

Baden, 20. Oktober

Der Stadtrat an den Wohnerrat

(42/25)

Masterplan Galgenbuck; Planungskredit

Antrag:

Für die Erarbeitung des Masterplans Galgenbuck sei ein Planungskredit von brutto CHF 750'000 (inkl. MWST) zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin,
sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Galgenbuck in Dättwil ist Badens grösstes unbebautes Siedlungsgebiet. Trotz langjähriger Planung konnte insbesondere aufgrund eines unzureichenden Erschliessungskonzepts das Gebiet bisher nicht eingezont werden.

2024 wurde der bestehende Entwicklungsrichtplan (ERP) überprüft. Insgesamt hat sich gezeigt, dass ein grosser Anpassungsbedarf in den meisten Themen besteht. Eine punktuelle Anpassung des ERP wurde als nicht zielführend beurteilt. Vorgeschlagen wird die Erarbeitung eines behördenverbindlichen Masterplans, auf dessen Basis anschliessend die Einzonung und Entwicklung des Gebiets vorangetrieben werden kann. Die Erarbeitung des Masterplans soll unter Einbezug des Kantons, der Region, der Grundeigentümerschaft, Öffentlichkeit und Politik erfolgen.

Bei einem optimalen Planungsverlauf könnte 2031 die Einzonung erfolgen. Die Realisierung erster Bauten ist ab 2036 denkbar.

Dieser Planungskredit umfasst die Kosten für die Erarbeitung des behördenverbindlichen Masterplans. Anschliessend erfolgt die planungsrechtliche Sicherung (Rahmengestaltungsplan, Teilrevision der Nutzungsplanung und Landumlegung). Dieser Schritt benötigt einen separaten Planungskredit. Dabei ist auch ein Kostenteiler mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auszuhandeln.

1 Ausgangslage

Das Gebiet Galgenbuck ist das grösste unbebaute Siedlungsgebiet in Baden. Es ist rund 15 Hektar gross und liegt in Dättwil in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsgebiet Dättwil, dem Dorfkern und des Kantonsspitals Baden. Das Land gehört zu 15 % der Einwohnergemeinde, zu 30 % der Ortsbürgergemeinde und zu 55 % privaten Eigentümern. Das Gebiet ist aktuell nicht eingezont und gilt als Übergangszone.

Die Einzonung des Galgenbucks stützt sich auf verschiedene strategische Grundlagen:

- Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) und Kantonaler Richtplan Aargau: Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans im Jahr 2015 wurde ausgewiesen, wo eine Innenentwicklung bzw. Einzonung bis 2040 im Sinn des revidierten RPG aus dem Jahr 2014 stattfinden soll. Das Gebiet Galgenbuck wurde dabei als Siedlungsgebiet ausgewiesen.
- Regionales Entwicklungskonzept Baden Regio (2013): In der «Vision 2030 Siedlungsentwicklung» ist der Galgenbuck als kurz- bis mittelfristige Siedlungserweiterung integriert.
- Planungsleitbild 2026 der Stadt Baden (2014): Die Entwicklung des Galgenbucks wird als Handlungsfeld dargelegt.
- Raumentwicklungskonzept der Stadt Baden (2020): Der Galgenbuck ist in der Strategie zur Innenentwicklung der Stadt Baden bis 2040 integriert.

Zudem bestehen wichtige Abhängigkeiten mit parallelen Planungen:

- Bis 2040 prognostiziert der Kantonale Richtplan für das Stadtgebiet Baden rund 29'000 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. Turgi). Die Revision der Nutzungsplanung trägt diesem Bevölkerungszuwachs Rechnung, wobei sowohl die Einwohnerpotenziale im Gebiet Galgenbuck (rund 1'850 Personen) wie auch rund um den Bahnhof Turgi (+ 650 Personen) einbezogen werden.
- Die künftige Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung in der Stadt und der Region Baden wirkt sich auf den Verkehr auf der Mellingerstrasse (K268) in Dättwil aus. Das gemeinsam entwickelte Projekt für die Mellingerstrasse in Dättwil wurde sistiert bis massgebende Ergebnisse aus den städtischen Planungen vorliegen (Masterplan Arbeitsgebiet Dättwil, Nutzungsplanungsrevision, Klärung weiteres Vorgehen Galgenbuck). Das Ziel ist, die Umgestaltung der Mellingerstrasse gemeinsam und in Abstimmung mit den Vorgaben aus dem Gesamtverkehrskonzept Raum Baden und Umgebung anzugehen.
- Im Masterplan Arbeitsgebiet Dättwil ist aufgezeigt, dass die Entwicklung des Galgenbucks ein „Gamechanger“ für das Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung sein könnte: die neuen Wohnnutzungen in unmittelbarer Nähe würden die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes erheblich steigern.

