STADT BADEN

Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung
Ein-/ Umzonung Gebiet Galgenbuck

Planungsbericht nach § 46 BauG

BEILAGE 9 Stand 13. Dezember 2019

X:\EP\2 BNO GALGENBUCK\GB BNO_2019\GB BNO_19 1 Dokumente (BAD13_9 BNO Planungsbericht 20191120)

Baden ist.

Auftraggeber: Stadt Baden

Projektsteuerung: Entwicklungsplanung

Begleitkommission:

- Markus Schneider, Stadtammann
- Jarl Olesen, Planung + Bau
- Rolf Wegmann, Entwicklungsplanung
- Sarah Niedermann, Stadtökologie

Arbeitsgruppe:

- Wladimir Gorko, Entwicklungsplanung
- Monika Suter, Planung und Bau
- Barbara Finkenbrink, Stadtökologie

Beauftragter Planer

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Gutstrasse 73 8055 Zürich

Tel. 044 421 38 38 www.planar.ch, info@planar.ch

Thomas Vonrufs, Dipl. Ing. Raumplaner FH FSU STVMAS
Livio Wegmann, BSc Raumplaner FHO
Marsilio Passaglia, MSc. ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Inhalt

1 Planungsgegenstand und Ziele 1

1.1 Einleitung 1
1.2 Planungsgegenstand 1

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen 1

2.1 Anlass und Ziel der Teilrevision 1
2.2 Demographische Entwicklung der Stadt Baden 2
2.3 Bauzonenreserven und innere Siedlungsentwicklung 2
2.4 Anpassung Kantonaler Richtplan Aargau 4

3 Zentrale Sachthemen 5

3.1 Perimeter Teilrevision Galgenbuck 5
3.2 Städtebaulicher Studienauftrag 6
3.3 Entwicklungsrichtplan Galgenbuck 6
3.4 Landumlegung 8
3.5 Öffentlich-rechtlicher Vertrag „Planung Galgenbuck“ 9
3.6 Teilrevision der Nutzungsplanung Baden (Stadtgebiet 2014) 10
3.7 Gesetzliche Ausgleich von Planungsvorteilen, § 28a-j BauG 11
3.8 Schlussfolgerung 11

4 Erläuterungen zu den Revisionsinhalten 12

4.1 Bestimmungen der BNO und Planfestlegungen 13
4.2 Zone Galgenbuck GA 14
4.3 Andere Nutzungszonen 17
4.4 Kommunale Schutzobjekte 18
4.5 Weitere Aspekte des Gestaltungsplans 20

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit 20

5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr 21
5.2 Erschliessungsnachweis nach § 46 BauV 24
5.3 Siedlungsentwicklung in Dättwil – Handlungsbedarf 29

6 Planungsablauf 29

6.1 Bisherige Planungsschritte 29
6.2 Verfahrensablauf Teilrevision BNO Galgenbuck 30
6.3 Ausblick, weitere Planungsschritte 31

Beilagen 32

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Einleitung

starkes Bevölkerungswachstum und eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Baden ist anhaltend gross. Die Stadtbevölkerung nahm seit 1998 19.8% zu. Gleiches gilt für die Anzahl der in Baden beschäftigten Personen. Dieser Trend wird sich gemäss aktuellen Bevölkerungs- und Wirtschaftsprogosen[1] auch in Zukunft fortsetzen. Gleichzeitig gehen die bestehenden Baulandreserven[2] zurück, d.h. das Potenzial zur weiteren Siedlungsentwicklung ist sehr limitiert.

1.2 Planungsgegenstand

Entwicklungsreserve Galgenbuck

Am südlichen Rand des Stadtteils Dättwil befindet sich das über 15 ha grosse Areal Galgenbuck. Von der Gesamtfläche sind 11.8 ha der Übergangszone UeZ (Nichtbauzone) zugewiesen. Gemäss § 27 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gilt die UeZ als "Bauerwartungsgebiet für eine spätere Wohnzone". Die übrigen Flächen befinden sich in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (2.2 ha) sowie in der Grün- bzw. Freihaltezone (1.8 ha). Das Gebiet umfasst 27 Parzellen (inkl. Weg- und Strassenparzellen) und wird unter Anwendung von § 24 BNO landwirtschaftlich genutzt.

Das Areal stellt die letzte grosse zusammenhängende Reservefläche der Stadt Baden dar.

Entwicklungsrichtplan Galgenbuck

Die Grundlage der vorliegenden Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Galgenbuck (Einzonung Galgenbuck) bildet der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck[3] (ERP) vom 20. Juni 2011. Dieser wurde aktualisiert und durch den Badener Stadtrat am 23. September 2019 beschlossen.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Anlass und Ziel der Teilrevision

langjährige Vorbereitung

Die Entwicklung des Gebietes Galgenbuck stützt sich auf eine langjährige Planung. Die ersten Ideen zur Entwicklung des Areals entstanden bereits 1967 im

---

[1] "Planungsbericht 2018", Anhang, Seite 24 "Baden 2026 – Prognosen". Quellen: Bevölkerungsprognose 2013, Statistik Aargau und "Räumliche Entwicklung der Arbeitsplätze in der Schweiz, Entwicklung und Szenarien bis 2040", Bundesamt für Raumentwicklung, Bern 2016

[2] "Planungsbericht 2018", Anhang, Seite 36 "Dichte, Raum, Kapazitäten".

[3] Anhang1, "Entwicklungsrichtplan Galgenbuck", 2013. Revision 2019.

Rahmen des visionären Projektes "Rosinante" (Metron, Brugg) des neuen Stadtteils Dättwil. Diese Idee ist mittlerweile in den Grundzügen bis auf das Areal Galgenbuck umgesetzt worden. 2011 wurden mit dem ERP Galgenbuck die Entwicklungsziele für das Gebiet konkretisiert.

Das neue Quartier bildet den vorläufigen Abschluss der in den 1970er-Jahren begonnenen Entwicklung von Dättwil.

Ziele der Teilrevision

Mit der vorliegenden Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung im Gebiet Galgenbuck wird die planungsrechtliche Grundlage zur Nutzung der Entwicklungsreserve geschaffen, d.h.:

- Das Gebiet wird für die Siedlungsentwicklung der Stadt Baden und insbesondere des Stadtteils Dättwil vorbereitet.
- Die Ziele des Entwicklungsrichtplanes Galgenbuck werden auf grundeigentümerverbindlicher Stufe in der Bau- und Nutzungsordnung festgesetzt.
- Für die nachfolgende Sondernutzungsplanung mit Landumlegung werden Anforderungen und Vorgaben formuliert.

2.2 Demographische Entwicklung der Stadt Baden

Als Zentrum der Region Ostaargau sowie als Subzentrum im Grossraum Zürich kann Baden auf eine überdurchschnittliche Entwicklung der Wohnbevölkerung zurückblicken.

überdurchschnittliches Wachstum

Zwischen 1998 und 2018 wuchs die Stadtbevölkerung in Baden um 19.8% von 16'139 auf über 19'339 Personen.

Bis zum Jahr 2040 geht die Prognose des Kantons[4] von einem weiteren Anstieg der Bevölkerung um mehr als 6'000 Personen auf über 24'000 Einwohnerinnen und Einwohner aus.

2.3 Bauzonenreserven und innere Siedlungsentwicklung

In der Stadt Baden bestanden 2018 total 256,7 ha Wohn- und Mischzonen, wovon 97% (248 ha) bereits überbaut sind. Die unbebauten, baureifen Wohn- und Mischzonen machen weniger als 2% (3.91 ha) aus. Die restlichen Flächen (3.8 ha) gelten als in 5 Jahren baureif und entsprechen noch rund 1% aller Wohn- und Mischzonen.

Reserven in unbebauten Wohn- und Mischzonen

Aufgrund von Richtwerten kann für die noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen mit einem Fassungsvermögen von rund 300 Personen gerechnet werden. In Anbetracht der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung wird deutlich, dass das

[4] "Bevölkerungsprognose 2013", Statistik Aargau, 2013. Siehe auch "Planungsbericht 2018 zum Planungsleitbild 2026", Anhang, Kapitel "Baden 2026 – Prognosen", Stadt Baden, Entwicklungsplanung 2018.

Wachstum nur dann stattfinden kann, wenn die nötigen Kapazitäten bereitgestellt werden können. Die bestehenden Bauzonenreserven sind dafür nicht ausreichend.

Entwicklungsgebiet Baden Nord

Grosse Reserven birgt das Entwicklungsgebiet Baden Nord. Die dort realisierbaren Flächen für Wohnungen könnten bei einem Vollausbau gemäss Entwicklungsrichtplan Baden Nord 2009 ca. 1'000 bis 1'300 Einwohner aufnehmen. Heute wohnen dort rund 630 Einwohner und Einwohnerinnen.

Entwicklung nach Innen

Das Nachverdichtungspotenzial bestehender Wohnzonen durch Um-, An- und Ausbauten kann nur grob abgeschätzt werden. Aufgrund der topographisch begrenzten Siedlungsfläche setzt die Stadt Baden schon seit Mitte der 1990er Jahre auf die „Stadtentwicklung nach innen“. Der Entwicklungsrichtplan Baden Nord oder die Sondernutzungspläne für die Areale Gstühl, Merker und Bahnhof lassen eine bauliche Verdichtung ausdrücklich zu. Diese Strategie wurde 2014 mit der BNO Teilrevision (ganzes Stadtgebiet) weitergeführt, indem 17 Hochhausperimeter[5] mit zwei unterschiedlichen Kategorien bezüglich der Maximalhöhe ausgeschieden und in die BNO aufgenommen wurden. In der Innenstadt wurde zusätzlich ein Perimeter für höhere Bauten[6] bis zu 37 m Gesamthöhe eingeführt.

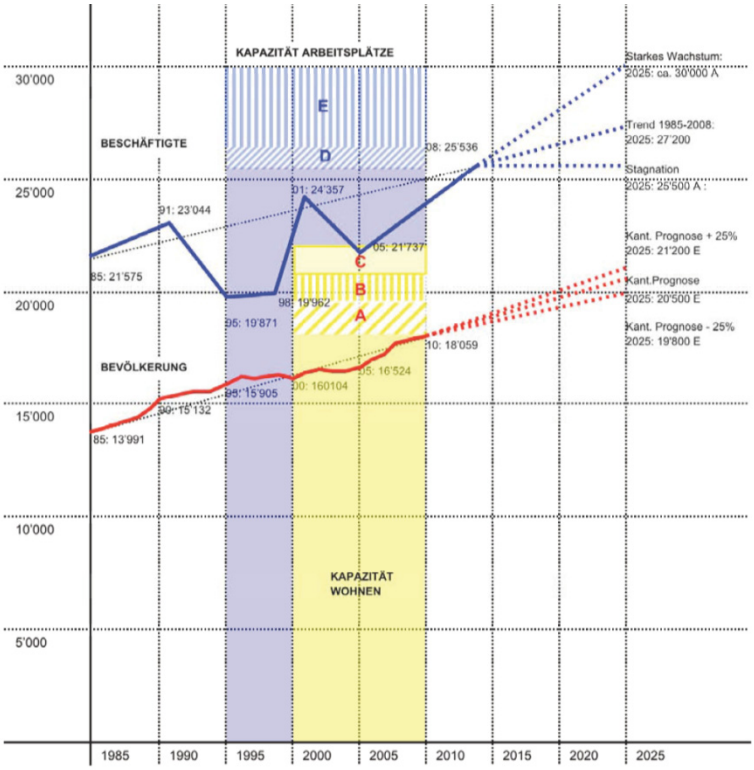


Abb. 1: Übersicht Kapazitäten: A = unbebaute Flächen, B = Nachverdichtung, C = Galgenbuck D = unbebaute Flächen, E = Nachverdichtung (PLANAR AG)

[5] § 5 Hochhäuser der Bau- und Nutzungsordnung, im Kraft seit 30. März 2016. Zehn H1 Perimeter - 15 Geschosse bzw. 55 m Gesamthöhe. Sieben H2 Perimeter - 20 Geschosse bzw. 70 m Gesamthöhe.

[6] § 5a Höhere Bauten der BNO

Im kantonalen Vergleich ist die Dichte an Einwohnern pro Hektare in Baden bereits heute überdurchschnittlich hoch. Diese Entwicklung soll weiterhin gefördert werden. Langfristig könnte im bereits überbauten Siedlungsgebiet somit Raum für ca. 500 zusätzliche Einwohner geschaffen werden.

Einwohnerreserve total

Die theoretischen Wohnflächenreserven in der Stadt Baden bieten Raum für 2'500 zusätzliche Einwohner (ohne Galgenbuck). Allerdings hängt die Nutzbarmachung dieser Flächen von einer Vielzahl von Faktoren ab (Verfügbarkeit, Umsetzungswille der Eigentümer, Baureife, usw.). Daher werden künftig kaum alle Reserven vollumfänglich genutzt werden können.

2.4 Anpassung Kantonaler Richtplan Aargau

Erweiterung Siedlungsgebiet Galgenbuck

Um die geplante Überbauung des Areals Galgenbuck zu ermöglichen, bedurfte es einer Anpassung des Kantonalen Richtplans. Die Stadt Baden stellte daher das Begehren zur Erweiterung des Siedlungsgebietes, welches insgesamt 10 ha an Fruchtfolgefläche beansprucht.

Eine durch die kantonalen Instanzen durchgeführte Interessenabwägung hat die Angemessenheit der Siedlungserweiterung im Gebiet Galgenbuck vollumfänglich bestätigt. Der Grosse Rat hat dementsprechend am 17. September 2013 die Richtplananpassung mit 117 gegen 9 Stimmen gutgeheissen (GR.13.138-1).

