

Baden Dättwil  
Entwicklungsrichtplan Galgenbuck  
Erläuterungen

**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

Einleitung.....	5
Zu ERP I, Allgemeines, Art. 1 bis 5 .....	6
Zu ERP II Städtebau und Bebauung Art. 6 bis 10 .....	8
Zu ERP III Grün-, Frei- und Landschaftsräume, Art. 11 bis 16 .....	11
Zu ERP IV Verkehr und Mobilität, Art. 17 bis 21.....	13
Zu ERP V Energie und Umwelt, Art. 22 bis 25 .....	16
Zu ERP VI Schlussbestimmungen, Art. 26 bis 29 .....	18
Zu Anhang, Baufelder, Geschossflächen, Nutzungen und Parkfelder.....	23



## Einleitung

Das **Leitbild** Galgenbuck (Plan ERP-I) entstand 2008 im Rahmen eines Studienauftrags. Es dient als Basis für den Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP). Die nachstehenden **Erläuterungen** helfen bei der Interpretation des Entwicklungsrichtplans und liefern Hinweise für die Erarbeitung von weiteren Planungsinstrumenten und Bauprojekten.



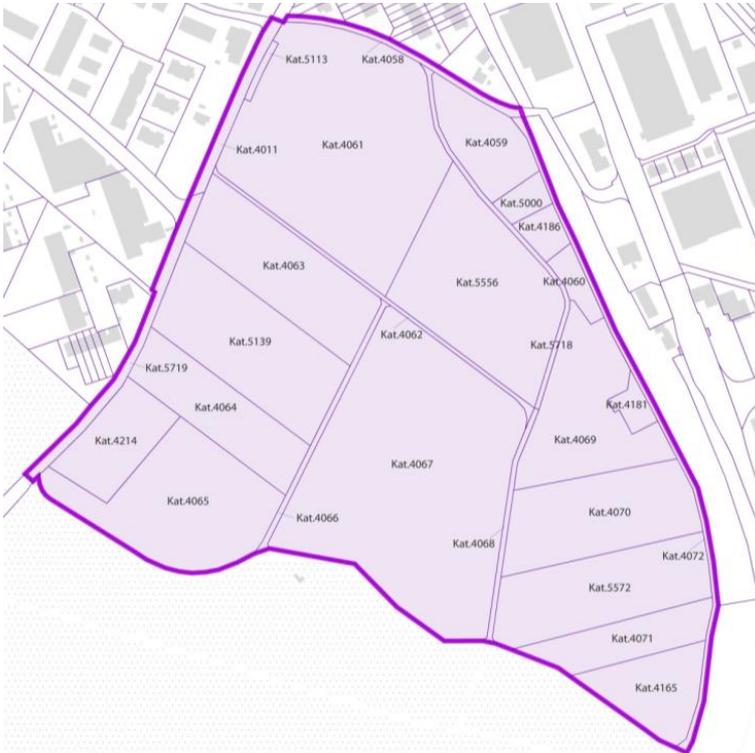
Leitbild Galgenbuck (s. Bestimmungen und Pläne, Plan ERP I)

## Zu ERP I, Allgemeines, Art. 1 bis 5

Das Gebiet Galgenbuck ist eine letzte grosse zusammenhängende Siedlungsreserve der Stadt Baden. Für das Gebiet ist eine bauliche Entwicklung mit hoher Qualität und im Sinne der Nachhaltigkeit angestrebt. Das **Leitbild** (Plan ERP I) ist ein Referenzbild des Quartiers, das als Massstab zur Beurteilung der Entwicklungsschritte angewendet wird. Ziel der Entwicklung (Art.1) ist ein autoreduziertes, ökologisches Quartier mit einer Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen zu realisieren.

Das Quartier mit öffentlichen Freiräumen ist in eine naturnahe Landschaft eingebettet. Das Wohnangebot ist auf unterschiedliche soziale Gruppen und Altersklassen ausgerichtet. Die wichtigste Zielgruppe der neuen Siedlung sind Familien, welche die Vorteile vom "Leben auf dem Lande" mit einem urbanen Lebensstil verbinden möchten.

Gebiet Galgenbuck mit heutiger Parzellenstruktur und ERP-Perimeter



Das Gebiet Galgenbuck ist kein Siedlungsgebiet im Sinne des kantonalen Baugesetzes. Erst mit der Anpassung des kantonalen Richtplans und der Revision der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung wird das Gebiet zur Bauzone.

Der behördenverbindliche **Entwicklungsrichtplan (ERP)** zeigt den langfristig angestrebten Zustand des Areals und schafft damit die Grundlagen für den Erlass der **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**. Er enthält, die verbindlichen Vorgaben der BNO vorwegnehmend, örtliche Festlegungen bezüglich Nutzungsverteilung, Baudichte, Gebäudehöhen, Freiraumgestaltung, Mobilität bzw. Erschliessung, Energieversorgung usw. Der ERP besteht aus **Bestimmungen mit Anhang, den Plänen ERP I bis ERP IV (Art. 5) sowie den Erläuterungen.**

Die künftige BNO Vorschriften werden sich auf Eckwerte (Art. 26.2) zu Nutzungsart, Nutzungsmass, Gestaltungsplanpflicht etc. beschränken und diese eigentümergebunden festsetzen. Der ERP ist zudem massgebend für die Regelung der Besitzverhältnisse (Landumlegung). Die Festlegungen des ERP und der BNO werden in der nachfolgenden **Gestaltungsplanung** (Art. 26.1) konkretisiert.

Der **ERP-Perimeter** (Art. 4) umfasst 27 Parzellen mit einer Fläche von 161'614 m<sup>2</sup>. Die an den Galgenbuck angrenzenden Abschnitte der Sommerhaldenstrasse (Parzelle Nr. 5719 und 4011) sowie des Stationswegs (zwischen Sommerhaldenstrasse und Bahnlinie, Parzelle Nr. 4058 und 4072) befinden sich im ERP-Perimeter. Sie sind nicht ausnutzungsberechtigt und werden nicht in die Landumlegung einbezogen (23 Parzellen befinden sich im Perimeter der Landumlegung).

Auf dem Areal befinden sich heute mehrere Hochbauten. Die meisten dienen der Landwirtschaft – Schuppen, Treibhäuser etc. – sie werden im weiteren Verlauf der Planung beseitigt. Für die zwei Liegenschaften Sommerhaldenstrasse 29 (Parz. Nr. 4214) und Stationsweg 26 (Parz. Nr. 4186) wurden Übergangsfristen (Bestandesgarantie) von zehn bzw. fünf Jahren gewährt. Die Liegenschaft Stationsweg 125 (Parz. Nr. 4181) wird aufgrund ihres Wertes – das ehemalige Bahnwärterhäuschen wurde 2007 aufwändig (u.a. Minergie-P) saniert und auf knapp 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche erweitert - am heutigen Standort verbleiben.