Bisheriges Planungsverfahren

Die Stadt Baden begann 2008 mit der Planung für das Gebiet Galgenbuck. 2013 wurde der Entwicklungsrichtplan (ERP) verabschiedet, der 2019 angepasst wurde. Dabei wurde die zulässige Geschossfläche von 84'000 auf 100'000 m² erhöht und ein neues Erschliessungskonzept für den Verkehr erarbeitet. Neben grossen Widerständen aus der

Bevölkerung, lehnte auch der Kanton dieses Erschliessungskonzept ab, wodurch die Einzonung nicht möglich war. Die Planung stockt bis heute.

Ende 2023 hat der Stadtrat entschieden, die Robustheit und die Zukunftsfähigkeit des Entwicklungsrichtplans zu überprüfen. Das Vorhaben wurde im April 2024 an einer Informationsveranstaltung den Grundeigentümern vorgestellt. Die Öffentlichkeit sowie der Einwohnerrat wurden mit einer Medienmitteilung informiert.

2 Überprüfung Entwicklungsrichtplan

Die Überprüfung des Entwicklungsrichtplans erfolgte durch ein Beurteilungsgremium zusammengesetzt aus Fachpersonen von Stadt, Kanton, Baden Regio (Sachgremium) sowie externen ausgewiesenen Expertinnen und Experten (Fachgremium). Dabei wurden insbesondere die folgenden Punkte besprochen:

Positive Aspekte des Entwicklungsrichtplans

Der ERP Galgenbuck umfasst Inhalte und Ideen, die auch aus heutiger Perspektive stimmig sind. Dazu gehören:

- Der Galgenbuck erhält mit Umsetzung des vorliegenden ERP eine **eigene, starke Identität** im Gesamtkontext von Dättwil. Die Identität wird jedoch über den ganzen Galgenbuck als grossflächige Einheit postuliert und wahrgenommen. Die Diskussionen haben verdeutlicht, dass der Galgenbuck zwar eine eigene Identität haben und ausstrahlen darf. Aufgrund der Grösse des Gebiets wäre jedoch eine stärkere Differenzierung in mehrere, kleinteiligere Identitäten und damit mehr Vielfalt anzustreben.
- Die **Ausgestaltung des Freiraums und der Grünräume** wird als zentrale Qualität des ERP identifiziert. Insbesondere die Freihaltung der zentralen Allmend rund um den Galgenbuck, die Ausgestaltung einer verbindenden Promenade in Richtung Dorf Dättwil sowie der Bezug zum Wald und der Grünkorridor werden als wichtige Elemente erkannt, die es zu bewahren gilt.
- Die vorgeschlagene **Bebauungstypologie im Sinn von «low rise, high density»** wird grundsätzlich als passend angesehen. Aufgrund der Grösse des Gebiets wird jedoch eine Vielfalt an Bebauungstypologien vermisst. Das Gebiet wäre genug gross, um unterschiedliche Typologien anzubieten. Die gewählte Typologie führt aus Sicht des Beurteilungsgremiums aber dazu, dass v. a. «klassische» Familien angezogen und nur untergeordnet unterschiedliche Wohnformen und Lebensweisen vorkommen werden.
- Die **Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr** ist im aktuellen ERP aus Sicht des Beurteilungsgremiums gut gelöst und wird begrüsst. Es besteht hier aber noch Steigerungspotenzial.
- Die **vertragliche Vereinbarung und Höhe einer Mehrwertabgabe** von 20 % wird als grundsätzlich gut empfunden, wenngleich für eine Einzonung einer heute noch nicht überbauten Grünfläche nicht als übermässig.