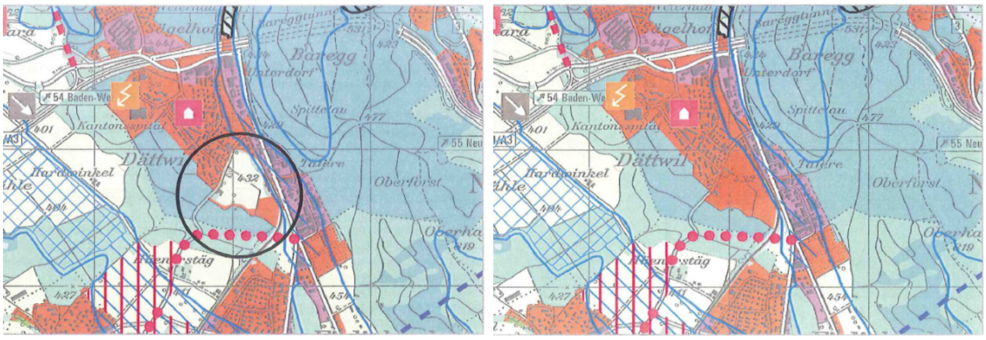


Abb. 2: Ehemalige Richtplankarte (links) und Anpassung der Richtplankarte (rechts)

Für den Galgenbuck formulierte der Grossen Rat 2013 zwei Auflagen:

- Eine Erhöhung der geplanten Nutzungsintensität um 10-15 % ist anzustreben.
- „Ein regionales Mobilitätskonzept, in dem der Kapazitätsnachweis gemäss § 46 der Bauverordnung (BauV) aufgezeigt wird“, ist zu erarbeiten. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die erforderlichen Massnahmen verbindlich festzulegen.

Die erste Auflage wird in der Teilrevision berücksichtigt, in dem die maximale anrechenbare Geschossfläche von 84‘000 m^2 auf 100‘000 m^2 (+15%) erhöht wurde.

Die zweite Auflage wird, zweistufig in der Nutzungsplanung umgesetzt. Die Vorschriften der BNO bestimmen, dass das Parkfelder-Angebot für die Bewohner sich nach der Zielsetzung des autoreduzierten Wohnens gemäss § 62 BNO richtet und führt eine generelle Reduktion des Parkfeldbedarfes für die Wohnnutzung von 70% des Normbedarfes ein. Für sog. "Andere Nutzungen" gelten die verschärften Re-

duktionsfaktoren der 2016 revidierten BNO[7]. Im Gestaltungsplan werden Massnahmen zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs verlangt. Mit diesen Massnahmen werden die Vorgaben von regionalen Mobilitätskonzepten[8] umgesetzt.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Perimeter Teilrevision Galgenbuck

Der Perimeter der Teilrevision entspricht demjenigen des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck. Er wird begrenzt durch die bestehende Bauzone im Norden, den Wald im Süden sowie durch die Sommerhaldenstrasse im Westen und den Stationsweg resp. das Bahntrassee der SBB im Osten. Ausserhalb des ERP Perimeters liegt der Halbanschluss des Areals an die Mellingerstrasse[9].

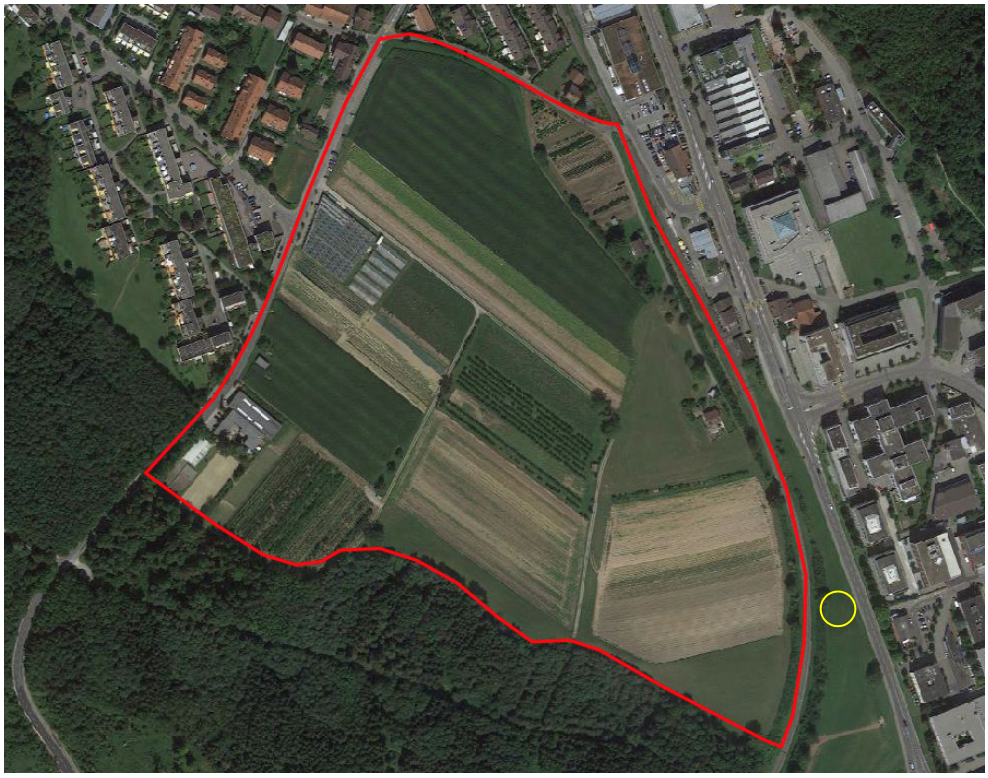


Abb. 3: Perimeter Teilrevision Galgenbuck- Rot der ERP Perimeter, Gelb, voraussichtliche Lage des geplanten Anschlusses an die Mellingerstrasse (GeoProRegio, 2013)

[7] Stadt Baden, Bau- und Nutzungsordnung § 61 und Anhang IV. Reduktionsfaktoren von 0.4 für Beschäftigte bzw. 0.6 für Besucher.

[8] Baden Regio, "Leitbild Verkehr" (2005) und Regionales Entwicklungskonzept (REK), Vision 2030 zum MIV/öV/Fuss- und Veloverkehr (2013). Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV) Baden (2015).

[9] Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, "Betriebs- und Gestaltungskonzept der Mellingerstrasse K268", technischer Bericht mit Plänen, Dezember 2017.

3.2 Städtebaulicher Studienauftrag

qualitative Siedlungsentwicklung

Für das Gebiet der heutigen Teilrevision wurde 2007 ein städtebaulicher Studienauftrag mit drei Teilnehmern Metron AG, Brugg, Team 10:8, Zürich und Van de Wetering, Zürich durchgeführt. Ziel der Studie war es, eine städtebaulich hochstehende Gesamtkonzeption des Gebietes aufzuzeigen, welche sich harmonisch in die Landschaft und die Quartierstruktur von Dättwil einfügt.

Zur Weiterbearbeitung wurde das Projekt des Zürcher Büros Van de Wetering gewählt. Dieses skizziert für das Areal eine bauliche Struktur bestehend aus Reihenhäusern und Zeilenbebauungen, deren konzeptueller Schwerpunkt sich auf die Ziele der Nachhaltigkeit bezieht. Thematisiert sind eine durchmischte soziale Struktur, die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und zukunftsorientierte Wohnformen. Durch grosszügige landschaftliche Elemente sollen Vernetzungs-, Natur- und Naherholungsräume geschaffen werden, welche über das Areal hinaus zu einer Aufwertung beitragen und die Überbauung angemessen in die Landschaft einbetten. Ein hoher Wert wurde auf eine gute Erschliessung des Gebietes durch öffentliche Verkehrsmittel und eine flexible Etappierbarkeit gelegt.

3.2.1 Nachhaltige Stadtentwicklung

In sämtlichen Planungsphase wurde eine ausgewogene und qualitative Entwicklung des Quartiers angestrebt. Dazu wurden Ziele und Kriterien in den drei Dimensionen der Nachhaltigkeit "Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft" formuliert und geprüft[10].

- Die Siedlungsentwicklung im Galgenbuck überzeugt primär im gesellschaftlichen Bereich, hier wurde die Vielfalt der Wohnformen als Voraussetzung für eine soziale Durchmischung im Quartier unterstrichen.
- Im Bereich Wirtschaft wirkt sich der Galgenbuck erst in einer mittleren bzw. langfristigen Perspektive positiv auf. Kurzfristig sind relativ hohe Investitionen notwendig.
- Der Verlust des Kulturlandes wiegt schwer und wird durch die grosszügigen öffentlichen Frei- und Landschaftsräume sowie einen erhöhten ökologischen Anspruch an die Gestaltung und Pflege teilweise kompensiert. Mobilität, Ver-/ und Entsorgung des Quartiers unterliegen strengen Anforderungen (ERP).

3.3 Entwicklungsrichtplan Galgenbuck

Die städtebauliche Studie wurde in der Folge als Grundlage für die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplanes Galgenbuck (ERP) verwendet. Dadurch konnten verschiedene Ideen aus dem Konkurrenzverfahren behördenverbindlich festgelegt

[10] Eingesetzt wurde die kantonale "Checkliste Interessenabwägung Nachhaltigkeit". Geprüft wurden die Aufgabestellung des Studienauftrags, die drei Beiträge und der Entwicklungsrichtplan.

werden. Der ERP besteht aus einem Textteil "Bestimmungen" mit 29 Artikeln und vier Plänen ERP I bis IV.

ERP I "Städtebauliches Konzept" – Leitbild des Quartiers

ERP II "Baugebiet, Nutzungen" – Struktur der Baufelder, grobe Nutzungsverteilung

ERP III "Grün-, Frei- und Landschaftsräume" – Lage und Vernetzung der Freiräume, öffentliche Plätze im Siedlungsgebiet, etc.

ERP IV "Verkehr und Mobilität" – wichtigste Erschliessungsanlagen, Parkfelder, Sammelgaragen etc.

Abb. 4: ERP I Leitbild Galgenbuck (Van de Wetering & Seiler Städtebau, Zürich)

Nutzungsmass und -art

Angestrebt wird eine Nutzfläche von 100'000 m^2 anrechenbarer Geschossfläche (aGF), mit einem Wohnanteil von 85 % (85‘000 m²). Die übrige Fläche von 15‘000 m^2 wird für Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen (Andere Nutzungen) verwendet. Daraus ergibt sich eine geschätzte Kapazität[11] von ca. 1'500 bis 2'200 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie rund 300 Beschäftigten. Die Arbeitsnutzungen sollen sich hauptsächlich in dem von Lärm beeinträchtigten

[11] Flächenkonsum pro Person 40-60 m2.

Gebiet an der Bahnlinie / Mellingerstrasse im Osten konzentrieren.
Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck wurde am 20. Juni 2011 durch den Badener Stadtrat beschlossen. Für die aktuelle Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurde der ERP überarbeitet und am 23. September 2019 durch den Stadtrat erneut beschlossen.

Für weitere Informationen zum ERP wird auf den Anhang 1 verwiesen.

3.4 Landumlegung

Die Landumlegung ist Voraussetzung für eine geordnete Entwicklung des Quartiers. Diese sieht vor, die derzeit landwirtschaftliche Parzellenstruktur für die künftige Überbauung neu anzuordnen.

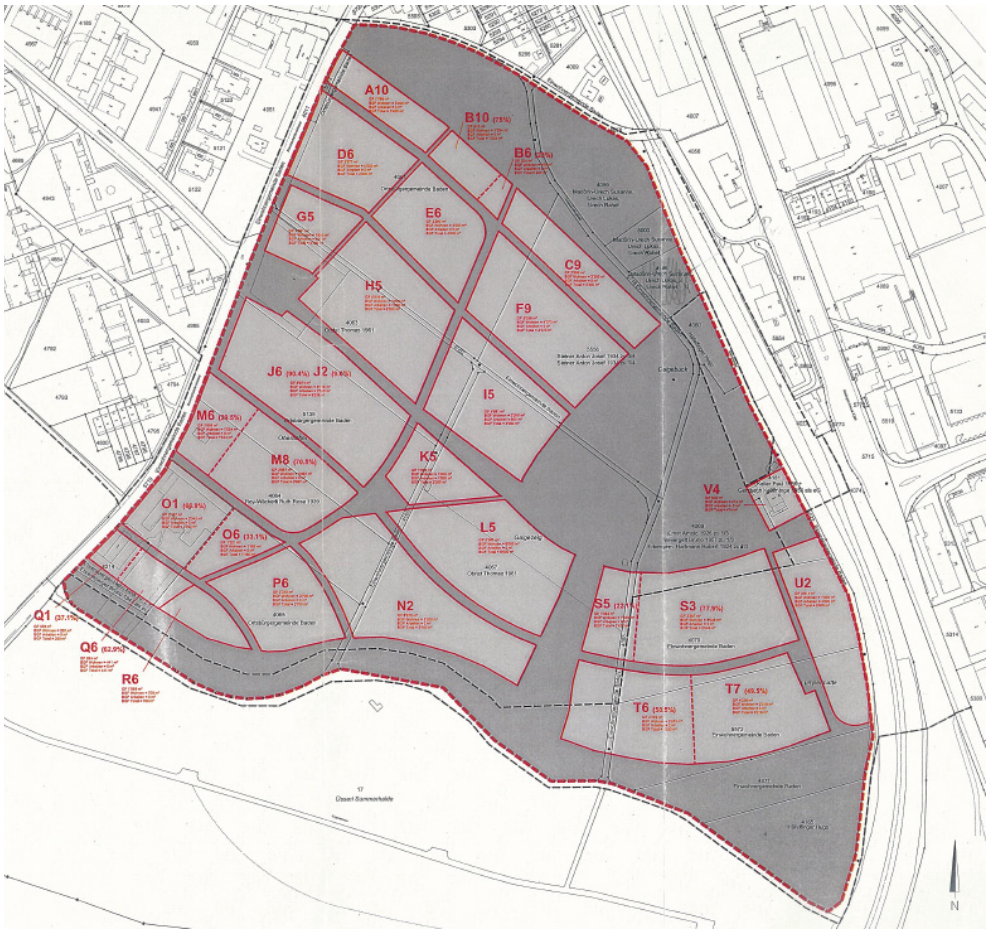


Abb. 5: Arbeitsplan: Einteilung Parzellen gemäss Landumlegung (KOPA, 2013)

2012/2013 wurde aufgrund des ERP ein erster Entwurf einer Landumlegung[12] als Grundlage für die Vereinbarungen mit den Eigentümern ausgearbeitet. Sie erhalten neue Parzellen (Baufelder) so angeordnet, dass das städtebauliche Leitbild (vgl. Anhang 1: Plan ERP I) im folgenden Gestaltungsplan umgesetzt werden kann. Für die Baufelder sind rund 85'500 m^2 Land reserviert. Um die Landumlegung nicht einzuschränken, werden Abweichungen von bis 5% toleriert. Den Baufeldern wird die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche (aGF) von 100'000 m^2, zugeteilt. Diese wird pro Eigentümer auf der Grundlage der heutigen Landfläche ermittelt und vollumfänglich auf das neue Baufeld bzw. auf die Baufelder übertragen. Im Gegenzug treten die Eigentümer bis rund 40% der Landfläche – 15% für die Quartiererschliessung und weitere 25% zugunsten der Frei- und Grünräume – an die Einwohnergemeinde Baden ab.

