

701.125

# Entwicklungsrichtplan Galgenbuck, Erläuterungsbericht

vom 11. März 2013

## Kurzbezeichnung:

Galgenbuck, Entwicklungsrichtplan Erläuterungsbericht

Zuständig:

Entwicklungsplanung

Stand: 23. September 2019



# Baden Dättwil Entwicklungsrichtplan Galgenbuck Erläuterungen

Stadtratsbeschluss 20. Juni 2011

Revision 11. März 2013

Revision 23. September 2019

Stadt Baden, Entwicklungsplanung, Rathausgasse 5, 5401 Baden

Erste Fassung 2011/2013:

Van de Wetering & Seiler, Atelier für Städtebau, Zürich

Hänggi Basler Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

Müller Roman Schuppisser, Verkehrsplanung, Zürich

Naturaqua PBK AG, Bern

Energiefachstelle Baden

Revision 2019:

Barbara Finkenbrink, Stadtökologie

Monika Suter, Planung und Bau

Christian Vogler, Entwicklungsplanung, Energie

Wladimir Gorko, Entwicklungsplanung Stadt Baden (Projektleitung)

Marsilio Passaglia, PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich

# Inhalt

1	Einleitung	5
2	Zu ERP I, Allgemeines, Art. 1 bis 5	5
3	Zu ERP II Städtebau und Bebauung, Art. 6 bis 10	7
4	Zu ERP III Grün-, Frei- und Landschaftsräume, Art. 11 bis 16	12
5	Zu ERP IV Verkehr und Mobilität, Art. 17 bis 21	16
6	Zu ERP V Energie und Umwelt, Art. 22 bis 25	19
7	Zu ERP VI Schlussbestimmungen, Art. 26 bis 29	21

Einleitung

### 1 Einleitung

Das **Leitbild** Galgenbuck (Plan ERP I) entstand aus einem 2008 durchgeführten Studienauftrag. Es diente als Basis für den vorliegenden **Entwicklungsrichtplan Galgenbuck (ERP)**. Die nachstehenden **Erläuterungen** helfen bei der Interpretation des Entwicklungsrichtplans und liefern Hinweise für die Erarbeitung von weiteren Planungsinstrumenten und Bauprojekten (Art. 5 Abs. 2).

Der **ERP** ist behördenverbindlich¹ und zeigt die langfristige Zielsetzung für das Areal Galgenbuck auf. Er enthält erste örtliche Festlegungen bezüglich der Siedlungsstruktur (städtebauliches Konzept), der Nutzungsverteilung, der baulichen Dichte, der Gebäudehöhen, der Freiraumgestaltung, der Mobilität bzw. Erschliessung, der Energieversorgung usw. Damit schafft er die Grundlagen für die Revision der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und den Erlass des Gestaltungsplanes (GP) mit der Neureglung der Besitzverhältnisse (Landumlegung). Der Entwicklungsrichtplan Galgenbuck besteht aus den Bestimmungen mit Anhang, den Plänen ERP I bis ERP IV und den Erläuterungen (Art. 5).

Das Gebiet Galgenbuck ist im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet ausgeschieden, damit ist die Voraussetzung für die Einleitung der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung erfüllt.

Den Anlass der gegenwärtigen Anpassung des 2012 beschlossenen ERP Galgenbuck bilden die Revision des kantonalen Richtplans im Bereich Siedlungsgebiet<sup>2</sup> und die 2013 erfolgte Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sowie die darauffolgende Revision des Kantonalen Baugesetzes<sup>3</sup> (BauG).

Das dreistufige Instrumentarium **ERP – Teilrevision BNO – GP/Landumlegung** erlaubt eine Koordination des Vorgehens im Planungsprozess mit den jeweiligen rechtlichen Anforderungen unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Bedürfnisse, ohne die Entwicklungsziele zu beeinträchtigen. Damit wird eine zuverlässige Grundlage für Grundeigentümer, Behörden, Investoren und Planer geschaffen.

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

Das Areal Galgenbuck ist die letzte grosse zusammenhängende Siedlungsreserve der Stadt Baden. Für das Gebiet wird eine bauliche Entwicklung mit hoher Qualität und im Sinne der Nachhaltigkeit angestrebt (Art. 1). Das neue Quartier soll hohe soziale, ökonomische und ökologische Anforderungen erfüllen. Neben der Energieeffizienz stehen die Reduktion der Emissionen (u.a. durch das autoreduzierte Wohnen) sowie die Schaffung grosszügiger Freiräume, welche gut mit der umgebenden Landschaft vernetzt sind, im Vordergrund.

 $<sup>^1\,\</sup>S\,3$  Abs. 3 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 10.12.2013 / 02.09.2014 (Stand 30.03.2016).

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Grossrat des Kantons Aargau, Beschluss vom 17.09.2013

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG), im Kraft seit 01.05.2017

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

Das **Leitbild** ist ein Referenzbild des künftigen Quartiers, das als Massstab zur Beurteilung der nachfolgenden Planungen und Bauvorhaben dient (Plan ERP I).



Abbildung 1: Plan ERP I, Leitbild Galgenbuck (Han van de Wetering)

Die künftigen BNO-Vorschriften werden die Eckwerte zu Nutzungsart, Nutzungsmass, Gestaltungsplanpflicht etc. eigentümerverbindlich festsetzen. Die Vorgaben des ERP und die Festlegungen der BNO werden in der nachfolgenden Gestaltungsplanung mit integrierter Neuregelung der Besitzverhältnisse (Landumlegung) konkretisiert und verortet (Art. 3 und Art. 26 Abs. 1).

Der **ERP-Perimeter** umfasst 27 Parzellen mit einer Fläche von 161'614 m². Davon sind 23 Parzellen von der Landumlegung betroffen (Art. 4).

Die an den Galgenbuck angrenzenden Abschnitte der Sommerhaldenstrasse (Parzellen Nrn. 5719 und 4011) sowie des Stationswegs (zwischen Sommerhaldenstrasse und Bahnlinie, Parzellen Nrn. 4058 und 4072) befinden sich im ERP-Perimeter. Sie sind nicht ausnutzungsberechtigt und werden nicht in die Landumlegung einbezogen.