Kritische Aspekte des Entwicklungsrichtplans

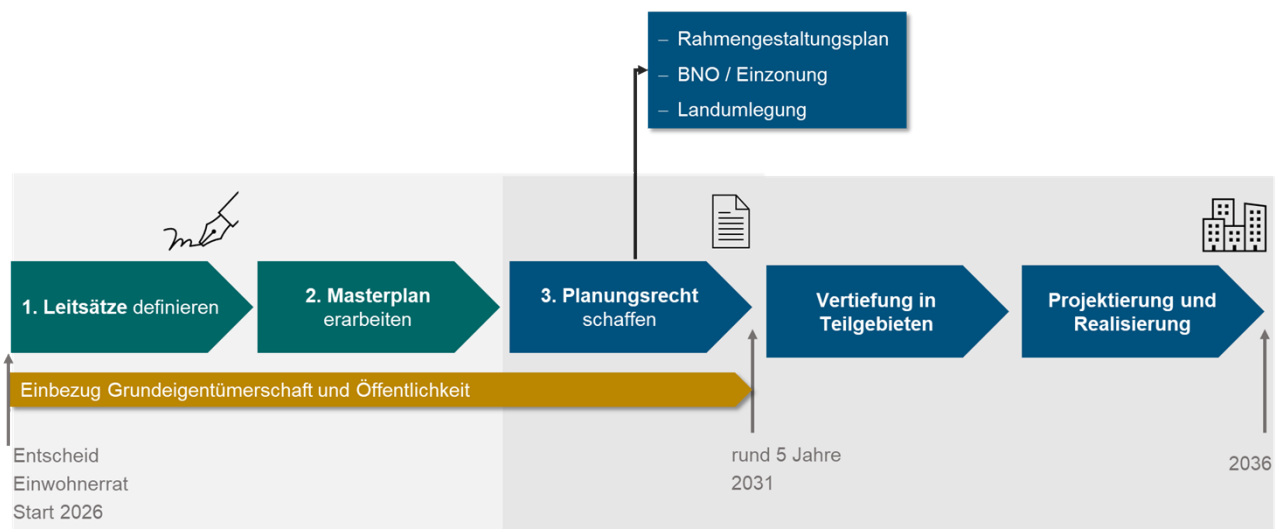
Neben den überzeugenden Elementen des ERP wurden auch einige inhaltliche Schwächen identifiziert.

- Das mit dem ERP vorgeschlagene Strassen- und Wegnetz schafft ein zu starres Gefüge, das eine eher monotone Bebauung mit einer zu generischen, linearen Struktur zur Folge hat. Die rigide Reihenstruktur verhindert die gewünschte Vielfalt an unterschiedlichen baulichen und freiräumlichen Typologien, Grössen, Qualitäten und Atmosphären im Gebiet. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums wäre in der städtebaulichen Struktur etwas mehr «Unordnung» in der baulichen und freiräumlichen Typologie anzustreben. Zudem fehlt eine klare Adressierung des Gebiets. Die vorgeschlagene Bebauung kehrt den bestehenden Dorfstrukturen teilweise den «Rücken» zu.
- Mit dem Bebauungsmuster in Reihenhaus-Typologie fehlen klare, gut gestaltete und nutzbare öffentliche Räume. Diese sind auf die linearen Strassenräume begrenzt. Die Typologie fördert damit den Rückzug ins Private. Jede Partei nutzt ihren Grün- und Freiraum, und es fehlen gemeinsam genutzte öffentliche Freiräume, wo man sich aufhält und trifft. Die Typologie führt dazu, dass öffentliche Qualitäten privatisiert werden.
- Über das Gesamtgebiet wird die bauliche Dichte als zu gering beurteilt. Insbesondere im südlichen Teil des Galgenbuck kann diese noch erhöht werden. Aktuell ist die bauliche Dichte zu gleichmässig verteilt, und die besseren Lagen sind nur wenigen Bevorzugten vorbehalten. Aus Sicht der Fachpersonen müsste die bauliche Dichte insbesondere an «vorteilhaften Lagen» (z. B. Plätze) gezielt erhöht werden, um dort die soziale Dichte und Interaktion zu erhöhen oder überhaupt erst zu ermöglichen.
- Die Bebauung bzw. die Verteilung der Dichte reagiert zu wenig auf den Landschaftsraum. Die privilegierten Lagen (Allmend, Waldvorland, Promenade und Grünkorridor) werden baulich nicht differenziert und in Wert gesetzt, z. B. mit höheren baulichen und/oder Nutzungsdichten.
- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist und bleibt ein zentraler Kritikpunkt am vorliegenden ERP. Die aktuelle Typologie ist für ein Zielpublikum attraktiv, das kaum auf das eigene Auto verzichten wird. Die Glaubwürdigkeit von autoarmem Wohnen an diesem Standort mit dieser Typologie wird damit in Frage gestellt. Die Unterbauung für die Parkierung scheint aus heutiger Sicht überdimensioniert. Die Anordnung von Sammelgaragen ist aber weiterhin zweckmässig.
- Mit der vorgeschlagenen Reihenhaus-Typologie und der damit verbundenen kleinteiligen Abwicklung ist die derzeitige Konzeption sehr aufwändig, sowohl in Bezug auf die Erstellung (graue Energie für Gebäudeabwicklung, Unterbauung, Erschliessung) wie auch auf die Energieversorgung (Heizwärmebedarf in EFH-Strukturen, PV auf Schrägdächern usw.).
- Die Typologie und das damit einhergehende Nutzungskonzept mit einem klaren Fokus auf Wohnen für Familien bietet für die Grösse des Gebiets eine zu geringe Vielfalt hinsichtlich sozialer und funktionaler Durchmischung. Aus Sicht der sozialen Durchmischung fehlen differenzierte Wohnangebote für verschiedene Lebensformen/-stile und soziale Stati. In Bezug auf die funktionale Durchmischung fehlen dem Wohnen ergänzende andere Nutzungen wie z. B. Flächen für lokales Kleingewerbe, Einkaufsmöglichkeiten, kleinere Dienstleistungsflächen, Kitas usw. Mit der zu geringen Nutzungsvielfalt bietet der ERP damit eine eingeschränkte Robustheit in Bezug auf ein langfristig attraktives, stabiles und belebtes Quartier.

Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung

Insgesamt hat sich gezeigt, dass ein grosser Anpassungsbedarf in den meisten Themen besteht. Der bestehende ERP beinhaltet zwar einige gute und zukunftsfähige Ideen und Ansätze. Insbesondere wurde angemerkt, dass der aktuelle ERP die Grösse und die Heterogenität des Gebiets und seiner Umgebung negiert. Aus Sicht des Beurteilungsgremiums scheint eine punktuelle Anpassung des bestehenden ERP als nicht zielführend. Das würde in der Summe das Gesamtkonzept schnell in Frage stellen und letztlich dazu führen, dass der gesamte ERP angepasst werden müsste. In der Diskussion wurde zudem erkannt, dass der ERP als Instrument für die jetzigen Fragestellungen (v. a. städtebauliche Fragen betreffend Nutzungen und deren Anordnung, bauliche und freiräumliche Typologien, Erschliessungskonzept usw.) nicht geeignet ist. Das Instrument ist auf dieser Flugebene zu detailliert und die gewünschte Vielfalt kann nicht umgesetzt werden.

Das Beurteilungsgremium hat empfohlen, aufbauend auf den identifizierten Qualitäten des ERP, in einem ersten Schritt Leitsätze für die weitere Planung zu erarbeiten. Darauf aufbauend sollen in einem zweiten Schritt heute noch nicht gut gelöste Themen weiterentwickelt und in einem Masterplan festgehalten werden. Sowohl der Entwicklungsrichtplan (ERP) wie auch der Masterplan sind bekannte Planungsinstrumente der Stadt Baden. Beide werden vom Stadtrat beschlossen, sind behördenverbindlich und geben die Richtung für die Entwicklung vor. Während die Entwicklungsrichtpläne (Bsp. Baden Nord und Galgenbuck) in Baden sehr detailliert ausgeführt sind und dadurch nur wenig Spielraum zulassen, bewegen sich Masterpläne auf einer übergeordneten Ebene. Ein Masterplan ist formal und inhaltlich flexibler als ein ERP und kann weniger detailliert ausformuliert werden. Die zentralen Inhalte aus diesem Masterplan sind anschliessend in einem passenden Instrument (z. B. Rahmengestaltungsplan¹) planungs- und grundeigentümerverschreibend zu sichern. Die Empfehlung zum weiteren Vorgehen umfasst folgende Schritte:



¹ Der Rahmengestaltungsplan konkretisiert den Masterplan auf eigentümerverschreiblicher Ebene und ist Basis für eine Landumlegung. Das Verfahren muss zeigen, ob der Rahmengestaltungsplan genug robust/konkret ist für eine direkte Entwicklung der Baufelder oder ob es für die einzelnen Baufelder noch Teilgestaltungspläne benötigt werden. ([siehe Werkzeugkasten 4e zum Planungswegweiser](#))