3.5 Öffentlich-rechtlicher Vertrag „Planung Galgenbuck“

Nutzungsordnung, Landzuteilung, Kostentragung und Vorgehen

Um die gesamte Entwicklung mit den Grundeigentümern abzustimmen, wurde 2013 zwischen der Stadt Baden und den Grundeigentümern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag[13] unterzeichnet.
Mit dem Vertrag haben sich die Vertragsparteien auf die anzustrebende Nutzungsordnung, die grundsätzliche Regelung der Landabtretung und Neuzuteilung, den Beitragsplan sowie auf ein gemeinsames Vorgehen geeinigt**.** Mit Ausnahme eines Grundeigentümers haben alle den Vertrag unterzeichnet.

3.5.1 Bilaterale Vereinbarungen

Das Land wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Zurzeit sind drei Betriebe aktiv:

Gemüsebau:
Der lokale Gemüsebauer bewirtschaftet das eigene Land (Parzelle Nr. 4063 und 4067) und das zu gepachtete Land von Dritten (u.a. Parzellen Nr. 4061, 5556, 5139). Sein Betrieb wird spätestens mit der Rechtskraft der Landumlegung aufgegeben bzw. an einen neuen Standort verlegt. Es sind keine zusätzlichen Regelungen notwendig.

Reitsportbetrieb:
Dem Reitsportbetrieb mit den Wohn- und Betriebsbauten (Parzelle 4214 und zugemietete Flächen auf der Parzelle 4065) wurde durch die Einwohner- und Ortsbürgergemeinden als künftige Eigentümerinnen des Landes eine Übergangsfrist von zehn Jahren ab 1. Januar 2012 beginnend, vertraglich gewährt. Danach wird der Betrieb aufgegeben.

---

[12] Landumlegung Galgenbuck mit Bericht zur Landumlegung, Perimeter-, Abzugsperimeter- und Zuteilungsplan, KOPA, Ingenieure, Geometer, Planer, Laufenburg/Baden, Mai 2011/2013

[13] Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen Einwohnergemeinde Baden und Eigentümer (neu Parteien) betreffend Entwicklung in Galgenbuck, vom 10. Mai 2013.

Baumschule:
Der Betreiber der Baumschule (Parzelle 4059) verfügt über einen kurzfristig kündbaren Pachtvertrag. Dieser wird mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans gekündigt werden.

Für die zwei bewohnten Liegenschaften in ERP-Perimeter auf den Parzellen Nr. 4186 und 4181 wurden bilaterale Vereinbarungen zwischen den jeweiligen Eigentümern und der Einwohnergemeinde Baden getroffen:

- Die Liegenschaft Parz. Nr. 4186 wird mit der Rechtskraft der Landumlegung entschädigungslos von der Einwohnergemeinde übernommen und das sich darauf befindende Gebäude abgebrochen.
- Die zweite Liegenschaft, Parz. 4181 verbleibt im ERP Perimeter als Baufeld V und unterliegt den ERP-Bestimmungen u.a. betreffend Autoabstellplätze und Sammelgarage.

3.6 Teilrevision der Nutzungsplanung Baden (ganzes Stadtgebiet 2014)

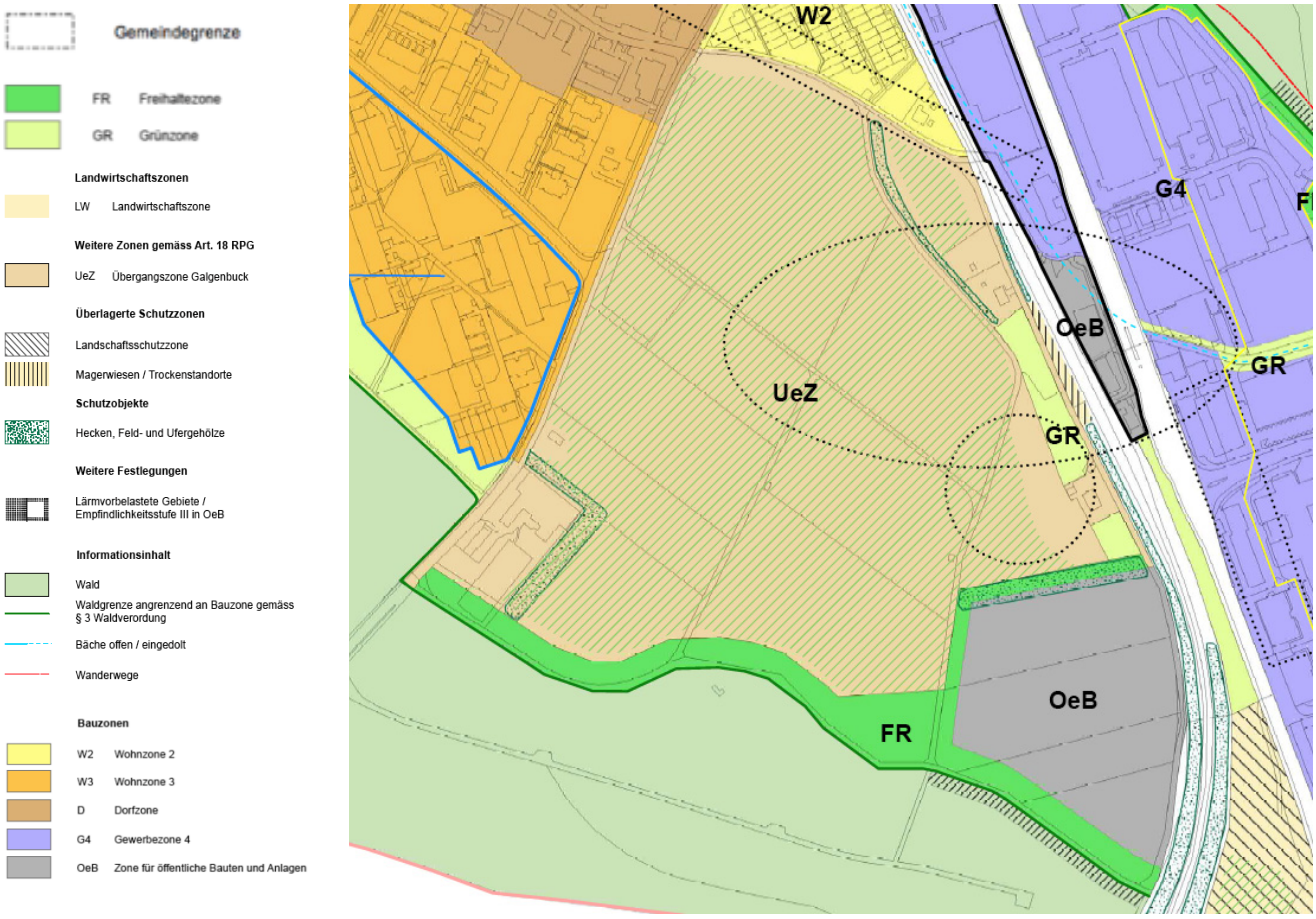


Abb. 6: Galgenbuck im Nutzungsplan. Schwarze Schraffur: Schutzzone Waldränder, Punktlinie schwarz: Orientierungsinhalt Archäologische Fundstelle, hellgrüne Schraffur: Informationsinhalt Fruchtfolgefläche (aufgehoben).

BNO-Revision, keine grundlegenden Änderungen Verfahrensstand

Am 12. November 2007 hatte der Stadtrat Baden die Durchführung einer BNO-Teilrevision (ganzes Stadtgebiet) beschlossen. Sie behandelte eine Reihe von baulichen und planerischen Problemstellungen aus der Praxis der letzten Jahre. Die Planungsgrundsätze und Ziele der Stadtentwicklung waren nicht Bestandteil der Revision. Die Schwerpunkte der BNO Teilrevision (ganzes Stadtgebiet) waren: Hochhäuser, Grünflächenziffer, Ensembleschutzzonen, Differenzierungen im Bäderquartier, Bemessung der Anzahl Parkfelder und autoreduziertes Wohnen sowie Anpassung an harmonisierte Baubegriffe.

Verfahrensstand BNO Teilrevision (ganzes Stadtgebiet), Abstützung

Die BNO-Teilrevision (ganzes Stadtgebiet) wurde vom Einwohnerrat am 10. Dezember 2013 bzw. 1. September 2015 beschlossen und durch den Regierungsrat des Kantons Aargau am 30. März 2016 genehmigt. Die Teilrevision Galgenbuck stützt sich auf die revidierte BNO.

3.7 Der gesetzliche Ausgleich von Planungsvorteilen, § 28a-j BauG

Mehrwertabgabe

Am 1. Mai 2017 trat das revidierte kantonale Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) in Kraft. Die Paragraphen 28a bis 28j befassen sich mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen und der Förderung der Verfügbarkeit von Bauland. Für die Ermittlung und Erhebung des Ausgleiches von Planungsvorteilen im Galgenbuck gilt § 28b Abs. 2 BauG. Das Verfahren erfolgt zweistufig. Die Eigentümer werden zeitgleich mit der Auflage der Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Galgenbuck über die voraussichtliche Höhe der Abgabe orientiert. Die Ermittlung und Festsetzung der Abgabe erfolgt in einem zweiten Schritt mit der Rechtskraft der Landumlegung und des Gestaltungsplans.

Die Stadt Baden hat den Abgabesatz beim gesetzlichen Minimum von 20% belassen. Auf eine Erhöhung auf 30% wurde nicht zuletzt aufgrund des bestehenden öffentlich-rechtlichen Vertrages zur Entwicklung des Areals Galgenbuck verzichtet. In Baden sind keine Einzonungen gemäss § 28a Abs. 1 BauG vorgesehen.

Siehe Anhang II

Ausgleichsrelevant sind im Galgenbuck 18 Parzellen in drei Bauzonen und einer Übergangszone mit zusammen 149'757 m^2. Durch die Ein- bzw. Umzonung sind 144'134 m^2 betroffen. In der Landumlegung werden Baufelder mit einer Fläche von 85'114 m^2 ausgeschieden. Die drei Grundstücke der Einwohnergemeinde Baden und die vier Grundstücke der Ortsbürgergemeinde Baden sind ausgleichsrelevant.

Die Erhebung und Verwendung der Erträge des Mehrwertausgleichs werden im kommunalen Reglement geregelt. Der Entwurf des Reglements liegt vor. Der Beschluss durch den Einwohnerrat soll 2020 erfolgen.

Baupflicht §28j BauG
Frist von 15 Jahren

Sämtliche Baufelder unterliegen der Baupflicht (§ 28j BauG). Mit der Rechtskraft der Teilrevision (Einzonung) wird für die Zone GA eine Bebauungsfrist von fünfzehn Jahren durch den Stadtrat verfügt. Die Pflicht wird im Grundbuch vermerkt.

3.8 Schlussfolgerung

Die kantonale Prognose zur Bevölkerungsentwicklung geht bis ins Jahr 2040 von einem Wachstum der Stadt Baden um mehr als 6'000 Personen aus – weshalb die

Rahmenbedingungen für die Mobilisierung der nötigen Entwicklungsflächen geschaffen werden sollen.

Gemäss den Einwohnerkapazitätsberechnungen im Rahmen der BNO-Teilrevision vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014 (ganzes Stadtgebiet) kann im Bestand von einer Reserve von bis zu 2'500 zusätzlichen Bewohnern(innen) ausgegangen werden. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist allerdings beschränkt.

Durch die Einzonung des Gebietes Galgenbuck können die heutigen und prognostizierten Defizite an Wohnraum vermindert werden. Die rund 100‘000 m^2 Geschossfläche mit einem Wohnanteil von 85% bieten Raum für ca. 1'600 – 2'200 Einwohnerinnen und Einwohner und für bis zu 300 Beschäftigte.

Die Siedlungsentwicklung in Dättwil bzw. die Überführung der Übergangszone Galgenbuck in eine Bauzone ist sowohl in sozialer wie auch ökonomischer Hinsicht richtig. Dem Verlust von 10 ha Fruchtfolgeflächen wird mit einem grosszügigen, ökologisch abgestützten Freiraumkonzept im Rahmen des Gestaltungsplans begegnet.

Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck beinhaltet eine klare Zukunftsvorstellung, welche mit den Instrumenten der Nutzungsplanung umgesetzt werden soll.

4 Erläuterungen zu den Revisionsinhalten

Wohnzone W4 für Baubereiche

Im Rahmen der Planungsarbeiten wurden verschiedene Zonierungsvarianten diskutiert und geprüft. Die Überführung der Übergangszone, respektive der Baufelder gemäss Landumlegung, in einen bestehenden Bauzonentyp (z.B. Zone W4), hat sich auf Grund der Komplexität der ERP-Ziele als wenig zweckmässig erwiesen.

spezifische Zonierung für einzelne Baubereiche

Im Gegenzug würde die Aufteilung des Areals in verschiedene Bauzonentypen (entsprechend der jeweiligen Bestimmung im ERP Galgenbuck) zu einem solch detaillierten Bauzonenplan führen, dass dadurch der nötige Spielraum für den Gestaltungsplan nicht mehr gegeben und die praktische Durchführung der Landumlegung gefährdet wäre.