Das dreistufige Planungsverfahren (ERP – BNO – GP) ermöglicht ein prozessorientiertes Vorgehen. Es erlaubt eine Anpassung der baulichen Entwicklung an die rechtlichen Anforderungen und zukünftige Bedürfnisse ohne die Entwicklungsziele zu beeinträchtigen, damit wird eine zuverlässige Basis für Grundeigentümer, Behörden, Investoren und Planer geschaffen.

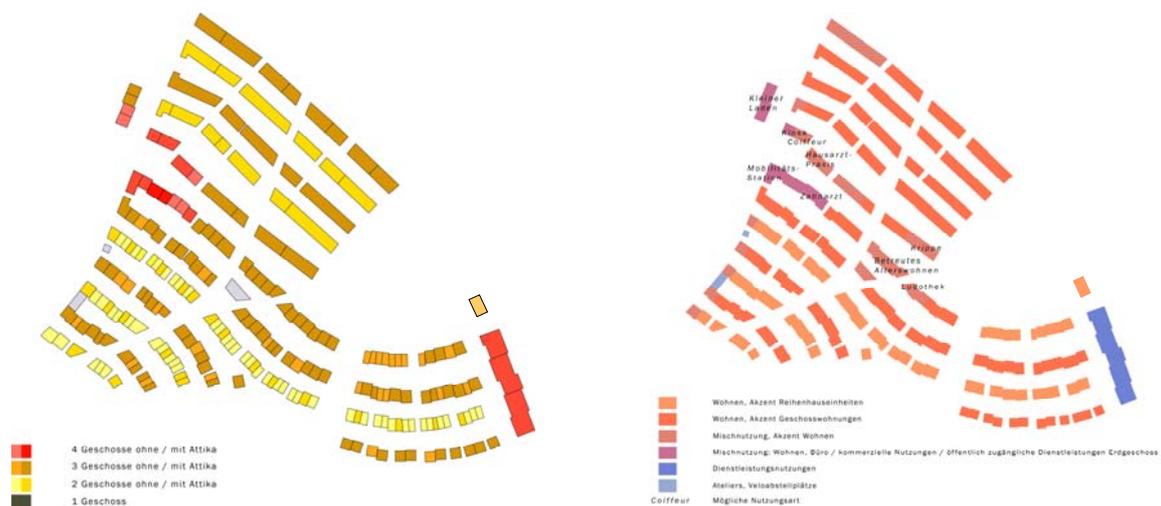
## Zu ERP II Städtebau und Bebauung Art. 6 bis 10

Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers besteht aus den, durch Gassen gegliederten, **22 Baufeldern A bis V** (Art. 6.1). Die auf den Baufeldern konzentrierte Bebauung und die geschwungenen Gassen passen sich in die Topographie des Südhanges ein. Die Anhöhe des Bucks wird als Allmend freigehalten. Die **Gassen** (Art. 14.1) sind Begegnungsorte und dienen der Erschliessung. Ihre wohlproportionierte Erscheinung prägt zu einem wesentlichen Teil die Identität des Wohnquartiers.

Die Baufelder sind in **Baubereiche und Vorzonen** unterteilt. Die baulichen Nutzungen sind ausschliesslich in den Baubereichen zulässig. Die Vorzonen sind private Aussenräume (Art.14.2) und dienen der Hauserschliessung.

In den Baubereichen entsteht eine Mischung aus **Reihenhäusern und Geschosswohnungen**. Das vielfältige Wohnungsangebot sorgt für eine breite soziale Durchmischung der zukünftigen Einwohner. Die Reihenhausbauungen ermöglichen grundgebundenes Wohnen, das den meisten Bewohnern einen eigenen Garten und Hauseingang bieten kann. Damit soll der Galgenbuck ein hochwertiges Quartier insbesondere für Familien werden. Die Reihen- und Zeilenstrukturen führen zu einer verdichteten Bauweise, ohne dass an diesem Ort unpassende Grossformen entstehen.

Die Siedlungsstruktur sorgt für optimale Bedingungen für Bebauung, für Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und schafft gute Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie. Die Gliederung in einzelne Baufelder ist auf die erforderliche Neuzuteilung der Grundstücke an die Eigentümer abgestimmt. Sie erlaubt eine flexible Etappierung sowie die temporäre Fortsetzung des Landwirtschaftsbetriebes.



Maximal zulässige Geschosshöhe

Verteilung der Nutzungen

Maximal sind 87'474 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig. Der minimale Wohnflächenanteil (Art. 7.1) beträgt 85% oder 74'000 m<sup>2</sup> aGF. Die aGF ist auf die Baufelder auf Grund deren Lage und städtebaulichen Erfordernissen verteilt (ERP Bestimmungen, Anhang). Die Dichte variiert zwischen 80% in den inneren Bereichen und

140% im Zentrum des Quartiers an der Sommerhaldenstrasse. Die hohe Dichte stellt besondere Anforderungen an die Bebauungskonzepte und die Architektur (Art. 28.2)

Die **Baufelder A bis I ("Zeilenstruktur")**, welche sich im flachen, leicht steigenden Teil des Areals befinden, sind als durchgehende Zeilen mit homogenen Fassadenfluchten und Gebäudehöhen (Art. 8.1) ausgebildet. Diese Typologie ist besonders für Geschosswohnungen geeignet. Die Anzahl der Vollgeschosse kann unter Beachtung der Belichtung von Innenhöfen und Gassen zwischen zwei und drei variieren. Attikageschosse sind erlaubt. (Art. 8.2). Den Charakter dieser Baufelder zeigt die folgende Abbildung.

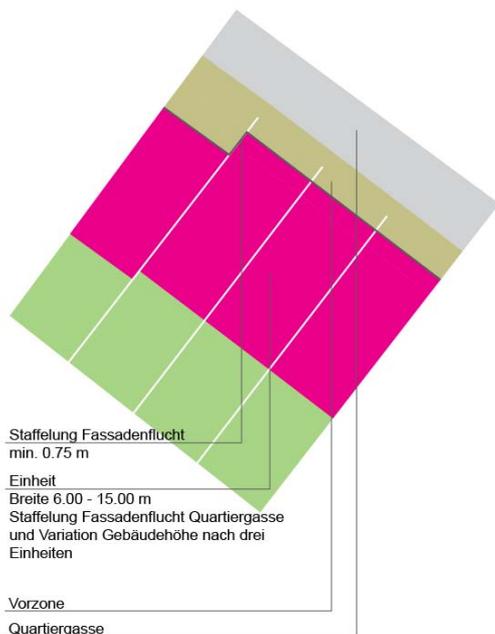


Struktur der Bebauung in den Baufeldern A bis I

Hauptmerkmale der **Baufelder J bis T sowie Baufeld V ("kleinteilige Bebauungsstruktur")** sind die versetzten Fassadenfluchten (Art. 9.1) und unterschiedliche Gebäudehöhen. Sie verliehen den Gassen einen „kleinstädtischen Charakter“ mit hohen Aufenthaltsqualitäten (Art. 14.2). Die Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen zwei und drei. Attikageschosse sind erlaubt (Art.9.2). Eine mögliche Umsetzung im Gestaltungsplan zeigen nachstehende Abbildungen.



