STADT BADEN

Teilrevision der Nutzungsplanung

Ein-/ Umzonung Gebiet Galgenbuck

Mitwirkungsbericht gem. § 3 BauG

30. November 2020

Auftraggeberin: Stadt Baden

Projektsteuerung: Entwicklungsplanung

Begleitkommission:

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

Arbeitsgruppe:

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

Beauftragter Planer

PLANAR

Gutstrasse 73 8055 Zürich

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

Marsilio Passaglia, MSc. ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Inhalt

1.	Einleitung	1
2.	Eingaben und Stellungnahmen	1
2.1	Themen und Aspekte der Mitwirkung	2
2.2	Mitwirkungseingabe von Baden Regio	13
2.3	Anträge zu den BNO Vorschriften	13
3.	Erschliessungskonzept	16
4.	Fazit	17
5.	Ausblick	17
6.	Liste der Eingaben	18

1. Einleitung

Mitwirkungsauflage

Die Mitwirkung der vom Stadtrat Baden verabschiedeten Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung "Areal Galgenbuck" in Baden Dättwil dauerte vom 16. Dezember 2019 bis zum 28. Februar 2020. Die Planungsakten lagen während dieser Zeit bei der Fachabteilung Entwicklungsplanung auf und waren auf der Homepage der Stadt Baden aufgeschaltet. Eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zur Teilrevision fand nicht statt.

Gegenstände der Mitwirkungsauflage

Gegenstände der Mitwirkungsauflage bildeten:

- Synopse, Vorschriften Zone Galgenbuck und weitere Artikel von Relevanz
- § 6 Synopse (A3), Tabelle Grundmasse und Zuordnung
- BNO Schutzobjekte Anhang II
- Standortplan Anhang IV
- Liste Mehrwertabgabe
- Änderungsplan GR, Nutzungsplan: Änderungsplan mit Genehmigungsinhalt
- Änderungsplan, Nutzungsplan – Änderungsplan, synoptische Darstellung
- Erschliessungsbericht
- Planungsbericht

Der Planungsbericht bildet keinen rechtsverbindlichen Bestandteil der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung; er dient zur Erläuterung der Revisionsinhalte.

Konsultativ wurden der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP) und der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Mitwirkung beigelegt.

2. Eingaben und Stellungnahmen

Der Mitwirkungsbericht führt die Anliegen der Mitwirkenden auf, nimmt aus Sicht der Stadt Baden dazu Stellung und zeigt auf, ob und wie darauf reagiert wird.

35 Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der Mitwirkung (s. 2.3 Liste der Mitwirkenden) sind sieben Eingaben von Gemeinden, vier von politischen Parteien, fünf von Vereinen, drei von Firmen und Institutionen und 15 von Privatpersonen (inkl. Stockwerkeigentümergemeinschaften) eingegangen. Die Eingabe von Baden Regio wurde am 18. Juni 2020 verabschiedet und Anfang Juli 2020 eingereicht.

Die Mitwirkungseingaben wurden allesamt in Briefform abgefasst. Es wurden keine Anliegen mittels Plänen oder Karten eingebracht. Die Mobilität und die Erschliessung des Areals bzw. deren Nachweis nehmen eine dominante Stellung in praktisch allen Eingaben ein, insbesondere bei den Eingaben der sieben Gemeinden. Vier Gemeinden wiederholen Ihre Eingaben von 2014.

Die Erwägungen bzw. Stellungnahmen zu den Anliegen der Einwendenden werden thematisch geordnet. Diese Gliederung ist sinnvoll, da verschiedene Themen von mehreren Mitwirkenden eingebracht wurden. Die konkreten Anträge sind im Kapitel 2.2 zusammengefasst.

Das Thema Erschliessung wird im Kapitel 3 behandelt.

2.1 Themen und Aspekte der Mitwirkung

A. Generelle Anliegen

1. Auf die Teilrevision des Areals Galgenbuck im heutigen Zeitpunkt ist zu verzichten, stattdessen soll der Galgenbuck im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung eingezont werden (Nrn. 23, 25).

Erwägung: Die Einzonung Galgenbuck wird auf Grund ihrer Komplexität als Teilrevision fortgesetzt. Eine Zusammenlegung mit der Gesamtrevision der BNO wird gegebenenfalls später geprüft.

2. Die Einzonung soll erst mit einem neuen Erschliessungskonzept weiterverfolgt werden (Nr. 25).

Erwägung: Der Erschliessungsnachweis ist bei einer Einzonung zwingend. Die Mitwirkung und die fachliche Stellungnahme des Baudepartements zeigen, dass das Erschliessungskonzept überarbeitet werden muss. Die Teilrevision wird mit einem geeigneten Erschliessungskonzept weiterverfolgt.

3. Der Perimeter der Teilrevision ist zu eng gefasst. Benachbarte Gebiete wie Dättwil-Dorf oder die Siedlung Im Rüteli sollen berücksichtigt werden, um die Quartierentwicklung besser zu koordinieren (Nr. 23).

Erwägung: Der Perimeter der Teilrevision erfasst ausschliesslich Parzellen, wo die Nutzungsplanung revidiert wird. Eine Ausdehnung des Perimeters ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Die erwähnten Areale verfügen über eine gültige Nutzungsordnung. Die Quartierentwicklung von Dättwil ist einerseits im Planungsleitbild Baden 2026[1] und weiter im kommunalen Raumentwicklungskonzept[2] (REK) der Stadt Baden vorgezeichnet. Die Einzonung des Galgenbucks ist ein Element in der Gesamtentwicklung von Dättwil.

B. Wachstum der Stadt, Prognosen

4. Die demographischen Prognosen für Baden werden bezweifelt (Nrn. 4, 10, 19, 21, 31).

---

[1] Stadt Baden, Planungsleitbild 2026, Berichte 2014 und 2018

[2] Stadt Baden, Raumentwicklungskonzept REK, 2019

Erwägung: Prognosen sind generell mit Vorsicht anzuwenden. Grundlage für die Annahmen der Teilrevision ist die kantonale Prognose von 2013.[3] Zurzeit ist die Wachstumsdynamik in Baden nur unwesentlich kleiner als prognostiziert.[4] Dadurch wird bis 2040 eine Differenz zur Prognose von 300 bis 500 Personen erwartet.

Seit 2000 nahm die Bevölkerung in Baden um 3'474 Personen zu, und nicht wie behauptet um 2'000 Personen.

5. Das Stadtwachstum und insbesondere der "Wachstumszwang" werden generell in Frage gestellt (Nrn. 5, 10, 21, 31). Der Galgenbuck ist (als Landwirtschaftsland) für die künftigen Generationen zu erhalten. Auf die Einzonung des Galgenbucks ist zu verzichten, dieser ist als Reserve zu bezeichnen. (Nr. 2).

In der Stadtentwicklung gibt es weder einen "Wachstumszwang" noch eine "Wachstumspflicht". Zudem lässt sich das Wachstum einer Stadt nicht verordnen oder erzwingen. Dass die Bevölkerung in Baden seit Jahren kontinuierlich zunimmt ist der Attraktivität der Stadt zuzuschreiben. Diese ergibt sich aus der Summe von mehreren Faktoren. Im Planungsleitbild Baden 2026 hat sich die Stadt zum qualitativen Wachstum bekannt; die Einzonung des Galgenbucks ist ein Beitrag dazu.