Spezialzone mit Landumlegung- und Gestaltungsplanpflicht

Daher soll aus den oben erwähnten Gründen als Grundlage zur Umsetzung des Entwicklungsrichtplanes Galgenbuck im Nutzungsplan eine Spezialzone mit Gestaltungsplan- und Landumlegungspflicht ausgeschieden werden. Mit dem in Baden bereits andernorts angewandten Instrument der Spezialzone kann spezifisch auf das Planungsvorhaben reagiert und die Ziele des ERP Galgenbuck auf Stufe der Nutzungsplanung festlegt werden.

Flexibilität und Einflussnahme

Die anschliessende Umsetzung mittels Gestaltungsplan mit Landumlegung, welcher den ganzen ERP-Perimeter umfasst, ermöglicht der Stadt die Steuerung des Planungsprozesses im Sinne des ERP. Durch dieses Verfahren ist sichergestellt, dass sich das Areal als nachhaltiges Wohnquartier geordnet und in hoher Qualität entwickeln wird.

4.1 Bestimmungen der BNO und Planfestlegungen

§ 4 Gestaltungsplan

Der ERP Galgenbuck sieht für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht vor. Dazu bedarf es einer Anpassung von § 4 BNO "Gestaltungsplanung". Neu wird die Aufzählung der Zonen, in welchen unter den entsprechenden Voraussetzungen zwei zusätzliche Geschosse zulässig sind, mit der Zone Galgenbuck GA ergänzt.

§ 6 Grundmasse und Zuordnung

Die Masstabelle wird um die Spezialzone Galgenbuck GA ergänzt:

- Die Anzahl Vollgeschosse wird mit 3 festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes können bis zu zwei weitere Geschosse bewilligt werden (s. Ergänzung § 4 Abs.1 BNO). Dies ermöglicht die nötige Flexibilität bezüglich den angestrebten unterschiedlichen Dichten auf den künftigen Baufeldern.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im lärmvorbelasteten Bereichen entlang des Bahntrassees sowie der Mellinger- und der Sommerhaldenstrasse können im Rahmen des Gestaltungsplans Baufelder mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ausgeschieden werden. Das am stärksten lärmexponierte Baufeld U (siehe Abb. 5) ist ausschliesslich für Dienstleistungen/Gewerbe bestimmt.

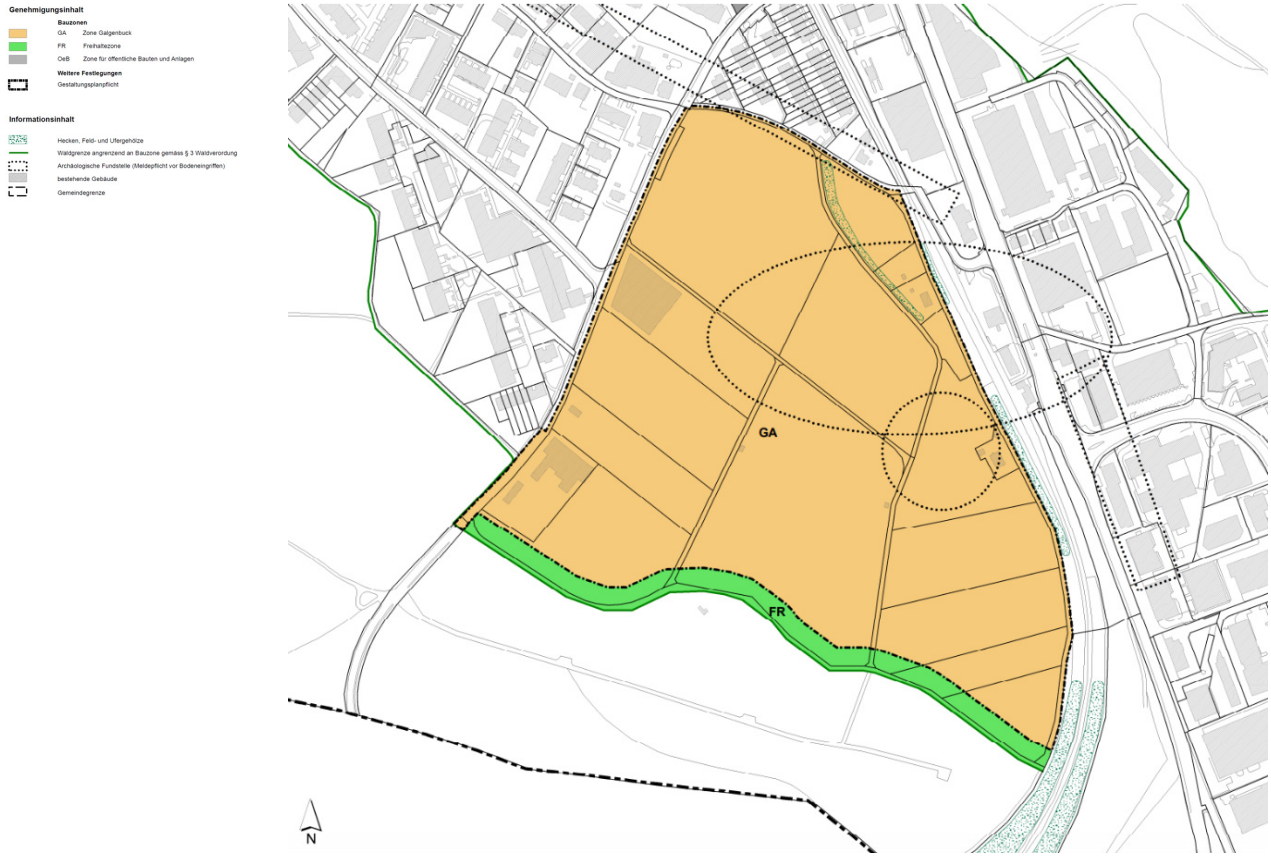


Abb. 7: Zone Galgenbuck GA mit Gestaltungsplanpflicht (PLANAR AG)

§ 61 Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfelder

Die Zone Galgenbuck GA zählt zu den Bauzonen mit Sonderreglung des Parkfeldbedarfes, siehe § 7a Abs. 4 folgend.

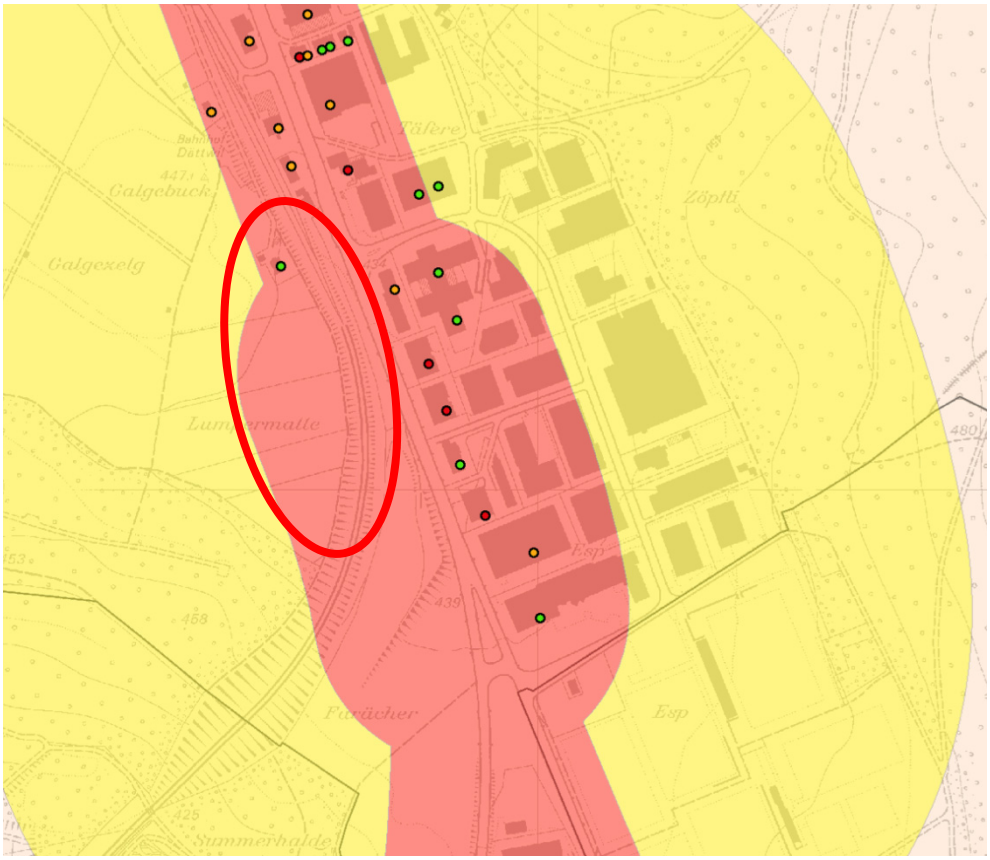
4.2 Zone Galgenbuck GA

Zone Galgenbuck GA

Die Zone Galgenbuck GA mit rund 14.9 ha Fläche, ist eine multifunktionale Zone. Sie dient der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gemäss Entwicklungsrichtplan (ERP I). Im Entwicklungsrichtplan sind 22 Baufelder, Erschliessungsgassen, Plätze und öffentliche Freiräume – Allmend, Obstwiese, Grünkorridor und Waldvorland – geplant. Sie werden in nachfolgenden Gestaltungsplan mit Landumlegung innerhalb der Zone GA ausgeschieden. Die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt 100'000 m^2.

Allmend und Galgen

Die Allmend wird eine Fläche von mindestens 1.4 ha aufweisen. Sie ist als Naherholungsgebiet auf das Quartier ausgerichtet und soll die Funktion eines Stadtparkes mit landschaftlichem Charakter übernehmen. Die topographisch prägnante und historisch wichtige Geländeerhöhung innerhalb des Gebietes, als mutmasslicher Standort der Richtstätte der Stadt Baden, von welcher der Flurname Galgenbuck stammt, wird in die Allmend integriert und entsprechend markiert.



Beurteilung Grenzwerte
- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert ueberschritten
- Alarmwert ueberschritten

Grobkataster
- kritisch Grenzwerte ES II
- kritisch Grenzwerte ES III

Sanierungsstand April 2012

Abb. 8: Auszug Strassenlärm-Grobkataster, AGIS, 25. November 2013 (Bereich lärmvorbelastetes Gebiet)

4.2.1 Bestimmungen des § 7a "Zone Galgenbuck GA"

§ 7a Zone Galgenbuck

Neu wird in der BNO der Paragraph 7a "Zone Galgenbuck GA" eingefügt. Der neue Paragraph setzt die Rahmenbedingungen für die Umsetzung des behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplans Galgenbuck ERP eigentümerverbindlich fest. Er erläutert den allgemeinen Zweck der Zone, legt das Nutzungsmass sowie die

Gestaltungsplanpflicht fest und gibt Anweisungen, welche Regelungen im Rahmen des Gestaltungsplanes zu treffen sind. Dazu werden folgende Bestimmungen erlassen:

- **§ 7a Abs. 1**
  Die übergeordnete Zielsetzung ist ein nachhaltiges Wohnquartier. Der ERP Galgenbuck gilt als Grundlage. In der Zone GA besteht eine Gestaltungsplanpflicht (siehe unten § 7a Ziff. 5).

- **§ 7a Abs. 2**
  Nutzungen zur Quartierversorgung bzw. dem Quartierleben dienende Nutzungen (Einrichtungen) sind zulässig, ebenso Dienstleitungen und nicht störende Gewerbebetriebe (§ 46 Abs. 1 BNO). Mässig störende Betriebe (§ 46 Abs. 2 BNO) sind nur in den lärmexponierten Gebieten entlang der Sommerhalden- und Mellingerstrasse zulässig. Gemäss ERP Galgenbuck sind 15'000 m^2 aGF für Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen.

- **§ 7a Abs. 3**
  Die Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) aller Baufelder darf 100'000 m^2 nicht übersteigen.

- **§ 7a Abs. 4**
  Die Zielsetzung des "autoreduzierten und – freien Wohnens" gilt grundsätzlich für die gesamte Zone. Die Bedingungen dazu sind in § 62 BNO formuliert. U.a. wird ein rechtlich bindendes Konzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehres verlangt. Periodisch ist ein Bericht über die Umsetzung an die Bewilligungsbehörde der Stadt Baden (Abteilung Planung/Bau) abzugeben.

  Für die Wohnnutzung wird in Abweichung zum Anhang IV der BNO das maximale Parkfeldangebot auf 70% des Richtwertes gemäss VSS-Norm 640 281 reduziert. Für "andere Nutzungen" (Personal, Besucher, Kunden) am Standort Galgenbuck gelten Reduktionsfaktoren zwischen 20% und 60% des Normbedarfes[14]. Im Endausbau (100'000 m2 aGF) wird der Parkfeldbedarf aller Nutzungen (inkl. Besucherparkfelder) auf ca. 950 Parkfelder[15] geschätzt, das sind rund 450 Parkfelder weniger als der Normbedarf. Dabei ist die Option des "autoreduzierten und – freien Wohnens" gemäss § 62 BNO nicht berücksichtigt.

