkt bzw. über die interne Haupteerschliessung erschlossen. Die Baufelder S bis V sind über eine neue Brücke über die Bahnlinie von der Mellingerstrasse (Kantonsstrasse K268) her erschlossen. Quartierfremder Verkehr wird aus dem Areal herausgehalten, die direkte Durchfahrt zwischen Sommerhalden- und Mellingerstrasse ist mit Ausnahme von Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten untersagt.

2 Die Quartiergassen, Promenade, Allee, der Nutzungsring und Quartierplätze sind als Begegnungszone (Tempo-20-Zone) mit Fussgängervortritt auszugestalten. Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten sind gewährleistet. Es ist eine Durchfahrt von mindestens 3,50 m freizuhalten.

3 In den als interne Haupteerschliessung bezeichneten Bereichen – den Quartiergassen und dem mittleren Abschnitt der Allee – ist eine Begegnungsfläche von mindestens 6,00 m Breite freizuhalten.

4 Die Sommerhaldenstrasse ist im ERP-Geltungsbereich und bis zur Mellingerstrasse als Tempo-30-Zone mit entsprechenden Einfahrten umzugestalten. Radstreifen sind beidseitig der Strasse vorzusehen.

5 Der Stationsweg ist im ERP-Geltungsbereich als Begegnungzone (Tempo 20-Zone) auszubilden und gestellten.

Art. 21 Parkfelder motorisierter Verkehr

1 Die Berechnung der für die Nutzungen notwendigen Parkfelder – alle Wohnnutzungen, Nutzungen mit geringerem Verkehrsaufkommen und übrige Nutzungen – richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Die Anzahl der Parkfelder wird gemäss der kantonalen Vorgaben (BauG, BauV) ermittelt. Es gelten folgende Reduktionsfaktoren: 0.7 des Normrichtwertes für Wohnnutzungen und 0.5 des Normrichtwertes für übrige Nutzungen. Für nicht realisierbare Parkplätze besteht eine Ersatzabgabepflicht.

2 Für Besucher und fürs Carsharing sind zusätzlich 10% der Gesamtparkfelderzahl (Normbedarf berechnet ohne Reduktionsfaktoren) vorzusehen. Diese Parkfelder sind oberirdisch entlang der Sommerhaldenstrasse und der internen Haupterschliessung anzuordnen. Die bestzugänglichen Parkfelder sind fürs Carsharing zu reservieren.

3 Parkfelder für Bewohner sind ausschliesslich in unterirdischen Sammelgaragen in den Baubereichen zulässig. Die Anlagen sind über eine direkte Zufahrt ab der Sommerhaldenstrasse, der internen Haupterschliessung und der Mellingerstrasse zu erschliessen. Die benachbarten Sammelgaragen können miteinander verbunden werden. Die Zugänge zu den Sammelgaragen haben über die Quartiergassen und -plätzen zu erfolgen. Direkte Zugänge aus den Wohnungen sind nicht zulässig. Die Parkfelder des Baufeldes V sind im Baufeld U unterzubringen.

4 Wird das im Mobilitätskonzept gesetzte Ziel einer nachhaltigen Mobilität mit der reduzierten Stellplatzzahl für Wohnnutzung nachweislich nicht erreicht, kann die Parkfelderzahl um maximal 10% erhöht werden.

V Energie und Umwelt

Art. 22 Energieversorgung, energieeffiziente und ökologische Bauweise

- 1 Angestrebt ist eine wirtschaftliche, umweltschonende und technisch innovative Energieversorgung des Quartiers.
- 2 Die am Standort vorhandenen Potentiale der erneuerbaren Energie wie Erdwärme oder Sonnenenergie sind bevorzugt einzusetzen. Die Verbrennung fossiler Energieträger ausschliesslich zur Wärmeerzeugung (Heizung, Warmwasser) ist im ERP-Perimeter untersagt.
- 3 Die lokal vorhandenen Infrastrukturen und Versorgungsanlagen sind vorbehältlich Abs. 1 zu nutzen.
- 4 Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind Energiekonzepte zu erarbeiten. Dabei sollen die geltenden Werte (wie Energiekennziffer) massgeblich unterschritten werden.
- 5 Bei der Erstellung von Bauten ist die ökologische Bauweise angestrebt. Die Bautechnologie wie auch einzelne Bauteile bzw. Konstruktionen haben den ökologischen Standards zu entsprechen.

Art. 23 Begrünte Flachdächer

- 1 Mindestens 60% der Fläche von Flachdächern ist zu begrünen und naturnah auszugestalten. Dachterrassen und Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie sind zulässig.

Art. 24 Siedlungsentwässerung und Werkleitungen

- 1 Das Meteorwasser von Dächern und Strassen ist als Grauwasser zu nutzen oder nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.
- 2 In den Vorzonen der Baufelder kann maximal 50% der Fläche versiegelt werden. Die unterirdischen Bauten sind mit einer Erdschicht von mindestens 0.80 m Stärke zu überdecken.
- 3 Um optimale Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten zu gewährleisten, werden Werkleitungen ausschliesslich unter den öffentlich zugänglichen Flächen verlegt.

