

Baden Dättwil

Entwicklungsrichtplan Galgenbuck

Bericht nach § 47. RPV

22. Juli 2012

Baden ist.

1 Inhaltsverzeichnis

1	Inhaltsverzeichnis	3
2	Zusammenfassung	5
3	Planungsanlass	7
3.1	Badener Entwicklungsprognose	7
3.2	Stand der Erschliessung	7
3.3	Verdichtung und Landreserven	9
4	Planung Galgenbuck, Gegenstand und Ziele	10
4.1	Anlass und Gegenstand	10
4.2	Zielsetzung	10
4.3	Planungsperimeter	10
4.3.1	Dienstbarkeiten und Anmerkungen	11
5	Rahmenbedingungen und Grundlagen	12
5.1	Kantonale Rahmenbedingungen und Grundlagen	12
5.1.1	Gebiet Galgenbuck im kantonalen Richtplan	12
5.1.2	Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)	13
5.1.3	Regionale Abstimmung Siedlung und Verkehr	13
5.2	Kommunale Rahmenbedingungen und Grundlagen	14
5.2.1	Quartier Dättwil	14
5.2.2	Richtplan Natur und Landschaft	15
5.2.3	Kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	16
5.3	Sachbereich Ortsbild- und Denkmalpflege, Archäologie	16
5.3.1	Standort des Galgens	17
5.4	Sachbereich Umwelt	18
5.4.1	Energie	18
5.4.2	Massnahmenplan Luft	19
5.4.3	Boden, Grundwasser und Altlasten	19
5.4.4	Lärm	19
5.4.5	Verkehr, Mobilität – Studie Mellingerstrasse	20
6	Leitbild Galgenbuck	22
6.1	Nachhaltige Stadtentwicklung	22
6.1.1	Städtebauliches Konzept Galgenbuck, Aspekte der Nachhaltigkeit	23
7	Entwicklungsrichtplan Galgenbuck	25
7.1	Rechtsgrundlage	25
7.2	Zusammenfassung der ERP-Bestimmungen	25
7.2.1	Allgemeines (Art. 1 bis 5), Städtebau und Bebauung (Art. 6 bis 10)	25
7.2.2	Grün-, Frei- und Landschaftsräume (Art. 11 bis 16)	26
7.2.3	Verkehr und Mobilität (Art. 17 bis 21)	26
7.2.4	Energie und Umwelt (Art. 22 bis 25)	27
7.2.5	Schlussbestimmungen (Art. 26 bis 29)	27
7.3	ERP - Pläne und Erläuterungsbericht	27
8	Weitere Elemente der Planung Galgenbuck	28
8.1	Entwürfe der Landumlegung und des Beitragsplanes	28
8.2	Verträge zwischen Einwohnergemeinde Baden und Eigentümern	29
8.2.1	Fristen für die bestehende Liegenschaften (Hochbauten)	29
9	Projektorganisation	30
9.1	Projektorganisation	30
9.2	Fachbearbeitung und Beratung, beteiligte Fachbüros	31
9.3	Studien und Berichte zur Planung Galgenbuck	31
9.4	Quellen, Berichte, Grundlagen der Stadt Baden	31
9.5	Weitere Grundlagen und Quellen	32

2 Zusammenfassung

Zwischen 1998 und 2011 wuchs die Stadtbevölkerung in Baden um 11% von 16.414 auf 18.455 Personen, parallel nahm die Anzahl der Beschäftigten um rund 25% auf 25.535¹ zu. Gem. kantonalen Bevölkerungsentwicklungsprognose nimmt bis 2025 die Stadtbevölkerung um 2.300 Personen auf rund 20.800 Personen zu (+12%) und im Jahre 2035 werden in Baden rund 22.300 Personen wohnhaft sein (+4.200 +20%). Die Stadtbevölkerung wird individualistischer, materiell besser gestellt und insgesamt älter. Diese drei Indikatoren deuten auf steigende Ansprüche und Wohnflächenkonsum, was wiederum mit zunehmendem Druck auf das verfügbare Land verbunden sein wird. Es ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Baden auf hohem Niveau konstant bleibt.

Gemäss der kantonalen Erhebung zum Stand der Erschliessung² sind die Wohn- und Mischzonen in Baden zu 96%, die Gewerbe- und Industriezonen zu 92% und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu 96% bebaut. Die Reserven sind praktisch ausgeschöpft. Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in Baden bis 2025 (+2.300 Personen) stehen in den Bauzonen (ohne IN Zone) Landreserven mit einer Kapazität von rund 1.330 Personen gegenüber. Die Reserven in der in Baden Nord (IN Zone) sind nur langfristig verfügbar, sie stehen zudem in scharfer Konkurrenz mit anderen Nutzungen und Funktionen der Stadt. Immermehr werden wertschöpfungsschwachen Wohnsegmente und Branchen durch stärkere verdrängt.

Baden setzt seit Mitte der neunziger Jahre auf die bauliche Verdichtung. In Folge dessen befinden sich heute die baureifen Raumreserven vorwiegend in der Innenstadt (75%). Diese deckten nur ein Teil der Nachfrage nach Wohnraum, deutlicher Defizit besteht in den Aussenquartieren Dättwil, Kappelerhof oder Rütihof wo keine nennenswerten Reserven vorhanden sind. Im Interesse der Stadt Baden liegt ein breitgefächertes Wohnungsangebot in allen Preisklassen und Ausprägung sowie an unterschiedlichen Lagen.

Der kantonale Richtplan stuft Dättwil als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung ein. Im Einklang mit dem Richtplan wird dort eine Doppel-Strategie verfolgt; einerseits sollen in den Arbeitszonen das vorhandene Verdichtungspotential aktiviert werden. Andererseits wird der Wandel zum urbanern Wohnort mit hohem Lebensqualität und differenzierten Wohnangebote gefordert. Das ist die Zielsetzung der „Planung Galgenbuck“ welche die 1967 mit dem Projekt „Rosinante“ von Metron begonnene Quartierentwicklung abschliesst.

Das Potential vom Areal wird auf über 500 Wohneinheiten geschätzt. Von dem über 15 ha grossen Gebiet befinden sich bereits 3.8 ha in einer Bauzone, der grosse Teil (rund 11.8 ha) muss zuerst eingezont werden. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan mehrheitlich als Landwirtschaftsland und Fruchtfolgeflechte bezeichnet. Als Voraussetzung für eine Einzonung muss das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden bzw. der Status als Fruchtfolgeflechte aufgehoben werden. Dafür Eine entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans erforderlich.

Um die geordnete Entwicklung des Gebietes zu sichern bzw. die Grundlagen für die planungsrechtlichen Massnahmen zu erarbeiten wurde 2007 die Planung Galgenbuck mit dem Ziel initiiert, für das Gebiet ein Entwicklungsrichtplan (ERP) zu erlassen. Der ERP setzt sich aus Bestimmungen, Plänen und dem Erläuterungsbericht zusammen, welche

¹ Betriebszählung 2008

² Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt: Stand der Erschliessung 2010, Erläuterungsbericht und Nachweis Gemeinden und Regionen, Juni 2011

auf dem vorgängig erarbeiteten „Leitbild Galgenbuck“ beruhen. Im vorliegenden Bericht werden ergänzende Erläuterungen gem. Art. 47 RPV aufgeführt. Die Rechtsgrundlage für den ERP bildet der § 6, Abs. 2 BNO Baden. Mit dem ERP ist für die Entwicklung des Gebietes eine konkrete Vorstellung vorhanden.

Die Umsetzung des ERP erfordert zwingend eine neue Land- und Eigentumsstruktur. Darum wurde in der laufenden Phase der Planung die künftige Land- und GF-Verteilung zwischen den Eigentümer vorweggenommen. Weiter wurden Verfahrens- und Investitionskosten (Gestaltungsplan, Erschliessung, Abwasser) mit dem Kostenverteiler (Beitragsplan) grob ermittelt. Diese Elemente werden in einem öffentlich-rechtlicher „Vertrag betreffend der Entwicklung des Gebietes Galgenbuck“ zwischen der Einwohnergemeinde Baden und den Eigentümern im Planungssperimeter abgesichert. Im Vertrag anerkennen die Landeigentümer die Ziele und Vorgaben des ERP, u.a. die max. Geschossfläche, die Nutzungsverteilung, die städtebauliche Grundstruktur, Parkplatzreduktion, Gestaltungsplanpflicht etc. sowie die Grundsätze der Land- und GF-Verteilung sowie verpflichten sich zum Gemeinsamen vorgehen. Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck ist mit den Entwürfen der Landumlegung und des Beitragsplans als Anhang dem Vertrag beigefügt („Dossier Galgenbuck“).

Die „Planung Galgenbuck“ ist ein Pilotprojekt für die nachhaltige Stadtentwicklung. Die Ziele und Rahmenbedingungen wurde stets aufgrund von Kriterien in den drei Dimensionen Wirtschaft/Gesellschaft/Umwelt formuliert und im Planungsprozess laufend überprüft und optimiert. Das Vorhaben scheidet besonders gut in der Dimension „Gesellschaft“ ab, weist klare ökonomische Vorteile (Dimension „Wirtschaft“, gut). In der Dimension „Umwelt“ gleichen die strengerer Anforderungen betr. Erschliessung (Parkplatzreduktion), Energie (Einsatz der erneuerbarer Quellen) und Freiräumen (ökologische und gut vernetzte Freiräume) den Verlust der Landwirtschaftsflächen teilweise aus.

In übergeordneter Betrachtung entspricht das Vorhaben in Galgenbuck sowohl der kantonalen Raumentwicklungsstrategie und dem „Regionalen Raumentwicklungskonzept“.

3 Planungsanlass

3.1 Badener Entwicklungsprognose

Baden ist als Wohnort sehr gefragt. Zwischen 1998 und 2011 wuchs die Stadtbevölkerung um 11% von 16.414 auf 18.455, parallel nahm die Anzahl der Beschäftigten um rund 17% auf 25.535³ zu.

Die kantonale Bevölkerungsentwicklungsprognose geht für Baden Regio⁴ von einer Einwohnerzunahme von 106.736 im Jahr 2010 auf 122.667 im Jahre 2025 (+15%) aus. Bis 2035 soll die Bevölkerung in der Region Baden auf über 131.000 Einwohner anwachsen (+23%). Eine auf Baden fokussierte Vertiefungsstudie⁵ ergab ein ähnliches Bild. Bis 2025 nimmt die Stadtbevölkerung um 2.300 Personen auf rund 20.800 Personen zu (+12%) und im Jahre 2035 werden in Baden rund 22.300 Personen wohnhaft sein (+4.200, +20%).

Baden ist ein attraktiver Arbeits- und Wohnort, es ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnraum konstant bleibt. Gleichzeitig wird die Stadtbevölkerung individualistischer, materiell besser gestellt und insgesamt älter. Diese drei Indikatoren deuten auf steigende Ansprüche und Wohnflächenkonsum, was wiederum mit zunehmendem Druck auf das verfügbare Land verbunden sein wird.