Ein Verzicht auf die Einzonung würde dem kantonalen Richtplan bzw. den kantonalen Siedlungsentwicklungszielen widersprechen. Der Galgenbuck ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden. Entwicklung (Wachstum) soll an dieser zentral gelegenen Stelle stattfinden. Im Planungsrecht sind keine Reservegebiete (Zonen) vorgesehen. Das Siedlungsgebiet und die Bauzonen sind für den zu erwartenden Bedarf der nächsten 15 Jahren dimensioniert.

C. Städtebauliches Konzept, Dichte, Nutzungen

6. Die Entwicklung von Dättwil muss als Einheit betrachtet werden (Nr. 24).

Erwägung: Das städtebauliche Konzept des Galgenbucks beruht auf einem Studienverfahren und bezieht sich direkt auf die vergangene Siedlungsentwicklung von Dättwil. Gesucht wurde eine städtebaulich hochstehende Gesamtkonzeption, welche sich harmonisch in die Landschaft und die Quartierstruktur von Dättwil einfügt. Die Gassenstruktur knüpft direkt an die Gassen und Wege im Quartier an. Durch den Anschluss an die Mellingerstrasse und die neuen Bushaltestellen werden Verbindungen zu den Gewerbearealen Langacker/Esp sowie zu den Sportanlagen hergestellt. Die grosszügigen Freiräume (u.a. die Allmend) dienen dem gesamten Stadtteil. Die neue Siedlung bildet den Abschluss der in den 1960-er Jahren mit dem Projekt "Rosinante" des Büros Metron eingeleiteten Quartierentwicklung in Dättwil. Die damalige Idee hat sich in Grundzügen bewährt.

7. Das der Teilrevision zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild (Konzept) und weitere Planungsgrundlagen sind überholt (Nr. 2, 24).

---

[3] Prognose 2013, Departement Finanzen und Ressourcen, Kanton Aargau

[4] Interne Erhebung Entwicklungsplanung Stadt Baden

Erwägung: Das vorliegende Konzept, vor allem die städtebauliche Struktur der Siedlung, bildet nach wie vor eine ausgezeichnete und zeitgerechte Basis für die weitere Entwicklung des Quartiers. Darauf basierend lassen sich heute und in der Zukunft auch neue Idee (Inhalte) umsetzen. Das Konzept wurde anlässlich der Revision des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck 2018-2019 überprüft und auf die neuen Anforderungen angepasst, dabei wurde Folgendes festgestellt:

Städtebau – Die urbane Grunddisposition des Quartiers mit Gassen, Plätzen und Baufeldern ist sehr robust und anpassungsfähig. Diese Langzeitstruktur lässt in den Baufeldern Vieles (auch Neues) zu, was den Einbezug neuer Anforderungen und eine Reaktion auf neue Entwicklungen ermöglicht.

Soziales – Die unterschiedlichen Lagen und Baubereiche sind für ein vielseitiges Wohn- und Nutzungsangebot offen. Damit können verschiedene soziale Gruppen angesprochen werden. Das gilt sowohl für Bauherren, z.B. Baugenossenschaften, wie auch für individuelle Bewohnerinnen und Bewohner. Damit steht die Einzonung im Einklang mit der kommunalen Wohnbaustrategie.

Natur und Landschaft – Das Konzept baut zeitlos auf den örtlichen Gegebenheiten auf, die Bebauung fügt sich in die Landschaft ein und wird durch grosszügige Freiräume begleitet.

Mobilität – Für die Wohnnutzung gelten verschärfte Bestimmungen betreffend Parkierung. Autoreduziertes bis autofreies Wohnen ist zulässig.

Energie – Inzwischen hat die Stadt Baden das Energiekonzept erlassen. Dieses gilt im Galgenbuck uneingeschränkt.

Wirtschaftlichkeit – Die Erstellung des Quartiers erfordert grosse Investitionen. Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine kostengünstige Erschliessung, die Kosten der Erschliessung werden überwiegend durch die Eigentümer getragen. Das Areal unterliegt der Mehrwertabgabe.

Die Teilrevision bezieht sich auf die aktuellen übergeordneten und kommunalen Normen und Grundlagen. Sie ist mit der Zielsetzung der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG, 2013), dem revidierten kantonalen Richtplan sowie dem kommunalen Raumentwicklungskonzept REK konform.

Die Entstehung eines neuen Stadtquartiers für bis zu 2'000 Menschen ist ein längerfristiger Prozess. Zurzeit ist die Erschliessung des Areals nicht gelöst. Die Ursachen hierfür liegen nicht im Areal selbst, sondern im übergeordneten Strassennetz, an welches der Galgenbuck angeschlossen werden muss.

8. Die kompakte und teilweise sehr hohe Bebauung im Galgenbuck lässt sich mit dem Dorfcharakter von Dättwil nicht vereinbaren. Der Dorfcharakter von Dättwil ist zu erhalten (Nr. 18).

Das damalige Dorf Dättwil wurde 1967 in die Stadt integriert, nicht um das Dörfliche zu erhalten, sondern um der Stadt Wachstumsmöglichkeiten zu beschaffen. Heute ist Dättwil ein Stadtteil in welchem der rurale Ursprung einen wichtigen Teil der Ortsidentität bildet. Gleichzeitig setzt sich die bereits 1972 eingeleitete Entwicklung Dättwils zu einem urbanen Stadtteil fort. Die Gebäudehöhen der Siedlung

Galgenbuck lehnen sich an das bestehende Quartier an; grundsätzlich sind 3 Geschosse zulässig. Die im Gestaltungsplan zulässigen zwei weiteren Geschosse können punktuell realisiert werden. Die pro Baufeld festgesetzte maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche beeinflusst die Höhe der Bauten. Mit ihrer Struktur und den grossen öffentlichen Freiflächen entspricht die Siedlung Galgenbuck in überzeugender Weise dem Quartiercharakter von Dättwil.

9. Die Dichte der Siedlung ist zu niedrig für ein autoarmes / autofreies Wohnen, erlaubt kein Quartier der kurzen Wege und verhindert das preisgünstige Wohnen (Nr. 24).

Erwägung: Die Dichte der Siedlung entspricht der Lage und wurde im Rahmen des Studienverfahrens ausgelotet. Zwischen den Baufeldern bestehen zudem grosse Unterschiede. Die grosszügig bemessenen Freiflächen sind für den gesamten Stadtteil von Bedeutung. Der Zusammenhang zwischen Baudichte und den drei erwähnten Siedlungseigenschaften ist zumindest direkt nicht nachvollziehbar.

10. Nutzungen, Nutzungsmix: Das Quartier Galgenbuck soll ein reines Wohnquartier (Wohnanteil 100%) sein. Auf die rund 15'000 m^2 (Anteil max. 15%) der anrechenbaren Geschossfläche für "andere Nutzungen" soll verzichtet werden. Begründung: diese Flächen widersprechen der ursprünglichen Zielsetzung eines Wohnquartiers (Nr. 6).