Struktur der Bebauung in den Baufeldern J bis T



Variation der Fassadenabwicklung

Durch die **Variation der Gebäudehöhen und der Fassadenabwicklung** entsteht ein asymmetrisches Strassenraumprofil. Dieses führt zu einem optimalen Lichteinfallswinkel und trägt zur Durchmischung von Wohnungstypen bei (Art. 9.1). Eine Änderung der Gebäudehöhe und der Fassadenflucht soll in der Regel nach drei Wohneinheiten erfolgen. Die Breite der Einheiten liegt zwischen 6 und 15 m, stellenweise sind Gebäudetiefen bis 15 m möglich. Ein Fassaderversatz von 0.75 m genügt, um die gewünschte Wirkung zu erreichen. In einem Gassenabschnitt sind bis zu drei Fassadensprünge möglich.

Das **Baufeld U** nimmt innerhalb des Quartiers eine besondere Stellung ein. Hier sind (Art. 10) vorwiegend **Arbeits- und öffentlichen Nutzungen** vorzusehen. Damit soll ein funktionaler Bezug zum Gewerbegebiet Esp entstehen und die Vernetzung der Quartierteile gefördert werden. Das relativ mächtige Gebäude – vier Vollgeschosse mit Attika – schirmt das Wohngebiet vom Lärm der Mellingenstrasse ab. Im Erdgeschoss sind Läden für den täglichen Bedarf möglich. Ob und welche öffentlichen Nutzungen im realisiert werden, wird durch den künftigen kommunalen Bedarf bestimmt.

Die heutige Liegenschaft Stationsweg 125 (Parz. Nr. 4181) ist dem Baufeld V zugeordnet. Auf dem Baufeld sind max. 474 m<sup>2</sup> anrechenbaren Geschossfläche (aGF) der Wohnnutzung zulässig.

Für eine gute Versorgung des Quartiers und zur Steigerung der Qualität des Wohnortes sind Nebennutzungen entscheidend. Eine Konzentration von **öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbe und Dienstleistungen** wird um den Quartierplatz an der Sommerhaldenstrasse (Baufelder G, H, I und J) sowie entlang der Promenade angestrebt (Art. 7.3). Damit, bei vorerst geringerer Nachfrage, diese Nutzungen auch nachträglich entstehen können, sind die Erdgeschosse in den erwähnten Baufeldern jedenfalls mit den für Arbeits- und Gewerbenutzungen üblichen Raumhöhen (min. 3.60 m) auszubilden. Entlang der Sommerhaldenstrasse können kleinere Pavillons angeordnet werden, die Wohnbereiche vor Strassenlärmmissionen schützen. Sie können als Werkstätten, Ateliers oder Veloabstellplätze dienen.

## Zu ERP III Grün-, Frei- und Landschaftsräume, Art. 11 bis 16

Das künftige Quartier Galgenbuck lebt vom stark ausgeprägten Gegensatz zwischen dicht bebauten Baufeldern – die durchschnittliche Ausnutzungsziffer liegt bei 100% – und grosszügigen offenen Freiräumen. Die Freiräume sind die Voraussetzung für den Transfer der Bruttogeschossflächen bzw. die Verdichtung der Baufelder im Rahmen des ERP.

Die Grün-, Frei- und Landschaftsräume sind in **urbane und landschaftliche Freiräume** zu unterscheiden. Zu den urbanen Freiräumen **im Siedlungsgebiet** mit intensiver Nutzung zählen die Promenade, die Gassen und die Quartierplätze. Zu den **landschaftlichen Freiräumen** zählen die Allmend, die Obstwiese, der Grünkorridor und das Waldvorland. Eine dritte Kategorie stellen die privaten **Innenhöfe/Gärten** in den Baufeldern dar.

Für Grün- und Freiräume im ERP-Perimeter (Art. 11.2) gelten folgende Grundsätze:

- Die Gestaltung, der Aufbau und die Pflege erfolgen nach ökologischen Prinzipien
- Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden
- Zur Förderung einer reichhaltigen, siedlungstypischen Flora und Fauna sind in allen Freiräumen kiesige Ruderalflächen anzulegen
- Die Versiegelung der Flächen ist auf das Minimum zu begrenzen
- Die Freiräume, mit Ausnahme von Innenhöfen und Gärten im Baubereich, sind von unterirdischen Bauten freizuhalten

Die Fläche der drei Landschaftsräume und der Allmend wird durch die Eigentümer anteilmässig abgetreten. Die Landschaftsräume werden durch die Einwohnergemeinde übernommen, errichtet und gepflegt. Für die Gestaltung, den Unterhalt und die Pflege dieser Flächen wird ein **Gesamtkonzept Freiraum** mit folgenden Inhalten (Art. 11.3) erarbeitet: mögliche Nutzungen, Grundsätze zur Gestaltung von Wegen/Plätzen, Mobiliar, Beleuchtung/Beschilderung, Entwässerung etc. Im Konzept werden ausserdem die Etappen der Realisierung festgelegt und der Unterhalt geregelt. Wichtig ist die Abstimmung des Konzeptes mit dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft.

Die **Allmend** (Art. 12.1) weist einen landschaftlichen Charakter auf und übernimmt die Funktion eines Stadtparks. Innerhalb der Allmend werden zwei besondere Punkte markiert. Die **mutmassliche Stelle des Badener Galgens** (Art. 12.2) erhält eine schlichte Markierung mit Hinweis auf die historische Bedeutung des Ortes. Der höchste Punkt des Areals wird als landschaftlicher **Merkpunkt** gestaltet. Eine extensive Wiese mit Obst- und standortgerechten Einzelbäumen prägt das Erscheinungsbild der Anlage. Auf der Allmend hat die Naherholungsnutzung Vorrang, weshalb Gestaltung und Pflege darauf entsprechend ausgerichtet werden. Die Aufenthaltsbereiche innerhalb der Wiese werden mit einem Mähplan sichergestellt. Für intensive Nutzungen wie Spielplätze ist primär der **Nutzungsring** (Art. 12.3) vorgesehen.