§ 7a Absatz 5, lit. a-j
Im Abs. 5 werden die Anforderungen an den Gestaltungsplan festgelegt:

Baufelder

- **§ 7a Abs. 5 lit. a**
  Das Landumlegungsverfahren ist zwingend, damit die Baufelder in der GA Zone

[14] Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Baden, Anhang IV "Minimal und maximal erforderliches Parkfelder-Angebot im vereinfachten Verfahren etc.", und Anhang V, "Berechnung des Parkfelder-Angebots im vereinfachten Verfahren …. mit ausdrücklicher Zielsetzung autoreduziertes oder autofreies Wohnen", Baden 2014

[15] Das Pflichtangebot an Parkfelder (PF) hängt primär von der Struktur des Wohnangebotes d.h. Anzahl und Grösse der Wohnungen sowie vom Mobilitätskonzept des Bauherrn und weiter vom Branchenmix der "anderen Nutzungen" ab. Von geschätzten 950 PF entfallen rund 700 PF auf die Wohnnutzung (600 PF/Einwohner und 100 PF/Besucher) und 250 PF auf "andere Nutzungen". Die rund 90 Parkfelder des Baufeldes U werden nach der Realisierung des Anschlusses an die Mellingerstrasse gebaut.

eigentümerverbindlich ausgeschieden werden können. Gemäss der Landumlegungssimulation von 2013 werden es 22 Baufelder sein. Das Bauen ist nur innerhalb dieser Baufelder zulässig. Die Gesamtfläche der Baufelder beträgt 85'500 m^2. Um die Landumlegung nicht zu gefährden, sind in begründeten Fällen Abweichungen von max. 5% der Gesamtfläche, d.h. bis zu 4'250 m², möglich. Mit der Landumlegung wird die anrechenbare Geschossfläche (s. § 7a Abs. 3) auf die Baufelder verteilt.

Wohnflächenanteil

- **§ 7a Abs. 5 lit. b**
  Hauptzweck der Zone GA ist die Wohnnutzung, deren Anteil liegt bei 85%. Mit Ausnahme des Baufelds U ist Wohnen in allen Baufeldern zulässig. Für ein lebendiges, durchmischtes Quartier sind "andere Nutzungen" wie Läden, Gewerbe und andere Dienstleitungen zwingend. Diese sollen primär an gut zugänglichen, zentralen Orten (Quartierplätze) oder entlang der Hauptverkehrsachsen (Promenade) angeordnet werden. Für Gewerbebetriebe gilt § 46 Abs. 1-2 BNO.

Lärmbelastung

- **§ 7a Abs. 5 lit. c**
  In lärmvorbelasteten Baufeldern entlang der Sommerhalden- und Mellingerstrasse sind geeignete planerische und technische Massnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen. Im lärmexponierten Baufeld V ist die Wohnnutzung ausgeschlossen. Das Baufeld schirmt die Wohnbaufelder S und T von der Mellingerstrasse ab.

Interne Erschliessung

- **§ 7a Abs. 5 lit. d**
  Mit der Landumlegung werden neben den Baufeldern die Erschliessungsanlagen – Gassen und Plätze – ausgeschieden. Sie gehen ins Eigentum der Einwohnergemeinde Baden über; damit wird die Grundstruktur der Siedlung festgelegt. Die Erschliessungsanlagen sind grundsätzlich als Tempo-30-Zonen zu gestalten. Die Begegnungszonen werden im Gestaltungsplan festgelegt. Jedes Baufeld verfügt grundsätzlich über eine Sammelgarage (Ausnahme Baufeld V), welche primär für die Bewohnerschaft bestimmt ist. Autoabstellplätze für die Besucher sind oberirdisch an geeigneten Stellen entlang der Sommerhaldenstrasse, der mittleren Gasse (Bügel) und im Bereich des Platzes beim Baufeld U – möglich. Die Einfahrten zu den Sammelgaragen liegen in der Regel in den oben erwähnten Bereichen.

  Das gesamte Areal befindet sich bereits heute mehrheitlich im Bereich der ÖV-Güteklasse B. Es ist vorgesehen, mindestens eine Buslinie durch das Areal zu führen. Dafür wird eine Gasse (Hauptgasse) mit Zu- und Ausfahrt ab der Sommerhaldenstrasse entsprechend dimensioniert. Die Anpassung der Linienführung und der Frequenzen des ÖV erfolgt stufenweise mit der baulichen Entwicklung.

  Wichtig ist der verbesserte Zugang für Fussgänger vom Quartier zu den Bus-Haltestellen an der Mellingerstrasse. Der direkte Anschluss an die Mellingerstrasse im Süden des Areals verkürzt die Wege zu den dort liegenden ÖV-Haltestellen. Dieser Anschluss erfolgt mit der zweiten Etappe des Ausbaus der Mellingerstrasse.

- **§ 7a Abs. 5 lit. e**
  Geeignete Massnahmen zur dauerhaften Förderung der siedlungsgerechten Mobilität sind im Rahmen von Mobilitätskonzepten u.a. Standorte für Car-Sharing, Veloförderung.

- **§ 7a Abs. 5 lit. f und g**
  Die Grün- und Freiräume gehen (analog der Erschliessungsflächen) ins Eigentum der Stadt Baden über und werden entsprechend der kommunalen Richtlinien gestaltet und gepflegt. Für das Gestaltungskonzept ist ein Konkurrenzverfahren vorgesehen.

  Die zentral gelegene Allmend geht fliessend in die sog. "Obstwiese" entlang des Stationswegs über und ist mit der Freihaltezone am Waldrand durch den "Grünkorridor" mit einer Breite von mindestens 20 m verbunden. Damit wird für die Vernetzung der Freiräume gesorgt. Für die Nutzung und Pflege gelten für die Allmend BNO § 22 (Grünzone GR) und für den Grünkorridor BNO § 23 (Freihaltezone FR).

- **§ 7a lit. h**
  Die wirtschaftliche Nutzung lokaler Energiepotenziale, z.B. Solarenergie oder das nahe gelegene lokale Fernwärmenetz (mit Holzfeuerung) stehen im Vordergrund (ERP Galgenbuck Kapitel IV). Im kommunalen Energiekonzept[16] und der Richtplankarte Energie sind konkrete Massnahmen formuliert. Die Stadt Baden und die Regionalwerke AG Baden arbeiten zusammen mit privaten Partnern an entsprechenden Konzepten.

- **§ 7a lit. i**
  Angestrebt wird ein in der Materialisierung wie auch im Betrieb wirtschaftliches, energieeffizientes und klimaschonendes Quartier. Zielführend ist das Zusammenspiel von städtebaulich- architektonischen sowie gebäude- und energietechnischen Faktoren.

- **§ 7a lit. j**
  Die Entsorgungseinrichtungen (Sammelstellen) sind an gut zugänglichen Orten und in ausreichender Anzahl einzurichten. Es ist auf die gute Gestaltung der Anlagen zu achten.

4.3 Andere Nutzungszonen

Übergangszone Galgenbuck UeZ

Die Übergangszone Galgenbuck UeZ entfällt vollständig (§ 27 BNO).

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeB

Für die im Süden des Galgenbuck gelegene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Parz. Nrn. 4070, 4071, 5572 und 4165) besteht kein Bedarf; sie entfällt innerhalb des Perimeters Galgenbuck. Bereiche für öffentliche Nutzungen, welche nicht auf eine OeB-Zone angewiesen sind, werden innerhalb der GA-Zone im Gestaltungsplan ausgeschieden (§ 20 BNO).

[16] Massnahmenblatt G10 "Galgenbuck". Stadt Baden, Energiekonzept 2017-2026 und Richtplankarte Energie vom 28. März 2017.

Grünzone GR

Die Grünzonen GR am Stationsweg Parz. Nr. 4060 und teilweise Parz. Nr. 4069 werden aufgehoben (§ 22 BNO).

Freihaltezone FR

Von der heutigen Freihaltezone als Puffer zwischen Siedlung und Wald wird ein mindestens 20 m breiter Streifen (ab Waldgrenze) auf der Gesamtlänge beibehalten. Dieses "Waldvorland", eine ökologisch wertvolle Ausgleichs- und Vernetzungsfläche, dient als Abstand zum Eichenförderungsgebiet im Wald und begrenzt als Erholungsraum. Die Bestimmungen von § 23 BNO gelten uneingeschränkt.

Der "Grünkorridor" verbindet das "Waldvorland" mit der zentral gelegenen Allmend, damit wird die Vernetzung der siedlungsinternen Grün- und Freiräume gewährleistet. Die Allmend (mindestens 1.4 ha) und der "Grünkorridor" werden in der Zone GA mit der Landumlegung ausgeschieden.

Begrenzung, Bewirtschaftung und Anordnung von Parkfeldern

In Verbindung mit dem neuen Paragraph 7a Abs. 4 wird der Paragraph 61 Abs. 3 um die Zone Galgenbuck GA ergänzt.

Gemeindestrassen zu Nutzungszonen

Im Rahmen der BNO Teilrevision 2013/2014 (ganzes Stadtgebiet) wurden sämtliche Gemeindestrassen einer Bauzone zugewiesen. Der Abschnitt der Sommerhaldenstrasse, welcher sich innerhalb des Perimeters Galgenbuck befindet, ist der Übergangszone Galgenbuck zugewiesen. In der vorliegenden Teilrevision wird diese Fläche neu der Zone Galgenbuck GA zugewiesen. Analog werden die Abschnitte des Stationswegs zwischen Sommerhaldenstrasse und Bahnübergang sowie entlang des Bahntrassees bis zum Wald der GA-Zone zugewiesen.

Fruchtfolgefläche

Die Signatur "Fruchtfolgefläche" (BNO Orientierungsinhalt) entfällt. Die Reduktion der Fruchtfolgefläche um 10 ha im Gebiet Galgenbuck wurde durch den Grossen Rat[17] 2013 beschlossen (Kapitel L 3.1 Beschluss 2.2).

4.4 Kommunale Schutzobjekte

Im ERP-Perimeter oder in der Nachbarschaft befinden sich folgende kommunal geschützte Hecken und Feldgehölze[18]:

1. Hecke – H46 Dättwil, Parzellen Nr. 4065, 4064. Der Schutz wird aufgehoben.
2. Hecke – H47 Dättwil, Parzellen Nr. 4059, 5000, 4186. Bleibt bestehend, wird in den geplanten Landschaftsraum Obstgarten integriert.
3. Hecke – H49, Dättwil, Parzelle Nr. 4070. Der Schutz wird aufgehoben.
4. Hecke – H50, Dättwil Parzellen Nr. 4073, 5703, zwei Hecken welche ausserhalb des ERP-Perimeters, beidseits des SBB-Trassees liegen. Sie werden auf einem bis zu 100 m breiten Abschnitt durch den geplanten Anschluss des Quartiers an die Mellingerstrasse tangiert. Dazu wird der Schutz aufgehoben:

[17] Grosser Rat des Kantons Aargau, Protokoll vom 17. September 2013 (GR 13.138-1)
[18] Anhang II, Verzeichnis der kommunal geschützten Naturobjekte gemäss §§ 34-37 BNO

- Parzelle Nr. 5703, für den nördlichen Abschnitt der beiden Hecken – 30 m ab Parzellengrenze zu 4073.
- Parzelle Nr. 4073, für den südlichen Abschnitt der Hecke westlich des Bahntrassees – 60 m ab Parzellengrenze zu 5703 – und die ganze Hecke östlich des Bahntrassees.

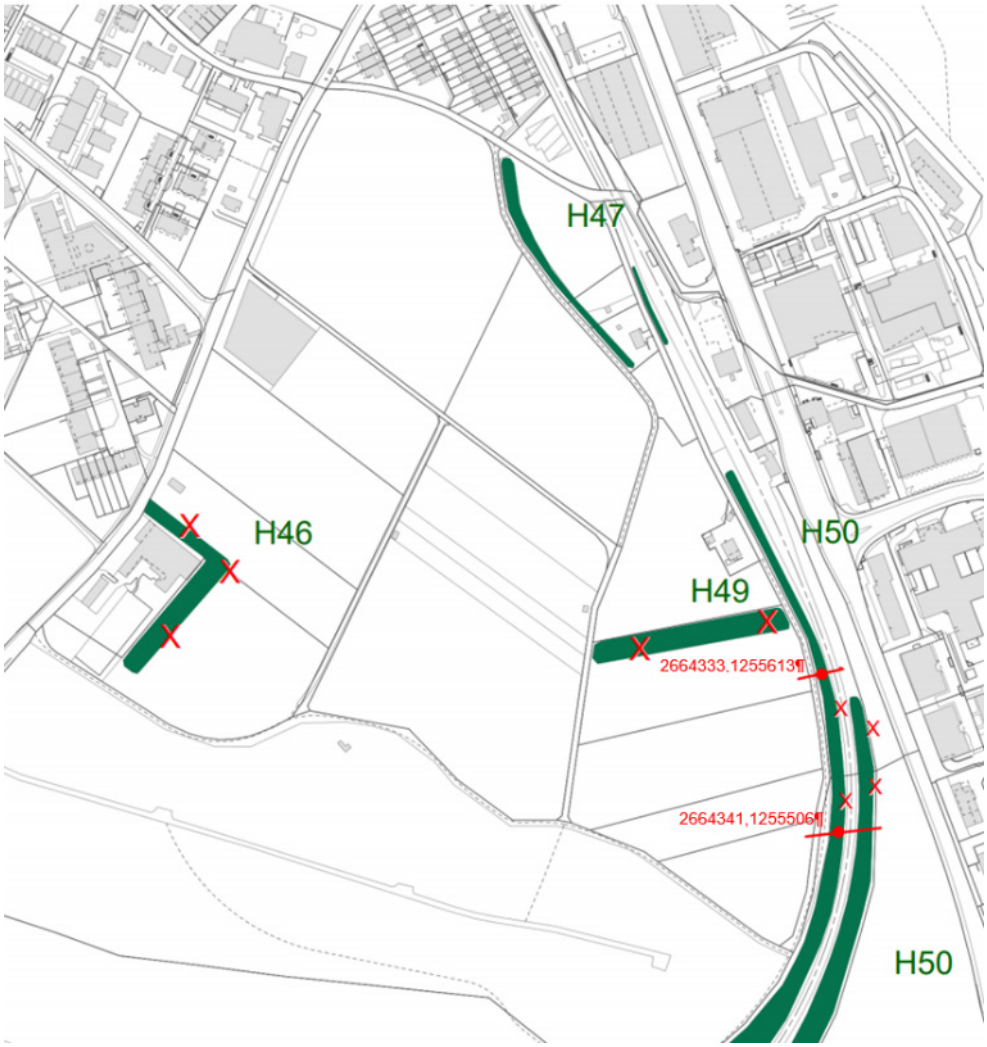


Abb. 9: Schutzobjekte in ERP-Perimeter, X Objekte mit Schutzaufhebung (BNO, Anhang II)

Insgesamt wird der Schutz für rund 450 m der Hecken und Feldgehölze aufgehoben. Dieser Eingriff ermöglich die Landumlegung bzw. die Konzentration der künftigen Bebauung in neuen Baufeldern und ist Voraussetzung für die Realisierung neuer zusammenhängender öffentlicher Frei- und Landschaftsräume gemäss ERP II sowie für den Bau des Anschlusses an die Mellingerstrasse.