Erwägung: Dass das Quartier Galgenbuck als reines Wohnquartier, d.h. ganz ohne andere Nutzungen geplant war, entspricht nicht den Tatsachen. Eine solche Zielsetzung würde den Planungsgrundsätzen für ein attraktives Wohnquartier diametral widersprechen. Im Programm des Studienauftrags[5] ist das Ziel eines Wohnquartiers mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen formuliert. Der Entwicklungsrichtplan legt den Wohnanteil bei 85% der Geschossflächen fest. Die Nutzung der restlichen 15% der Flächen soll ortsbezogen sein und primär der Quartierversorgung dienen.

11. Schulraumbedarf. Die neue Siedlung wird Raumbedarf bei der Volksschule auslösen. In den Planungsunterlagen wird der Nachweis des Schulraumbedarfes vermisst (Nrn. 19, 26).

Erwägung: Der künftige Schulraumbedarf in Dättwil ist bei der langfristigen Schulraumplanung der Stadt Baden berücksichtigt worden. Unweit der bestehenden Schule sind entsprechende Landreserven vorhanden, welche für eine Erweiterung der Schule Dättwil verwendet werden können. Auch Tagesstrukturen können grundsätzlich berücksichtigt werden. Auf dem Areal selber sind ein Kindergarten und Kinderkrippen möglich.

12. Im Planungsbericht sind keine Spielplätze im neuen Quartier erwähnt. Was passiert mit der Spielwiese Pilger-/Sommerhaldenstrasse (Nr. 26)

Erwägung: Das neue Quartier wird mit Spielplätzen und Freizeitanlagen ausgestattet. Deren Lage wird in Anlehnung an den Entwicklungsrichtplan ERP III, Grün-,

---

[5] Areal Galgenbuck, Programm des Studienauftrags vom 14. Januar 2008. Kapitel 8.3 Nutzungen

Frei- und Landschaftsräume stufenkonform in der nachfolgenden Sondernutzungsplanung verortet und konkretisiert. Die Allmend ist als Park mit Spielflächen für den gesamten Stadtteil Dättwil konzipiert.

Der Quartier-Rasenplatz (Spielwiese Pilger- / Sommerhaldenstrasse) liegt ausserhalb des Planungsperimeters und ist nicht Gegenstand des laufenden Verfahrens bzw. durch die Entwicklung im Galgenbuck nicht betroffen. Das im Plan irrtümlich eingezeichnete Gebäude wird gelöscht.

D. Innenentwicklung, Reserven, Gemeindefusionen.

13. Reserven im Siedlungsgebiet sind durch die Verdichtung bzw. Innenentwicklung prioritär zu nutzen (Nrn. 2, 4, 5, 20, 22, 23, 24, 31).

Erwägung: Für eine ausgeglichene Stadtentwicklung müssen verschiedene Ansätze genutzt werden. Die Aktivierung der Reserven im Siedlungsgebiet ist einer davon. Der Planungsbricht 2018[6] schätzt die Gesamtreserven für die Wohnnutzung in den regulären Bauzonen der Stadt auf rund 280 Personen, davon in Dättwil auf 100 Personen. In Bezug auf die zu erwartende Nachfrage sind die inneren Reserven somit äusserst knapp. Baden ist auf eine Einzonung des Areals Galgenbuck angewiesen. Zu beachten ist auch, dass sich die weiteren Reserven in Arealen mit besonderem Status (Entwicklungsricht- und Sondernutzugspläne) ausnahmslos in der Innenstadt befinden. Dies kann sich einseitig auf die soziale Durchmischung der Stadt auswirken.

Die postulierte Verdichtung im Siedlungsgebiet (REK) muss von Fall zu Fall geprüft werden, was Zeit und Ressourcen erfordert. Der gesellschaftliche Widerstand gegen eine Aktivierung der inneren Reserven darf nicht unterschätzt werden.

Die Innenentwicklung ist u.a. auch eine Frage des Blickwinkels; aus kantonaler und regionaler Sicht sind Dättwil und der Galgenbuck zentrale, gut erschlossene und urbane Gebiete. Die Einzonung ist Teil der Innenentwicklung von Baden. Sie steht vollumfänglich im Einklang mit den Zielsetzungen des REK Baden.

14. Bevor der Galgenbuck eingezont wird, sollen innere Entwicklungsreserven wie die Überdeckung der A1 als Alternative geprüft werden. Der Stadtrat soll zumindest entsprechende Studien veranlassen (Nrn. 4, 5, 20, 22, 23, 31).

Erwägung: Eine Überdeckung des Abschnittes der A1 in Dättwil scheint auf den ersten Blick eine interessante Idee zu sein. Damit lässt sich Land gewinnen, eine Bruchstelle in der Landschaft beseitigen und lästige Emissionen vermeiden. Das Vorhaben ist jedoch aufgrund der Topgraphie, der bestehenden Infrastruktur (Autobahnanschluss), der Eigentumsverhältnisse und der rechtlichen Aspekte äussert komplex und hinsichtlich Realisierung ungewiss. Weil die A1 nicht im Zuständigkeitsbereich der Stadt Baden liegt, hat der Stadtrat keine eigenen Studien veranlasst. Hingegen wurden die Situation bzw. die Rahmenbedingungen mehrmals durch die Stadtbehörden analysiert (siehe z.B. Antwort des Stadtrates auf die Anfrage Stefan Häusermann und Mitunterzeichnende vom 28. Juni 2017), mit dem

---

[6] Planungsbericht 2018, Kapitel "Dichte, Reserven, Kapazitäten", Tabelle 4, Seite 32.

stets klaren Ergebnis: eine Überdeckung der A1 ist zurzeit nicht machbar; weder Bund noch Kanton sehen die Notwendigkeit dazu und würden sich daran weder organisatorisch noch finanziell beteiligen. Ein Alleingang der Stadt ist nicht opportun und chancenlos. Die zu erwartenden Kosten des Vorhabens überfordern die Stadt Baden bei weitem. Zum Vergleich, die "Einhausung" des relativ unkomplizierten Abschnittes der A1 in Zürich Schwamendingen kostet rund CHF 570 Mio.

Schlussfolgerung: die Überdeckung der A1 in Dättwil bleibt eine langfristige Option der Quartierentwicklung in Dättwil.

15. Die Fusionen mit anderen Gemeinden bzw. die Baulandreserven dieser Gemeinden sollen in die Stadtentwicklung einbezogen werden (Nrn. 5, 26)

Erwägung: Die Baulandreserven der Nachbargemeinden sind analog derjenigen der Stadt Baden praktisch ausgeschöpft. Zudem sind die Fusionsvorhaben langwierig und mit Unsicherheiten behaftet. Eine Fusion Badens mit einer Nachbargemeinde kann nicht als Ersatz für die Einzonung des Galgenbucks betrachtet werden. Im Gegenteil, es ist anzunehmen, dass durch eine Fusion die Attraktivität von Baden weiter steigt, was die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich erhöht.