Die weiteren Landschaftsräume **Obstwiese, Grünkorridor und Waldvorland** werden (Art. 16) analog der Allmend als extensive Wiese mit Obst- und standortgerechten Ein-

zelbäumen errichtet. Besondere Beachtung ist dem Grünkorrridor (Art. 16.2) widmen. Dieser Landstreifen sichert eine ökologisch wichtige Verbindung vom Wald zur Allmend, wird jedoch durch eine Quartiergasse und den Nutzungsring tangiert. Um die Vernetzungsfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll die Strassenbreite auf ein absolutes Minimum begrenzt werden.

Im Waldvorland können **Feuchtstellen** (Art. 16.4) angelegt werden, aufgrund der lokalen Bodenbeschaffenheit sind sie jedoch für die Versickerung des Meteorwassers un- bzw. nur sehr begrenzt geeignet. Einzelheiten müssen im Rahmen von konkreten Gestaltungsplänen bzw. Entwässerungsplan geklärt werden.

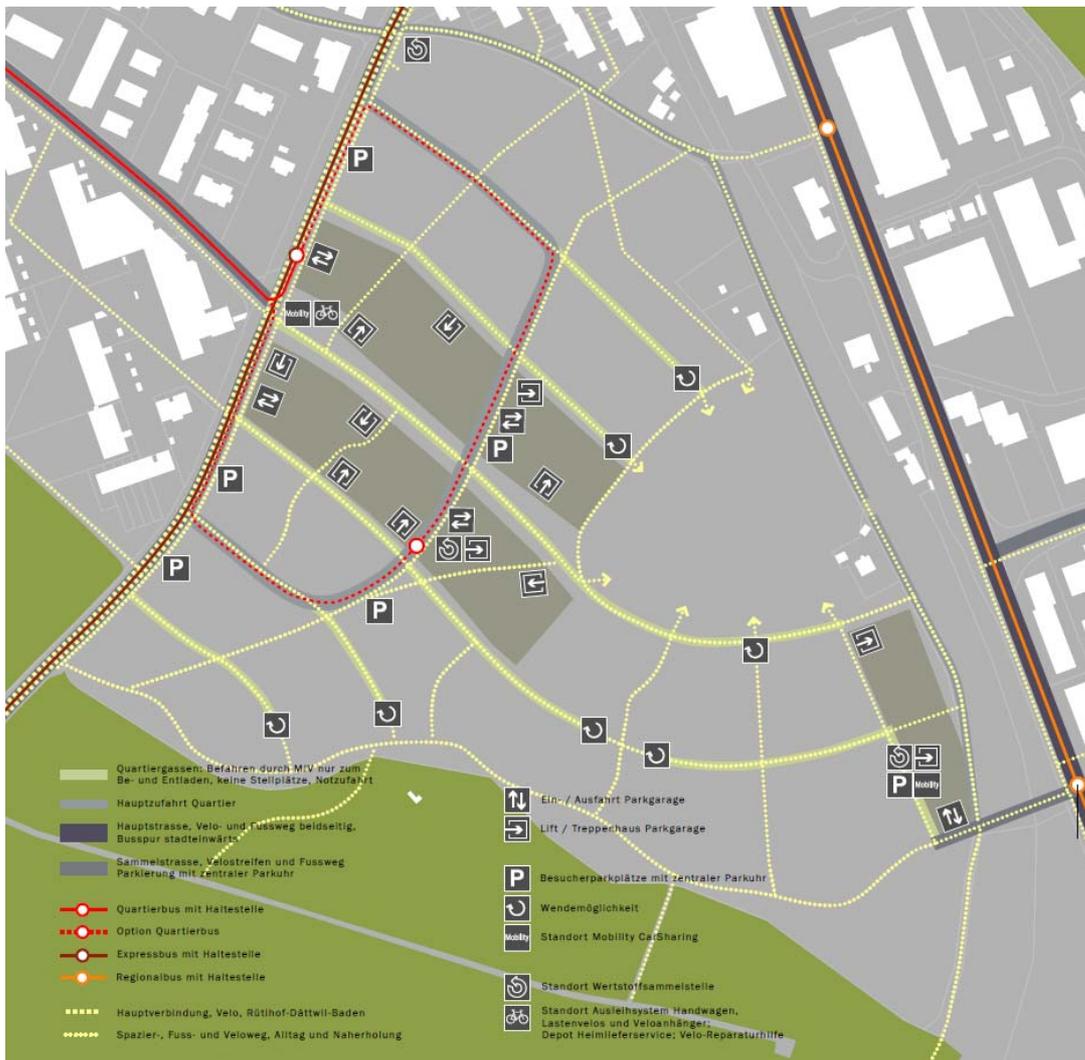
Im Siedlungsgebiet ist die **Promenade** (Art. 13) der wichtigste öffentliche Raum. Als Fortsetzung der Pilgerstrasse bildet sie das Rückgrat der Siedlung und verbindet die bestehende Siedlung Dättwil mit der Allmend. Die Promenade wird urban mit Beleuchtung, Sitzgelegenheiten etc. gestaltet.

Die **Quartiergassen** (Art. 14.1) gliedern die Baufelder und werden durch das Erscheinungsbild der Bebauung geprägt. Die Hauptzugänge der Bauten sind von den Gassen her anzuordnen. Damit werden die Gassen belebt, die nachbarschaftlichen Beziehungen enger geknüpft und die Privatheit der Innengärten geschützt. Zwischen den beidseitig liegenden **Vorzonen** (Art. 14.2) befindet sich eine **Mischfläche**, welche der Erschliessung und sozialen Aktivitäten dient. Der Übergang zwischen Mischfläche und Vorzonen soll ohne Niveauunterschiede gestaltet werden. Der Versiegelungsgrad ist zu minimieren, d.h. der Hartbelag wird nur dort eingesetzt, wo dies zwingend erforderlich ist. Die Vorzonen sind mindestens zu 50% der Flächen unversiegelt oder mit sickerfähigen Belägen auszugestalten. Offene Kleinbauten wie Fahrradunterstände, etc. sind möglich. Geschlossene Kleinbauten sind nicht erwünscht.