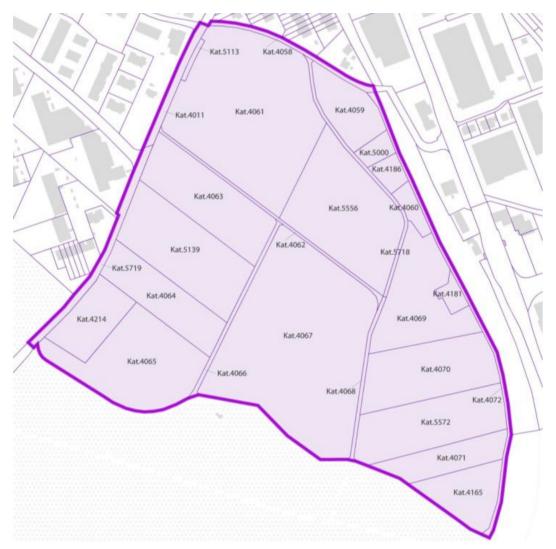


Abbildung 2: heutige Parzellenstruktur und ERP-Perimeter (KOPA)

Auf dem Areal befinden sich heute mehrere Hochbauten. Die meisten dienen der Landwirtschaft – Schuppen, Treibhäuser etc. – sie werden im weiteren Verlauf des Planungsprozesses beseitigt. Den zwei Liegenschaften Sommerhaldenstrasse 29 (Parz. Nr. 4214) und Stationsweg 26 (Parz. Nr. 4186) wurden Übergangsfristen (Bestandesgarantie) von zehn bzw. fünf Jahren gewährt. Die Liegenschaft Stationsweg 125 (Parz. Nr. 4181) wird aufgrund ihres Wertes – das Gebäude wurde 2007 aufwändig saniert (u.a. Minergie-P) und auf knapp 200 m² Bruttogeschossfläche erweitert – am heutigen Standort als Baufeld V verbleiben.

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

Die städtebauliche Grundstruktur des Quartiers besteht aus den **22 Baufeldern A bis V**, welche durch Gassen gegliedert werden. Die auf den Baufeldern konzentrierte Bebauung und die geschwungenen Gassen passen sich in die Topographie des Süd-

westhanges ein. Die Siedlungsstruktur sorgt für optimale Bedingungen für die Bebauung, für Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität und schafft gute Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie. Sie erlaubt eine flexible Etappierung und die vorübergehende Fortführung des Landwirtschaftsbetriebes. Die Gliederung in einzelne Baufelder entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Gesamtlandfläche der Baufelder beträgt rund 85'000 m². Eine Landumlegung ist zwingend. Um sie nicht zu gefährden sind geringfügige Abweichungen der Flächen bei der Ausscheidung der Baufelder zulässig. Deren Ausmass wird in der BNO verbindlich festgelegt. (Art. 6 Abs. 1 und 2).



Abbildung 3: ERP II, Baugebiet, Nutzungen (Han van de Wetering)

Die Baufelder sind in **Baubereiche und Vorzonen** unterteilt. Die baulichen Nutzungen sind ausschliesslich in den Baubereichen zulässig. Die Vorzonen sind private Aussenräume und dienen dem Aufenthalt und dem Zugang zu den Gebäuden. (Art. 6 Abs. 1 und Art. 14 Abs. 1 und 2)

Es sind maximal 100'000 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) zulässig (Art. 7 Abs. 1). Für eine gute Versorgung der Siedlung mit Gütern des täglichen Bedarfs und zur Stärkung der Nutzungsvielfalt im Quartier und im Stadtteil Dättwil, sind Nebennutzungen entscheidend. Darum beträgt der Wohnflächenanteil 85% (Richtwert) der aGF, dies entspricht 85'000 m². Eine Konzentration von öffentlichen und sozialen Einrichtungen sowie Gewerbe und Dienstleistungen wird um den Quartierplatz an der Sommerhaldenstrasse (Plan ERP II, Baufelder G, H, J) sowie entlang der Promenade

(Baufelder I und K) angestrebt (Art. 7 Abs. 3 und 4). Damit, bei vorerst geringerer Nachfrage, diese Nutzungen auch nachträglich entstehen können, sind die Erdgeschosse in den erwähnten Baufeldern mit den für Arbeits- und Gewerbenutzungen üblichen Raumhöhen von mindestens 3.60 m (lichte Höhe) auszubilden. Entlang der Sommerhaldenstrasse können kleinere Pavillons angeordnet werden, welche die Wohnbereiche vor Strassenlärmemissionen schützen. Sie können als Werkstätten, Ateliers oder Veloabstellplätze genutzt werden.

Die Verteilung der aGF auf die Baufelder erfolgt aufgrund der Lage der Baufelder und aufgrund von städtebaulichen Erfordernissen. Die Ausnützung variiert zwischen 90% in den peripheren Baufeldern und 160% im Zentrum des Quartiers an der Sommerhaldenstrasse <sup>4</sup>. Aufgrund der hohen Dichte werden erhöhte Anforderungen an die Nutzungskonzepte und die Architektur gestellt (Art. 28 Abs. 2). In der Tabelle 1 sind die Baufelder mit der voraussichtlichen Landfläche und der zugeordneten anrechenbaren Geschossfläche dargestellt. Die definitiven Werte werden in der Landumlegung grundeigentümerverbindlich festgelegt.

Baufeld		Anrechenbare Geschossfläche (m2)			Ausnützung
	Landfläche (m²)	Total	Wohnen	übrige Nutzungen	
Α	1'768	2'744	2'744	0	1.55
В	1'219	1'834	1'834	0	1.50
С	2'699	3'773	3'773	0	1.40
D	3'377	4'573	4'573	0	1.35
Е	3'260	4'573	4'573	0	1.40
F	5'056	4'999	4'373	0	1.00
G	1'891	2'744	1'600	800	1.45
Н	5'616	7'431	4'900	1'600	1.30
- 1	4'681	4'573	3'200	800	1.00
J	6'674	10'559	6'736	2'500	1.60
K	1'893	2'286	1'000	1'000	1.20
L	5'560	6'859	6'859	0	1.25
М	5'513	5'946	5'946	0	1.10
N	6'270	6'288	6'288	0	1.00
0	3'688	4'007	4'007	0	1.10
Р	3'310	3'087	3'087	0	0.90
Q	1'422	801	801	0	0.55
R	1'068	800	800	0	0.75
S	7'172	7'406	7'406	0	1.00
Т	8'555	7'433	7'433	0	0.90
U	3'614	6'745	1'000	5'900	1.90
V	808	542	542		0.70
Total	85'114	100'000	85'000	15'000	1.20
		100%	85%	15%	

Tabelle 1: Übersicht der Baufeldflächen, anrechenbaren Geschossflächen und Nutzung (s. ERP II)

In den Baubereichen entsteht eine Mischung aus **Reihenhäusern und Geschoss-wohnungen**. Das vielfältige Wohnungsangebot sorgt für eine breite soziale Durchmischung der zukünftigen Bewohner. Die Reihenhausbebauungen ermöglichen grundge-

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Die kleinen Baufelder Q, R und V stellen mit ihrer tieferen Ausnützung bedingt durch die Randlage eine Ausnahme dar.

bundenes Wohnen, das den meisten Bewohnern einen eigenen Garten und Hauseingang bieten kann. Damit soll der Galgenbuck ein hochwertiges Quartier insbesondere für Familien werden. Die Reihen- und Zeilenstrukturen führen zu einer verdichteten Bauweise, ohne dass an diesem Ort unpassende Grossformen entstehen.