E. Wirtschaftliche Aspekte

16. Der wirtschaftliche Impuls, welcher durch die Einzonung und Bebauung des Galgenbucks ausgelöst wird, wird begrüsst. Es wird jedoch befürchtet, dass, die Folgekosten für die Stadt grösser als die Einnahmen werden (Nr. 19).

Erwägung: Die zu erwartenden Bauinvestitionen werden für die Wirtschaft und insbesondere für die Baubranche einen positiven Impuls haben. Davon wird auch das örtliche Gewerbe profitieren können. Die Stadt Baden wird mit der Einzonung des Areals in den ersten Jahren finanziell gefordert. Es sind Investitionen in die Infrastruktur und in öffentliche Bereiche notwendig. Die Eigentümer sind an den Investitionen mitbeteiligt, so geht die arealinterne Erschliessung voll zu ihren Lasten. Aus dem Ausgleich der Planungsvorteile (Mehrwertabgabe) wird ein hoher Betrag zu Gunsten der Stadt erwartet, welcher mehrheitlich vor Ort investiert wird.

Die Siedlung Galgenbuck verfügt über qualitativ unterschiedliche Lagen. Davon sind einige für "gute Steuerzahler" attraktiv. Mit der Zeit nimmt der Investitionsbedarf ab und im Gegenzug nehmen die Steuereinnahmen zu. Die Umsetzung des Gebietes Galgenbuck ist eine langfristige Investition mit entsprechend längerfristig zu erwartenden Erträgen.

F. Mobilität

17. Das Erschliessungskonzept sei grundlegend zu überarbeiten, so dass der zu erwartende Mehrverkehr ohne zusätzliche Belastung des Quartiers Dättwil abgewickelt werden kann (Nrn. 2, 5, 6, 7).

Es wird ein neues Erschliessungskonzept erarbeitet. Der Galgenbuck wird Teil des Quartiers Dättwil sein, seine Einwohnerinnen und Einwohner werden berechtigt sein, die Quartierstrassen zu benützen. Siehe Kap. 2.3.

18. Verkehrsinfrastruktur gesamthaft und zukunftsorientiert erfassen und regulieren. Die im REK formulierten Ziele zur stadtverträglichen und effizienten Mobilität sind gefährdet (Nr. 2).

Erwägung: Die Verkehrsinfrastruktur rund um das Gebiet Galgenbuck wird in Zusammenarbeit der Stadt Baden mit dem Kanton Aargau und den umliegenden Gemeinden ausserhalb der vorliegenden Teilrevision gesamthaft koordiniert und geplant. Diese Aufgabe würde den Rahmen der Teilrevision materiell und formell sprengen. In Dättwil werden in der Zukunft mehr Menschen wohnen und arbeiten. Die im Raumentwicklungskonzept REK formulierten Ziele der stadtverträglichen und effizienten Mobilität beziehen sich auf eine wachsende Stadt bzw. Stadtteil. Das REK verortet und priorisiert die Potentiale für das zu erwartende Stadtwachstum und sagt, dass die zu erwartende Mobilität stadtverträglich und effizient sein sollte. Im Galgenbuck sind diese Anforderungen einerseits durch den generellen Reduktionsfaktor des Parkplatzbedarfes bei der Wohnnutzung sowie dem reduzierten Bedarf bei "anderen Nutzungen" und andererseits durch das ausgebaute ÖV-Angebot (neue Buslinienführung durch das Areal) sowie gute Fuss- und Velowege erfüllt.

19. Das Zielpublikum der künftigen Siedlung ist unklar. Die Frage "wer soll bzw. will im Galgenbuck wohnen?" wird gestellt. Die restriktiven Bestimmungen betr. Parkplatzzahlen werden sich negativ auf die Nachfrage auswirken. Autoreduziertes bzw. autofreies Wohnen sind in Galgenbuck fehl am Platz, der Standort ist hierfür nicht geeignet. Gerade die avisierten jungen Familien sind auf das Auto angewiesen (Nrn. 18, 19).

Erwägung: Die Siedlung Galgenbuck ist auf eine breite und gemischte Einwohnerschaft ausgelegt. Das Interesse am Wohnen im Galgenbuck ist bereits heute vorhanden. Die potentiellen Bauinteressenten haben bereits entsprechende Signale geäussert. Die Reduktionsfaktoren fallen bei der Standortwahl nicht ins Gewicht. D.h. im Galgenbuck sind die Chancen für autoreduziertes bzw. autofreies Wohnen intakt. Gerade bei jungen Familien sind neue Formen der Autonutzung wie Car-Sharing im Vormarsch. Wie gross der Anteil von autoreduziertem bzw. autofreiem Wohnen sein wird, ist zurzeit noch offen. Die BNO-Bestimmung lässt die Option zu uns es gibt einen Reduktionsfaktor beim Parkierungsbedarf, wie dies in anderen gut erschlossenen Stadtteilen ebenfalls besteht. Das ÖV-Angebot wird mit der Buslinienführung durch das neue Stadtquartier wesentlich ausgebaut. Im Galgenbuck sind die Chancen für autoreduziertes bzw. autofreies Wohnen intakt.

20. Die Reduktionsfaktoren für das Gewerbe sind falsch und sollen aufgehoben werden (Nr. 19).

Erwägung: Für "andere Nutzungen" im Galgenbuck, wie z.B. das Gewerbe gilt der rechtskräftige Anhang IV der BNO, in welchem das minimal erforderliche und maximal zulässige Parkfelder-Angebot festgelegt ist. Neu ist die generelle Reduktion des Parklatzbedarfes auf max. 70% der Norm bei der Wohnnutzung.

21. Die rund 950 Parkfelder für 2'200 Einwohner und Einwohnerinnen sind weit von der Zielsetzung eines autoreduzierten oder autofreien Wohnens entfernt (Nr. 2). Die sehr grosse Anzahl der geplanten Parkplätze muss den heutigen Vorstellungen betreffend Umweltschutz angepasst werden (Nr. 17).

Erwägung: Beide Zahlen sind erste Schätzungen. Die 950 Parkplätze decken den gesamten Bedarf aller Nutzungen auf dem Areal. Darin sind insbesondere die Parkfelder für Gewerbe, Dienstleistungen (Personal u. Kunden) sowie die erforderlichen Parkfelder für Quartierbesucher inbegriffen. Die möglichen autofreien Wohnanlagen sind darin nicht berücksichtigt.

22. Parkplatzbedarf: Der Reduktionsfaktor für das Wohnen soll auf 50% des Normbedarfes herabgesetzt werden, zudem sollen feste Faktoren für Wohnen und "andere Nutzungen" eingesetzt werden (Nrn. 20, 22, 23).

Erwägung: Die Siedlung im Galgenbuck ist als autoreduziert konzipiert, d.h. das Parkfeldangebot aller Nutzungen wird gegenüber dem Normbedarf herabgesetzt. Dadurch sollen das Verkehrsvolumen vermindert und die Wohnqualität erhöht werden. Diese Massnahme steht im Einklang mit der guten ÖV-Erschliessung des Areals (Güteklasse B) und trägt der begrenzten Kapazität der Mellingerstrasse Rechnung. Was "andere Nutzungen" bzw. Gewerbe betrifft, gilt der BNO Anhang IV unverändert.