Der Aufhebung des Schutzes bedeutet nicht, dass die betroffenen Hecken und Gehölze zwingend beseitigt werden müssen. Teile davon lassen sich in die Gestaltung von geplanten Freiräumen integrieren, was nach der Landumlegung geprüft wird. Für den Ersatz wird bei der Gestaltung von öffentlichen Frei- und Landschaftsräumen gesorgt.

4.5 Weitere Aspekte des Gestaltungsplans

Geschichte und Archäologie

Der Galgenbuck ist, wie der Name bezeugt, ein historisch bedeutender Ort. In der Karte "Archäologische Fundstellen" sind im Galgenbuck drei Signaturen verzeichnet:

- FST_SIGNAT 14(A)10 b, vermuteter Verlauf der römischen Strasse
- FST_SIGNAT 14(A)9, gemäss Ziegel-Funden wohl römische Siedlung
- FST_SIGNAT 14(A)42, Hochgericht von Stadt und Grafschaft Baden.

Insbesondere ist das Hochgericht der Stadt von Bedeutung. Die 2008 veranlasste Recherche[19] hat zu folgender Hypothese geführt: "Der Galgen lag nicht an der heute höchsten Stelle des Bucks, sondern leicht östlich davon. Das zeigen 200-jährige Planaufnahmen. Der Galgenstandort wurde bereits vor 1919 bei der Ausbeutung von Kies abgetragen. Es ist davon auszugehen, dass keine Überreste des Galgens existieren".

Im städtebaulichen Konzept des künftigen Quartiers (ERP I) verbleiben die möglichen archäologischen Fundorte fast vollständig ausserhalb der Baufelder in geplanten öffentlichen Freiräumen. Der mutmassliche Standort des Galgens und der historische Weg ("Armesündergässli") werden in die Allmend bzw. in den "Obstgarten" integriert. Der Standtort des Galgens wird durch eine Markierung gewürdigt.

Bei konkreten Bauvorhaben wird gemäss § 38 des Kulturgesetzes die Kantonsarchäologie benachrichtigt und die Bauherrschaft auf mögliche archäologische Funde aufmerksam gemacht.

Umgang mit Boden

Bauaushub und -abfälle sind fachgerecht zu sortieren und zu entsorgen bzw. soweit als möglich wiederzuverwerten. Massgebend sind die gesetzlichen Vorschriften (Technische Verordnung über Abfälle TVA, SR 814.600, insbesondere Art. 9), die SIA-Empfehlung 430 ("Entsorgung von Bauabfällen"), die Aushubrichtlinie des BAFU sowie das Mehr-Mulden-Konzept des Schweizerischen Baumeisterverbandes. Der fruchtbare Boden soll primär von Ort verwendet werden.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Gemäss Art. 2 und 3 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck, der Beratungen in der Arbeitsgruppe, der Begleitkommission und der vorgängig vom Grossen Rat beschlossenen Richtplananpassung auf übergeordneter Ebene, ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend bei der Erarbeitung waren die Entwicklungsziele gemäss dem ERP Galgenbuck.

---

[19] "Der Standort des Galgens in Dättwil", Andreas Steigmeier, Kurzbericht, 2008

Die Planung Galgenbuck hat zum Zeitpunkt der vorliegenden Teilrevision bereits mehrere Planungsschritte durchlaufen, wodurch sich eine hohe Gewichtung der vorliegenden Sachinhalte ableiten lässt und die Rechtssicherheit als gegeben eingestuft wird. Die grundsätzlichen Ziele und Vorgaben der Planung sind stets konstant geblieben. Die BNO Teilrevision (ganzes Stadtgebiet, 2014) hat keine grundlegenden neuen Rahmenbedingungen geschaffen. Die revidierten Bestimmungen sind in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

5.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Siedlungsentwicklung im Galgenbuck ist sowohl in den langfristigen kantonalen Planungen wie Richtplan, Strategie Siedlungsentwicklung, Strategie Mobilität, als auch im „Regionalen Entwicklungskonzept“ (REK) verankert.

5.1.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Dättwil als Entwicklungsschwerpunkt

Ausgehend von der Gesamtstrategie[20] „raumentwicklungAARGAU“ setzt der Richtplan 2011[21] den Standort Baden bestehend aus Baden Nord und Dättwil als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) von kantonaler Bedeutung fest. Für Dättwil sind produzierende (PVN) und arbeitsplatzintensive Nutzungen (APN) postuliert. Zudem ist in den ESP u.a. der Einbezug von Wohnnutzung durch die Standortgemeinde zu prüfen. Die Gemeinden bezeichnen in der Nutzungsplanung die hierfür geeigneten Zonen. Dies wird im Gebiet Galgenbuck mit dem vorliegenden ERP und der folgenden Einzonung umgesetzt.

Revision des Kt. Richtplans

Das Gebiet Galgenbuck wurde 2013 im kantonalen Richtplan[22] (Kapitel S 1.2, Beschluss 1.4) als Siedlungsgebiet ausgeschieden.

Die Westumfahrung Fislisbach ist im Sinne einer Vororientierung im kantonalen Verkehrsplan aufgenommen. Das Trassee ist für eine allfällige spätere Ergänzung des 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 eine bessere Gestaltung und Vernetzung der Freiräume (u.a. Mellingerstrasse) aufgewertet, andererseits werden die noch vorhandenen Verdichtungspotentiale aktiviert. Zugleich soll in Dättwil der Wandel zum urbanen und gemischten Quartier mit hoher Lebensqualität sowie differenzierten Wohnangeboten gefördert werden.

---

[20] Kanton Aargau, raumentwicklungAARGAU, Gesamtstrategie Raumentwicklung, 2006

[21] Kanton Aargau, Richtplan 2011, Kapitel S 1.3, Grossrat Beschluss vom 20. September 2011. "Entwicklungsschwerpunkte sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in Zentren. Dort sollen u.a. die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel gestaltet und verbessert sowie die Verfügbarkeit des Baulandes erhöht werden".

[22] Grosser Rat des Kantons Aargau, Protokoll vom 17. September 2013 (GR 13.138-1)

5.1.2 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.

§ 13, Abs.1 BauG verpflichtet die Gemeinden ihre Nutzungspläne regional abzustimmen. Die Gemeinden von Baden Regio haben zur Planung Galgenbuck bereits im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplanes Stellung bezogen. Im Beschluss des Grossrats des Kantons Aargau zur Richtplanrevision im Galgenbuck wird ein „regionales Mobilitätskonzept gefordert“.

Eine regionale Verankerung der Planung Galgenbuck war und ist ein Anliegen der Stadt Baden. Der Gemeindeammann von Fislisbach wirkte entsprechend als Vertreter der Nachbargemeinden und des regionalen Planungsverbands Rohrdorferberg-Reusstal in der Begleitkommission der Planung mit. An der Sitzung vom 7. September 2011 wurde der Vorstand von Baden Regio ausführlich über Ziele und Stand der Planung informiert. Mit der Erarbeitung des „Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) und der „Regionalen Entwicklungsstrategie“ (RES) hat Baden Regio 2013 die Grundlagen zu einer koordinierten Siedlungsentwicklung und Mobilität verabschiedet. Das Areal Galgenbuck ist als künftiges Siedlungsentwicklungsgebiet postuliert. In der Stellungnahme Baden Regio im Rahmen der Mitwirkung der Revision der Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Juni 2014 wird die Entwicklung im Galgenbuck grundsätzlich positiv beurteilt und gleichzeitig auf die kritische Kapazität der Mellingerstrasse für MIV und öV hingewiesen.

5.1.3 Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Massnahmen im Galgenbuck

Im kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 3. Dezember 2012 ist das Gebiet Galgenbuck als Siedlungsentwicklungsgebiet mit hoher Standortgunst klassifiziert. Für das neue Quartier Galgenbuck sind in Abstimmung mit dem Stadtteil Dättwil grundlegende Massnahmen in den Bereichen motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr vorgesehen:

- MIV/Strassenraum (M7), Erschliessung Entwicklungsgebiet Galgenbuck (zwei Anschlüsse an die Sommerhaldenstrasse; ein Anschluss an die Mellingerstrasse resp. an die Umfahrung Fislisbach)
- Öffentlicher Verkehr (ÖV2); Hauptbuslinie Rütihof – Galgenbuck – Baden Zentrum/Bahnhof
- Velo- und Fussverkehr (V1/F14); geplant ist ein engmaschiges Netz von Velo- u. Fusswegen, mit Anschlüssen an das Quartier und die übergeordneten Netze. (siehe ERP IV und KGV, Teilpläne Fussverkehr und Veloverkehr).
- Der KGV trägt der Vorgabe des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck für eine autoreduzierte Siedlung Rechnung.

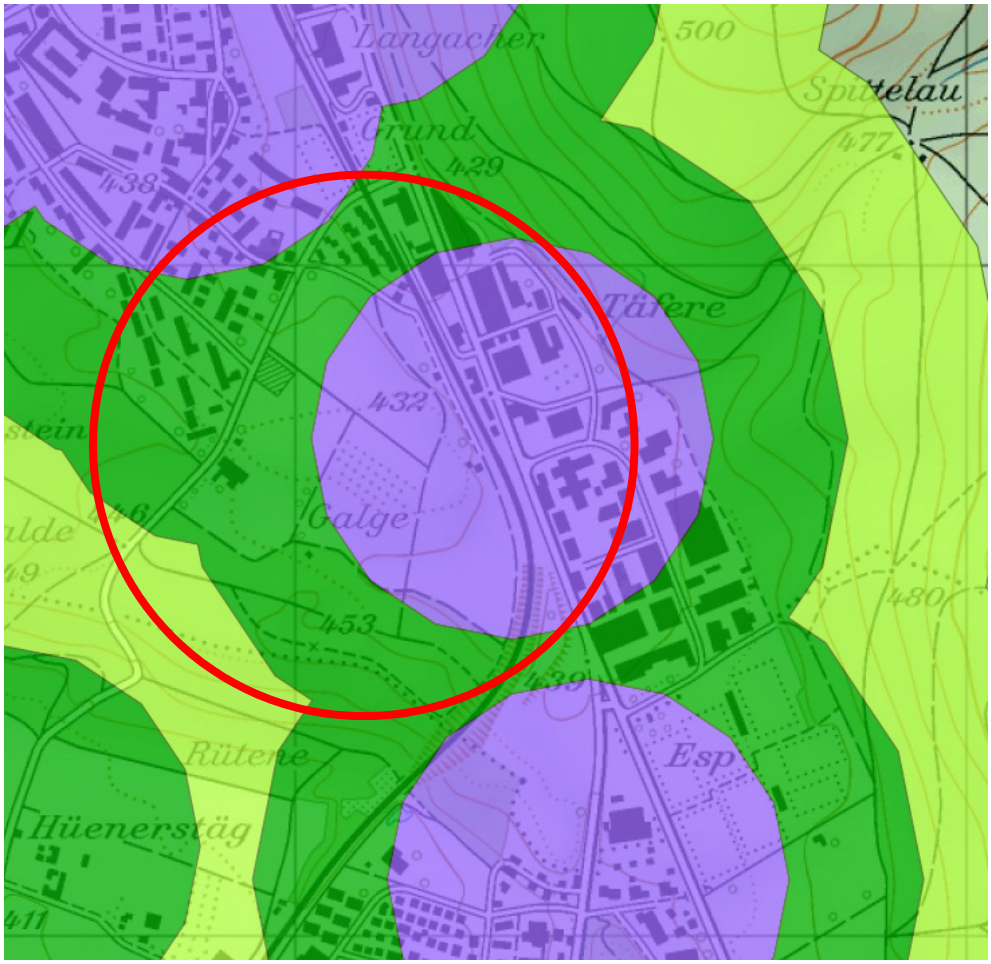


Abb. 10, ÖV-Güteklassen; Violett B, Grün C (http://map.geo.admin.ch)

- Mittelfristig wird für die Zone Galgenbuck (GA) die ÖV-Güteklasse B angestrebt. 2015 wurde die Erschliessung[23] Galgenbuck mit dem öffentlichen Verkehr genauer untersucht. Die Erschliessung des Quartiers erfolgt durch zwei bis drei neue Haltestellen innerhalb des Areals (ERP IV). Sie werden durch eine RVBW-Linie über die Sommerhaldenstrasse angefahren. An der Mellingerstrasse wird die Haltestelle «Täfere» durch zwei Haltestellen ersetzt, dadurch wird die ÖV-Erreichbarkeit für Dättwil Dorf, die Siedlung «Galgenbuck» und das Gewerbegebiet Langacker/Esp verbessert. Für den Busbetrieb sind entsprechende Flächen im ERP vorgesehen (ERP IV, "Hauptgasse", Tempo-30-Zone).
- Nach der Realisierung des Anschlusses an die Mellingerstrasse mit der Bahnbrücke, können weitere Optionen der öV-Linienführung – z.B. in Richtung S-Bahn Haltestelle Mellingen-Heitersberg – geprüft werden.

[23] Studie "ÖV-Erschliessung Galgenbuck", Metron, Brugg, 3. Dezember 2015

5.1.4 KGV und Nutzungsplanung

Die Massnahmen aus dem KGV bewirken eine weiträumige Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Durch das neue Quartier Galgenbuck ist für die bestehende Verkehrsinfrastruktur mit zusätzlichen Belastungen zu rechnen. Mittels den Vorgaben für ein autoreduziertes Quartier wirkt der ERP Galgenbuck diesen entgegen, kann aber eine zusätzliche Belastung nicht völlig verhindern. Das quartierinterne Strassennetz wird siedlungsverträglich ausgestaltet und mit einem dichten und attraktiven Fuss- und Radwegnetz versehen. Durch § 7a Abs. 5, lit. e werden im Rahmen des Gestaltungsplans Massnahmen zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs verlangt.