Abbildung 4: Beispiele der Bebauung in den Baufeldern A bis I (obere zwei Reihen) bzw. J bis T (untere zwei Reihen). (Han van de Wetering).

Die **Baufelder A bis I** ("Zeilenstruktur", Abb. 4), welche sich im flachen bis leicht ansteigenden Teil des Areals befinden, sind als durchgehende Zeilen mit homogenen Fassadenfluchten und weitgehend homogenen Gebäudehöhen ausgebildet Hier reicht die bauliche Dichte stellenweise bis 155%. Diese Typologie ist besonders für Geschosswohnungen geeignet. Die Anzahl der Vollgeschosse kann unter Beachtung der Belichtung von Innenhöfen und Gassen zwischen drei bis vier Geschossen variieren. Attikageschosse sind zulässig. Die zulässige Geschosszahl wird im Gestaltungsplan festgelegt (Art. 8, Abs. 1 und 2).

Hauptmerkmale der **Baufelder J bis T** ("kleinteilige Bebauungsstruktur", Abb. 5) sind die versetzten Fassadenfluchten und die unterschiedlichen Gebäudehöhen (Art. 9 Abs. 1). Sie verliehen den Gassen einen "kleinstädtischen Charakter" mit hoher Aufenthaltsqualität (Art. 14 Abs. 2). Mit Ausnahme des zentralen Baufelds J (Ausnützung 160%) liegt die Dichte bei 60% bis 120%. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert zwischen zwei und drei. Attikageschosse sind erlaubt. Die zulässige Geschosszahl wird im Gestaltungsplan festgelegt.

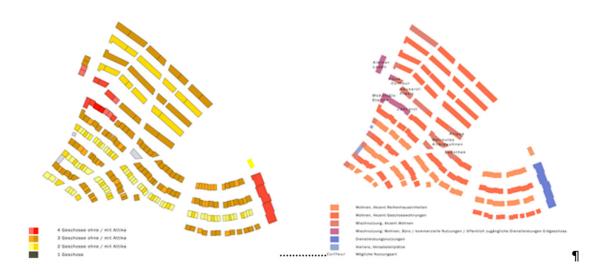


Abbildung 6: Verteilung Geschosse und Nutzungen (Han van de Wetering).

Der Gestaltungsplan wird im Areal Galgenbuck punktuell zwei zusätzliche Geschosse zulassen, d.h. an wenigen zentralen Orten werden bis zu sechs Geschosse möglich sein.

Abbildung 6 zeigt eine mögliche Umsetzung der Nutzungsverteilung und eine mögliche Festlegung der zulässigen Geschosszahl im Gestaltungsplan.

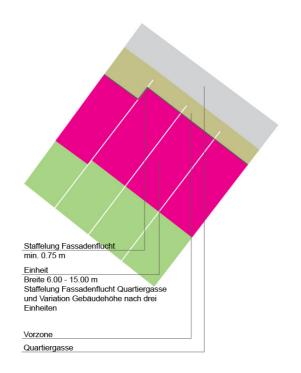


Abbildung 7; Staffelung der Fassadenflucht

Durch die Variation der Gebäudehöhen und die Staffelung der Fassadenflucht entsteht ein asymmetrisches Strassenraumprofil. Dieses führt zu einem optimalen Lichteinfallswinkel und trägt zur Durchmischung der Wohnungstypen bei (Abb. 7). Eine Änderung der Gebäudehöhe und der Fassadenflucht soll in der Regel nach drei Wohneinheiten (Hauseingängen), spätestens jedoch nach 18 m erfolgen. Die Breite der Einheiten liegt zwischen 6 und 18 m, stellenweise sind Gebäudetiefen bis 15 m möglich. Ein Fassadeversatz von 0.75 m genügt, um die gewünschte Wirkung zu erreichen. Innerhalb eines Gassenabschnittes sind bis zu drei Fassadensprünge möglich.

Das **Baufeld U** nimmt mit einer Ausnützung von 180% innerhalb des Quartiers eine besondere Stellung ein. Hier sind vorwiegend **Arbeits- und öffentliche Nutzungen** vorzusehen. Damit soll ein funktionaler Bezug zum Gewerbegebiet Esp entstehen und die Vernetzung der Quartiere gefördert werden. Der relativ mächtige Baukörper – vier

bis fünf Vollgeschosse mit Attika – schirmt das Wohngebiet vom Lärm der Mellingerstrasse ab. Im Erdgeschoss sind Läden für den täglichen Bedarf möglich. Ob und welche öffentlichen Nutzungen realisiert werden, hängt vom künftigen lokalen Potential und von den Bedürfnissen ab (Art. 10).

Die heutige Liegenschaft Stationsweg 125 (Parz. Nr. 4181) wird als **Baufeld V** (Art. 9 Abs. 4) ausgeschieden. Auf dem Baufeld sind maximal 474 m² anrechenbare Geschossfläche (aGF) für Wohnnutzung zulässig⁵. Die Pflichtparkplätze müssen in der Sammelanlage im Baufeld U untergebracht werden. Wird das Baufeld aufgegeben, kann die anrechenbare Geschossfläche auf die Baufelder S, T, oder U transferiert werden.

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

Eingebettet in eine naturnahe Landschaft lebt das künftige Quartier Galgenbuck vom ausgeprägten Gegensatz zwischen dicht bebauten Baufeldern und grosszügigen offenen Freiräumen. Die Freiräume bilden die Voraussetzung für den Transfer der Bruttogeschossflächen bzw. die Verdichtung der Baufelder im Rahmen des ERP.