Der generelle Reduktionsfaktor für die Wohnnutzungen besagt, dass maximal 70% der gemäss VSS-Norm erforderlichen Parkfelder erstellt werden dürfen. Die Bauherrschaften können diesen Wert unterschreiten. Darum handelt es sich um Gabelwerte. In der Siedlung ist das autoreduzierte bzw. autofreie Wohnen zulässig, was zu einer weiteren Reduktion des motorisierten Individualverkehres führen wird. Einen fixen Reduktionsfaktor für das Wohnen von 50% wird auf Grund der Lage und des regionalen Umfeldes als zu restriktiv erachtet. Reduktionen unter 70% sind, mit entsprechendem Mobilitätskonzept, seitens der Bauherrschaften zulässig.

23. Die einzige sinnvolle Erschliessungsmassnahme sei ein autofreier Galgenbuck (Nr. 5).

Erwägung: Der ausnahmslos "autofreie Galgenbuck" ist eine Vision für die Zukunft. Heute kann und soll auf die Erschliessung für den MIV, unter Berücksichtigung der Lage und der angestrebten Bevölkerungsdurchmischung des Galgenbucks, nicht verzichtet werden. Abgesehen davon, dass das kantonale Gesetz ein Minimum an MIV-Erschliessung verlangt, werden der öffentliche Verkehr und alternative Mobilitätsangebote nicht in der Lage sein, ein Quartier dieser Grösse adäquat, den Bedürfnissen gerecht zu versorgen. Dem ÖV-Ausbau sind finanzielle und räumliche Grenzen gesetzt.

24. Die Entwicklung im Galgenbuck soll regional abgestimmt werden, insbesondere wird das von Grossen Rat 2013 verlangte "regionale Mobilitätskonzept" vermisst. Der Galgenbuck ist im kommunalen Gesamtplan Verkehr nicht einbezogen (Nr. 5).

Erwägung: § 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. Das im Beschluss des Grossrats des Kantons Aargau zur Richtplanrevision geforderte „regionale Mobilitätskonzept" ist Bestandteil des „Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) und der „Regionalen Entwicklungsstrategie“ (RES). Beide von der Region verabschiedeten Konzepte sind Grundlagen für eine Koordination der Siedlungsentwicklung und Mobilität in der Region.

25. Für die Siedlung ist kein Ausbau des ÖV-Angebotes vorgesehen. Im Planungsbericht ist das ÖV-Angebot nicht erwähnt bzw. zu wenig beachtet (Nrn. 2, 5, 12, 14, 16, 22, 23). Auch die Erschliessung für die Velofahrenden ist ungenügend (Nrn. 22, 23).

Erwägung: Das ÖV-Angebot ist mit der Realisierung der Siedlung in allen Etappen eng verknüpft. Das ÖV-Angebot wird schrittweise mit dem Wachstum der Siedlung erweitert. Es liegt ein Konzept der ÖV-Erschliessung vor, welches mehrere Massnahmen umfasst u.a. die neue Buslinienführung durch das Areal.

Das Quartier ist sehr velofreundlich angelegt. Sämtliche Gassen sind Tempo 30 bzw. Begegnungszonen. Für genügend Veloabstellplätze wird gesorgt (ERP, BNO). Die Anschlüsse an die übergeordneten regionalen und kommunalen Netze sind gewährleistet und werden im kommunalen Velokonzept (in Vorbereitung) vertieft. Mit dem direkten Anschluss an die Mellingerstrasse erhalten das Areal und der gesamte Stadtteil Dättwil eine weitere direkte Verbindung an die kantonalen Velowege. Dadurch wird auch die quartierinterne Verbindung zum Esp verbessert.

26. Bahnanschluss für Dättwil; das Trassee der Nationalbahn soll für die Beförderung von Personen wieder aktiviert werden. Zudem soll die Limmattalbahn bis nach Dättwil geführt werden (Nrn. 2, 8, 12, 22).

Erwägung: Die "Wiederbelebung" der Nationalbahn für die Beförderung von Personen ist ein altes Postulat der Stadtentwicklung in Baden bzw. Dättwil. Die SBB hat die Personenbeförderung auf dieser Linie aufgegeben, weil das demographische Potential entlang der Bahnstrecke zu tief ist. Die künftige Siedlung Galgenbuck mit bis zu 2000 Einwohnerinnen und Einwohnern wird das Passagierpotential für die Bahn etwas erhöhen. Die SBB hat das Trassee und den Raumbedarf für eine allfällige Reaktivierung der Haltestelle Dättwil vorsorglich gesichert.

Die kantonalen Abklärungen im Zusammenhang mit der Linienführung der Limmattalbahn haben deutlich die Innenstadt Baden als (vorläufige) Endstation ergeben.

G. Energieversorgung

27. Die BNO Bestimmungen sind sehr allgemein formuliert, insbesondere betreffend Energieversorgung (§7a, Abs. 5, lit. h). Konkrete Standards wie Minergie oder Ziele, wie z.B. der Anteil der auf dem Grundstück selbst produzierten Energie sollen bereits in der BNO festgesetzt werden (Nrn. 5, 23). Bei der Überbauung soll ein besonderes Augenmerk auf die Ausschöpfung der Möglichkeiten zur lokalen Energieerzeugung gelegt werden (Nr. 22). Der CO_2 Anstoss soll spätestens 2040 eliminiert werden (Nr. 24).

Erwägung: im ERP Galgenbuck sind generelle energetische Anforderungen für das Quartier formuliert. Das kommunale Energiekonzept[7] fordert für den Galgenbuck Minergie-A oder vergleichbare Standards. Sie werden eigentümerverbindlich auf der Ebene der folgenden Sondernutzungsplanung festgesetzt. Eine verbindlichere Formulierung wird vor der öffentlichen Aktenauflage geprüft.

Die Stadt Baden strebt auf Basis des Energiekonzeptes an, den CO_2- Ausstoss gesamtstätisch bis 2050 auf netto null zu reduzieren.

H. Ausgleich von Planungsvorteilen, Mehrwertabgabe

28. Der Abgabesatz bei der Einzonung des Galgenbucks soll auf 30% des Mehrwertes erhöht werden (Nrn. 23, 24).

Erwägung: Das kommunale Reglement[8] zur Regelung des Ausgleichs von Planungsvorteilen belässt den Abgabesatz bei 20% des Mehrwertes gemäss § 28a Abs. 1 BauG. In absehbarer Zeit wird nur das Areal Galgenbuck in eine Bauzone überführt (eingezont). Die Eigentümer haben sich in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag vom 10. Mai 2013 verpflichtet, für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes rund 40% ihrer heutigen Landfläche – 15% für die Erschliessung und rund 25% für öffentliche Freiflächen – der Stadt Baden abzutreten. Mit der Landabtretung[9] und einer Abgabe von 20% des Mehrwertes partizipiert nach Ansicht des Stadtrats die Einwohnergemeinde hinreichend am Mehrwert. Eine Erhöhung auf 30% würde den bisherigen Vereinbarungen widersprechen und den Vollzug des Entwicklungsrichtplans Galgenbuck gefährden.