Die **Quartierplätze I und II** sind Orte (Art. 15) der Aktivität, des Austausches und der Orientierung. Sie sind richtungsneutral angelegt, ihre Gestaltung hat urbanen Charakter. Der Quartierplatz I an der Sommerhaldenstrasse bildet das Scharnier zwischen dem bestehenden und dem neuen Siedlungsgebiet. Die umliegenden Nutzungen, der Mobilitätsknotenpunkt (ÖV-Haltestelle, Besucherparkplätze, Hauptzugänge zur unterirdischen Parkierung) führen zu höherer Aktivität an diesen Ort. Am Quartierplatz II kann künftig eine Bushaltestelle errichtet werden. Es gilt der Grundsatz eines minimalen Versiegelungsanteils des Bodens.

## Zu ERP IV Verkehr und Mobilität, Art. 17 bis 21

Das Quartier und das **Verkehrsangebot beim Umweltverbund** (Art. 18) soll so attraktiv gestaltet werden, dass der Zuzug für Bewohner ohne eigenes Auto interessant wird. Der motorisierte Verkehr zum und innerhalb des Quartiers soll auf ein Mindestmass reduziert werden. Hauptziel ist die Mobilität im Quartier soweit als möglich umweltverträglich zu gestalten.



Schema Verkehr und Mobilität

**Verkehrswege des täglichen Bedarfs** sollen zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV mindestens so schnell wie mit dem MIV zurückgelegt werden können. Zu diesen Wegen gehören Verbindungen innerhalb des Quartiers, ins Dorf Dättwil bzw. Arbeitsquartier Langacker/Esp, in die Stadt bzw. zum Bahnhof Baden sowie zur regionalen Bahnhaltstelle Mellingen-Heitersberg. Das Auto soll bei Bedarf benutzt werden können.

Zusammen mit den Gestaltungsplänen ist ein **Mobilitätskonzept** zu erstellen (Art. 17). Das Konzept kann über das gesamte Quartier oder über einzelne Baufelder erarbeitet werden. Ein Konzept über das gesamte Quartier hat den Vorteil, dass Massnahmen

frühzeitig den zukünftigen Einwohnern kommuniziert bzw. direkt in die Miet- und Kaufverträge integriert werden können.

Es sind beispielsweise folgende Ansätze möglich:

Mobilitätspaket für Zuzüger:	Quartier-Mobilitätszentrum
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutschein für Fahrrad-Reparaturen / Prozente für Fahrrad-Neuanschaffungen in einer lokalen Velo-Werkstatt</li> <li>- Übertragbares Z-Pass oder A-Welle Jahresabonnement z.B. für zwei Zonen als Bestandteil der Miete</li> <li>- Gutschein für vergünstigte Mobility-Mitgliedschaft oder Förderung von Auto-Gemeinschaften etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organisation und Unterhalt eines Systems für Kleintransporte im Quartier (Angebot von Handwagen, Lastenvelos und Veloanhängern)</li> <li>- Depot für Heimlieferservice mit Kühlfächern: Einkäufe aus Läden mit Heimlieferservice können dort angeliefert werden, auch wenn niemand zuhause ist</li> <li>- Elektronische Fahrplanauskunft, Auflage von Fahrplänen und Infos zu CarSharing</li> </ul>

Der Quartierplatz an der Sommerhaldenstrasse ist ein geeigneter Ort für ein Quartier-Mobilitätszentrum. Hier können die Dienstleistungen für den Stadtteil Dättwil angeboten werden. Als Geschäftsmodell sind Kooperationen mit lokalen Partnern wie Fahrradreparaturwerkstatt, Garagisten, Café, Quartierladen, oder Reisebüro und Grossverteiler denkbar.

Das **Fusswegnetz** (Art. 19.1) soll feinmaschig, direkt und sicher zu den Geschäften des täglichen Bedarfs, den ÖV-Haltestellen und den Naherholungsgebieten führen. Es ist eine direkte Linienführung vorzusehen sofern dem nicht Anliegen der Behindertengerechtigkeit entgegenstehen. Die Fusswegverbindungen verfügen nach Möglichkeit über Naturbelag.

Es besteht ein bereits sehr gut ausgebautes Radwegnetz mit Anschlüssen an das übergeordnete Netz. Die wichtigsten Ziele des täglichen Bedarfs können mit dem **Velo** innerhalb von 5 km Radius ohne grössere Steigungen erreicht werden:

- Galgenbuck - Stadtzentrum Baden (4 km)
- Galgenbuck - Bahnhof Mellinger-Heitersberg (3 km)
- Galgenbuck - Einkaufszentrum Husmatt (800 m)

Im Quartier sind ausreichend **gedeckte Velo-Abstellanlagen** (Art. 19.2), dezentral nahe der Hauszugänge einzurichten (1 Abstellplatz pro Zimmer; max. 30 m vom Eingang entfernt). Eine Schwachstelle für den Langsamverkehr stellt die Verbindung des Nutzungsrings – Baufeld S bzw. U – zum Weg an der Bahnlinie dar. Hier kann die Höhendifferenz komfortabel mit einem Lift am Kopfbau im Baufeld U in Verbindung mit der Tiefgarage überwunden werden.

Die **Erschliessung für MIV und Langsamverkehr** erfolgt für die Baufelder A bis Q von der Sommerhaldenstrasse und für die Baufelder S bis V von der Mellingerstrasse her. Für die Letzteren ist eine **neue Brücke** (Art. 20.1) über die Bahn-Trasse notwendig. Diese Anbindung ist aus städtebaulicher Sicht zentral:

- Damit werden das Wohngebiet Galgenbuck und das Arbeitsplatzgebiet Esp miteinander verknüpft und die Entstehung eines Randgebiets vermieden.

- Durch den direkten Anschluss kann der siedlungsinterne Verkehr (z.B. während der Bauzeit) reduziert werden und das Baufeld U, mit Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Auch Fussgänger und Velofahrende profitieren vom direkten Zugang zur ÖV-Haltestelle an der Mellingerstrasse.

Das bestehende Strassennetz mit Gemeinde- und Kantonsstrassen soll durch siedlungsinterne Quartiergassen im Achsen-Kammern-Prinzip ergänzt werden. Sie dürfen nur zum **Be- und Entladen sowie als Notzufahrt** (Art. 20.2) befahren werden. Für quartierfremden Verkehr soll keine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Wohnquartier geschaffen werden. Insbesondere muss der grüncorridorquerende Verkehr mit geeigneten Massnahmen unterbunden bzw. nur auf begründete Fälle beschränkt werden.