3.2 Stand der Erschliessung

Gemäss dem Stand der Erschliessung 2010⁶ verfügt Baden in den Wohn- und Mischzonen über Reserven von rund 10,4 Hektaren. Mehrheitlich handelt sich um sehr kleine und kleinste Flächen zwischen 0,03 und 0,62 ha in den Quartieren Kappelerhof, Innenstadt (inkl. Baden Nord), Dättwil und Rütihof. Davon sind rund 6,8 ha baureif, 2,3 ha werden in fünf Jahren und 1.5 ha noch später baureif. Das Fassungsvermögen dieser Flächen wird auf rund 720 Personen geschätzt. Werden die Flächen in Baden Nord abgezogen (rund 1.8 ha) verbleibt ein Fassungsvermögen von rund 630 Personen.

Die Flächen in Baden Nord müssen separat betrachtet werden. Im Entwicklungsrichtplan Baden Nord wurde für die IN-Zone, W3/Verenaäcker und die WG4 Römerstrasse der Wohnanteil absolut in Quadratmetern festgelegt. Die Werte betragen entsprechend 63.500 m², 25.000 m² und 11.500 m² Geschossfläche, was ein Einwohnerpotential von rund 2.000 Personen (100.000 m² GF / 50m² pro Person) ergibt. Bereits wurden in der IN-Zone rund 25.000 m² Wohnflächen realisiert, ob und wann die restlichen 38.500 m² realisiert werden, hängt von mehreren Faktoren ab; u.a. steht hier die Wohnnutzung in scharfer Konkurrenz zu Dienstleistungen und industriellen Nutzungen. Als gesichert gilt das Potential von rund 730 Personen (36.500 m² GF / 50 m² pro Person) in den Zonen W3/Verenaäcker und WG4/Römerstrasse.

Die sofort verfügbaren (baureifen) Landreserven bieten Wohnraum für rund 1.030 Personen, davon entfallen rund 770 auf die Innenstadt (inkl. 730, W3 und WG4 in Baden Nord) und nur 260 auf die Aussenquartiere. Mittelfristig werden mit dem Areal Brisgi weitere 2.3 ha und im Belvedere 1.5 ha mit einem Fassungsvermögen von rund 330 Personen baureif,

³ Betriebszählung 2008

⁴ Kanton Aargau, Statistisches Amt: Bevölkerungsprognose 2009, Statistische Mitteilungen Nr. 107, September 2009

⁵ Prognose der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf die Stadt und Region Baden, Raumdaten GmbH, Zürich 2011

⁶ Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt: Stand der Erschliessung 2010, Erläuterungsbericht und Nachweis Gemeinden und Regionen, Juni 2011

was die Kapazität auf rund 1.360 erhöht. Wird das Potential der IN-Zone (730 Personen) voll ausgeschöpft, was nicht vor 2025 zu erwarten ist, steigt die Einwohnerkapazität in den bestehenden Bauzonen längerfristig auf 2.130 Personen.

Kapazität der Wohn- und Mischzonen in Baden

Bauzone		Fläche	Fassungsvermögen		
Quartier/ Areal	Parz. Nr.	ha	Bauzone	Einwoh/ha	Einwohner
Kappelerhof 1	67	0.25	W3/W4	100	25
Kappelerhof 2	5152	0.06	W2	40	3
Kappelerhof 3	3891	0.07	W4	110	7
Kappelerhof 5	2306/2630-2626	0.20	W3	90	18
Innenstadt Nord 9	2623	0.03	W3	90	3
Innenstadt Nord 10	2299	0.62	W3	40	25
Innenstadt Nord 11	5547	0.13	D	60	8
Dättwil 1	5459	0.09	WG3	55	5
Dättwil 2	5614	0.11	D	60	7
Dättwil 3	4051	0.14	W3	90	13
Dättwil 4	4775	1.32	WG3	55	73
Dättwil 5	4123	0.22	W2	40	9
Rüti 1	4459	0.08	W2	40	3
Rüti 2	5594	0.09	W2	40	4
Rüti 3	4554	0.17	WG3	55	9
Rüti 4	4553/5857	0.28	WG3	55	15
Rüti 5	4557	0.34	WG3	55	19
Rüti 6	4387	0.39	WG3	55	22
Rüti 7	4337	0.32	W3	90	29
Rüti 8	5974	0.05	W2	40	2
Baureife sofort		4.98			297
Baureife 5 Jahre, Kappelerhof 4 (Brisgj)	2340	2.24	W4	110	247
Baureife > 5 Jahre, Allmend 12 (Belvedere)	2521	1.46	W2+	55	80
Kapazität in Bauzonen (exkl. ERP Baden Nord)		8.68			624
ABB Areal, IN-Zone		38500	IN		770
ABB Areal, Verenaäcker	BGF Wohnen (m ²)	25000	W3	50 m2 BGF	500
ABB Areal, Römerstrasse		11500	WG4	pro Person	230
Total ERP Baden Nord		75000			1500
Kapazität in Bauzonen (inkl. ERP Baden Nord)					2124

- Quelle: ARE Kt. AG, Stadt Baden, Entwicklungsplanung

Gemäss der kantonalen Erhebung zum Stand der Erschliessung sind Wohn- und Mischzonen zu 96% bebaut. Ein analoges Bild zeigen die Industriezonen (zu 92% bebaut) und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (zu 96% bebaut), d.h. die Reserven sind praktisch ausgeschöpft.

Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in Baden bis 2025 um +2.300 Personen stehen in den Bauzonen Landreserven (ohne IN Zone) mit einer Kapazität von rund 1.330 Personen gegenüber. Das Wohnen in der Innenstadt steht in scharfer Konkurrenz mit anderen Nutzungen und Funktionen der Stadt.

Auf die Bevölkerungsprognose von Statistik Aargau (+4.205 Personen in 2035) bezogen, entsteht in Baden ein negativer Saldo von rund 2.075 Personen.

3.3 Verdichtung und Landreserven

Die Badener BNO lässt durch das nicht-vorhanden sein einer Ausnützungsziffer eine Verdichtung der Baustruktur grundsätzlich zu und der Trend dazu ist in allen Zonen feststellbar.

Bereits 1995 setzte der Entwicklungsrichtplan Baden Nord auf die „Innere Verdichtung“. In Folge dessen befinden sich heute rund 75% der baureifen Raumreserven in der Innenstadt. In den Aussenquartieren sind keine nennenswerten Reserven vorhanden. Gegenwärtig wird in zwei Projekten die bauliche Verdichtung getestet:

- In der Wohnüberbauung „Belvedere“ auf der Baden Allmend wird mittels Gestaltungsplans in einer W2 Zone eine höhere Ausnutzung erreicht.
- In der Testplanung Brisgi wird für das rund 2.24 ha grosse Areal eine zusätzliche Reserve von 20'000 m² bis 25'000 m² Geschossfläche diskutiert. Hier können künftig bis zu 500 – 600 Personen wohnen, das entspricht einer Verdoppelung der Kapazität gegenüber dem Stand der Erschliessung 2010 (250 Personen) in der W4 Zone.

Ein wichtiger Aspekt der baulichen Verdichtung sind die Hochhäuser. Die Schätzungen der im „Hochhauskonzept“⁷ ausgewählten Standorte gehen von einer Verdreifachung der Kapazität gegenüber der Regelbauweise aus. Bereits sind in mehreren laufenden Projekten⁸ in der Innenstadt Hochhäuser (12 Geschosse und mehr) oder hohe Bauten (mehr als 6 Geschosse) in der Planung.

Eine 2009 durchgeführte Studie zeigte in den Gewerbebezonen entlang der Mellingerstrasse (Esp und Langacker) in Dättwil ein Verdichtungspotential von rund 68.000 m² Geschossfläche.

Baden setzt seit Mitte der neunziger Jahre auf die bauliche Verdichtung bzw. die Ausschöpfung der innern Reserven. In Folge dessen befindet sich heute rund 75% der baureifen Raumreserven in der Innenstadt. In den Aussenquartieren sind keine nennenswerten Reserven vorhanden.

Im Wirtschaftsstandort nimmt die Verdrängung der wertschöpfungsschwachen Branchen durch stärkere Branchen zu.

Das Areal Galgenbuck in Dättwil ist die einzige nennenswerte Reserve, die Einwohnerkapazität des rund 14 Hektaren grossen Areals wird auf 1.300 Personen geschätzt. Der entsprechende Planungsprozess wurde 2007 initiiert.

Im Interesse der Stadt Baden liegt ein breitgefächertes Wohnungsangebot in allen Preisklassen und an unterschiedlichen Lagen sowie Ausprägung. Die Innenstadt deckt nur ein Teil der Nachfrage nach Wohnraum ab, deutliche Defizite bestehen in den Aussenquartieren.

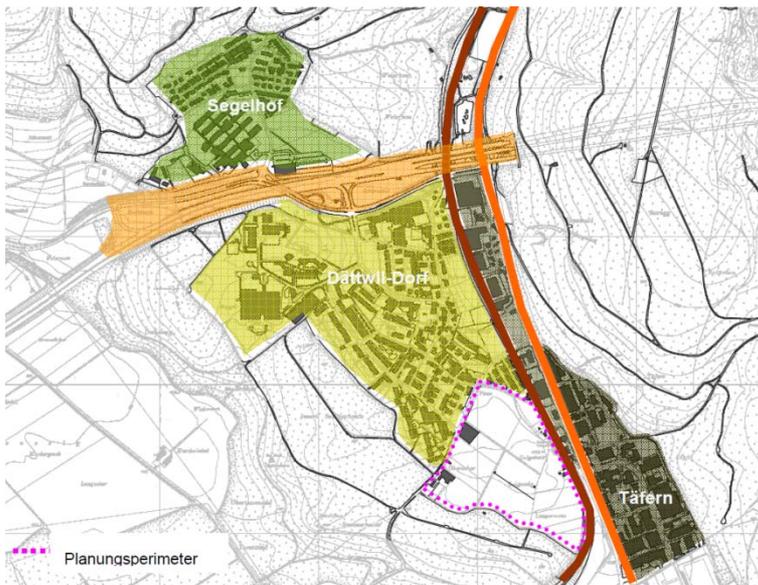
⁷ Hochhauskonzept, Diener+Diener, Basel, 2010. Im Konzept sind lediglich städtebauliche Kriterien berücksichtigt.

⁸ Projekte in Baden Nord: „Belle Etage“ mit zwei Wohntürmen am Martinsberg, zwei Bürohochhäuser, Projekt Trafo 2, Hochhaus im Kriesmer-Areal, Überbauung Lindeplatz am Schulhausplatz

4 Planung Galgenbuck, Gegenstand und Ziele

4.1 Anlass und Gegenstand

Bedeutendes Potential mit über 500 Wohneinheiten befindet sich im Gebiet Galgenbuck in Baden Dättwil, einer der letzten Siedlungsreserve der Stadt Baden. Von dem über 15 ha grossen Gebiet befinden sich 3,8 ha bereits in einer Bauzone, der grosse Teil (11,8 ha) muss zuerst eingezont werden. Um die geordnete Entwicklung des Gebietes zu sichern bzw. die Grundlagen für planungsrechtliche Massnahmen zu erarbeiten, wurde 2007 die Planung Galgenbuck mit dem Ziel initiiert, für das Gebiet einen Entwicklungsrichtplan (ERP) zu erlassen.