Erschliessungsnachweis nach § 46 BauV

Der Galgenbuck liegt zwischen den zwei kantonalen Hauptverkehrsstrassen K268 und K411. Die östliche K268 (Mellingerstrasse) verbindet die Agglomeration Baden mit dem Reusstal. Sie ist in Dättwil eine Innerortsstrasse und hat zugleich die Funktion eines Autobahnzubringers (A1, Anschluss Baden West). Weiter westlich verläuft die zweite kantonale Hauptverkehrsachse K411 (Birmenstorfer- bzw. Fislisbacherstrasse), welche Fislisbach über Birmenstorf mit Brugg-Windisch verbindet. Beide Hauptachsen sind durch kommunale Strassen verbunden.

5.1.5 Einzonung Galgenbuck 2019; Erschliessungskonzept

verkehrstechnische Analyse zeigt Aufkommen und Massnahmen im Gesamtkontext auf

Die erste im Verlauf der „Planung Galgenbuck“ verfasste Studie[24] zur Arealerschliessung hat bestätigt, dass bereits heute die massgebenden Knoten entlang der Mellingerstrasse während den Hauptverkehrszeiten überlastet sind, bzw. sie können den durch den Galgenbuck induzierten Verkehr ohne entsprechende Umgestaltungen nicht bewältigen.

Kantonsstrasse K268

2018 wurde unter Federführung des Kantons (Abteilung Tiefbau) das "Betriebs- und Gestaltungskonzept der Mellingerstrasse (BGK268)" erarbeitet. Das Konzept weisst aus der Sicht der Stadt Baden noch Mängel auf.

Inzwischen wurde zwischen dem Kanton und der Stadt vereinbart, dass die Mellingerstrasse in zwei Etappen umgestaltet wird. In einer ersten Etappe werden der Kreisel Esp und stadteinwärts eine Busspur ohne Busbuchten erstellt, sowie das Land für den späteren Ausbau der Strasse gemäss BGK268 vorsorglich gesichert.

Mit Bauaktivitäten im ERP-Perimeter kann erst nach 2026/27 gerechnet werden. Nach der Rechtskraft der Teilrevision der BNO (Einzonung) folgen die Landumlegung mit integrierter Gestaltungsplanung. Danach wird die Planung und Realisierung der wasser- und strassentechnischen Infrastruktur durch die Stadt Baden angegangen.

---

[24] "Verkehrsanalyse zum Ortsteil Dättwil und zur Mellingerstrasse (K268)", Ingenieur- und Planungsbüro Bühlmann, 2012. „Kapazitätsnachweis nach §46 BauV, Auswirkungen auf Mellingerstrasse“, Transcon AG, Zollikon, 2014

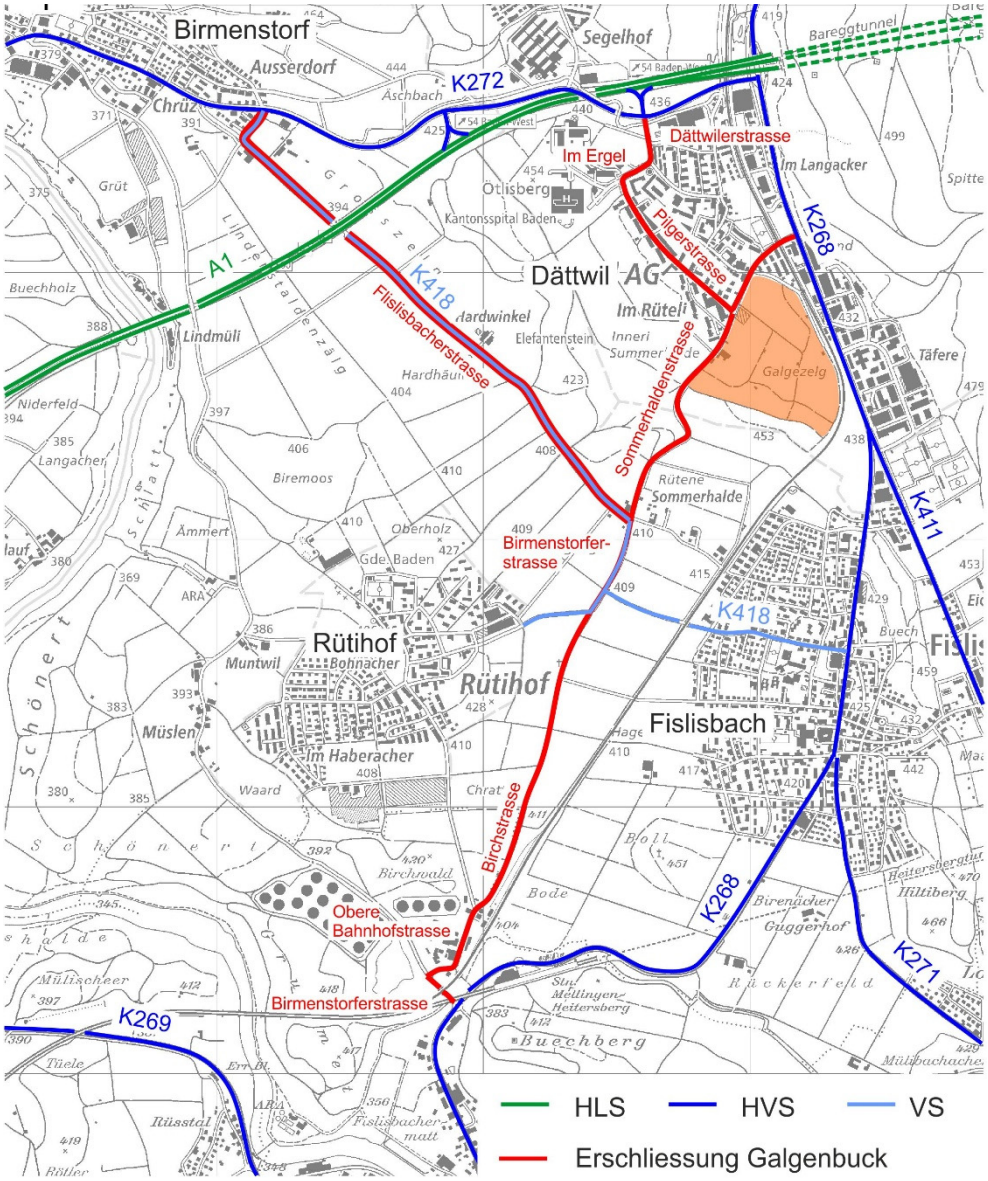


Abb. 11 Areal Galgenbuck, Untersuchungsgebiet mit übergeordneter Erschliessung (Transcon AG)

Angesichts der begrenzten Kapazitäten der K268 hat die Stadt Baden nach Lösungen für die Erschliessung gesucht. 2018/19 wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung das Büro Transcon AG, Zollikon, mit der Erarbeitung von Alternativvorschlägen beauftragt. Dabei zeigte sich, dass das Gebiet durch mehrere unterschiedliche Verbindungen[25] an das übergeordnete Netz angeschlossen werden kann, so dass die verkehrlichen Auswirkungen auf mehrere Verkehrsachsen verteilt bzw. die Beanspruchung der K268 (Mellingerstrasse) minimiert werden können.

[25] "Südwestliche Erschliessung Galgenbuck", Transcon AG Zollikon, September 2018

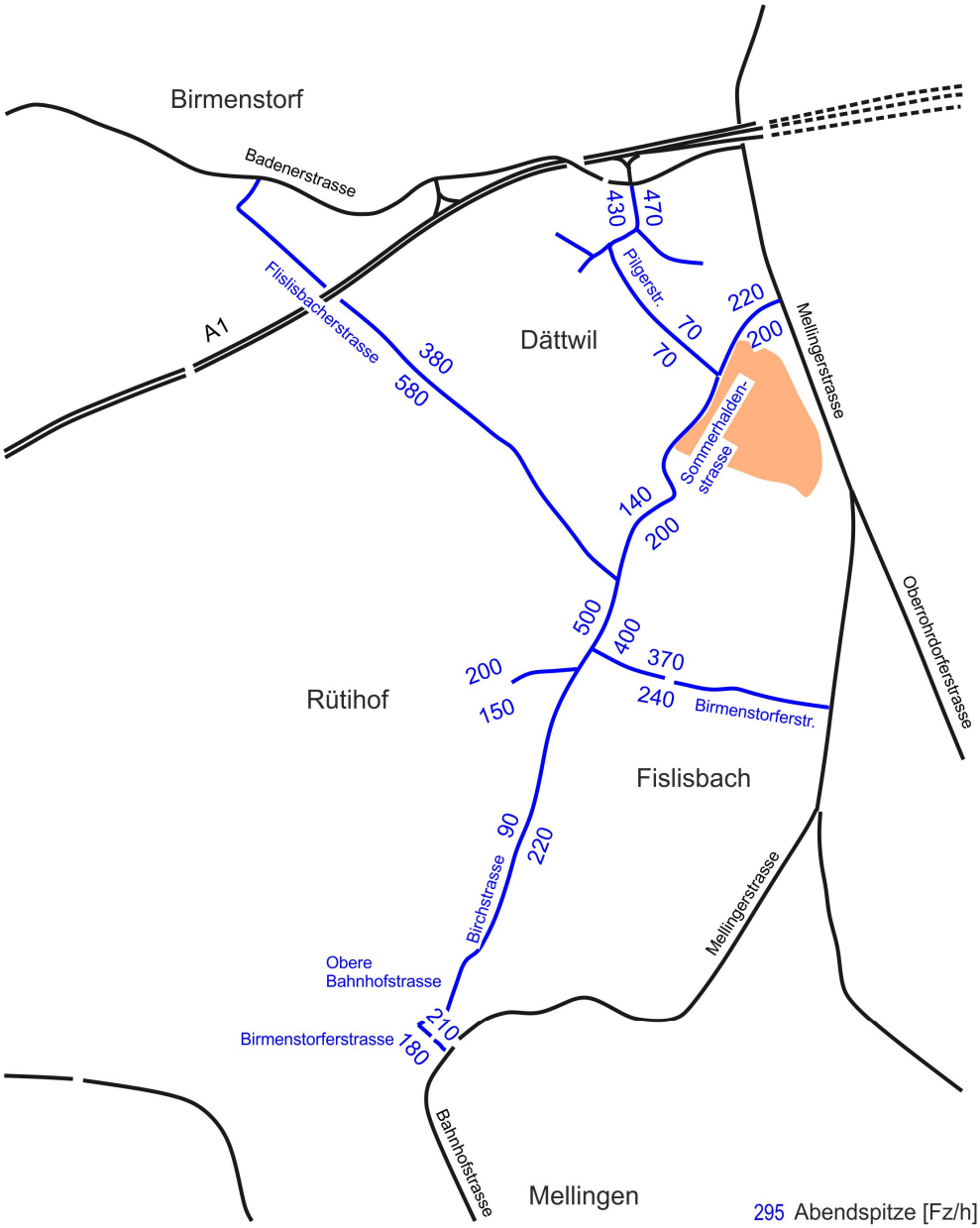


Abb. 12 Galgenbuck, Verkehrsbelastungen im angrenzenden Strassennetz (ASP) [Fz/h]) (Transcon AG)

Erschliessungskonzept 2019

Das Erschliessungskonzept[26] sieht vor, den induzierten motorisierten Verkehr aus dem Galgenbuck (Basis 950 PF)[27] über mehrere Achsen auf das übergeordnete Netz zu leiten. Dabei wird der Verkehr in Richtung Baden / Anschluss Baden West[28] FB ZH über die Pilgerstrasse, in Richtung Birmenstorf / Anschluss Baden

[26] "Erschliessung Galgenbuck über verschiedene Achsen", Transcon AG, Zollikon, November 2019

[27] Von 950 PF entfallen rund 700 PF auf die Wohnnutzung (600 PF/Einwohner, 100 PF/Besucher) und 250 PF auf "andere Nutzungen".

[28] Anschluss Baden West: FB ZH = Fahrbahn Richtung Zürich, FB BE = Fahrbahn Richtung Bern

West FB BE über die Fislisbacherstrasse und in Richtung Mellingen über die Birchstrasse geleitet. Die Anbindung der Sommerhaldenstrasse an die Mellingerstrasse (Richtung Norden) hat keine übergeordnete Erschliessungsfunktion.