Im Alltag werden alle Verkehrsmittel gleich behandelt, darum sind für die Bewohnerschaft die Wege zum Parkfeld und zur ÖV-Haltestelle gleich lang. Das führt zu hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität und das autoreduzierte Wohnen wird gefördert. Das **Parkplatzangebot** (Art. 21.1) wird auf 0.7 Parkfeld pro Wohneinheit oder pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche beschränkt. Für übrige Nutzungen wie öffentliche und soziale Einrichtungen, Dienstleistungen, Gewerbe etc. wird bei Ermittlung des Parkfeldsbedarfes ein Reduktionsfaktor von 0.5 des geltenden VSS-Wertes (SN 640 281) angewendet. Je nach Szenario, bzw. Anzahl der Wohnungen, variiert die Parkfeldzahl. Ein Berechnungsbeispiel ist im ERP Bestimmungen, Anhang, "Baufelder, anrechenbare Geschossflächen, Nutzungen und Parkfelder" dargestellt. Die zweitwichtigste Massnahme, neben der Reduktion der Parkfelder, ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs (Art. 21.3) in unterirdischen **Sammelgaragen** in den Baubereichen, welche ausschliesslich aus den öffentlichen Bereichen (Gassen, Plätze) zugänglich sind.

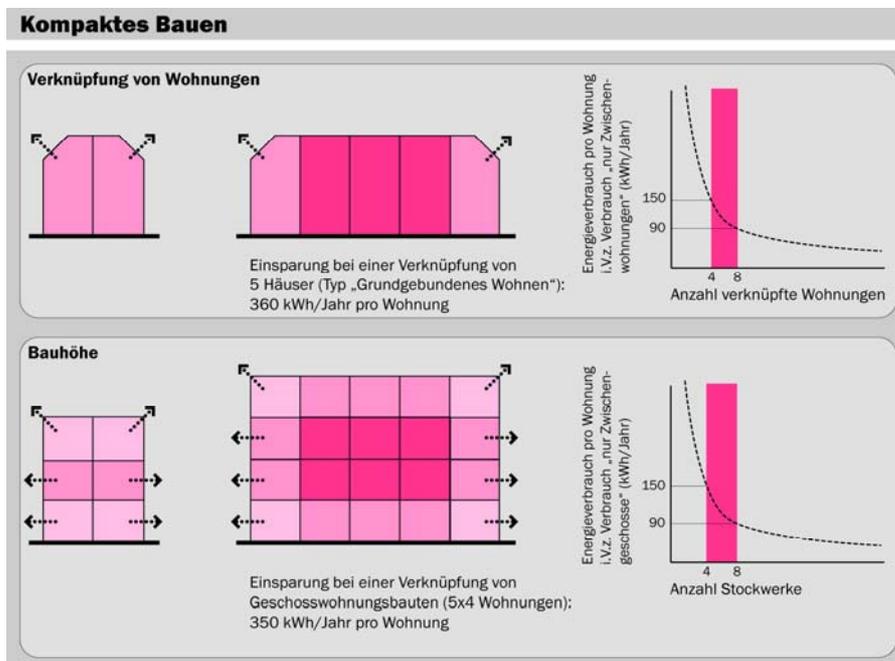
Die **Besucherparkfelder** werden oberirdisch entlang der Sommerhaldenstrasse, bzw. der internen Haupteinschliessung angeordnet. Ein Teil der Besucherparkfelder ist dem Carsharing vorbehalten. Zur Deckung des Gesamtbedarfs können weitere Besucherparkfelder in den unterirdischen Sammelgaragen zu erstellen. Die Anzahl der Besucherparkfelder wird aufgrund des Normbedarfs festgelegt.

## Zu ERP V Energie und Umwelt, Art. 22 bis 25

Angestrebt (Art. 22.1) ist eine **wirtschaftliche und umweltschonende Energieversorgung** des Quartiers. Diese Forderung beruht einerseits auf dem Stand der heutigen Technik und andererseits der Selbstverpflichtung der Stadt Baden, welche mit dem European Energy Award@gold bzw. dem Label Energiestadt Gold ausgezeichnet ist.

Zielführend ist das Zusammenspiel mehrerer Aspekte, nämlich den technischen Einflussgrößen wie städtebauliches Konzept, thermische Qualität der Bauten, Nutzung von erneuerbarer Energie sowie ökologische und graue die Energie minimierende Bauweise. Weiter wirken gesetzliche und politische Vorgaben wie das Kantonale Energiegesetz mit der dazugehörigen Energiesparverordnung oder das Energieleitbild Baden mit nachfolgenden stadträtischen Beschlüssen (Stadtratsentscheid 973/2009, Beschlüsse 1,2 und 3).

Das städtebauliche Konzept des Quartiers schafft die Voraussetzungen für einen reduzierten Gesamtenergieverbrauch. Die Reihenstruktur mit einer ausreichenden Breite von Quartiersgassen und Höfen sowie einem asymmetrischen Strassenprofil mit tieferen Bauten südlich und höheren Bauten nördlich ermöglicht eine optimale Ausnutzung der Besonnung und somit die passive Nutzung der Sonnenenergie. Die Reihenstruktur führt gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern bei gleichem Baustandard zu einem erheblich tieferen spezifischen Heizenergiebedarf ( $\text{kWh}/\text{m}^2\text{a}$ ), weil das Verhältnis der Gebäudehüllenergieoberfläche zur geheizten Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit, wegen der gemeinsamen Wände, stark reduziert wird. Reihen ab 4 bis 8 Wohneinheiten sind in dieser Hinsicht optimal.



Die Mindestanforderung an die thermische Qualität der Gebäudehüllen wird durch die oben genannten gesetzlichen und politischen Vorgaben bestimmt. Die Nutzung von **erneuerbarer Energie** wird begünstigt (Art. 22.2) durch das Verbot der Verbrennung

fossiler Energieträger ausschliesslich zur Wärmerzeugung. Die lokalen Potentiale erneuerbarer Energie sind:

- Die aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie. Sie ist gemäss Energieversorgungs-konzept der Stadt Baden am Standort Galgenbuck bevorzugt zu nutzen.
- Die Erdwärme kann gemäss Erdwärmekarte der Stadt Baden an diesem Standort genutzt werden. Allerdings sind für einen grösseren Teil des Galgenbuck Tiefenbeschränkungen für Erdsonden-Bohrungen zu erwarten.
- Die Abluftwärme der allfälliger Komfortlüftungen und nicht zuletzt die Aussenluft

In Dättwil ist ein lokales **Fernwärmenetz** (Kantonsspital) vorhanden, welche heute mit fossilen Energieträgern betrieben wird. Bis zum Zeitpunkt der Realisierung der Überbauung ist es möglich, dass diese Anlage teilweise mit erneuerbarer Energie (Art. 22.2) betrieben wird, wobei Holz als Energieträger die wahrscheinlichste Variante ist.