Sämtliche Parzellen im Planungsperimeter unterstehen dem Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabe) auch jene der Einwohner- und Ortsbürgergemeinden). Abgabepflichtig sind die Flächen der geplanten Baufelder. Flächen für Strassen, Freiräume etc. sind von der Abgabe befreit.

Die Information über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe erfolgt erst anlässlich der öffentlichen Auflage. Sie ist während der Mitwirkung nicht vorgesehen. Informiert[10] werden individuell die Eigentümer, nicht die Bevölkerung generell.

---

[7] Stadt Baden, Energiekonzept, Massnahme G10

[8] Reglement über den Mehrwertausgleich von Planungsvorteilen (MWAR) gem. § 28 a ff. BauG. Das Geschäft wird an der Einwohnerratssitzung im Januar 2021 behandelt.

[9] Eine vorsichtige Schätzung des Landwertes ergab einen Betrag von rund CHF 7 Millionen.

[10] BauG § 28a ff und Handbuch Mehrwertabgabe für die Gemeinden im Kanton Aargau, 2. Juni 2020

I. Weitere Aspekte der Planung

29. Die Entwicklung im Galgenbuck soll in Etappen erfolgen (Nr. 33), am besten von Süden gegen Norden (Nr. 26).

Erwägung: Bis das Areal vollständig bebaut sein wird, vergehen mehrere Jahre. Der Einzonung folgen weitere planungsrechtliche und bautechnische Massnahmen wie eine Landumlegung mit Sondernutzungsplanung sowie die Planung und der Bau der Erschliessung. Die Dauer des Planungsprozesses, das städtebauliche Konzept und die Topographie des Areals (Wasserscheide) lassen eine Etappierung der Siedlungsentwicklung grundsätzlich zu. Die Etappen sollen eine im Sinne des städtebaulichen Konzeptes stimmige Siedlungsentwicklung gewährleisten. Wie die Etappierung konkret aussehen wird, wird spätestens mit der Sondernutzungsplanung geklärt. Die Einzonung und die Landumlegung müssen zwingend im einem Schritt, ohne Etappen, erfolgen.

30. Im Galgenbuck sollen nur Vorzeigeprojekte realisiert werden (Nr.22).

Erwägung: Der ERP Galgenbuck verlangt von künftigen Projekten, dass diese hohen ästhetischen, ökologischen und sozialen Anforderungen entsprechen. Die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde können hier vorbildlich sein.

31. Gemeinnützige Bauträger sollen bei der Entwicklung verstärkt berücksichtigt werden (Nr. 17, 22).

Erwägung: Die Einwohner- und vor allem die Ortsbürgergemeinde Baden sind Landeigentümerinnen im Galgenbuck. Beide verfügen über eine Immobilienstrategie. Die Strategien gelten im Galgenbuck uneingeschränkt. Auch in der kommunalen Wohnbaustrategie sind Ziele formuliert. Die gemeinnützigen Bauträger werden wichtige Partner in der Umsetzung der Entwicklung des Galgenbucks sein. Es gab bereits Anfragen von interessierten Baugenossenschaften. Bis es zu einer konkreten Vergabe von Baurechten etc. kommt, müssen allerdings noch einige Hürden genommen werden.

32. Um eine gute soziale Durchmischung zu erreichen und das neue Quartier zu einem attraktiven Wohnort für Familien zu machen, muss ein substantieller Mindestanteil an kostengünstigem Wohnen definiert werden. Um eine hohe Diversität an Wohnformen zu erreichen sollte geprüft werden, wie Vorgaben in diesbezüglich gemacht werden können (z.B. für “gemeinsame Räume” oder Cluster-Wohnungen) (Nr. 23).

Erwägung: Beide Anliegen werden im nächsten Schritt (Sondernutzungsplanung) geprüft. Die Einwohner- und Ortsbürgergemeinden als Eigentümerinnen werden sich rechtzeitig mit ihren Bauprogrammen beschäftigen müssen. Bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen kann auf spezifische Ziele / Anforderungen seitens der Bauherren eingegangen werden.

2.2 Mitwirkungseingabe von Baden Regio

Aus der Sicht von Baden Region steht die Teilrevision der BNO im Galgenbuck im Einklang mit kantonalen Grundlagen – Richtplan, Strategie Siedlungsentwicklung usw. – wie auch regionalen Grundlagen, insbesondere dem Regionalen Entwicklungskonzept von 2013. Betont wird die Wichtigkeit des kommunale Entwicklungsrichtplans Galgenbuck (ERP) als Instrument im Planungsprozess. Damit werden klare quantitative und qualitative Ziele gesetzt und Vorgaben zur Umsetzung und Prüfung der Resultate geschaffen.

Aus der Sicht von Baden Regio muss die Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr vertieft betrachtet werden. Der Vorschlag der Verteilung des Verkehrs des Galgenbuck auf mehre Achsen kann nachvollzogen werden, vermag den Bedarf für einen zeitnahen Ausbau der Mellingerstrasse jedoch nicht abzuschwächen. Der Ausbau der Mellingerstrasse hat aus Sicht der Region möglichst vor, spätestens aber zeitgleich mit der Realisierung der Bauvorhaben auf dem Areal zu erfolgen.

Baden Regio schreibt weiter: "Aus Sicht der Region ist darüber hinaus insbesondere im Rahmen des Gestaltungsplanes ein Monitoring zur Überwachung dieser Massnahmen zu implementieren. Sollten durch die im Gestaltungsplan festgelegten Massnahmen nicht die gewünschten Resultate erzielt werden, sind im Monitoring bereits Ersatz- und Ergänzungsmassnahmen zu definieren."

2.3 Anträge zu den BNO Vorschriften

33. §7a Abs. 2 sowie Abs.5 lit. b Entwurf BNO seien so abzuändern, dass in der Zone Galgenbuck GA keinerlei Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sind (Nr. 6).

Der Antrag wird abgelehnt. Eine solche Zielsetzung würde den Planungsgrundsätzen für ein attraktives Wohnquartier diametral widersprechen. Im Programm des Studienauftrags[11] ist das Ziel eines Wohnquartiers mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen formuliert. Der Entwicklungsrichtplan legt den Wohnanteil bei 85% der Geschossflächen fest. Die Nutzung der restlichen 15% der Flächen soll ortsbezogen sein und primär der Quartierversorgung dienen.

34. Das Erschliessungskonzept sei grundlegend zu überarbeiten, so dass der zu erwartende Mehrverkehr ohne zusätzliche Belastung des Quartiers Dättwil abgewickelt werden kann (Nrn. 2, 5, 6, 7).

Es wird ein neues Erschliessungskonzept erarbeitet. Der Galgenbuck wird indes Teil des Quartiers Dättwil sein, und die Einwohnerinnen und Einwohner werden berechtigt sein, die Quartierstrassen zu benützen.

[11] Areal Galgenbuck, Programm des Studienauftrags vom 14. Januar 2008. Kapitel 8.3 Nutzungen

Die Mitwirkungseingabe Nr. 20 stellt folgende Anträge:

35. §7a Abs. 4 Der Parkplatzbedarf soll durch feste Reduktionsfaktoren bestimmt werden; 50% für das Wohnen und 40% für "andere Nutzungen".