Baden Dättwil mit Galgenbuck

4.2 Zielsetzung

Im Galgenbuck soll ein neues Stadtquartier entstehen, um Dättwil und Baden insgesamt als Wohnort zu stärken. Geplant ist eine autoreduzierte, nachhaltige Siedlung mit einer Mischung aus Reihenhäusern, Geschosswohnungen und öffentlichen Freiräumen. Das Wohnungsangebot ist auf unterschiedliche Sozialgruppen und Altersklassen ausgerichtet. Die wichtigste Zielgruppe sind Familien, welche die Vorteile vom „Leben auf dem Lande“ mit einem urbanen Lebensstil verbinden möchten.

Das neue Stadtquartier wird in Sinne der ursprünglichen Vision des Quartiers⁹ aus den 70-ger Jahren den Schlussstein in der fast vierzigjährigen Entwicklung von Dättwil setzen.

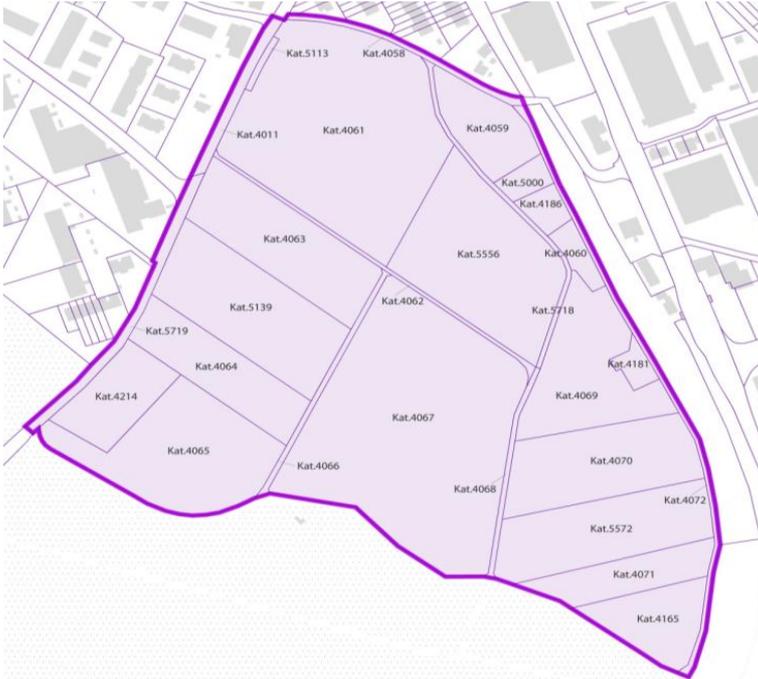
4.3 Planungserimeter

Der Planungserimeter umfasst insgesamt 27 Parzellen mit 161.614 m². Die an den Galgenbuck angrenzenden Abschnitte der Sommerhaldenstrasse (Parzelle Nr. 5719 und 4011)

⁹ Projekt „Rosinante“, Metron 1967

sowie des Stationswegs (zwischen Sommerhaldenstrasse und Bahnlinie, Parzelle Nr. 4058 und 4072) befinden sich ebenfalls im ERP-Perimeter. Sie sind nicht ausnutzungsberechtigt und werden nicht in die Landumlegung einbezogen. Das Land befindet sich im Eigentum von 10 verschiedenen Parteien, wovon der Anteil öffentlicher Körperschaften (Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Baden) rund 44% beträgt.

Auf dem Areal befinden sich insgesamt zwölf Hochbauten, welche mehrheitlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen u.a. ein Reitsportbetrieb oder die Treibhäuser eines Gemüsebauers. Drei Gebäude (Ass. Nr. 2525, 2583 und 467) sind bewohnt. Das Gebäude Ass. Nr. 467 ist Teil des Reitsportbetriebes, das Zweite (Ass. Nr. 2525) wurde 2007 aufwendig saniert (Minergie-P) und erweitert.



Perimeter Entwicklungsrichtplan Galgenbuck

4.3.1 Dienstbarkeiten und Anmerkungen

Es sind keine massgeblichen Dienstbarkeiten und Anmerkungen im Grundbuch eingetragen.

5 Rahmenbedingungen und Grundlagen

5.1 Kantonale Rahmenbedingungen und Grundlagen

5.1.1 Gebiet Galgenbuck im kantonalen Richtplan

Dättwil als Entwicklungsschwerpunkt Ausgehend von der Gesamtstrategie¹⁰ „raumentwicklungAARGAU“ setzt der Richtplan 2011¹¹ den Standort Baden bestehend aus Baden Nord und Dättwil als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonalen Bedeutung fest. Für Dättwil ist folgende Nutzungseignung bezeichnet:

- produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN);
- arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN).

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Zentren oder ländlichen Entwicklungsachsen. An diesen Standorten sollen:

- die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel gestaltet und verbessert,
- die Nutzungsprioritäten auf die Lage abgestimmt,
- die Verfügbarkeit des Baulandes erhöht werden.

Zudem ist in den ESP der Flächenbedarf des regionalen Kleingewerbes zu beachten und ein Einbezug von Wohnnutzung durch die Standortgemeinde zu prüfen. Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die hierfür geeigneten Zonen. Dies wird mit dem vorliegenden ERP und den darauf folgenden Massnahmen umgesetzt.

Siedlung und Landschaft Im Richtplan befindet sich das Gebiet Galgenbuck mehrheitlich im Landwirtschaftsgebiet. Überlagernd ist das Gebiet als Fruchtfolgefläche festgelegt. Als Voraussetzung für eine Einzonung muss das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden bzw. der Status als Fruchtfolgefläche annulliert werden.

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) sind „Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete; sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation, sowie die ackerfähigen Naturwiesen. FFF sind der agronomisch besonders wertvolle Teil des für die landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Kulturlands der Schweiz und sichern die Versorgung der Bevölkerung in Notzeiten. Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgefläche muss der Kanton Aargau einen Mindestumfang von 40'000 ha FFF ausweisen.“

2010 lag die Fruchtfolgefläche in Kanton Aargau noch um 692 ha über dem Soll-Wert. Die FFF schrumpft jedoch in der Folge der Urbanisierung kontinuierlich, seit 2001 ist sie um 196 ha zurückgegangen. In der Stadt Baden sind 54.4 ha als Fruchtfolgeflächen klassifiziert, ihr Anteil an der Land- und Forstwirtschaftsflächen ist mit rund 6.4% sehr klein. Das ist zurückzuführen auf einen sehr hohen Anteil der Forstflächen in Baden. Rund 55% des Stadtgebietes ist bewaldet. Durch die Siedlungsentwicklung in Dättwil wird sich die FFF in Baden um 11.8 ha auf 43.6 ha verkleinern.

Verkehr Die Westumfahrung Fislisbach ist im Sinne einer Vororientierung im kantonalen Verkehrsplan aufgenommen. Das Trasse ist für eine allfällige spätere Ergänzung des

¹⁰ Kanton Aargau, raumentwicklungAARGAU, Gesamtstrategie Raumentwicklung, 2006

¹¹ Kanton Aargau, Richtplan 2011, Kapitel S 1.3, Grossrat Beschluss vom 20. September 2011

Kantonsstrassennetzes freizuhalten. Diese Umfahrung könnte langfristig die Sommerhaldenstrasse in Dättwil erheblich entlasten.

Im Einklang mit dem kantonalen Richtplan wird in Dättwil eine Doppel-Strategie verfolgt, einerseits werden die Arbeitszonen (Langacker, Esp) durch bessere Gestaltung und die Vernetzung der Freiräumen (u.a. Mellingerstrasse) aufgewertet, weiter werden die noch vorhandene Verdichtungspotentiale¹² (s. Kap. 4.2.1) aktiviert. Andererseits soll in Dättwil der Wandel zum urbanern Wohnort mit hohem Lebensqualität und differenzierten Wohnangebote gefördert werden.

5.1.2 Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)¹³ ist ein Koordinationsinstrument zur Entwicklung der Landschaft im Kanton. Hauptanliegen ist der dezentrale Vollzug von Natur- und Landschaftsaufgaben und deren Koordination in den Bereichen Landwirtschaft, Naturschutz, Gewässerschutz und Wald.

In der LEP Karte¹⁴ sind im Bereich des Galgenbucks keine Massnahmen festgelegt.

5.1.3 Regionale Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Beschluss 1.1 des Richtplankapitels S 1.2 wird der Regierungsrat beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und den Regionalplanungsverbänden zum Siedlungsgebiet eine neue Gesamtlösung zu erarbeiten; dies mit dem Ziel, den Siedlungsflächenverbrauch zu begrenzen und das Bevölkerungswachstum raumverträglich und unter Wahrung einer hohen Siedlungs- und Wohnqualität aufzunehmen. Baden Regio hat bereits den ersten Entwurf des regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) vorgelegt. Darin soll aufgezeigt werden, wie sich die Region räumlich entwickeln soll

Eine regionale Verankerung der Planung Galgenbuck ist ein Anliegen der Stadt Baden. Herr Silvio Caneri, Gemeindeammann von Fislisbach wirkte als Vertreter der Nachbargemeinden und des regionalen Planungsverbands Rohrdorferberg-Reusstal in der Begleitkommission der Planung mit.

Am 7. September 2011 wurde der Vorstand von Baden Regio ausführlich über Ziele und den Stand der Planung informiert.

Im Entwurf des regionalen Entwicklungskonzeptes (REK)¹⁵ ist das Gebiet Galgenbuck als künftige Siedlungsentwicklung postuliert. Die Gemeinden der Region werden zur Planung Galgenbuck im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplanes Stellung beziehen können. Der §13, Abs.1 BauG verpflichtet die Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Eine Mitwirkung wird bei der Revision der Bau- und Nutzungsordnung Baden erfolgen.

¹² Städtebauliche Studie Langacker / Esp, Baden-Dättwil, Van de Wetering Atelier für Städtebau, 2010, siehe Kap.

¹³ Mit dem Programm (LEP) unterstützt der Kanton die Gemeinden und Regionen in der ökologischen Aufwertung der Landschaft. Das Ziel ist eine koordinierte, nachhaltige Nutzung der Landschaft.