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

Für Grün- und Freiräume gelten folgende Grundsätze (Art. 11 Abs. 2):

- Die Gestaltung, der Aufbau und die Pflege erfolgen nach ökologischen Prinzipien.
- Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Zur Förderung einer reichhaltigen, siedlungstypischen Flora und Fauna sind in allen Freiräumen kiesige Ruderalflächen anzulegen.
- Die Versiegelung der Flächen ist auf das Minimum zu begrenzen.
- Die Freiräume, mit Ausnahme von Innenhöfen und Gärten im Baubereich, sind in der Regel von unterirdischen Bauten freizuhalten (Art. 11 Abs. 3).

Die Landfläche der Landschaftsräume wird durch die Eigentümer anteilsmässig abgetreten. Die Landschaftsräume werden von der Einwohnergemeinde übernommen und erstellt sowie durch diese gepflegt. Für die Gestaltung, den Unterhalt und die Pflege dieser Flächen wird ein **Gesamtkonzept Freiraum** mit folgenden Inhalten erarbeitet: mögliche Nutzungen, Grundsätze zur Gestaltung von Wegen/Plätzen, Mobiliar, Be-

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> Der definitive Wert wird im Rahmen der Landumlegung festgelegt.

leuchtung/Beschilderung, Entwässerung etc. Im Konzept werden ausserdem die Etappen der Realisierung festgelegt und der Unterhalt geregelt (Art. 11 Abs. 4). Das Konzept ist mit dem kommunalen Richtplan Natur und Landschaft abzustimmen.



Abbildung 8: ERP III, Grün-, Frei- und Landschaftsräume (Han van de Wetering)

Die Allmend weist einen landschaftlichen Charakter auf und übernimmt die Funktion eines Stadtparks (Art. 12). Eine extensive Wiese mit Obst- und standortgerechten Einzelbäumen prägt das Erscheinungsbild der Anlage. Auf der Allmend hat die Naherholungsnutzung Vorrang, weshalb Gestaltung und Pflege darauf ausgerichtet werden. Die Verfügbarkeit der Aufenthaltsbereiche innerhalb der Wiese wird mit einem Mähplan sichergestellt. Für intensive Nutzungen wie Spielplätze ist primär der Allmend-Ring (Art. 12 Abs. 2) vorgesehen. Innerhalb der Allmend werden zwei besondere Punkte markiert. Die mutmassliche Stelle des Badener Galgens erhält eine schlichte Markierung mit einem Hinweis auf die historische Bedeutung des Ortes. Der höchste Punkt des Areals wird als landschaftlicher Merkpunkt gestaltet (Art. 12 Abs. 5).

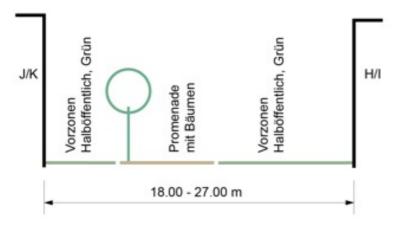


Abbildung 9: Profil der Promenade

Die **Promenade** (Abb. 9.1) ist der wichtigste öffentliche Raum in der neuen Siedlung. Als Fortsetzung der Pilgerstrasse bildet sie das Rückgrat des Ortes und verbindet den Stadtteil Dättwil mit der Allmend. Auf beiden Seiten der Promenade sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Verkehrstechnisch ist sie eine urbane Begegnungszone mit Beleuchtung, Sitzgelegenheiten etc. Die Promenade kann der Erschliessung von direkt angrenzenden Gebäuden dienen und ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten befahrbar. Ein-/Ausfahrten von Sammelgaragen sind nicht zulässig (Art. 13 u. Art. 17).

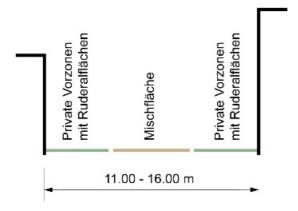


Abbildung 10: Profil der Gasse

Die **Quartiergassen** (Abb. 10) gliedern die Baufelder und das Erscheinungsbild der Siedlung (Art. 14 Abs. 1). Die Hauptzugänge der Bauten sind von den Gassen her anzuordnen. Damit werden die Gassen belebt, die nachbarschaftlichen Beziehungen enger geknüpft und die Privatheit der Innengärten geschützt. Zwischen den beidseitig liegenden **Vorzonen** befindet sich eine **öffentliche Fläche**, welche der Erschliessung und sozialen Aktivitäten dient (Art. 14 Abs. 2). Sie ist für Not-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrten für den motorisierten Verkehr befahrbar. Die "Hauptgasse" (ERP I und ERP IV) ist für die Bustrassee vorgesehen (Art. 18 Abs. 2).

Der Übergang zwischen der öffentlichen Fläche und den Vorzonen soll ohne Niveauunterschiede gestaltet werden. Die Vorzonen sind mindestens zu 50% der Fläche unversiegelt oder mit sickerfähigen Belägen auszugestalten, die unterirdischen Bauten sind nicht zulässig (Art. 24. Abs. 2). Offene Kleinbauten wie Fahrradunterstände, etc. sind möglich, geschlossene Kleinbauten und Einfriedigungen nicht. In den Quartiergassen ist die Einrichtung von permanenten Autoabstellplätzen untersagt.

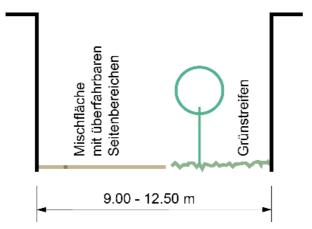


Abbildung 11; Profil der Allee

Die **Allee** (Abb. 11) dient allen Mobilitätsteilnehmenden als siedlungsinterne Querverbindung. Sie muss entsprechend ihrer Funktionen ausgebildet werden (Art. 14 Abs. 3).

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

Der Quartierplatz III im Süden des Areals bildet analog dem Quartierplatz I den zweiten Eingang zum Quartier. Im benachbarten Baufeld U ist eine hohe Konzentration von öffentlichen, kommerziellen Nutzungen vorgesehen, was zusammen mit der Endhaltestelle der Buslinie zu regem Passantenverkehr führen wird. Besondere Aufmerksamkeit ist in den späteren Planungsphasen der Verbindung zur Bushaltestelle an der Mellingerstrasse zu schenken.