Feste Reduktionsfaktoren widersprechen der Badener Praxis. Gabelwerte sind besser geeignet für die diversen Wohn- und Nutzungsformen auf dem Areal. Sie sind keine absoluten Werte. Sie setzen das Minimum und das Maximum fest. Für "andere Nutzungen" für die Beschäftigten gilt bereits heute ein Reduktionsfaktor von 40% (als Maximum, BNO Anhang IV).

36. §7a Abs. 5 lit. d) Die Bestimmung soll grundlegend überarbeitet werden; u.a. soll in der BNO eine Priorisierung der Verkehrsmittel vorgenommen werden. Weiter ist zwischen einem internen und einem externen Erschliessungskonzept zu unterscheiden. Das Letztgenannte soll die Verkehrsmittel und die Infrastruktur in Quartierperimeter behandeln. Die Reduktionsmassnahmen sollen in der BNO benannt werden.

Es wird ein neues Erschliessungskonzept erarbeitet. Die Anforderungen an die Erschliessung des Galgenbucks sind in mehreren behördenverbindlichen Dokumenten formuliert, u.a. im ERP Galgenbuck, im kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV etc. oder in den Erschliessungsstudien Galgenbuck (ÖV-Erschliessung, Metron 2018). Sie gelten uneingeschränkt.

Das Erschliessungskonzept Galgenbuck hat grundsätzlich den Planungsperimeter zu umfassen.

Die konkreten Reduktionsmassnahmen werden stufengerecht im Gestaltungsplan, abgestimmt mit konkreten Baufeldern / Vorhaben festgelegt.

37. §7a Abs. 5 lit. h *Die Reihenfolge der Kriterien für die Energieversorgung bedeutet keine Priorisierung derselben. Die Kriterien werden neu alphabetisch genannt.*

38. §7a Abs. 5 lit. k (neu) *Ergänzung abgelehnt: gemäss ERP[12] Galgenbuck sind die oberirdischen Parkplätze ausschliesslich für Kunden, Besucher vorgesehen.*

39. §7a Abs. 5 lit. l (neu) Die Versiegelung der Zone Galgenbuck ist minimal zu halten. *Ergänzung abgelehnt: die Thematik ist bereits im ERP geregelt. U.a. dürfen die Innenhöfe nur zu max. 50% der Fläche[13] unterbaut werden. Diese Bestimmungen werden im Gestaltungsplan eigentümerverbindlich geregelt.*

---

[12] Entwicklungsrichtplan Galgenbuck ERP, 23. 09. 2019, ERP II Art. 14, Abs. 1, ERP IV Art. 21, Abs. 3.

[13] ERP V, Art 24 Abs. 2 und ERP III, Art. 11, Abs. 2 u. 3

Die Mitwirkungseingabe Nr. 24 stellt folgende Anträge:

40. §7a Abs. 1 Im Absatz soll eine Verpflichtung auf "die aktuellen Ziele der Stadt Baden" verankert werden.

Eine solche Verankerung ist nicht notwendig; sämtliche kommunalen behördenverbindlichen Pläne, Konzepte, Strategien etc. der Stadt Baden, wie z. B. der Energierichtplan etc. gelten im Galgenbuck uneingeschränkt. Eine Wiederholung in der BNO ist überflüssig. Die Ziele für den Galgenbuck sind mit dem Planungsleitbild und dem kommunalen Raumentwicklungskonzept REK abgestimmt, zudem sind sie im 2019 revidierten behördenverbindlichen Entwicklungsrichtplan ERP[14] Galgenbuck festgehalten.

41. § 7a Abs. 3 Die max. Bruttogeschossfläche soll in der BNO nicht festgeschrieben werden.

Die Zone Galgenbuck ist eine Mischzone mit grossen Dichteunterschieden zwischen den zweiundzwanzig Baufeldern, welche sich im Besitz von neun Eigentümern befinden. Die Ausnützungsziffer variiert zwischen 0.8 und 1.6. Darum muss die Bruttogeschossfläche als Maximum festgehalten und im nächsten Schritt (Landumlegung) verbindlich auf die Baufelder verteilt werden. Ohne diese Massnahme müssten die Baufelder unterschiedlichen Zonen zugeordnet werden, was nicht umsetzbar ist.

42. § 7a Abs. 4 Autoarmes bzw. autoreduziertes Wohnen ist anzustreben. Die maximale Anzahl Autos muss als absolute Zahl festgesetzt werden.

Autoarmes bzw. autoreduziertes Wohnen zu erlauben ist ein erklärtes Ziel der Planung in Galgenbuck. Die tatsächliche Anzahl von Autos in der Siedlung ist von mehreren Faktoren[15] abhängig und lässt sich zurzeit nicht abschliessend bestimmen. Für die BNO-Teilrevision wurde für das Parkfelder-Angebot ein Szenario angenommen. Dass, das Parkfelder-Angebot im Endeffekt die Anzahl von Autos in der Siedlung beeinflusst ist unbestritten.

Der Stadtrat möchte auf die Frage "Ob eine absolute Zahl der Parkfelder festgelegt werden soll?" vor dem nächsten Planungsschritt zurückkommen.

43. § 7a Abs. 5 lit. d auf Verpflichtung zu "unterirdischen Sammelgaragen" sei zu verzichten. Auch oberirdische Parkhäuser können diese Rolle erfüllen.

Erwägung: Die Bestimmung schränkt den Handlungsspielraum betr. Garagen ein. Es sind ökonomische und ökologische Argumente, welche gegen unterirdischen Sammelgaragen sprechen. Die Eingabe wird für die definitive Fassung der BNO-Vorschriften vor der öffentlichen Aktenauflage geprüft.

---

[14] Entwicklungsrichtplan Galgenbuck ERP

[15] Primär von der Struktur des Wohnangebotes, u.a. Anzahl und Grösse der Wohnengen.

44. § 7a Abs. 5 lit. g Die Fläche der Allmend soll nicht absolut festgeschrieben werden. Die Anlage ist überdimensioniert, sie ist mit der Dichte der Siedlung abzustimmen.

Die Flächen der öffentlichen Räume müssen durch minimale quantitative Vorgaben (Fläche, Breite etc.) festgehalten werden. Nur so lässt sich ihre Umsetzung sicherstellen. Die Fläche der Allmend von 1.4 ha ist als Minimum formuliert. Diese Bestimmung dient als Vorgabe für die Landumlegung, sie liegt im öffentlichen Interesse. Die Allmend ist als Freiraum – Stadtpark für den Stadtteil Dättwil geplant, wo gegenwärtig ein Mangel an öffentlichen Freiflächen besteht.

Erwägung betr. Mehrwertausgleich siehe Mitwirkungseingabe 28.

3. Erschliessungskonzept

Auf eine detaillierte Betrachtung von einzelnen Anträgen zum Erschliessungskonzept wird verzichtet.