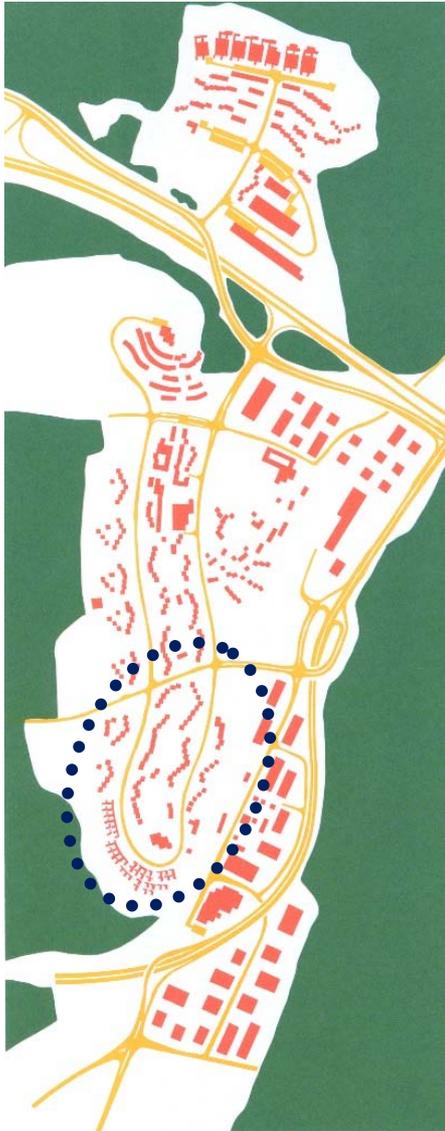
¹⁴ Kanton Aargau, Abteilung Landschaft und Gewässer: LEP, Online Karte, geoportal.ag.ch

¹⁵ Regionales Entwicklungskonzept (REK), Entwurf, Bericht Behördenvernehmlassung; 23. Mai 2012

5.2 Kommunale Rahmenbedingungen und Grundlagen

5.2.1 Quartier Dättwil

Am 31. Dezember 2011 wohnten in Dättwil 3.180 Personen. Das entspricht rund einem Sechstel der Gesamtbevölkerung Badens. Eine Mehrheit davon rund 2.600 lebten in Dättwil Dorf. Die übrigen Einwohner verteilen sich auf die Quartierteile Segelhof (rund 500) und auf das Gewerbegebiet Täfern (rund 100).



Projekt „Rosinante“ von 1967, Grundlage des Entwicklungskonzepts von Dättwil

Die Entwicklung von Dättwil zum modernen Stadtquartier begann in den 1960er Jahren. Damals bot Dättwil die Chance, einen neuen Stadtteil auf der "grünen Wiese" zu planen. 1966-67 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Aufgabe war es, ein städtebauliches Konzept mit Wohnraum für 6.000 Bewohner, 2.000 Arbeitsplätzen, öffentlichen Bauten und Nebennutzungen, sowie einer Erschliessung zu entwerfen. Aus 47 Projekten wurde das Projekt "Rosinante" von Metron erstprämiiert. Das Projekt sah eine ringförmige Erschliessung vor, welche auf der bestehenden Strassenstruktur aufbaute. Das neue Zentrum wurde neben dem bestehenden Dorfkern konzipiert, sodass eine Realisierung ohne Abbruch des Bestandes möglich war. Das Konzept wurde so angelegt, dass eine etappenweise Realisierung möglich war. Die Entwicklung des Hauptwohngebietes erfolgte vom Autobahnanschluss her beginnend in südlicher Richtung. Das Gebiet Galgenbuck war als letzte Ausbautetappe vorgesehen.

Dättwil ist heute ein attraktives Wohnquartier und Standort des Kantonsspitals und des Forschungszentrums der ABB. Im Gewerbegebiet Täfern sind mehrere Unternehmungen – u.a. Alstom Schweiz AG, Oracel Schweiz AG, Beldona AG – vertreten. Dättwil besitzt eine hervorragende Anbindung an die Nationalstrassen A1/A3. Der Anschluss an die Zürcher S-Bahn mit der Haltestelle Mellingerheidersberg ist mit dem Bus in 5 Min. erreichbar.

Das Quartier Dättwil soll weiterhin als Wohn- und Wirtschaftsstandort¹⁶ zur Diversifizierung des städtischen Angebotes und zur Entlastung der Innenstadt beitragen.

Sozialraumanalyse Dättwil ist heute ein durchmischtes Quartier mit einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Ausgehend von der heutigen Sozialstruktur des Ortes und

¹⁶ Stadt Baden: Planungsleitbild 1998 und Berichte 2002, 2006, 2010

der Marktanalyse¹⁷ wurden die künftigen Zielgruppen definiert. Angestrebt wird eine der heutigen ähnliche Bevölkerungsstruktur mit Stärkung des Familienanteils. Entsprechend wurde das Profil des Wohnangebotes im Galgenbuck angepasst. Die Reihenhausstrukturen (grundgebundenes Wohnen) eignen sich besonders für Familien und je nach Grösse und Grundrisse für mittlere und ältere Paare. Mit den Geschosswohnungen können komplementäre Zielgruppen angesprochen werden. Durch das vielfältige Wohnungsangebot kann eine breite soziale Durchmischung des Quartiers unterstützt werden.

Städtebauliche Studie Langacker/Esp Die Studie¹⁸ hatte zum Ziel, die Möglichkeiten einer Aufwertung der Arbeitsgebiete aufzuzeigen. Daraus sollten das Wachstum- und Verdichtungspotential sowie die Zusammenhänge und Synergien mit dem Dättwiler Wohngebiet untersucht werden. Die Gewerbegebiete Esp und Langacker sind bereits heute Sitz von mehreren Firmen aus verschiedenen Branchen mit rund 4'000 Beschäftigten. Der Anteil wertschöpfungsstarker Branchen nimmt kontinuierlich zu.

Die Studie setzt auf die Stärkung des urbanen Charakters der beiden Gewerbebezonen, primär durch Gestaltung der öffentlichen Räume und durch eine verstärkte Anbindung an das Dorf Dättwil und an das Areal Galgenbuck.

Das bauliche Potential durch Verdichtung und Ersatzbauten, wurde auf rund 68.000 m² Geschossfläche geschätzt, was rund 2.500 neuen Beschäftigten entspricht.

5.2.2 Richtplan Natur und Landschaft

Aus dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft (RNL)¹⁹ geht hervor, dass das Areal Galgenbuck eine wichtige Rolle in der Vernetzung der umliegenden Natur- und Landschaftsräume erfüllt. Der RNL bezeichnet den Galgenbuck als zukünftiges „Wohngebiet mit hohem Grünflächenanteil“, welcher „ungeschmälert erhalten“ bleiben soll. Hier befinden sich zwei Naturkorridore: Einer am Waldrand, der andere entlang der Bahnlinie, welche stellenweise „artenreiche, förderungswürdige Bahnseitenflächen“, sowie „besondere und schützenswerte Hecken und Feldgehölze“ enthält. Die Bahnlinie ist zugleich auch eine Natur-Barriere. In der Grünzone am Bahndamm ist ein „Trockenstandort mit artenreichen Heuwiesen“ vermerkt. Ziele des RNL für den Galgenbuck:

- Der Grünflächenanteil ist bei einer Überbauung sicherzustellen.
- Im Bereich der Freihalte- und Grünzone sind Massnahmen zur Lebensraumaufwertung und -vernetzung zu treffen.
- Die Verbindung zwischen den grossräumigen Lebensräumen ist sicherzustellen.
- Die geschützten Elemente (Hecken, Böschungen) sind zu pflegen.

Eine konzentrierte Bebauung gem. dem Leitbild Galgenbuck erlaubt die Ausscheidung von grossflächigen Freiräumen (Allmend, Waldvorland, etc.) was eine Vernetzung der umliegenden Landschaftsräume Sommerhalde und Täfern begünstigt. Der ERP sieht vor, dass die privaten und öffentlichen Grün- und Freiräume nach ökologischen Kriterien (ERP Art. 11.2) erstellt und bewirtschaftete werden. Für das Konzept der öffentlichen Freiräumen wird ein Studienauftrag ausgeschrieben (ERP Art. 11.3)

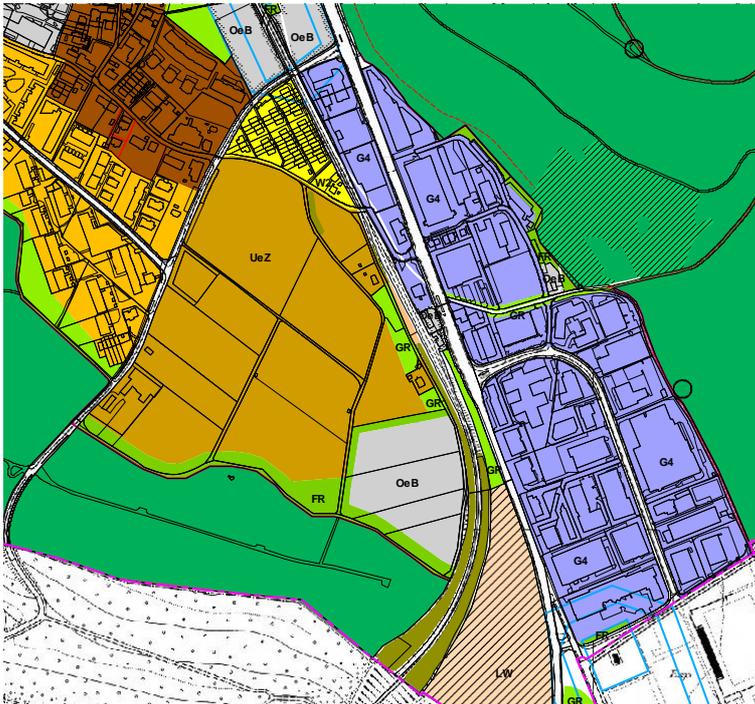
¹⁷ Positionierung Galgenbuck, Sozialraum- und Wohnungsmarktanalyse, Mikrolage, Zielgruppen. Fahrländer Partner AG, Dezember 2009

¹⁸ Städtebauliche Studie Langacker / Esp, Baden Dättwil, Van de Wetering Atelier für Städtebau, 2010

¹⁹ Stadt Baden, Stadtökologie: Richtplan Natur und Landschaft, 2004

5.2.3 Kommunale Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Teile des Gebietes (3.8 ha) sind bereits heute eingezont; rund 2.2 ha befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeB), 1.6 ha sind auf die Freihaltezone (FR) und die Grünzone (GR) verteilt. Der Grossteil (11.8 ha) des Gebiets Galgenbuck ist gemäss der Bau und Nutzungsordnung der Übergangszone Galgenbuck (UeZ) zugeteilt. Die UeZ richtet sich nach §170 Abs. 2 des Kantonalen Baugesetzes (BauG). Im rechtlichen Sinne ist sie eine Landwirtschaftszone und gilt nicht als Siedlungsgebiet. Die Badener BNO legt den Zweck der UeZ in §28²⁰ als "Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone" fest. Der §170 Abs. 2 BauG räumt den Eigentümern das Recht ein, die Zoneneinteilung frühestens zehn Jahren nach Genehmigung der BNO zu überprüfen. Nach Ablauf dieser Frist – die UeZ Galgenbuck wurde durch den Einwohnerrat am 24. Januar 1995 beschlossen – hatte der Stadtrat veranlasst, den Zweck der Zone zu prüfen und gleichzeitig den Planungsprozess eingeleitet.



Galgenbuck in Baden Dättwil, Ausschnitt aus dem Zonenplan

5.3 Sachbereich Ortsbild- und Denkmalpflege, Archäologie

Die Anfänge Dättwils gehen auf das Ende des ersten Jahrtausends zurück, als einzelne Höfe auf dem heutigen Siedlungsgebiet entstanden sind.

Drei historische Verkehrswege²¹ von nationaler Bedeutung verlaufen in unmittelbarer Nähe des Galgenbucks. Die Route AG 6, welche sich in die beiden Teilrouten 6.1 und 6.2 verzweigt, war vom Mittelalter bis in die Moderne ein Teil der Verbindung zwischen Zürich und Bern. Die Route 6.1, die heutige Sommerhaldenstrasse, bestand vermutlich schon zu Rö-

²⁰ Stadt Baden, Bau und Nutzungsordnung vom Oktober 2001. In der UeZ gelten sinngemäss die Bestimmungen von § 26 BNO. Die UeZ ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeordnet.