Die offenen Formulierungen im ERP, unabhängig von einem Label, machen ein breiteres Lösungsspektrum möglich, stellen jedoch erhöhte Anforderungen an die künftigen Bebauungskonzepte bzw. Gestaltungspläne. Es sind Energiekonzepte zu erarbeiten, welche aufzeigen:

- wie die wirtschaftliche und umweltneutrale Energieversorgung bewerkstelligt wird
- wie die geltenden gesetzlichen Werte deutlich unterschritten werden
- wie bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung ähnliche oder bessere Werte wie mit dem Minergie-Standard erreicht werden.
- welche ökologischen Standards bei der Wahl der Bauteile bzw. Konstruktion gewählt werden.

Die Energieversorgung soll zusammen mit anderen Umweltaspekten betrachtet werden. In diesem Zusammenhang ist die Abwägung zwischen Nutzung der Sonnenenergie, Meteorwasserversickerung und Nutzung von Dachflächen zu erwähnen.

Angestrebt wird, das **Meteorwasser** als Grauwasser vor Ort zu nutzen, oder zumindest, dass dessen Abfluss, durch lokale Absorption zeitlich verzögert wird. Dazu ist die Speicherung in begrüntem Dachflächen als Massnahmen geeignet. Die Versickerung des Meteorwassers (Art. 24.1) ist soweit möglich einzusetzen. Grundsätzlich soll die **Bodenversiegelung** (Art. 24.2 und Art. 14.2) auf das Minimum begrenzt werden.

Das Strassennetz um das Gebiet ist eine Lärmemissionsquelle, auch in Zukunft muss mit wachsenden Verkehrsvolumen gerechnet werden. Dem Umstand trägt das städtebauliche Konzept Rechnung in dem das künftige Wohngebiet von den Lärmquellen abgewendet wird. In den Baufeldern entlang der Sommerhalden- und Mellingerstrasse (Art. 23, Abs. 3) können Massnahmen wie die Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Gebäudeerschliessungszonen oder Zwischenbauten notwendig sein.

Für die **Abfallentsorgung** sind Flächen an den Quartierplätzen I und II (Art. 25) vorgesehen. Effektiv wird nur eine Sammelstelle notwendig sein. Neben der Sammelstelle können auch andere öffentliche Einrichtungen wie Besucherparkplätze, Veloabstellständer etc. errichtet werden.

## Zu ERP VI Schlussbestimmungen, Art. 26 bis 29

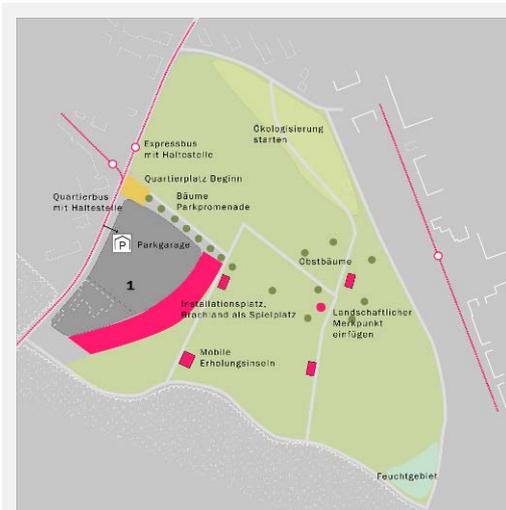
In der künftigen Bau- und Nutzungsordnung wird das Areal den entsprechenden Bauzonen (Art. 26.2) zugewiesen. Auf Grund der Quartiercharakteristik ist für die Baufelder eine neue **Wohnzone Galgenbuck (WzG)** vorgesehen. Die BNO enthält die wichtigsten Vorschriften der neuen Zone. Der Freiraum (Art. 26.3) wird den heute in BNO vorhandene Freihalte- und Grünzonen zugeordnet.

Die kleinteilige Struktur des Quartiers erlaubt eine räumlich und zeitlich flexible Etappierung der Bauvorhaben. Die bauliche Entwicklung ist von der Realisierung der Erschliessung abhängig. Diese wird im einem, durch die Einwohnergemeinde Baden im Rahmen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung noch zu erstellenden Erschliessungsplan (Strasse, Abwasser) geregelt.

Die erste Etappe soll, um räumliche und soziale Brüche zu vermeiden, direkt an die bestehende Siedlung anknüpfen, d.h. unmittelbar an der Sommerhaldenstrasse als **„Konzept der kleinen Schritte“** (Art. 27.1) erfolgen. Für den ersten Schritt sind die Baufelder G, H und J besonders geeignet.

Für die Baufelder S, T, U und V ist die Erstellung der direkten Zufahrt von der Mellingenstrasse wichtige Voraussetzung für die Baureife. Die Wohnnutzungen in den Baufeldern S und T können zwischenzeitlich von der Sommerhaldenstrasse (Art. 27.4) erschlossen werden. Analog kann das Baufeld V über den Stationsweg erschlossen werden.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen einen hypothetischen Ablauf der Quartierentwicklung mit gestaffelten Bau- und Gestaltungsmaßnahmen.



### Etappe 1

Baufelder J, M, O und Q

Erster Quartierteil Sammelparkgarage, Verknüpfung mit Rüteli (grau dargestellt)

Quartierplatz und Promenade hier befinden sich die Zugänge Treppe/Lift zum Parkhaus

Allmend Obstbäume und landschaftlicher Merkpunkt

Mobile Erholungsinseln (Bau, ersten Standort)

Nutzung temporärer Brachfläche (z.B. Installationsplatz) als Spielplatz (rot dargestellt)



## Etappe 2

Baufelder A, B, D, E, G, H

Zweiter Quartierteil mit Parkgarage, Zugänge Treppe/Lift befinden sich auf dem Quartierplatz

Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (Kleiner Laden, Kiosk, Coiffeur) entstehen am Quartierplatz Sommerhaldenstrasse (Abschluss)

Promenade (Fortsetzung)

Obstwiese

Mobile Erholungsinsel (zweiten Standort)

Weitere Nutzung temporärer Brachfläche



## Etappe 3

Baufelder R, P, N, K und L

Dritter Quartierteil mit Parkgarage

Nutzungsring der Allmend (1. Teilausbau)

Promenade (Fortsetzung)

Waldrand/Waldvorland (Beginn)

Quartierinterne Hauptverbindung wird gebaut

Mobile Erholungsinsel (neuer Standort)



## Etappe 4

Baufelder I, F und C

Vierter Quartierteil mit Parkgarage

Kleinere Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen entstehen am Quartierplatz II

Promenade (Abschluss) und Erweiterung des Nutzungsrings Allmend

Quartierbus fährt durchs Quartier mit Haltestelle am Quartierplatz II

Neue Haltestelle auf Mellingerstrasse mit Fusswegverbindung zur Haltestelle Nord

Mobile Erholungsinsel (neuer Standort)