Der Versuch, die Mellingerstrasse bei der Erschliessung des Galgenbucks möglichst wenig zu belasten und dafür das Areal über mehrere Verkehrsachsen zu erschliessen, wird in sämtlichen Mitwirkungseingaben negativ beurteilt. Zur Begründung wird primär auf zwei Aspekte hingewiesen:

a) **Negative Auswirkungen auf das Quartier** Die Einwohnerinnen und Einwohner von Dättwil, welche an der Mitwirkung teilgenommen haben (Nrn. 4, 5, 6, 7, 10, 14, 15, 16, 18, 21, 25, 26, 27, 29, 30, 31) sind dezidiert gegen jegliche Zunahme des Verkehrs im Quartier. Das vorgeschlagene Konzept ist aus ihrem Standpunkt einseitig zulasten des Quartiers angelegt. Ein Anschluss des Areals über die Pilgerstrasse führt ihres Erachtens zu unkontrollierbarem Stau sowie Lärm- und Abgasbelastungen. Damit widerspricht das Konzept nach Meinung der Mitwirkenden den früheren Plänen bzw. Zusicherungen der Stadt gegenüber der Dättwiler Bevölkerung (Stadtammann Victor Rickenbach, 1977). In mehreren Eingaben werden die künftigen Einwohnerinnen und Einwohner des neuen Quartiers als "Fremde" bezeichnet. Dem muss dezidiert widersprochen werden. Die Siedlung Galgenbuck wird ein Teil von Dättwil sein. Deren Bewohner werden gleichberechtigte Dättwiler, insbesondre was die Mobilität betrifft. Mehrere Votanten zweifeln aufgrund der heutigen Situation an der Pilgerstrasse am Durchsetzungswillen der Behörden.

   Vereinzelt wird die Einzonung Galgenbuck grundsätzlich verworfen bzw. jegliche Veränderung des Status Quo im Dättwil abgelehnt (kein Stadtwachstum).

b) **Stabilität des Verkehrsnetzes** Sowohl das Kantonsspital Baden (KSB, Nr. 34) wie auch die Regionalen Verkehrsbetriebe Baden Wettingen (RVBW, Nr. 8) erwarten eine Zunahme von Konflikten im Verkehrsnetz rund um Dättwil. Durch die Verkehrszunahme sind an mehreren Knoten Staus vorprogrammiert. Dadurch werden die Attraktivität des ÖV gemindert und die Erreichbarkeit des Spitals beeinträchtigt. Die RVBW stellen diverse Anträge, welche darauf abzielen, die heutigen Fahrzeiten im ÖV weiterhin gewährleisten zu

können. In erster Linie betrifft dies die Busbevorzugung und -beschleunigungsmassnahmen an verschiedenen Knoten. Das KSB erwartet darüber hinaus auch eine starke Zunahme des Kundenverkehrs (beispielsweise aufgrund ihrer Strategie "ambulant vor stationär").

Die Nachbargemeinden sowie der Planungsverband Baden Regio und die SVP Baden (Nrn. 3, 9, 11, 12, 13, 19, 28, 32, 35) stellen den **Ausbau der Mellingerstrasse** als Bedingung für die Einzonung bzw. Baureife des Areals und die Siedlungsentwicklung im Galgenbuck. Baden Regio knüpft die, an sich richtige Entwicklung in Galgenbuck, an den Ausbau der Strasse an. Dieser soll "möglichst vor, spätestens aber zeitgleich" mit den Bauvorhaben im Galgenbuck erfolgen". Die Gemeinden Fislisbach (Nr. 3) und Birmenstorf (Nr. 12), deren Strassen im vorliegenden Konzept für die Erschliessung des Galgenbucks benützt würden, lehnen dies dezidiert ab.

4. Fazit

Die Mitwirkung zeigte deutlich, dass gegen die Einzonung des Gebietes Galgenbuck Vorbehalte bestehen. Die Mehrheit der privaten Mitwirkenden aus dem Quartier lehnt das vorgeschlagene Erschliessungskonzept wegen des zu erwartenden Mehrverkehrs mit befürchteten negativen Auswirkungen auf das Quartier dezidiert ab. Aus dieser Ablehnung resultiert eine grundsätzlich negative Haltung dem Stadtwachstum im Allgemeinen und insbesondre der Siedlungserweiterung in Galgenbuck gegenüber.

Mehrere Mitwirkende fragen, ob die Gesamtkonzeption der Siedlung aufgrund der langen Planungsdauer weiterhin aktuell ist. Vereinzelt wird ein neues Konzept gefordert. Zur Begründung werden primär Vorbehalte gegen die technischen Anforderungen / Bestimmungen für die Siedlung – Mobilität, Energieversorgung, etc. – geäussert. Je nach Standpunkt der Mitwirkenden werden die Anforderungen entweder als zu restriktiv oder zu schwach beurteilt. Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers ist dabei grossmehrheitlich unbestritten.

5. Ausblick

Die Vorschläge zur Ergänzung der BNO-Vorschriften werden durch die Projektarbeitsgruppe geprüft und ggf. dem Stadtrat beantragt.

Mit dem vorliegenden Erschliessungskonzept kann der gesetzliche Nachweis der Erschliessung des Galgenbucks nicht erbracht werden. Ein neues Erschliessungskonzept ist zwingend notwendig, welches das Quartier Dättwil mit den Entwicklungen im Galgenbuck sowie im Esp mit der Strasseninfrastruktur in Einklang bringt. Die ersten Schritte dazu sind in Zusammenarbeit mit den Kantonsbehörden eingeleitet.

6. Liste der Eingaben

1. Privatperson, 5406 Baden
2. IG Dättwil, 5442 Fislisbach
3. Gemeinde Fislisbach, 5442 Fislisbach
4. Privatperson, 5405 Baden
5. Privatperson, 5405 Baden
6. Privatfirma, 5400 Baden
7. Eigentümergemeinschaft, 5405 Dättwil
8. Regionale Verkehrsbetriebe Baden Wettingen, 5430 Wettingen
9. Gemeinde Mellingen, 5507 Mellingen
10. Eigentümergemeinschaft, 5405 Baden
11. Gemeinde Künten, 5444 Künten
12. Gemeinde Birmenstorf, 5413 Birmenstorf
13. Gemeinde Niederrohrdorf, 5443 Niederrohrdorf
14. Privatpersonen, 5405 Baden-Dättwil
15. Eigentümergemeinschaft, 5405 Dättwil
16. Eigentümergemeinschaft, 5405 Baden
17. Baugenossenschaft Profamilia, 5401 Baden
18. Privatpersonen, 5405 Dättwil
19. SVP Baden
20. Grüne Baden
21. Dorfverein Dättwil
22. Sozialdemokratische Partei Stadt Baden
23. Team Baden, Evangelische Volkspartei
24. Stadtlabor Baden
25. Privatperson, 5405 Baden
26. Privatpersonen, 5405 Baden
27. Privatpersonen, 5405 Baden
28. Gemeinde Oberrohrdorf, 5452 Oberrohrdorf
29. Eigentümergemeinschaft, 5405 Baden
30. Privatperson, 5405 Baden
31. Privatperson, 5405 Dättwil
32. Gemeinde Stetten, 5608 Stetten
33. Natur- und Vogelschutzverein Baden/Ennetbaden, 5400 Baden
34. Kantonsspital Baden, 5404 Baden
35. Baden Regio, 5442 Fislisbach