²¹ Bundesamt für Strassen (ASTRA), Historische Verkehrswege im Kanton Aargau, Publikation zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Bern, 2007

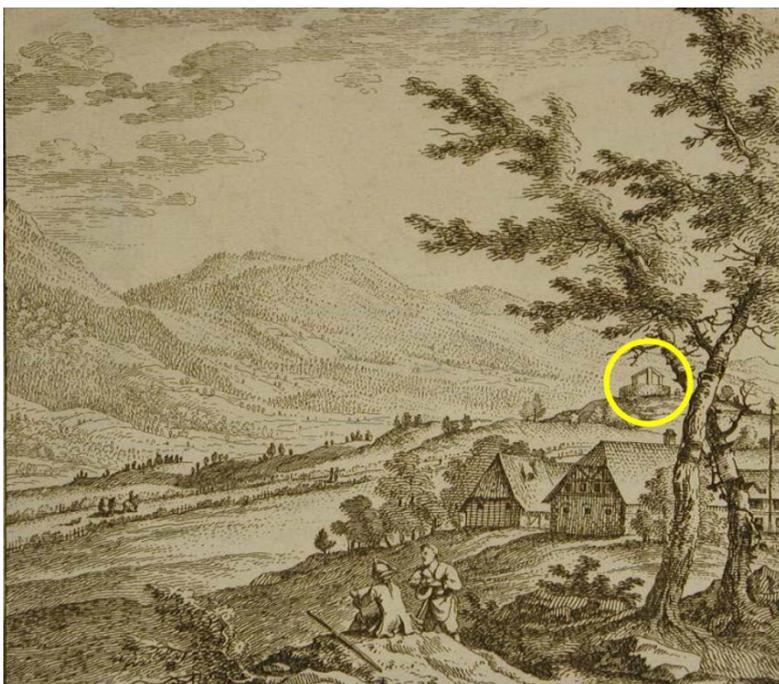
merzeiten. Erst seit 1876 führt die Hauptverbindung Mellingen-Baden über die heutige Mellingerstrasse.

Die Route AG 55, verband zu römischen Zeiten Windisch mit Zürich. Im Mittelalter war diese Verbindung eine wichtige Pilgerroute (Jakobsweg, heutige Dorfstrasse) und eine Ausweichverbindung auf der Strecke zwischen Bern und Zürich, erreichte jedoch auf Grund der topographischen Eigenschaften nicht die Bedeutung der Hauptachsen in den Flusstälern.



Ausschnitt aus dem Inventar historischer Verkehrswege, „Armensündergässli“ (1) und mutmasslichen Standort des Galgens (2)

Das im heutigen Kataster vermerkte „Armensündergässli“, wahrscheinlich der Zugang zum Galgen, ist ebenfalls ein historischer Weg und wird als Fussweg in der künftigen Parklandschaft (Allmend) erhalten.



Die Namensgeberin des Areals war die ehemalige Richtstätte der Stadt Baden. Der Galgen in Dättwil ist bereits im 14. Jahrhundert nachgewiesen. Die Stadt behielt die Blutgerichtsbarkeit bis 1798.

Die Lage des Galgens lässt sich heute nicht genau festlegen. Eine durch das Stadtarchiv in Zusammenarbeit mit Kantonsarchäologie durchgeführte Recherche hat zu folgender Hypothese²² geführt: "Der Galgen lag nicht an der heute höchsten Stelle des Areals, sondern leicht östlich davon. Das zeigen 200-jährige Planaufnahmen. Der Standort wurde bereits vor 1919 bei der Ausbeutung von Kies abgetragen. Es ist davon auszugehen, dass deshalb keine Überreste des Galgens mehr existieren." Eine Sondiergrabung ist zurzeit nicht zwingend.

Mit der Ausscheidung der Allmend (rund 1 ha Fläche), werden der mutmassliche Ort des Galgens und seine Umgebung von der Bebauung geschont. Der ERP Art. 12.2 sieht eine Markierung des Galgens vor. Künftige Feldforschungen sind nach wie vor möglich.

5.4 Sachbereich Umwelt

5.4.1 Energie

Das Energieleitbild der Stadt Baden²³ verfolgt und unterstützt die Ziele der kantonalen und nationalen Energiepolitik (2000-Watt-Gesellschaft als Vision) sowie die Anforderungen des European Energy Award®gold bzw. dem Label Energiestadt Gold. Grundsätzlich setzt die Stadt Baden auf eine Reduktion des Energieverbrauchs.

Dies bedeutet für die Planung Galgenbuck, dass:

- die lokalen Energiepotenziale genutzt und Private mit Beratung unterstützt werden;
- Projekte im Bereich Energie, welche die gesetzlichen Anforderungen deutlich übertreffen oder überdurchschnittlich positive Impulse auslösen, mit Förderbeiträgen begünstigt werden (z.B. für Wärmepumpen oder Sonnenenergie);
- das lokale Fernwärmenetz des Kantonsspitals Baden optimiert wird;
- bei Sondernutzungsplanungen, welche der Bauherrschaft eine Mehrnutzung gegenüber der Regelbauweise erlauben, Minergie-Standard vorgeschrieben wird;
- bei Landverkäufen oder Landabgaben im Baurecht durch die Stadt, wann immer vertretbar, der Minergie- und evtl. der Minergie-P-Standard angestrebt werden.

Andere Lösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung ähnliche Ziele erreichen, sind möglich. Eine entsprechend sinnvolle energierelevante Bestimmung soll jeweils in die Verträge einfließen.

Die Regionalwerke AG Baden betreibt das Fernwärmenetz ab dem Kantonsspital, welches ca. 900 Wohnungen mit Wärme versorgt. Das Netz reicht heute bis in die Sommerhaldenstrasse. Unter dem Namen Energie-Hub Baden ist eine grössere Anlage zur Erzeugung von Strom und synthetischem Methangas (SNG) aus regionalem Waldholz in Planung. Die CO₂-belastungsfreie Abwärme der Anlage kann den Wärmebedarf der Fernwärme weitgehend decken. Ein Anschluss des Gebiets Galgenbuck an das Fernwärmenetz ist möglich.

²² Andreas Steigmeier, Der Standort des Galgens in Dättwil, Bericht vom 10. März 2008

²³ Stadt Baden, Energieleitbild 2006

Die Stadt Baden plant zusammen mit der ABB (Schweiz) AG und der Regionalwerke AG Baden, die Quartierentwicklung im Galgenbuck als Pilotgebiet für innovatives Energiemanagement (Projekt Smart City).

Im Rahmen des Gestaltungsplans ist ein Energiekonzept erforderlich (ERP Art.22.4). Die lokalen Energieträger werden prioritär eingesetzt (ERP Art 22.3). Die Verbrennung fossiler Energieträger zur Wärmeerzeugung ist gem. ERP 22.2 untersagt.

5.4.2 Massnahmenplan Luft²⁴

Für das Gebiet liegen keine Messungen der Luftschadstoffe vor. In Dättwil Dorf, in deutlicher Entfernung der Kantonsstrassen K 267 (Birmensdorferstrasse) und K 268 (Mellingerstrasse), liegt der Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich des Grenzwertes gemäss Luftreinhalteverordnung (LRV).

Für Feinstaub muss damit gerechnet werden, dass der Jahresmittelwert überschritten ist. Das zeigen Messungen an Stationen des interkantonalen Luftmessnetzes „in Luft“, welche aufgrund der Verkehrsexposition und der Siedlungsgrösse mit dem Galgenbuck verglichen werden können. Auch für den Schadstoff Ozon (O₃) muss mit regelmässigen Überschreitungen des Grenzwertes gerechnet werden.

Aufgrund der lufthygienischen Werte sind im ERP Massnahmen im Verkehrs- und Energiebereich vorgesehen u.a. wird bei der Ermittlung des Parkplatzbedarfes ein Reduktionsfaktor von 0.7 eingeführt (ERP Art. 21.1). Im ERP-Perimeter ist der Einsatz von fossilen Energieträger (s. oben) eingeschränkt.

5.4.3 Boden, Grundwasser und Altlasten

Innerhalb des Planungssperimeters ist kein Grundstück im Kataster der belasteten Standorte²⁵ aufgeführt. Allerdings können auch Standorte, welche nicht im KBS erfasst sind, verunreinigt sein. Nicht erfasst sind u.a. bahnbetrieblich genutzte Standorte.

Wasser Das Gebiet befindet sich mehrheitlich im Gewässerschutzbereich B. In der Versickerungskarte der Stadt Baden ist das Gebiet bezüglich Versickerungsmöglichkeiten als schlecht klassifiziert.

Der ERP sieht die Meteowasserspeicherung durch Dachbegrünung (ERP Art. 23.1), Nutzung als Grauwasser (ERP Art. 24.1) und eine begrenzte Versickerung/Verdampfung durch Wasserflächen vor. Es sind zurzeit keine Vorkehrungen betr. Altlasten erforderlich.

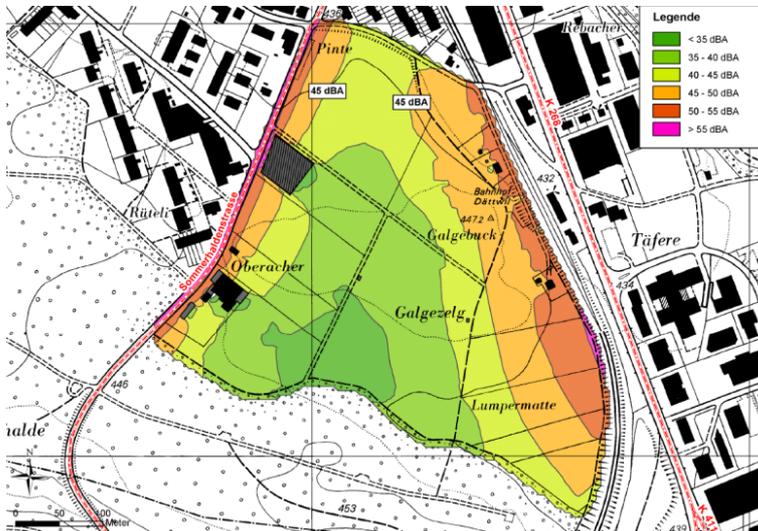
5.4.4 Lärm

Das Areal ist den Lärmemissionen von der Kantonsstrasse (Mellingerstrasse, K 268, DTV 2007 23.000 Fahrzeuge) sowie durch die Gemeindestrasse (Sommerhaldenstrasse, DTV 2007 3.000 Fahrzeuge) ausgesetzt. Die Bahntrasse ist keine Lärmemissionsquelle im Sinne der Lärmschutzverordnung.