Art. 25 Abfallentsorgung

- 1 Die Abfallentsorgung, getrennt nach Grau- und Grünabfuhr, erfolgt über gemeinschaftliche Sammelpunkte. Diese sind auf den öffentlichen Flächen – Strassen, Quartierplätzen und an den Quartiergassen – anzuordnen.
- 2 Für die Entsorgung von Altglas, Eisen und Aluminium ist eine unterirdische Wertstoffsammelstelle zu erstellen.
- 3 Die für die Abfallentsorgung notwendige Infrastruktur ist im Rahmen des Gestaltungsplans sicherzustellen.

VI Schlussbestimmungen

Art. 26 Anpassung der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung

- 1 Erforderlich ist eine einheitliche Nutzungs- und Gestaltungsplanung samt Landumlegung über das ganze Gebiet im ERP-Perimeter.
- 2 Alle Baufelder werden in eine neue "Wohnzone Galgenbuck" (WzG) übergeführt. Die Zonenbestimmungen enthalten mindestens Angaben zur Dichte, zur Nutzungsart, zur Geschosshöhe, zur Anzahl der Parkfelder und zur Gestaltungsplanpflicht etc. Im Rahmen des Gestaltungsplans sind keine zusätzlichen Geschosse zulässig.
- 3 Für die Grün- und Landschaftsräume sind die folgenden Nutzungszonen vorzusehen: Grünzone (GR) für Allmend, Freihaltezone (FR) für Obstwiese, Grünkorridor und Waldvorland.

Art. 27 Etappierung

- 1 Die Ausführung der Erschliessung und der Überbauung erfolgt voraussichtlich in einem "Konzept der kleinen Schritte", etappenweise von der Sommerhaldenstrasse her. Für die erste Etappe sind die Baufelder G, H und J besonders geeignet.
- 2 Öffentliche Grün- und Landschaftsräume sind in Etappen von der provisorischen bis zur definitiven Ausführung, abgestimmt mit der Entwicklung der Baufelder zu realisieren. Allmend und Nutzungsring sind spätestens nach der Realisierung von 60% der im Geltungsbereich zulässigen Bruttogeschossflächen erstellt.
- 3 Die Abstimmung der baulichen Entwicklung mit der landwirtschaftlichen Nutzung ist zu gewährleisten.
- 4 Die Baureife des Baufelds U setzt die Realisierung der Erschliessung (SBB-Brücke) über die Mellingerstrasse (Kantonsstrasse K268) voraus. Die Wohnnutzungen in den Baufeldern S, T und V können zwischenzeitlich von der Sommerhaldenstrasse bzw. vom Stationsweg (Baufeld V) erschlossen werden.

Art. 28 Umsetzungsbestimmungen

- 1 Die Gestaltung der Allmend mit Nutzungsring, Quartierplätzen und Promenade wird über ein Konkurrenzverfahren ermittelt.
- 2 Sofern die Grösse und die Komplexität einer Überbauung oder wichtige Qualitätsanforderungen es angebracht erscheinen lassen, ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- 3 Während der Bauphase können temporäre Einrichtungen eingerichtet werden, welche der Naherholung dienen. Für alle temporären Einrichtungen oder Nutzungen gilt ein Vorbehalt zugunsten der angestrebten Neunutzung. Die nach dem Entwicklungsrichtplan beabsichtigte Neunutzung darf nicht verhindert werden.

Art. 29 Inkrafttreten

- 1 Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck tritt mit dem Genehmigungsbeschluss des Stadtrates in Kraft.

Anhang, Baufelder, anrechenbare Geschossfläche, Nutzung und Parkfelder

Areal Galgenbuck in Baden Dättwil

Baufeld	Geschossfläche			Parkfelder, Berechnungsbeispiel*				
	Grundfläche	Total	Wohnen	übrige Nutzungen	Total	Wohnen	übrige Nutzungen	Besucher
	m ²	m ²	m ²	m ²				
A	1768	2400	2400	0	19	17	0	2
B	1219	1600	1600	0	14	12	0	2
C	2699	3300	3300	0	27	24	0	3
D	3377	4000	4000	0	31	28	0	3
E	3260	4000	4000	0	31	28	0	3
F	5056	4600	4600	0	37	33	0	4
G	1891	2400	1600	800	19	12	4	3
H	5616	6500	4900	1600	50	35	8	7
I	4681	4000	3200	800	31	23	4	4
J	6674	9000	6500	2500	68	46	13	9
K	1893	2000	1000	1000	14	7	5	2
L	5560	6000	6000	0	48	42	0	6
M	5513	5200	5200	0	41	36	0	5
N	6270	5500	5500	0	45	39	0	6
O	3688	3500	3500	0	29	25	0	4
P	3310	2700	2700	0	22	19	0	3
Q	1422	700	700	0	6	5	0	1
R	1068	700	700	0	6	5	0	1
S	7172	6500	6500	0	53	46	0	7
T	8555	6500	6500	0	53	46	0	7
U	3614	5900	1000	4900	38	7	25	6
V	808	474	474		4	3		1
Total	84414	87474	75874	11600	678	529	59	90
		100%	85%	15%				

* Berechnungsbeispiel (die Anzahl der Parkplätze wird gem. Art. 21, Abs. 1 ermittelt):

- Wohnen: 1PP pro 100m² aGF, Reduktionsfaktor 0.7, zuzüglich 10% Besucher PP
- andere Nutzungen: 1PP pro 100m² aGF, Reduktionsfaktor 0.5, zuzüglich 10% Besucher PP