### Etappe 5

Baufelder S, T und U

Der letzte Bauabschnitt mit Parkgarage 5

Vervollständigung: Nutzungsring und Allmend

Grünkorridor, Waldrand / Waldvorland (Abschluss)

Brücke für Fussgänger, Velo und den motorisierten Verkehr über die Bahn zur Mellingerstrasse

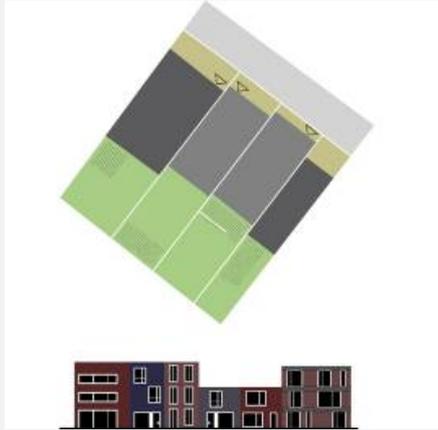
Wichtig für das Image der Siedlung sind die Funktionsfähigkeit bzw. **Autonomie der einzelnen Etappen** und Abstimmung mit der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung (Art. 27.3) sowie dem Ausbau der öffentlichen Infrastruktur.

Spätestens nach der Realisierung von 60% bzw. 52'000 m<sup>2</sup> der im ERP-Geltungsbereich zulässigen Geschossflächen (Art. 27.2) sind Allmend, Nutzungsring definitiv zu erstellen. Für deren Planung und Realisierung werden **Konkurrenzverfahren** – Wettbewerbe oder Studienaufträge (Art. 28.1) – durchgeführt. Das Ergebnis soll ins Gesamtkonzept über die Grün-, Frei- und Landschaftsräume integriert werden.

Zwecks Qualitätssicherung ist für alle Baufelder eine einheitliche **Gestaltungsplanung** (Art. 26.1) erforderlich. Die wichtigsten Vorgaben und Zielsetzungen dazu liefert bereits der vorliegende Entwicklungsrichtplan, diese werden in den BNO-Bestimmungen eigentümerverbindlich festgesetzt und im nachfolgenden Gestaltungsplan konkretisiert.

Eine neue Regelung der Eigentumsverhältnisse und der Parzellenstruktur ist zwingend. Die künftige Struktur ist im Entwurf der **Landumlegung** ersichtlich.

Durch den Nutzungstransfer von der Grün-, Frei- und Landschaftsräume auf die Baufelder werden Letztere intensiver genutzt – entsprechende Ausnützungsziffern bewegen sich zwischen 0,8 und 1,4. Mit der wachsenden Baudichte nehmen auch die Anforderungen an die konkreten Bauvorhaben zu. Erforderlich sind gute funktionelle Konzepte und eine gute Architektur. Es wird empfohlen auch bei privaten Bauvorhaben ein Konkurrenzverfahren (Art 28.1) wie Studienauftrag oder Wettbewerb durchzuführen, siehe Beispiele 1 bis 3 in der Abbildung unten.



### Beispiel 1

Bebauung mit mehreren Architekten (Träger Grossinvestor / Genossenschaft)

Ein Gestaltungsplan regelt die Projektierung der unterschiedlichen Parzellen. Es erhalten beispielsweise vier Architekten den Auftrag eine Etappe zu realisieren. Im Gestaltungsplan werden die Baufelder den Architekten zugewiesen. Diese Realisierungsform zeichnet sich durch eine organisierte, aber klar erkennbare Heterogenität aus.



### Beispiel 2

Projektierung einer Strassenzeile durch einen Architekt – Träger Grossinvestor / Genossenschaft / Baugruppe / Einzelbauherr

Mit dieser Realisierungsform wird eine feinere Heterogenität erreicht. Sie ist aus einer Hand entworfen, bezüglich Materialisierung und Architektur sind die Häuser ähnlich.



### Beispiel 3

Unabhängige Projektierung und Realisierung jeder Parzelle/Gebäude durch einzelne Architekten (Träger Kleininvestor / Baugruppe / Einzelbauherr)

Die grosse Anzahl Bauherren und Architekten führt zu einer sehr bunten Mischung aus Wohnbauten. Die Heterogenität entsteht hier durch Zufall, dank der Festlegung der Grobstruktur ist das Gesamtbild aber immer kohärent.

Die Zeit, welche für die Realisierung aller Bauetappen notwendig ist, lässt sich nicht bestimmen. Im ERP wird ein **Zeithorizont** von 10 bis 15 Jahren angenommen, in dieser Zeit wird sich das Gebiet mehrmals verändern. Man muss mit mehreren Zwischenetappen und Provisorien rechnen. Das kann kreativ zur Imagesteigerung des Quartiers beitragen in den **temporäre Einrichtungen** (Art. 28.3) während der Bauphasen eingesetzt werden z.B.:

- Mobile, einfache Erholungsinseln, welche den brachliegenden Flächen in den Zwischenphasen für Erholung nutzbar machen. Mit diesem Angebot kann der Bedarf nach Freiräumen in Dättwil befriedigt werden. Die Inseln können bei Bedarf versetzt werden.
- Zum Landwirtschaftsgebiet hin wird ein temporäres Nutzungsband realisiert. Auf den zwischen den Etappen ungenutzten Bauinstallationsplätzen entstehen mit einfachen Mitteln attraktive Spielflächen für das Quartier.



Temporäres Nutzungsband mit Spielflächen



Mobile Erholungsinsel

## **Zu Anhang, Baufelder, anrechenbare Geschossfläche, Nutzung und Parkfelder**

Im **Anhang A** sind die Grösse der Baufelder (A bis U) und die, dem Baufeld zugeteilte anrechenbaren Geschossflächen (GF) mit der Nutzungsverteilung ersichtlich. Beide Werte sind verbindlich und dienen als Grundlage für die Erarbeitung der Entwürfe der Landumlegung und des Beitragsplans.

Bei der Ermittlung der Parkfelder handelt es sich um ein Berechnungsbeispiel, die Anzahl der Parkfelder lässt sich zurzeit nicht abschliessend ermitteln. Die Berechnung des Parkfeldbedarfes erfolgt auf der Grundlage der kantonalen Gesetzgebung (BauG, BauV) bzw. der SN 640 281. Es gelten folgende Reduktionsfaktoren:

- für sämtliche Wohnnutzungen und Wohnformen      0.7
- für übrige Nutzungen      0.5

Die Anzahl der Besucherparkfelder ist ohne Reduktionsfaktor zu ermitteln.