²⁴ Stadt Baden: Massnahmenplan Luft, 1994

²⁵ Kanton Aargau, Abteilung Umwelt: Kataster der belasteten Standorte, Online Karte, geoportal.ag.ch, 2011

Lärmgutachten²⁶ Für die Beurteilung der künftigen Situation (Wohngebiet, W2) ist der Zustand mit den höchsten Beurteilungspegel bezogen auf die Planungswert (Nacht, 22.00 – 06.00 Uhr), gemessen auf der Höhe des 1. Obergeschosses massgebend. Die Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II sind auf einer Fläche von rund 10 ha bzw. 2/3 des Areals erfüllt. Entlang der Sommerhaldenstrasse (50 m Abstand) und entlang der Mellingerstrasse (100 m Abstand) bzw. SBB-Bahnlinie sind die Planungswerte überschritten. Hier sind planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen erforderlich.



Der Isofonenplan von Galgenbuck

Die Baufelder sind ins Innere des Gebietes verlagert. Gegenüber der Mellingerstrasse ist ein Baufeld mit Gewerbenutzung (85% Anteil) vorgesehen und die lärmvorbelasteten Bereiche sind dem Freiräumen zugeordnet. Weitere Massnahmen insbesondere entlang der Sommerhaldenstrasse erfolgen im Rahmen des Gestaltungsplans.

5.4.5 Verkehr, Mobilität – Studie Mellingerstrasse

Im Verkehrsnetz von Dättwil nimmt die Nationalstrasse A1 eine dominierende Stellung ein. Der Dättwiler Abschnitt weist mit rund 110'000 Fahrzeugen täglich das höchste Verkehrsaufkommen der Schweiz auf. Via Autobahn sind Zürich und Aarau in zwanzig Minuten, Bern und Basel in einer Stunde erreichbar.

Parallel zur Autobahn verläuft die Birmensdorferstrasse (K 272). Deren durchschnittlicher Tagesverkehr betrug im Jahr 2005 19.392 Fahrzeuge. Die zweite Kantonsstrasse, die Mellingerstrasse (K 268), verläuft in Nord-Süd Richtung und verbindet Dättwil mit Baden und Mellingen. Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen betrug im Jahr 2005 27'869 Fahrzeuge.

Um die Wohngebiete vor unerwünschtem Ausweichverkehr zu schützen, wurden teilweise Fahrverbote verfügt (z.B. Pilgerstrasse) und verkehrsberuhigte Zonen (Zone 30) eingeführt. Das Areal Galgenbuck wird heute durch die Sommerhaldenstrasse erschlossen. Diese ist zugleich Haupteinfahrt des Badener Stadtteils Rütihof. Zu Spitzenverkehrszeiten ist der Knoten Sommerhaldenstrasse - Mellingerstrasse überlastet.

²⁶ Stadt Baden: Lärmgutachten Galgenbuck, COLENCO Wasserbau und Umwelt, 2007

Die Entwicklung des Quartiers Galgenbuck und die Verdichtungen in Dättwil (Langacker/Esp) werden, auch wenn tiefe Parkierungsnormen angewendet und gute Anschlüsse des öffentlichen Verkehrs bestehen, Mehrverkehr²⁷ generieren. Dies wird zusammen mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinden im Reusstal auf der Mellingerstrasse zu Kapazitätsengpässen führen. Deshalb ist eine koordinierte und etappenweise Entwicklung von Bebauung und verkehrstechnischen Massnahmen vorgesehen. Eine Grundlage dazu stellt der Bericht „Optimierung der Mellingerstrasse“²⁸ dar. In dem Zusammenhang muss das gesamte Strassennetz südlich von Baden genauer betrachtet werden.

Im Kantonalen Richtplan ist die Umfahrung von Fislisbach als Vororientierung/Zwischenergebnis aufgeführt.

Für den postulierten neuen Anschluss der Siedlung Galgenbuck an die Mellingerstrasse sprechen u.a. auch städtebauliche Gründe. Die Siedlung Galgenbuck soll nicht ähnlich dem Brisgi im Kappelerhof zur „Sackgasse“ werden. Gerade die Verbindung zum Esp kann zu positiven Synergien führen. Damit Dättwil seine urbanen Qualitäten entfalten kann, muss die doppelte Zäsur der Bahnlinie und der Mellingerstrasse an möglichst vielen Stellen überwunden werden. Die Lage und genaue Gestalt des Anschlusses ist noch offen. Denkbar sind verschiedenen Varianten – z.B. ein Anschluss nur für Rechtsabbieger oder ein Anschluss an den geplanten Kreiselp Esp bzw. an die geplante Umfahrung Fislisbach.

Für den künftigen Anschluss muss das Bahn-Trasse überquert werden. Ein Gutachten von APT Ingenieure GmbH, Zürich hat deren Machbarkeit aus bautechnischer Sicht bestätigt. Die Kosten der Brücke werden auf rund CHF 1.5 Mio. geschätzt.

²⁷ Stadt Baden: Verkehrstechnische Analyse Mellingerstrasse K268, Auswirkungen Planung Galgenbuck, Bühlmann Ingenieur- und Planungsbüro, Dezember 2010

²⁸ Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Verkehr. Baden K 268; Optimierung Mellingerstrasse (A1-Esp), verkehrstechnische Analyse mit Betriebskonzept, Bühlmann Ingenieur- und Planungsbüro, August 2005

6 Leitbild Galgenbuck

Studienauftrag Im Auftrag der Stadt Baden wurde im Jahr 2008 mit einem begleiteten Studienauftrag eine Entwicklungsidee gesucht. Das Entwicklungskonzept des Teams Van de Wetering & Seiler wurde durch das Beurteilungsgremium als innovativer, qualitativ hochstehender und insgesamt als nachhaltiger Beitrag zur Quartierentwicklung in Dättwil bewertet. Das Konzept wurde vom Beurteilungsgremium als Grundlage für die nächsten Planungsschritte zur Weiterbearbeitung empfohlen.



Leitbild Galgenbuck (ERP Plan I)

Leitbild Galgenbuck Städtebaulich ist das Konzept durch die zentrale Allmend, einen umgebenden multifunktionellen Frei- und Grünraum mit einem Quartierplatz an der Sommerhaldenstrasse, einem Grünkorridor und kleinteiligen Grünflächen im Siedlungsraum getragen. Die bebaubaren Flächen teilen sich auf in Baufelder für Reihenhausstrukturen im Südteil des Gebiets und für Geschosswohnungsbauten im Nordteil. Die Regeln betreffend der Bebauung sind differenziert nach Arealteilen formuliert, die Bautypologien können variieren. Dieses konkretisierte Konzept wird als „Leitbild Galgenbuck“ bezeichnet und diente als Grundlage für den Entwicklungsrichtplan (vgl. Anhang 1: ERP Plan 1, „Leitbild Galgenbuck“). Es ist ein Referenzbild des Quartiers, das der Baubehörde als Beurteilungsgrundlage und qualitative Messlatte bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans und der Beurteilung von Baugesuchen dient.

6.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

Die Planung Galgenbuck wurde als Pilotprojekt im Rahmen des Projektes "Nachhaltige Verwaltungsführung" bestimmt. Die Bearbeitung erfolgte durch eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe unter Mitwirkung einer Fachbegleitung und von Experten resp. Expertinnen, zeitgleich mit der Vorbereitung und Durchführung der Studienaufträge und während der

Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans²⁹ (ERP). Im Kern der Betrachtung stand eine von der Stabstelle Nachhaltigkeit des Kantons Aargau übernommene und an die Planungsbedürfnisse adaptierte "Checkliste Interessenabwägung Nachhaltigkeit"³⁰ als Instrument zur Projektoptimierung und Erfolgskontrolle.

In der Startphase der Planung wurden prozess- und zielrelevante Bereiche mit Kriterien formuliert. Die ersten dienten primär zur Gestaltung der Organisation bzw. des Prozessablaufes. Die zielbezogenen Bereiche und Kriterien wurden zur Optimierung der Aufgabenstellung verwendet. Sie flossen direkt ins Programm des Studienauftrags ein.

Zielrelevante Bereiche für die Planung Galgenbuck:

Wirtschaft	Bedarfsgerechte und wirtschaftliche Nutzungsdisposition, Flexibilität und Etappierbarkeit, Standortattraktivität Wohnen, Finanzhaushalt Stadt Baden
Gesellschaft	Grundidee der Entwicklung, städtebauliches Konzept, Wohnungsangebot und Zusatznutzungen, Gesundheit, Wohlbefinden und Sicherheit, Geschichte und Archäologie, Bildung und Kultur, Verkehr und Mobilität
Umwelt	Ressourcenverbrauch, Energieverbrauch, Emissionen, Lebensräume für Flora und Fauna, Natur und Landschaft, Landwirtschaft und Wald

Anhand der Check- und der Kriterienliste³¹ wurde im Verlauf des Planungsprozesses mehrmals im einen verbal-argumentativen Diskurs der Stand des Projektes analysiert. Das Verfahren hat sich bei der Formulierung der Zielsetzung bzw. der Aufgabenstellung bewährt. In späteren Phasen wurden damit die Abweichungen von den Zielsetzungen dokumentiert bzw. Handlungsbedarf in den nachfolgenden Planungsphasen ermittelt.

6.1.1 Städtebauliches Konzept Galgenbuck, Aspekte der Nachhaltigkeit

Wirtschaft ++

Stärkung des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes. Das vielseitige Angebot und Nutzungsmix lässt sich nachfrageorientiert gestalten. Die Flexible Siedlungsstruktur bevorzugt eine kompakte Bauweise. Das Vorhaben ist wirtschaftlich tragbar durch Nutzungstransfer und dichtere Bebauung. Die soziale Struktur der Zielgruppen sichert Steuereinnahmen. Die Einwohnergemeinde sichert die Vorfinanzierung der Erschliessung, die Eigentümer leisten Landabgabe und Beiträge nach Massgabe des Beitragsplan (rund 65%). Die bestehende Infrastruktur in Dättwil wird besser ausgelastet (Schule, ÖV) oder nur partiell erweitert werden.

Gesellschaft +++

Die offene Grundidee und unverwechselbares Konzept sind Orts- und Quartier bezogen. Es entsteht ein sehr gutes Wohnumfeld. Durch die Anordnung der Bauten ist der Schutz vor Immissionen (Lärm) gewährleistet. Die transparente Struktur der öffentlichen Räume ist familien- und kinderfreundlich. Das Konzept lässt diverse Eigentumsformen zu. Die diverse öffentliche Dienstleistungen (Bildungs- und öV-Infrastruktur) sind vorhanden. Die historischen Relikte (Galgen und historische Wege) werden gewürdigt.

Umwelt -/+

Verlust der Landwirtschaftfläche fällt negativ ins Gewicht. Konzept und Anordnung der Freiräume sorgen für gute Vernetzung der Grünräume mit der Landschaft. Die Freiräume werden nach ökologischen Prinzipien er-

²⁹ Programm des Studienauftrags vom 14. 1. 2008 mit den Beurteilungskriterien und folgende Unterlagen: Prüfraster als Checkliste für die Projektleitung und das Beurteilungsgremium, Checkliste für die bearbeitenden Teams vom 17. 3. 2008.