Die Landschaftsräume **Obstwiese**, **Grünkorridor und Waldvorland** werden analog der Allmend als extensive Wiesen mit Obst- und standortgerechten Einzelbäumen errichtet (Art. 16). An geeigneten Orten können Feuchtstellen geschaffen werden. Besondere Beachtung ist dem **Grünkorridor** zu schenken (Art. 16 Abs. 2). Dieser Landstreifen sichert die ökologisch wichtige Verbindung vom Wald zur Allmend, wird jedoch durch eine Quartiergasse und den Allmend-Ring tangiert. Um die Vernetzungsfunktion möglichst wenig zu beeinträchtigen, sollen die Erschliessungsanlagen, welche den Grünkorridor queren, auf ein Minimum begrenzt werden.

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

Das Quartier und das **Angebot für den öffentlichen und den Langsamverkehr** sollen so attraktiv gestaltet werden, dass der Zuzug für Bewohner ohne eigenes Auto interessant wird (Art. 17). Der motorisierte Verkehr zum und innerhalb des Quartiers soll auf ein Mindestmass reduziert werden. Die Bauvorhaben mit dem Ziel autoreduziertes bis autofreies Wohnen sind gemäss den Voraussetzungen von § 62 BNO zulässig (Art. 17 Abs. 1).

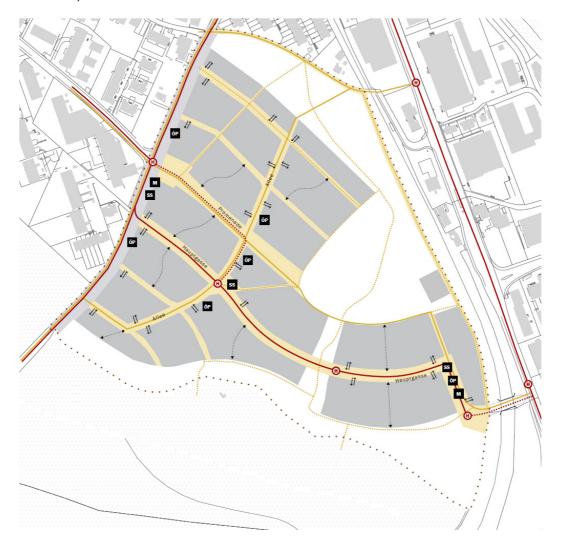


Abbildung 12: ERP IV, Verkehr und Mobilität (Van de Wetering)

Grundsätzlich werden die Erschliessungsanlagen (Gassen, Abb. 10) als Tempo-30-Zonen ausgebildet. Die Promenade und der Allmend-Ring werden hingegen als Begegnungszone ausgebildet (Tempo-20-Zone). Weitere Begegnungszonen können im Gestaltungsplan oder bei einzelnen Bauvorhaben ausgeschieden werden. Dazu sind besonders die Sackgassen zwischen Allee und Allmend bzw. Waldvorland geeignet. Die Gassen, welche von Fahrzeugen des öffentlichen Verkehrs befahren werden, sind zwingend Tempo-30-Zonen (Art. 17 Abs. 2). Wichtig ist, dass die Zufahrt für Not-, Versorgungs- und Entsorgungszwecke gewährleistet ist. Die Anlagen sind so zu dimensionieren, dass die Begegnung Personenwagen/Lastwagen in der Gasse bzw. Bus/Bus in der "Hauptgasse" möglich sind.

Die Massnahmen zur Reduktion des MIV werden im Gestaltungsplan festgelegt (Art. 17 Abs. 3). Primär ist aufzuzeigen, wie mit dem Reduktionfaktor 0.7 des Normbedarfes bei Wohnnutzungen umgegangen wird.

Für die einzelnen Bauvorhaben sind Mobilitätskonzepte zwingend (Art. 17 Abs. 4). Sie können auch für mehrere Baufelder oder über den gesamten ERP-Perimeter erarbeitet werden. Ein Konzept über das gesamte Quartier hat den Vorteil, dass Massnahmen frühzeitig den zukünftigen Einwohnern kommuniziert bzw. direkt in die Miet- und Kaufverträge integriert werden können

Es sind beispielsweise folgende Ansätze möglich:

#### Mobilitätspaket für Zuzüger:

- Gutschein für Fahrrad-Reparaturen / Vergünstigungen für Fahrrad-Neuanschaffungen in einer lokalen Velo-Werkstatt
- Übertragbares Z-Pass oder A-Welle Jahresabonnement z.B. für zwei Zonen als Bestandteil der Miete
- Gutschein für vergünstigte Mobility-Mitgliedschaft oder Förderung von Auto-Gemeinschaften etc.

#### Quartier-Mobilitätszentrum

- Aufbau und Betrieb eines Systems für Kleintransporte im Quartier (Angebot von Handwagen, Lastenvelos und Veloanhängern)
- Depot für Heimlieferservice mit Kühlfächern: Lieferungen aus Läden mit Heimlieferservice können in Kühlfächern deponiert werden, auch wenn niemand zuhause ist
- Elektronische Fahrplanauskunft, Auflage von Fahrplänen und Infos zu Car-Sharing

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

Verkehrswege des täglichen Bedarfs sollen zu Fuss, mit dem Velo oder mit dem ÖV mindestens so schnell wie mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden können. Zu diesen Wegen gehören Verbindungen innerhalb des Quartiers, in den Stadtteil Dättwil bzw. ins Arbeitsgebiet Langacker/Esp, ins Stadtzentrum bzw. zum Bahnhof Baden sowie zum regionalen Verkehrsknoten (Bahn/Bus) Mellingen-Heitersberg.

Das Areal wird heute auf zwei Seiten vom öV bedient:

- Auf der Sommerhaldenstrasse verkehren zwei Linien der RVBW.
- Die Mellingerstrasse ist die regionale öV-Hauptachse mit einer hohen Taktdichte des Busses.

Diese zwei Achsen werden auch in Zukunft das Rückgrat der ÖV-Erschliessung bilden. Neu wird eine Buslinie durch das Areal von der Sommerhaldenstrasse bis zum südlichsten Teil des Areals geführt. Die Führung der Linie sowie die Lage der Haltestellen und der Wendeschlaufe ist mit der baulichen Entwicklung (Etappen) des Areals (ERP III) abzustimmen. Die "Hauptgasse" und beim Bedarf die Promenade können künftig durch Autobusse befahren werden und sind entsprechend auszugestalten (Art. 18, Abs. 1 und 2).

An der Mellingerstrasse werden anstelle der Bushaltestelle Esp/Täfere zwei neue, besser erreichbare Haltestellen errichtet. Sie müssen über einen neuen Bahnübergang mit dem Quartier verbunden werden (Art. 19 Abs. 3).