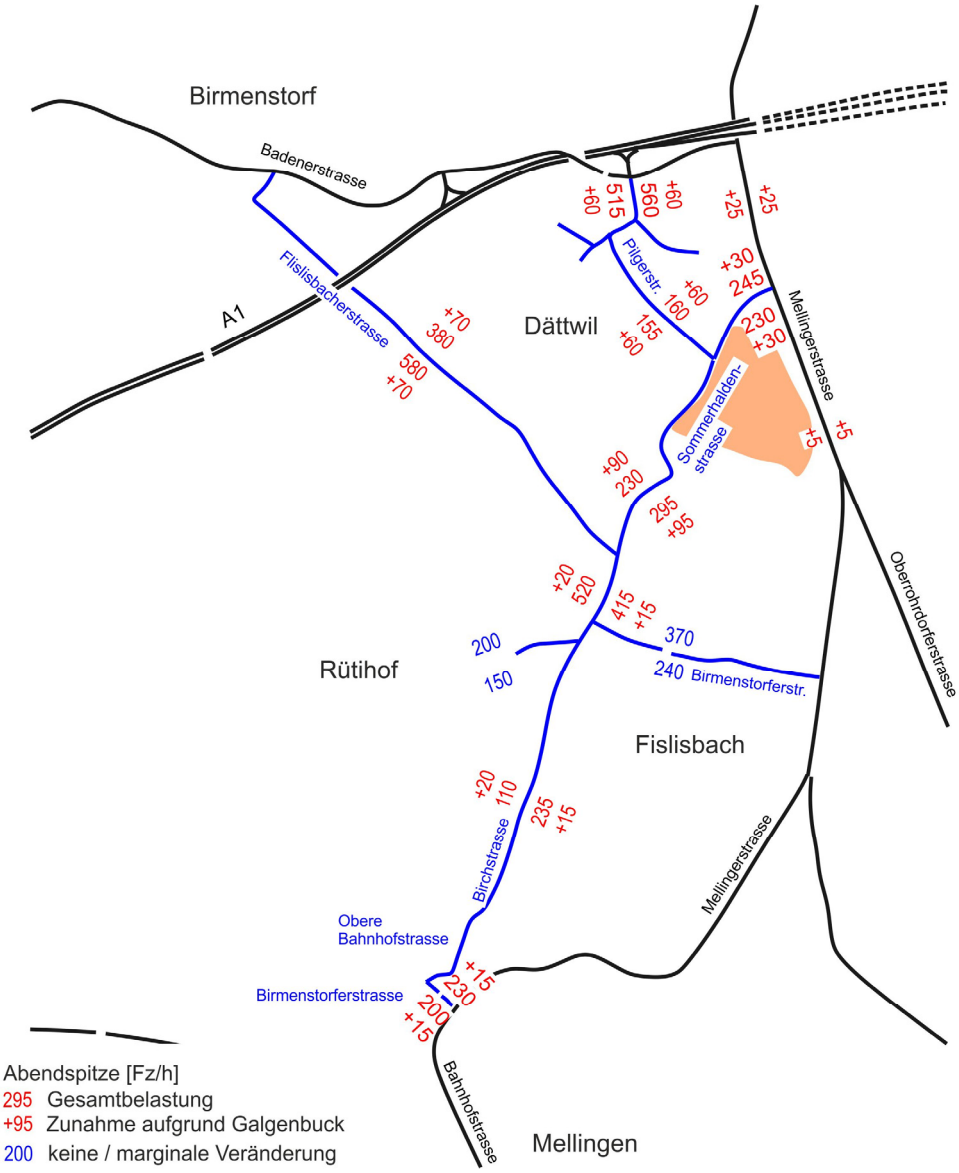


Abb. 13 Verkehrsbelastungen und Mehrverkehr bei Realisierung Überbauung Galgenbuck (Transcon AG)

Mit der Lenkung des Verkehrs aus dem Neubaugebiet Galgenbuck über verschiedene Achsen auf das übergeordnete Netz können die negativen Auswirkungen des Mehrverkehrs minimiert werden. Der erwartete Mehrverkehr liegt bei allen massgebenden Knoten unter 10% gegenüber dem bestehenden Zustand.

Die Erschliessung der Überbauung Galgenbuck Richtung Norden über die Pilgerstrasse stellt eine direkte Verbindung über den Knoten KSB an das übergeordnete Netz und zum Autobahnanschluss Baden-West FB ZH dar. Die Ausnahmeregelung des bestehenden Fahrverbots auf der Pilgerstrasse (Zubringer/Anwohner) muss um die Fahrzeuge aus dem Galgenbuck erweitert werden. Dies lässt sich damit rechtfertigen, dass der Galgenbuck ein Teil von Dättwil ist.

Die Erschliessung über die Pilgerstrasse führt zu einer höheren Verkehrsbelastung beim Knoten KSB. Mit der weiteren Erschliessung via Fislisbacherstrasse Richtung Birmenstorf kann eine Überlastung des Netzes im Bereich des Anschlusses Baden-West teilweise entschärft werden, wobei die Zufahrt aus Richtung Birmenstorf ebenfalls bereits belastet ist. Aufgrund der Belastung des übergeordneten Netzes, muss weiterhin mit einer Dosierung des Verkehrs aus dem Quartier beim Kantonsspitalknoten gerechnet werden.

In Abhängigkeit des Verkehrsablaufs, der Rückstaus und der Zeitverluste auf den verschiedenen Achsen wird sich ein Gleichgewicht einstellen, welches sowohl den Verkehrsverlauf des Galgenbucks als auch des Verkehrs aus angrenzenden Quartieren betrifft.

Das vorgeschlagene Erschliessungskonzept ist die Lösung für eine Übergangsphase; im Endausbau wird das Gebiet Galgenbuck mit einem zusätzlichen Anschluss im Süden an die dannzumal ausgebaute Mellingerstrasse angeschlossen werden.

5.1.6 Verkehrsregelung in der Zone Galgenbuck GA bzw. im ERP-Perimeter

Einschränkung der Ausfahrt

Das Erschliessungskonzept erfordert ein besonderes Verkehrsregime auf dem Areal. Für den MIV sind die Ausfahrten vom Quartier in die Sommerhaldenstrasse sind eingeschränkt, bei sämtlichen Gassen ist das Rechtsabbiegen verboten. Dadurch wird die direkte Zufahrt in Richtung Mellingerstrasse (K268) unterbunden. Die Details werden in der nachfolgenden Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplanung festgelegt.

Die heute geltenden Verkehrsregime für die Pilgerstrasse wird auf die Einwohner und Einwohnerinnen des Gebietes Galgenbuck erweitert.

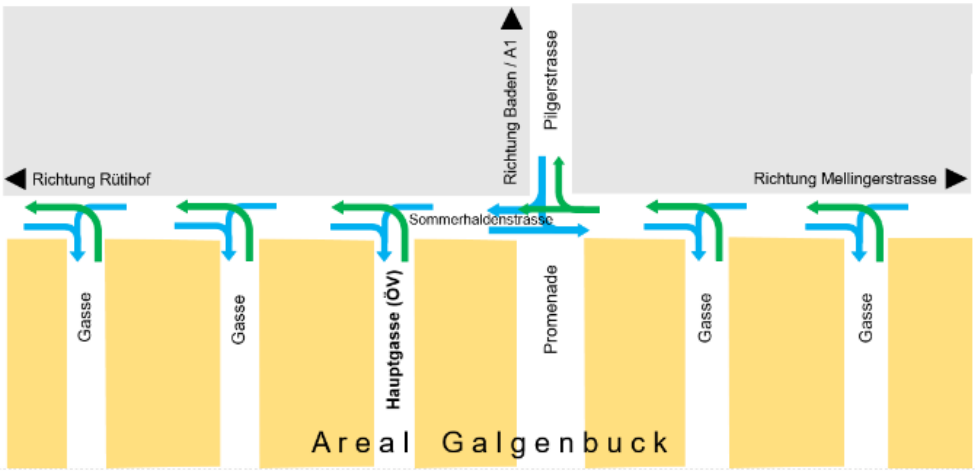


Abb. 14. Galgenbuck, Schema Einfahrten ins Areal (Blau) und Ausfahrten vom Areal (Grün)

Tempo-30-Zone

Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP)[29] sieht vor, dass die arealinternen Strassen (Gassen) grundsätzlich als Tempo-30-Zone mit Gegenverkehr ausgestaltet werden. Damit wird sichergestellt, dass die verkehrstechnische Erschliessung des Quartiers für sämtliche Nutzungen inkl. Öffentlichem Verkehr gewährleistet ist. Als Ausnahme sind die Promenade und der Allmend-Ring als Tempo-20-Zone vorgesehen. Weitere Begegnugszonen können im Rahmen der Gestaltungsplanung festgelegt werden.

Massnahme in KGV

Im KGV Baden sind Massnahmen im Galgenbuck mit Schwerpunk einer besseren öV-Erschliessung und Stärkung des Langsamverkehrs vorgesehen (s. Kap. 5.1.3). Damit wird die stadtverträgliche Mobilität attraktiver.

Eigentümerverbindliche Umsetzung

Der § 7a Abs. 4 für die Zone GA lässt neben der generellen Reduktion des Parkfeldbedarfes des Wohnens auf 70% der Norm, autoreduziertes bis autofreies Wohnen zu.

5.2 Siedlungsentwicklung in Dättwil – Handlungsbedarf

In den kantonalen[30] und regionalen Entwicklungsschwerpunkten[31] wie Baden/Dättwil ist eine gute Erschliessung wichtig. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum und die daraus resultierende Siedlungsentwicklung in Dättwil und in den südlich davon liegenden Gemeinden werden zusätzliche Mobilitätsbedürfnisse mit sich bringen. Dies erfordert ein koordiniertes Vorgehen seitens Kanton, Stadt und Regionsgemeinden. Für die Mellingerstrasse sind eine Reihe von Massnahmen vorgesehen, welche zum Teil, wie das „Verkehrsmanagement Baden – Wettingen", bereits in Betrieb genommen wurden.

6 Planungsablauf

6.1 Bisherige Planungsschritte

Die Planung Galgenbuck durchlief mehrere Schritte:

- 2007 Städtebaulicher Studienauftrag
- 2008 Leitbild Galgenbuck
- 2008/13 BNO Teilrevision (ganzes Stadtgebiet 2014), ohne Galgenbuck
- 2011/13 Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (Beschluss)

---

[29] Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP), ERP IV, Art. 17, Abs. 2
[30] Kanton Aargau, raumentwicklungAARGAU, Gesamtstrategie Raumentwicklung, 2006
[31] Kanton Aargau, Richtplan 2011, Kapitel S 1.3, Grossrat Beschluss vom 20. September 2011

- 2013 Öffentlich-rechtlicher Vertrag mit den Grundeigentümern, Anpassung Kantonaler Richtplan, erster Entwurf der Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Galgenbuck
- 2014 Moratorium für Einzonungen
- 2017 Revidiertes Kantonales Baugesetz in Kraft
- 2019 zweiter Entwurf der Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Galgenbuck

Erster Anlauf und Sistierung des Verfahrens

Eine erste Vorprüfung parallel mit der Mitwirkung fand bereits vom 20. Januar bis zum 28. Februar 2014 statt. Die Planungsunterlagen wurden dazu 30 Tage zur Einsichtnahme aufgelegt. Ein Bericht dazu liegt vor.

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung (ARE), beurteilte das Vorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG). Die Ergebnisse wurden in der vorläufigen „Fachlichen Stellungnahme und Besprechungsgrundlage“ der Abteilung Raumplanung des BVU vom 5. März 2014 zusammengefasst.

Nach Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes - 1. Etappe (RPG 1) durch das Schweizervolk im März 2013 und der Rechtskraft des Gesetzes am 1. Mai 2014 wurde das Verfahren der Teilrevision BNO Galgenbuck sistiert. Voraussetzung für die Fortsetzung des Verfahrens waren die Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat und die Revision des kantonalen Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) was 2017 erfolgte.

6.2 Verfahrensablauf Teilrevision BNO Galgenbuck

Aufgrund der veränderten Gesetzeslage wurden 2018 die Grundlagen der Teilrevision BNO Galgenbuck überarbeitet und das Verfahren neu eröffnet.

- Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung. Im Vorprüfungsbericht wird die Relevanz betreffen Mehrwertabgebe geprüft und bestätigt.
- Antrag für die Ermittlung des Mehrwerts und der Abgabe gemäss §28a BauG beim Kantonalen Steueramt. Überarbeitung der Grundlagen aufgrund der Vorprüfung und Mitwirkung.
- Öffentliche Auflage der Teilrevision während 30 Tagen, Einwendungsverfahren, anschliessend Entscheid über Einwendungen durch den Stadtrat Baden gemäss § 24 BauG
- Beschluss Teilrevision durch Einwohnerrat der Stadt Baden gemäss § 25 BauG
- Publikation Einwohnerratsbeschluss gemäss § 26 BauG
- 30 tägige Beschwerdefrist
- Genehmigung der Teilrevision Nutzungsplanung durch den Regierungsrat gemäss § 27 BauG

- Publikation des Regierungsratsbeschlusses während 30 Tagen gemäss § 28 BauG

6.3 Ausblick, weitere Planungsschritte

Die Einzonung des Areals stellt den ersten, wichtigen Schritt dar. Für die Baureife eines Baufeldes im Galgenbuck müssen zwingend folgende weiteren Voraussetzungen erfüllt sein:

- rechtskräftige Landumlegung (Eigentumsverhältnisse)
- rechtskräftiger Gestaltungsplan (Nutzungsordnung)
- Baufeld strassen- und medientechnisch erschlossen.

Zurzeit lässt sich keine verbindliche Zeitplanung erstellen, die Schätzung geht von rund 5 Jahren ab Rechtskraft der Einzonung Galgenbuck aus, bis die ersten Baufelder baureif sind.

- Landumlegung und Gestaltungsplanung werden bis zu ihrer Rechtskraft mindestens 24 Monate beanspruchen.
- Für die Vorbereitung (Kredite, Submission etc.), Planung und Realisierung der strassen- und wassertechnischen Erschliessung werden weitere 30-36 Monate benötigt. Alleine die Grösse der Anlagen erfordert eine zeitliche Staffelung der Bauten.

Für die erste Etappe sind die Baufelder A bis I sowie J, M, O besonders prädestiniert. Die neue Bebauung kann dort direkt an die bestehende Siedlung anknüpfen, dadurch können räumliche und soziale Brüche vermieden werden. Sie sollen innerhalb von 10 Jahren (Baupflicht, § 28i BauG) bebaut werden.

Beilagen

- B1 BAD13_BNO § 7a usw. Synopse
- B2 BAD13_BNO § 6 Synopse (A3)
- B3 BAD13_BNO Schutzobjekte Anhang II
- B4 BAD13_BNO Standortplan Anhang IV
- B5 BAD13_Liste_Mehrwertabgabe
- B6 BAD13_Änderungsplan_GR, Mst. 1:3000
- B7 BAD13_Änderungsplan, Mst. 1:2000
- B8 BAD13_Alternative Erschliessung

Grundlage

- Entwicklungsrichtplan Galgenbuck. Bestehend aus: Bestimmungen, Pläne ERP I bis IV und Erläuterungen. Beschluss des Stadtrates vom 23. September 2019