³⁰ Checkliste Interessenabwägung Nachhaltigkeit, Stabstelle Nachhaltigkeit, Kanton Aargau

³¹ Nachhaltige Siedlungsentwicklung Baden Dättwil, Galgenbuck, Entwicklungsrichtplan Stand 1. Dezember 2010, Beurteilungskriterien – Vollständigkeit und Ausgewogenheit der Resultate per 19. Januar 2011

richtet und bewirtschaftet Positiv ist des reduziertes Ressourcenverbrauch durch die Konzentration der Bebauung (Land, Bauvolumen) und der Einsatz von erneuerbarer Energie bzw. lokalen Energiequellen zu bewerten. Die Siedlung soll ohne fossilen Energieträger für Wärmegewinnung (Emissionen) auskommen. Angestrebt ist ein höherer Anteil der umweltschonender Mobilität (PP-Reduktion, Veloförderung).

Fazit Die Planung Galgenbuck ist der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet. Deren Rahmenbedingungen und Ziele wurde stets aufgrund von Kriterien in den drei Dimensionen Wirtschaft/Gesellschaft/Umwelt überprüft und optimiert. Das Vorhaben scheidet besonders gut in der Dimension „Gesellschaft“ ab und weist klare ökonomische Vorteile (Dimension „Wirtschaft“, gut) auf. In der Dimension „Umwelt“ gleichen die strengeren Anforderungen betr. Erschliessung (Parkplatzreduktion), Energie (Einsatz erneuerbarer Quellen) und Freiräumen (ökologische und gut vernetzte Freiräume) den Verlust der Landwirtschaftsflächen teilweise aus.

7 Entwicklungsrichtplan Galgenbuck

Mit dem Entwicklungsrichtplan (ERP) Galgenbuck werden folgende Ziele verfolgt:

- eine städtebaulich hochstehende und nachhaltige Gesamtkonzeption mit einem guten Nutzungsmix nachzuweisen;
- eine planungsrechtliche Entwicklungsbasis für Grundeigentümer, Behörden, Investoren und Planer zu schaffen;
- eine Planungsgrundlage für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung, die Baulandumlegung und den Gestaltungsplan vorzubereiten;
- die Umsetzung des Vorhabens sicherzustellen.

7.1 Rechtsgrundlage

Beim Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP) handelt es sich um einen kommunalen, behördenverbindlicher Richtplan. Der ERP setzt sich aus Bestimmungen, Plänen und dem Erläuterungsbericht zusammen, welche auf dem vorgängig erarbeiteten „Leitbild Galgenbuck“ beruhen. Im vorliegenden Bericht werden ergänzende Erläuterungen gem. Art. 47 RPV aufgeführt.

Die Rechtsgrundlage für den ERP bildet der § 6, Abs. 2 BNO Baden. Die Inhalte des ERP werden in den nachfolgenden Planungsstufen – Revision der Bau- und Nutzungsordnung und Gestaltungsplan – konkretisiert und eigentümerverbindlich umgesetzt.

Der ERP wurde vom Badener Stadtrat am 20. Juni 2011 beschlossen.

7.2 Zusammenfassung der ERP Bestimmungen

7.2.1 Allgemeines (Art. 1 bis 5), Städtebau und Bebauung (Art. 6 bis 10)

In den Baubereichen entsteht eine Mischung aus Reihenhäusern und Geschosswohnungen. Das Areal soll maximal 87,000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) umfassen, wobei mindestens 74,000 m² als Wohnfläche genutzt werden.

Die Bruttogeschossfläche ist auf 24 unterschiedlich grossen Baufelder verteilt, die Baudichte ist von der Lage des Baufelds abhängig; sie ist hoch an den Rändern des Areals (AZ um 1.2-1.4) und niedriger in der Arealmitte (AZ 0.7-08).

Postuliert sind Reihenhausstrukturen (grundgebundenes Wohnen) gemischt mit den Geschosswohnungen im nördlichen Teil des Gebietes. Die Reihen- und Zeilenstruktur führt zu einer verdichteten Bauweise, ohne dass an diesem Ort unpassende Grossformen entstehen. In einzelnen Baufeldern sind auch Doppelhäuser möglich.

Das Rückgrat der Siedlung bildet die Promenade, welche, in der Fortsetzung der Pilgerstrasse, das Quartier Dättwil mit der neuen Allmend verbindet. Rundum den neuen Quartierplatz (an der Sommerhaldenstrasse) ist eine Konzentration der Baumassen (vier Geschosse mit Attika) und Nutzungen vorgesehen.

Der grösste Anteil an Arbeitsnutzungen entsteht im Bezug zur Mellingerstrasse. Damit soll ein funktionaler Bezug zum Gewerbegebiet Esp erreicht und die Vernetzung der Quartier-

teile gefördert werden. Mit dem vorgelagerten Gewerbegebäude als „Lärmriegel“ für die dahinter liegenden Wohngebäude können die Lärmwerte eingehalten werden.

7.2.2 Grün-, Frei- und Landschaftsräume (Art. 11 bis 16)

Die Flächen für die Landschaftsräume werden durch die Eigentümer anteilmässig abgetreten und durch die Einwohnergemeinde übernommen, errichtet und gepflegt. Für die Gestaltung, den Unterhalt und die Pflege dieser Flächen wird ein Gesamtkonzept Freiraum erarbeitet. Dabei ist die Abstimmung des Konzeptes mit dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft wichtig.

Die Allmend übernimmt die Funktion eines Stadtparks, wird aber durch einen landschaftlichen Charakter geprägt. Innerhalb der Allmend soll an der mutmasslichen Stelle des Badener Galgens eine schlichte Markierung mit Hinweis auf die historische Bedeutung des Ortes erstellt werden.

Im Siedlungsgebiet sind die Quartierplätze und die Promenade die wichtigsten öffentlichen Räume. Als Fortsetzung der Pilgerstrasse bilden sie das Rückgrat der Siedlung und verbinden das Dorf Dättwil mit der Allmend. Am dorforientierten Quartierplatz an der Sommerhaldenstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen (Quartiersversorgung) vorgesehen.



7.2.3 Verkehr und Mobilität (Art. 17 bis 21)

Die Erschliessung des ERP-Gebietes mit motorisiertem Individual- und Langsamverkehr erfolgt von der Sommerhaldenstrasse sowie teilweise von der Mellingerstrasse her. Die Erschliessung ist grundsätzlich autoreduziert konzipiert. Die Parkfelder für alle Wohnnutzungen werden mit einem Reduktionsfaktor 0.7 des Normrichtwertes ermittelt. Eine weitere Massnahme, neben der Reduktion der Parkplätze, ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs in unterirdischen Sammelgaragen. Für quartierfremden Verkehr besteht keine Durchfahrtsmöglichkeit durch das Wohnquartier. Damit wird der Zielsetzung der Stadt Baden, vor allem Familien ein angemessenes Wohnangebot und Wohnumfeld auf dem Gal-

genbuck-Areal zu bieten, Rechnung getragen. Das Fusswegnetz soll feinmaschig, direkt und sicher zu den Geschäften des täglichen Bedarfs, den ÖV-Haltestellen und den Naherholungsgebieten führen. Für den Fahrradverkehr besteht bereits heute ein gut ausgebautes Radwegnetz mit Anschlüssen an das übergeordnete Netz; es soll weiter verbessert werden.

Der direkte Anschluss des Areals an die Mellingerstrasse ist für das Gesamtquartier Dättwil von Bedeutung, damit soll einer Trennung zwischen Wohngebieten und Dienstleistungs-Gewerbebezonen entgegen gewirkt werden. Durch gute Verbindungen können die Quartierteile voneinander profitieren.

7.2.4 Energie und Umwelt (Art. 22 bis 25)

Aufgrund der Selbstverpflichtung der Stadt Baden sowie den lufthygienischen Werten sind Massnahmen im Energieverbrauch vorzunehmen. Das städtebauliche Konzept des Quartiers schafft gute Voraussetzungen für einen reduzierten Gesamtenergieverbrauch (kompakte Bauvolumen, ökologische Bauweise und allgemeine Reduktion von grauer Energie). Durch das Verbot von fossilen Energieträgern zur ausschliesslichen Wärmeerzeugung werden erneuerbare Energieträger begünstigt (z.B. aktive und passive Nutzung der Sonnenenergie; Erdwärmennutzung; Nutzung von Ab- und Aussenluftwärme; Fernwärmenetz Kantonsspital).

7.2.5 Schlussbestimmungen (Art. 26 bis 29)

Der Entwicklungsrichtplan sieht eine zwingende Landumlegung vor und setzt eine Gestaltungsplanpflicht voraus.

Bezüglich der Etappierung sind im Erläuterungsbericht mehrere hypothetische Abläufe für eine gestaffelte Quartierentwicklung dargestellt. Die erste Etappe ist in jedem Fall direkt an die bestehende Siedlung anzuknüpfen.

7.3 ERP - Pläne und Erläuterungsbericht

In den ERP Plänen I bis IV werden die ERP Bestimmungen auf das Areal übertragen, lokalisiert und zusammen mit den Standorten von wichtigen Quartiereinrichtungen grob festgelegt.

Plan ERP I – Leitbild Galgenbuck; zeigt das städtebauliche Konzept;

Plan ERP II – Baugebiet, Nutzungen; setzt die Lage der Baufelder mit Baubereichen, Grundstrukturen der Bebauung sowie Grobdisposition der Nutzungen fest;

Plan ERP III – Grün-, Frei- und Landschaftsräume; befasst sich mit öffentlichen Aussen- und Freiräumen

Plan ERP IV – Verkehr und Mobilität; zeigt die wichtigsten Elemente der Erschliessung des Areals; ÖV-Trassen mit Haltestellen, Zufahrten zu Abstellhallen, Besucherparkplätzen etc.

Im Erläuterungsbericht wird das dem Leitbild Galgenbuck zugrunde liegende Konzept erklärt und die Fachbereiche des ERP kommentiert.

8 Weitere Elemente der Planung Galgenbuck

Das städtebauliche Konzept und der Entwicklungsrichtplan setzten die räumliche Struktur und die Entwicklungsziele für das Areal detailliert fest. Ihre Umsetzung erfordert zwingend eine neue Land- und Eigentumsstruktur. Darum wurde schon in der laufenden Phase der Planung die künftige Land- und GF-Verteilung zwischen den Eigentümer vorweggenommen. Weiter wurden Verfahrens- und Investitionskosten (Gestaltungsplan, Erschliessung, Abwasser) mit dem Kostenverteiler (Beitragsplan) grob ermittelt. Im Perimeter der Landumlegung befinden sich 23 Parzellen mit 149,757 m² Landfläche.

8.1 Entwürfe der Landumlegung und des Beitragsplanes³²

Das künftige Baugebiet Galgenbuck liegt grösstenteils im Kulturland, somit ist die rechtliche Grundlage³³ zur Durchführung des Landumlegungsverfahrens noch nicht gegeben. Das Gebiet muss vorgängig mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung einer Bauzone zugewiesen werden. Die Landumlegung Galgenbuck soll künftig im öffentlich-rechtlichen Verfahren gemäss der Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV) durchgeführt werden.