Das **Fusswegnetz** (Art. 19 Abs. 1) soll feinmaschig, direkt und sicher zu den Geschäften des täglichen Bedarfs, den ÖV-Haltestellen und den Naherholungsgebieten führen. Es ist eine direkte Linienführung vorzusehen, sofern dem nicht Anliegen der Behindertengerechtigkeit entgegenstehen. Die Fusswegverbindungen verfügen nach Möglichkeit über Naturbelag.

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

- Galgenbuck Stadtzentrum Baden (4 km)
- Galgenbuck Bahnhof Mellingen-Heitersberg (3 km)
- Galgenbuck Einkaufsgelegenheiten Husmatt oder Esp (800 m)

Im Quartier sind ausreichend **gedeckte Velo-Abstellanlagen** (1 Abstellplatz pro Zimmer) dezentral und nahe (max. 30 m) der Hauszugänge zu errichten. Eine Schwachstelle für den Langsamverkehr stellt die Verbindung des Allmend-Rings – Baufeld S bzw. U – zum Stationsweg und weiter über die Bahnlinie dar. Hier kann die Höhendifferenz evtl. mit einem Lift am Kopfbau im Baufeld U in Verbindung mit der Tiefgarage bzw. einer Passarelle überwunden werden (Art. 19 Abs. 2).

Im Vollausbau der Anlagen erfolgt die **MIV-Erschliessung** der Baufelder A bis Q von der Sommerhaldenstrasse und der Baufelder S bis V von der Mellingerstrasse her. Vor der geplanten Neugestaltung soll die Mellingerstrasse K268 nur begrenzt beansprucht werden, d.h. die Ausfahrten vom Quartier von sämtlichen Gassen in die Sommerhaldenstrasse können durch Rechtabbiegeverbot eingeschränkt werden. Dadurch wird der Zufahrt in Richtung Mellingerstrasse (K268) unterbunden. Die Details werden in der nachfolgenden Erschliessungs- bzw. Gestaltungsplanung festgelegt

Der **Anschluss an die Mellingerstrasse** ist Bestandteil des Projektes "Ausbau der Mellingerstrasse". Die Strasse wird in zwei Etappen ausgebaut; zuerst der Kreisel Esp inkl. Busspur Richtung Stadt. In einer zweiten Etappe folgen weitere Optimierungsmassnahmen und der Anschluss Galgenbuck. Die Brücke über die Bahnlinie wird koordiniert mit dem Anschluss Mellingerstrasse durch die Stadt Baden erstellt (Art. 20 Abs. 1). Diese Anbindung ist aus städtebaulicher Sicht wichtig:

 Damit werden das Wohngebiet Galgenbuck und das Arbeitsplatzgebiet Esp miteinander verknüpft und die Entstehung eines Randgebiets vermieden.  Durch den direkten Anschluss kann der siedlungsinterne Verkehr (z.B. während der Bauzeit) reduziert und das Baufeld U mit Dienstleistungen und öffentlichen Nutzungen direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Auch Fussgänger und Velofahrende profitieren vom direkten Zugang zur ÖV-Haltestelle an der Mellingerstrasse.

Das bestehende Strassennetz wird durch siedlungsinterne Quartiergassen im Achsen-Kammern-Prinzip ergänzt. Sie dürfen nur zum **Be- und Entladen sowie als Notzufahrt** befahren werden. Der Transitverkehr durch das Wohnquartier ist zu unterbinden. Insbesondere muss der grünkorridorquerende Verkehr mit geeigneten Massnahmen unterbunden (z.B. Poller mit einer Strassenverengung) bzw. nur auf begründete Fälle (u.a. ÖV) beschränkt werden (Art. 20 Abs. 2).

Im Alltag werden alle Verkehrsmittel gleichbehandelt, darum sind für die Bewohnerschaft die Wege zum Parkplatz und zur ÖV-Haltestelle etwa gleich lang. Das führt zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Das autoreduzierte Wohnen wird gefördert. Das maximale **Parkplatzangebot** für die Wohnnutzung wird bei künftigen Bauvorhaben generell auf 70% des Normbedarfes nach der Norm VSS 640 281 beschränkt. Bauvorhaben mit der Zielsetzung bis hin zu autofreiem Wohnen sind in allen Baufeldern zulässig. Für solche Bauvorhaben müssen die Anforderungen gemäss § 62 BNO erfüllt werden (Art. 21 Abs. 1).

Der Parkplatzbedarf für übrige Nutzungen wie öffentliche und soziale Einrichtungen, Dienstleistungen, Gewerbe, Besucher/Kunden etc. wird gemäss BNO Anhang IV im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ermittelt.

Das Quartier benötigt eine begrenzte Anzahl **öffentliche Parkfelder.** Diese können primär entlang der Sommerhaldenstrasse, am Quartierplatz III, im Süden des Areals und sofern möglich entlang der Allee an den Rändern von andern Quartierplätzen angeordnet werden. Die gut zugänglichen Parkplätze sind dem Car Sharing vorbehalten (Art. 21 Abs. 2 / ERP III).

Die zweitwichtigste Massnahme, neben der Reduktion der Parkfelder, ist die Bündelung des ruhenden Verkehrs in unterirdischen **Sammelgaragen** in den Baubereichen, welche ausschliesslich aus den öffentlichen Bereichen (Gassen, Plätze) zugänglich sind (Art. 21 Abs. 3).

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

Angestrebt wird ein in der Materialisierung wie auch im Betrieb wirtschaftliches, energieeffizientes und klimaschonendes Quartier. Diese Forderung gründet einerseits auf dem heutigen Stand der Gebäudetechnik und dem raschen technologischen Fortschritt, andererseits orientiert sie sich an den Leitlinien und Zielen des kommunalen Energiekonzeptes 2017-2026<sup>6</sup> (Art. 22. Abs. 1).

<sup>6</sup> Stadt Baden, Energiekonzept 2017-2016. Die Haltung der Stadt wurde durch der European Energy Award®gold bzw. das Label Energiestadt Gold unterstrichen.

Wichtig ist der Bezug zum kommunalen Energierichtplan. Dieser kombiniert die räumlich gebundenen Energiepotenziale und die bestehende Infrastruktur mit dem Bedarf und zeigt die gewünschte langfristige Entwicklung auf (Art. 22 Abs. 1).