Bei einem optimalen Planungsverlauf und einer koordinierten Erarbeitung des Rahmengestaltungsplans und der Landumlegung könnte 2031 die Einzonung erfolgen. Die Realisierung erster Bauten ist ab 2036 denkbar.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen wurden im März 2025 der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde Fislisbach, der Interessensgemeinschaft Dättwil, dem Dorfverein Dättwil und Baden Regio vorgestellt. Die Eigentümerschaft, die seit Jahren auf eine Einzonung wartet, nahm die Ergebnisse zur Kenntnis. Der Kanton steht hinter der Beurteilung und der Empfehlung zum weiteren Vorgehen.

3 Erarbeitung Masterplan

Aufgrund dieser Empfehlung hat der Stadtrat entschieden, auf eine Revision des ERP zu verzichten und stattdessen ein behördenverbindlicher Masterplan (wie Oberstadt, Baden Nord und Dättwil) zu erarbeiten, der als Basis für das Einzonungsverfahren und die weiteren Planungen dient. Der vorliegende Planungskredit beinhaltet die Kosten für die Erarbeitung der Leitsätze und des Masterplans. Erst mit dem Masterplan können die weiteren Planungsschritte im Detail festgelegt und der Aufwand abgeschätzt werden. Für die weiteren Planungsschritte muss zudem ein Kostenteiler zwischen den Grundeigentümerinnen und -eigentümer und der öffentlichen Hand ausgehandelt werden.

3.1 Verfahren

Die Erarbeitung des Masterplans erfolgt in zwei Schritten:

Schritt 1: Leitsätze definieren

Im ersten Schritt werden basierend auf den bisherigen Stärken des Entwicklungsrichtplans für die zentralen Themen Leitsätze für die Entwicklung des Galgenbucks definiert. Insbesondere für das Thema Mobilität müssen in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton die Eckwerte festgelegt werden. Der Kanton, die Strategiekommision, die Grundeigentümerschaft und Öffentlichkeit werden in diesen Prozess eingebunden.

Nur wenn ein breiter Konsens zur Entwicklung des Galgenbucks erreicht wird, soll die weitere Planung vorangetrieben werden. Sollte keine Einigung erzielt werden, entscheidet der Stadtrat über das weitere Vorgehen.

Parallel zu den Leitsätzen wird eine Wirtschaftlichkeitsanalyse erstellt. Sie untersucht, wie sich die Bevölkerungsentwicklung sowie der Infrastrukturbedarf auf den kommunalen Haushalt auswirken. Diese Analyse wird gleichzeitig mit der Verabschiedung der Leitsätze dem Stadtrat zur Kenntnis vorgelegt.

Wie im Kapitel 1 ausgeführt, ist die bisherige Planung insbesondere am Erschliessungskonzept für den Galgenbuck gescheitert. Damit bereits bei der Formulierung der Leitsätze eine solide Planungsgrundlage vorhanden ist, sollen mit einer Vertiefungsstudie Verkehr die konkreten Entwicklungsprinzipien für die Mobilität erarbeitet werden. Idealerweise wird diese Vertiefungsstudie gemeinsam mit dem Kanton erarbeitet. Die daraus abgeleiteten Eckwerte sind einerseits verbindlich für die Erarbeitung des Masterplans und die darauffolgenden grundeigentümergebundenen Planungen sowie andererseits für die Erarbeitung der Vorstudie Mellingerstrasse.

Schritt 2: Masterplan erarbeiten

Für die Erarbeitung des Masterplans wird zuerst eine städtebauliche Studie erarbeitet. Dafür wird in einem einstufigen Planerwahlverfahren in Anlehnung an die SIA 144 ein interdisziplinäres Planungsteam ausgewählt. Die nachfolgende Erarbeitung der Studie durch ein Planungsteam ermöglicht eine schrittweise Entwicklung und den Einbezug der verschiedenen Akteure (Beurteilungsgremium, Strategiekommission, Grundeigentümerschaft, Öffentlichkeit, Verwaltung, Kanton, Baden Regio).