In Anlehnung an die kantonale Gesetzgebung verfolgt die vorgesehene Landumlegung in Galgenbuck folgende Ziele:

- die Nutzungsplanung und ihren Vollzug zu ermöglichen oder zu erleichtern;
- Grundstücke zu formen, die sich für die vorgesehene Nutzung eignen, d.h. das städtebauliche „Konzept Galgenbuck“ mit den vorgeschlagen Baufeldern und Aussenräumen (Allmend, Promenade inkl. Quartierplatz, Grünkorridor, Grünfläche) ermöglicht;
- Schaffung zweckmässiger und bebauungsfähiger Parzellen;
- das Land auszuscheiden, das für die Bedürfnisse der künftigen Siedlung, namentlich für der Erschliessung des Gebiets mit Strassen, Fusswegen sowie Werkleitungen sicherzustellen ist;
- für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Werke Land auszusondern, soweit entweder aufgrund des Einwurfs von Land durch das Gemeinwesen oder der für das Werk angeordneten Enteignung ein Zuteilungsanspruch besteht.

Landbewertung Die künftige Landumlegung umfasst grösstenteils Kulturland und z.T. Gebiete in unterschiedlichen Zonen u.a. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Freihaltezone. Sie alle werden als nicht eingezont und als gleichwertig behandelt.

Landabzug/Beitragsplan Im Entwurf der Landumlegung werden die Anteile für die Bereitstellung von Land für Infrastrukturanlagen (Strassen- und Fusswegflächen, Nutzungsring, Allmend, Promenade inkl. Quartierplatz, Grünkorridor und Grünfläche) geregelt, hier ist das rechtskräftige Strassenreglement vom 14. Oktober 2008 massgebend. Mit dem gleichen Verteilungsschlüssel werden die Erschliessungsbeiträge ermittelt.

³² Auszug des Berichtes Bericht zur Landumlegung gemäss § 1, Abs. 1, lit. b kantonale Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV), Scheidegger+Partner, Baden und Koch+Partner, Laufenburg, Juni 2011

³³ Gemäss § 1 Abs. 2 LEV wird für eine Landumlegung ein rechtskräftiger allgemeiner Nutzungsplan (Zonenplan) vorausgesetzt.

Die Landzuteilung erfolgt aufgrund der unterschiedlichen, vorgegebenen Baudichten und Nutzungen der einzelnen Baufelder über die Bruttogeschossfläche (BGF). Die Bruttogeschossfläche Wohnen und Arbeiten wird wertmässig nicht unterschieden.

8.2 Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Baden und den Eigentümern

Die oben erwähnten stellen die Grundlage des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Einwohnergemeinde Baden und den Eigentümern im Planungssperimeter betreffend die Entwicklung des Gebietes. Im Vertrag anerkennen die Landeigentümer die Ziele und Vorgaben des ERP, u.a. die max. Bruttogeschossfläche auf dem Areal, die Nutzungsverteilung, die städtebauliche Grundstruktur, Parkplatzreduktion, Gestaltungsplanpflicht etc. sowie die Grundsätze der Land- und GF-Verteilung. Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck ist mit den Entwürfen der Landumlegung und des Beitragsplans als Anhang dem Vertrag beigelegt (Dossier Galgenbuck³⁴).

8.2.1 Fristen für die bestehende Liegenschaften (Hochbauten)

Eine Mehrheit der Hochbauten im Planungssperimeter wird von den Eigentümern im Zeitpunkt der Landumlegung bzw. der Baureife beseitigt. Für die drei bewohnten bzw. bewirtschafteten Liegenschaften mussten Übergangslösungen gefunden werden. Entsprechende Verträge zwischen der Einwohnergemeinde Baden und den betroffenen Eigentümern liegen im Entwurf vor.

Der Pferdereitstall (Sommerhaldenstrasse 29) erhielt eine zehnjährige Betriebsgarantie. Das Wohnhaus Stationsweg 26 wird mit der Baureife des Areals durch die Einwohnergemeinde übernommen und abgerissen.

Eine Ausnahme stellt die sanierte Liegenschaft Stationsweg 125 dar. Ihre Beseitigung wäre mit grossen Wertverlusten seitens der Einwohnergemeinde oder des Eigentümers verbunden. Darum wurde ihr ‚Verbleib‘ am bestehenden Standort als eine pragmatische Lösung gewählt. Sie widerspricht teilweise dem Konzept Galgenbuck hat jedoch aufgrund der Randlage und Grösse (0.5% der Gesamtfläche) der Liegenschaft eine untergeordnete Bedeutung. Auch der künftige Geschossflächenanspruch der Eigentümer an die anrechenbare Geschossfläche von 474 m² (0.5% der Gesamtnutzfläche von 87'000 m²) kann am bestehenden Ort verkraftet werden.

Insgesamt treten die Eigentümer rund 40% ihres Landes für die Erschliessung und öffentlichen Werke ab, übernehmen rund 65% der Erstellungskosten der internen Strassenerschliessung und leisten einen 25%igen Investitionsbeitrag an die Abwassererschliessung des Areals.

Mit dem „Dossier Galgenbuck“ wird die Umsetzung des Konzeptes gesichert. Alle Eigentümer stimmten dem Dossier Galgenbuck zu und haben den Vertrag unterzeichnet. Im weiteren Verlauf der Planung bleiben sämtliche Rechtsmittel vorbehalten.

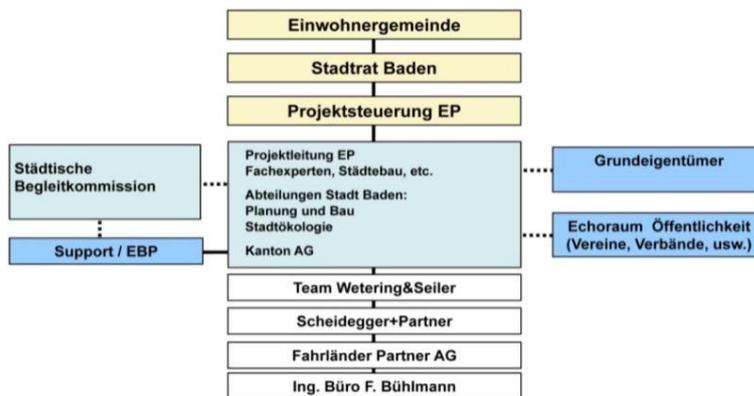
³⁴ Dossier Galgenbuck besteht aus folgenden Teilen:

Öffentlich – rechtlicher Vertrag
 ERP Bestimmungen, ERP Pläne I bis IV, ERP Erläuterungsbericht
 Bericht zur Landumlegung mit Umlegungsverzeichnis, Pläne zur Landumlegung; Perimeter-, Abzugssperimeter-, Zuteilungsplan
 Erläuternder Bericht zum Beitragsplan, Strassenerschliessung; Perimetreplan, Grobkostenschätzung, Kostenverteilung
 Abwassererschliessung; Perimetreplan, Grobkostenschätzung, Kostenverteilung
 Werkreglemente

9 Projektorganisation

Die Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Baden, vertreten durch den Stadtrat Baden. Die Projektsteuerung lag bei der Entwicklungsplanung der Stadt Baden.

9.1 Projektorganisation



Begleitkommission

Stephan Attiger, Stadtmann Baden (Vorsitz)
 Jarl Olesen, Planung und Bau, Stadt Baden
 Georg Schoop, Stadtökologie, Stadt Baden
 Tony Stalder, Liegenschaften, Stadt Baden
 Conrad Munz, Strategiekommission
 Gabriela Barman-Krämer, Planungskommission (bis 2009)
 Trudi Streif, Finanzkommission
 Regula Dell'Anno, SP-Fraktion
 Michael Meier, Quartierverein Dättwil
 Sepp Wenzinger Ortsbürgergemeinde
 Silvio Caneri, Gemeindeammann Fislisbach
 André Roth, Immobilienmarkt
 Reto Candinas Kreisplaner, ARE, Kanton Aargau
 Rolf Wegmann, Entwicklungsplanung, Stadt Baden
 Wladimir Gorko, Entwicklungsplanung, Stadt Baden

Arbeitsgruppe

Wladimir Gorko, Entwicklungsplanung Stadt Baden (Projektleitung)
 Gabriela Barman-Krämer, Planung und Bau Stadt Baden
 Corinne Schmidlin, Stadtökologie Stadt Baden
 Frank Rüede, DBVU, Kanton Aargau, Abteilung Verkehr

9.2 Fachbearbeitung und Beratung, beteiligte Fachbüros

Entwicklungsrichtplan Galgenbuck:

Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

mrs partner ag, Verkehrsplanung, Zürich

Naturaqua PBK AG, Bern

APT Ingenieure GmbH, Zürich

Energiefachstelle Baden

9.3 Studien und Berichte zum Planung Galgenbuck

- Planung Galgenbuck, Programm des Studienauftrags, 2008
- Planung Galgenbuck, Studienauftrag, Checkliste für die Projektleitung, das Beurteilungsgremium und für die bearbeitenden Teams, 2008.
- Nachhaltige Siedlungsentwicklung Baden Dättwil, Galgenbuck, Entwicklungsrichtplan, Beurteilungskriterien – Vollständigkeit und Ausgewogenheit der Resultate per 19. Januar 2011, Ernst Baseler & Partner, Zürich
- Lärmgutachten Galgenbuck, COLENCO Wasserbau und Umwelt, 2007
- Positionierung Galgenbuck, Sozialraum- und Wohnungsmarktanalyse, Mikrolage, Zielgruppen, Fahrländer Partner AG, 2009
- Städtebauliche Studie Langacker/Esp, Baden Dättwil, Van de Wetering, Atelier für Städtebau, Zürich 2010
- Verkehrstechnische Analyse Mellingerstrasse K268, Auswirkungen Planung Galgenbuck, Bühlmann Ingenieur- und Planungsbüro, 2010
- Entwürfe der Landumlegung und des Beitragsplan; Scheidegger+Partner AG, Baden und Koch+Partner, Laufenburg
- Verträge, Rechtsberatung; Voser Rechtsanwältin, Baden
- Geschichte/Archäologie; Andreas Steigmeier, Der Standort des Galgens in Dättwil, Bericht, 2008

9.4 Quellen, Berichte, Grundlagen der Stadt Baden

Folgende Berichte der Stadt Baden dienen als Planungsgrundlage und können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden:

- Planungsleitbild der Stadt Baden, Berichte 2006 und 2010
- Stadt Baden, Bau und Nutzungsordnung, Oktober 2001
- Energiestadt, Energieleitbild 2006
- Stadtökologie: Richtplan Natur und Landschaft, 2004
- Massnahmenplan Luft, 1994
- Prognose der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung auf die Stadt und Region Baden, Raumdaten GmbH, Zürich 2011

9.5 Weitere Grundlagen und Quellen

Bevölkerungsprognose 2009, Statistische Mitteilungen Nr. 107, Kanton Aargau, Statistisches Amt, September 2009

Betriebszählung 2008, Kanton Aargau, Statistisches Amt

Stand der Erschliessung 2010, Erläuterungsbericht und Nachweis Gemeinden und Regionen, Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Juni 2011

Baudepartement des Kantons Aargau Abteilung Umwelt: Kataster der belasteten Standorte, Online Karte, geoportal.ag.ch, 2011

Bundesamt für Strassen (ASTRA), Historische Verkehrswege im Kanton Aargau, Publikation zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Bern, 2007

Baudepartement des Kantons Aargau, Abteilung Verkehr. Baden K 268; Optimierung Mellingerstrasse (A1-Esp), verkehrstechnische Analyse mit Betriebskonzept, Bühlmann Ingenieur- und Planungsbüro, August 2005