Zielführend ist das Zusammenspiel von städtebaulich- architektonischen, gebäudeund energietechnischen Faktoren. Damit die Bauweise dem Anspruch des umweltfreundlichen Bauens nachweislich gerecht wird, sind die Zielvorgaben des SIA-Effizienzpfads Energie<sup>7</sup> zu erfüllen (Art. 22 Abs. 2). Diese berücksichtigen den Energiebedarf respektive die Treibhausgasemissionen des gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes (Erstellung, Betrieb und gebäudeinduzierte Mobilität).

Das städtebauliche Konzept des Quartiers schafft die Voraussetzungen für einen reduzierten Gesamtenergieverbrauch. Die Reihenstruktur<sup>8</sup> mit einer ausreichenden Breite der Quartiergassen und Höfe sowie einem asymmetrischen Strassenprofil mit niedrigeren Bauten südlich und höheren Bauten nördlich ermöglicht eine optimale passive Nutzung der Sonnenenergie.

Das Gebiet Galgenbuck<sup>9</sup> eignet sich für die Nutzung von Erdwärme und Sonnenenergie, sowie den Wärmebezug aus dem Fernwärmenetz Dättwil<sup>10</sup>. Diese Energiequellen sollen, sofern die Wirtschaftlichkeit gegeben ist, prioritär genutzt werden (Art. 22 Abs.4). Grossen Einfluss auf die Energie- und Treibhausgasbilanz hat die Wärmegewinnung. Diese soll weitgehend aus erneuerbaren Energiequellen erfolgen (Art. 22 Abs. 5).

Umweltfreundliches Bauen ist mit Materialien (Art. 22 Abs. 6) möglich, deren Herstellung und Transport die Energie- und Treibhausgasbilanz nicht übermässig belasten. Die Bauqualität und die Materialisierung wirken sich auf den Komfort und die Gesundheit aus. Sie sollen sorgfältig geprüft werden, allenfalls in Kombination mit einem geeigneten Label<sup>11</sup>.

Die Mindestanforderungen an die thermische Qualität der Gebäudehülle werden durch das kantonale Energiegesetz und die BNO definiert. Um die geforderten Zielwerte für Energie und Treibhausgasemissionen einzuhalten, müssen gegebenenfalls höhere Baustandards angestrebt werden.

Der Galgenbuck erfüllt die wichtigsten Voraussetzungen für die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal<sup>12</sup>. Diese soll für einzelne oder mehrere Baufelder angestrebt werden. Das Zertifikat für 2000-Watt Areale steht für einen von der Planung bis zum Betrieb struktu-

SIA-Effizienzpfad Energie (Merkblatt 2040). Die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie richten sich nach den Absenkpfaden der 2000-Watt-Gesellschaft und bilden das Etappenziel 2050 ab. Diesen Absenkpfaden folgt auch die Stadt Baden (vgl. Energiekonzept 2017-2026).

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Die Reihenstruktur führt gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern bei gleichem Baustandard zu einem erheblich tieferen spezifischen Heizenergiebedarf (kWh/m²\*a), weil das Verhältnis der Gebäudehüllenoberfläche zur geheizten Bruttogeschossfläche pro Wohneinheit aufgrund der gemeinsamen Wände stark reduziert wird. Reihen ab vier bis acht Wohneinheiten sind in dieser Hinsicht optimal.

<sup>9</sup> Stadt Baden, Energiekonzept 2017-20262016 und Richtplankarte Energie vom 28. M\u00e4rz 2017: Massnahmenblatt G10 "Galgenbuck"

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Die in Dättwil gelieferte Fernwärme wird in der mit Holzschnitzeln befeuerten Wärmezentrale im Segelhof (ca. 85%) und der mit Erdgas betriebenen Heizzentrale im Kantonsspital Baden erzeugt.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Siehe Produktdatenbanken mit entsprechenden Durchschnittswerten, z.B. des Vereins eco-bau.

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Baden ist eine zertifizierte Energiestadt. Der räumliche Perimeter erfasst mehrere Gebäude mit über 10'000 m² Areal- bzw. Geschossfläche. Die Gebäude können einen Gebäudestandard aufweisen, müssen aber nicht. Offen ist die Frage nach einer handlungsfähigen Arealträgerschaft.

rierten Arealentwicklungsprozess. Es basiert auf einer Bilanzierung nach dem SIA-Effizienzpfad Energie und führt mittels eines Leitfadens und eines gesamtheitlichen Kriterienkatalogs durch den Planungs- und Bauprozess (Art. 22 Abs. 3).

Die Energiekonzepte sollen rechtzeitig angegangen und erarbeitet werden. Sie haben aufzuzeigen:

- wie die wirtschaftliche, umweltschonende und innovative Energieversorgung bewerkstelligt und der effiziente Betrieb gewährleistet wird,
- wie die Zielwerte des SIA-Effizienzpfades Energie erreicht werden
- welche ökologischen Standards bei der Wahl der Bauteile bzw. der Konstruktion gewählt werden.

Die Energieversorgung soll zusammen mit anderen Umweltaspekten betrachtet werden. In diesem Zusammenhang ist die Abwägung zwischen der Nutzung der Sonnenenergie, der Retention von Meteorwasser auf den Dachflächen und der Nutzung der Dachflächen als Freiflächen für den Aufenthalt zu erwähnen. Die genannten Nutzungen schliessen einander nicht aus, sondern lassen sich bei entsprechender Planung gut miteinander kombinieren.

Angestrebt wird, das **Meteorwasser** als Grauwasser zu nutzen, dessen Abfluss durch lokale Absorption zeitlich zu verzögern oder das Wasser vor Ort versickern zu lassen. Als Massnahme eignet sich die Speicherung in begrünten Dachflächen. Grundsätzlich ist die **Versiegelung der Böden** auf ein Minimum zu begrenzen, das gilt für die privaten Vorzonen und Innenhöfe wie auch für die öffentlichen Flächen (Art. 11 Abs. 2 und 3, Art. 14 Abs. 2, Art. 24 Abs. 1 u. 2).

Das Strassennetz ausserhalb des Gebiets ist eine Lärmquelle, auch in Zukunft muss mit steigendem Verkehrsvolumen gerechnet werden. Das städtebauliche Konzept trägt diesem Umstand Rechnung, indem das künftige Wohngebiet von den Lärmquellen abgewendet wird. In den Baufeldern entlang der Sommerhalden- und Mellingerstrasse können sich Lärmschutzmassnahmen wie die Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Gebäudeerschliessungszonen oder Zwischenbauten als notwendig erweisen.