Die Erkenntnisse aus dieser städtebaulichen Studie werden anschliessend in einem Masterplan festgehalten. Der Masterplan hält als behördenverbindliches Instrument die Entwicklungsabsichten im Gebiet Galgenbuck fest. Auch in diesem Arbeitsschritt werden die Ergebnisse mit den verschiedenen Akteuren gespiegelt. Das Ergebnis aus diesen beiden Arbeitsschritten ist ein breit abgestützter Masterplan, auf deren Basis die Einzonung und Entwicklung des Galgenbucks vorangetrieben werden kann.

4 Kosten

Die Kostenzusammenstellung bildet die beiden Planungsphasen «Leitsätze definieren» und «Masterplan erarbeiten» inkl. Planerwahlverfahren und Erarbeitung städtebauliche Studie insgesamt ab, mit einer Prozessdauer von rund 2,5 Jahren. Während des Planungsverfahrens sind insgesamt 12 bis 15 Veranstaltungen mit dem Beurteilungsgremium, der Grundeigentümerschaft und der Öffentlichkeit vorgesehen. Zudem kommt einer begleitenden und umfassenden Kommunikation (z.B. Webseite, Medienmitteilung, Informationsplakate, filmische Begleitung, etc.) eine grosse Bedeutung zu.

Die Kosten betragen gesamthaft CHF 750'000 (inkl. MWST) und sind in Anlehnung an die Regeln der SIA-Ordnung 144 (Planerwahlverfahren) und 143 (Honorierung Planungsteam) sowie gestützt auf Grund von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten ermittelt worden.

Kostenübersicht Planungskredit	CHF Brutto
Verfahrensbegleitung, Erarbeitung Leitsätze und Masterplan, Partizipationsveranstaltungen	230'000
Vertiefungsstudie Verkehr	30'000
Wirtschaftlichkeitsanalyse	40'000
Entschädigung Planungsteam	160'000
Honorar Beurteilungsgremium	100'000
Kommunikation und Moderation	100'000
Grundlagen und Modell	20'000

Raummiete, Stellwände, Verpflegung	30'000
Nebenkosten	5'000
Reserve	35'000
Total Planungskosten	750'000

Für die Planung Galgenbuck sind in der Investitionsplanung insgesamt CHF 1'300'000 eingestellt (+/- 50%), davon CHF 750'000 für die Erarbeitung des Masterplans. Für die nächsten Schritte – also Rahmengestaltungsplanung, Landumlegung und Teilrevision der Nutzungsplanung – bleiben noch CHF 550'000 (+/- 50%) übrig. In dieser Phase ist zusätzlich die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerschaft zu vereinbaren. Nach der Fertigstellung des Masterplans können die Kosten für das weitere Verfahren präzisiert bzw. angepasst werden

5 Zeitplan

Das Verfahren startet Anfang 2026. Ziel ist es, die Leitsätze bis Ende 2026 zu formulieren und zu verabschieden. Danach wird die städtebauliche Studie und der Masterplan erarbeitet. Das Ergebnis soll bis Mitte 2028 vorliegen. Parallel zur Erarbeitung des Masterplans können die weiteren Planungsschritte zur Einzonung des Gebiets aufgelegt werden.

6 Fazit

Der Galgenbuck blickt bald auf eine 20-jährige Planungsgeschichte zurück. Trotz jahrelanger Planung konnte das Gebiet bisher nicht eingezont werden. Hauptgrund war die als ungenügend beurteilte verkehrliche Erschliessung. Die Einzonung ist im kantonalen Richtplan vorgesehen und in der aktuellen Nutzungsplanungsrevision bei der zusätzlichen Wohnraumentwicklung in Baden angerechnet.

Mit dem vorgeschlagenen Vorgehen soll auf den bestehenden Planungsergebnissen aufgebaut und diese zu einem zeitgemässen Überbauungsvorschlag weiterentwickelt werden. Die gestalterische Planung macht jedoch nur Sinn, wenn in einem ersten Schritt die zwingenden funktionalen Aspekte, wie die verkehrliche Erschliessung, geklärt werden können. Mit den Leitsätzen soll ein Konsens aller Beteiligten festgehalten werden. Nur mit dieser Basis, soll die weitere gestalterische Planung und die Erarbeitung des Masterplan vorangetrieben werden.

Der Masterplan soll eine etappenweise Überbauung des Galgenbucks ermöglichen. Dabei bleibt er so flexibel, dass sich die Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit anpassen lassen. Damit entsteht ein Planungsinstrument, das sowohl verlässliche Vorgaben als auch die notwendige Flexibilität bietet.

* * * * *