Für die **Abfallentsorgung** sind Flächen auf den Quartierplätzen I und II vorgesehen. Die Sammelstelle(n) sollen an gut zugänglichen Orten platziert werden (Art. 25). Wichtig ist eine gute Integration ins Quartierbild (Gestaltung). Neben der Sammelstelle können auch andere öffentliche Einrichtungen wie Besucherparkplätze (allenfalls mit Ladeeinrichtung für E-Autos), Veloparkierungsanlagen etc. errichtet werden.

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

Eine besondere Bestimmung zum Mehrwertausgleich ist im ERP nicht zwingend, weil dieser durch das übergeordnete Recht geregelt ist. Die Grundeigentümer der neuen Baufelder sind gemäss BauG verpflichtet, eine Abgabe von 20% des durch die Planung entstehenden Mehrwertes zu leisten. Die Ermittlung und Erhebung der Abgabe

ist im BauG definitiv geregelt. Es sind die Landwerte vor Einzonung und nach Rechtskraft der Landumlegung massgebend. Diese werden durch das kantonale Steueramt ermittelt. Das Land in der Übergangszone gilt rechtlich als Landwirtschaftsland. Die Stadt Baden belässt den Abgabesatz bei 20%, auf eine Erhöhung auf 30% des Mehrwertes wird verzichtet. Grund ist der bestehende privatrechtliche Vertrag zur Entwicklung des Areals.

In der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird das Areal grossmehrheitlich einer **Sonderzone**<sup>13</sup> zugewiesen. Diese Mischzone wird sowohl die Baufelder wie auch sämtliche Freiräume mit Ausnahme des Waldvorlandes (Freihaltezone) umfassen und der Gestaltungsplan- und Landumlegungspflicht unterstellt werden. Zwecks Qualitätssicherung ist für alle Baufelder eine einheitliche **Gestaltungsplanung** erforderlich. Eine einheitliche Gestaltungsplanung bedeutet, dass der Gestaltungsplan bzw. die Pläne – die Aufstellung von Gestaltungsplänen für die einzelnen Baufelder bzw. Etappen ist möglich – den Prinzipen der ERP verpflichtet sind. Das ist besonders wichtig bei Erschliessungsanlagen. Die Gassen und Plätze sind nach gleichen Kriterien zu planen, zu gestalten und zu bauen. (Art. 26 Abs. 1).

Die wichtigsten Vorgaben und Zielsetzungen hierfür liefert der vorliegende Entwicklungsrichtplan. Die Vorgaben werden in den BNO-Bestimmungen grundeigentümerverbindlich festgesetzt und im nachfolgenden Gestaltungsplan konkretisiert. Neben der Gestaltungsplanung ist eine neue Regelung der Eigentumsverhältnisse und der Parzellenstruktur, d.h. die Ausscheidung der Baufelder und die Zuteilung von anrechenbaren Geschossflächen zwingend. Die künftige Struktur ist im Entwurf der Landumlegung ersichtlich (Art. 26 Abs. 2).

Der Waldabstand bzw. die Breite des Landstreifens (Freihaltezone) zwischen Wald und Baufeldern beträgt mind. 20 m. Damit lässt sich eine bessere Besonnung der Bauten unmittelbar am Waldrand gewährleisten (Art. 26 Abs. 3).

Die kleinteilige Struktur des Quartiers erlaubt eine räumlich und zeitlich flexible Etappierung der Bauvorhaben. Die Baureife der Baufelder ist von der Realisierung der Erschliessung abhängig. Diese wird in einem, durch die Einwohnergemeinde Baden noch zu erstellenden Erschliessungsplan (Strasse, Abwasser) geregelt.

Seit 1. Mai 2017 ist die Einzonung mit einer Baupflicht verbunden <sup>14</sup>. Der Stadtrat wird verbindliche Baufristen, ab Zeitpunkt der Baureife festlegen (Art. 27.1). Die Baufristen für die einzelnen Baufelder können nach der Landumlegung präzisiert werden. Für die Baureife eines Baufeldes im Galgenbuck müssen zwingend folgende weiteren Voraussetzungen erfüllt werden:

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

Zurzeit lässt sich keine verbindliche Zeitplanung erstellen, die Schätzung geht von rund 5 Jahren ab Rechtskraft der Teilrevision der BNO (Einzonung) aus, bis die ersten Baufelder baureif werden.

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Zone Galgenbuck (GA), gemäss der Teilrevision der BNO, 2019

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Kanton Aargau, Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG), § 28i und 28j

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

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

Spätestens nach der Realisierung von 60'000 m² der zulässigen anrechenbaren Geschossflächen sind die Allmend und der Allmend-Ring definitiv zu erstellen. Die Allmend ist von Bedeutung für den Stadtteil Dättwil, darum soll Sie prioritär entstehen (Art. 27. Abs. 2).

Wichtig für die Siedlung sind die Funktionsfähigkeit bzw. Autonomie der einzelnen Etappen und die Abstimmung mit der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung sowie dem Ausbau der öffentlichen Infrastruktur. Letztere soll jeweils so weit wie wirtschaftlich und räumlich sinnvoll ist erstellt werden (Art. 27. Abs. 3).

Für das Baufeld U ist die Erstellung der direkten Zufahrt von der Mellingerstrasse Voraussetzung für die Baureife. Die Baufelder S, T und V mit Wohnnutzungen können vorübergehend von der Sommerhaldenstrasse her erschlossen werden. Analog kann das Baufeld V vorübergehend über den Stationsweg erschlossen werden (Art. 27 Abs. 4).

Um die hohe Qualität der öffentlichen Anlagen und Freiräume zu erreichen, sind für deren Planung und Realisierung **Konkurrenzverfahren** – Wettbewerbe oder Studienaufträge – durchzuführen (Art. 28 Abs. 1).

Durch den Nutzungstransfer von den Grün-, Frei- und Landschaftsräumen auf die Baufelder, werden Letztere intensiver genutzt – entsprechende Ausnützungsziffern bewegen sich zwischen 60% und 160%, der Durchschnitt liegt bei 120%. Mit der baulichen Dichte nehmen auch die Anforderungen an die konkreten Bauvorhaben zu. Erforderlich sind gute funktionelle Konzepte und eine gute Architektur. Daher sind auch bei privaten Bauvorhaben Konkurrenzverfahren wie Studienaufträge oder Wettbewerbe durchzuführen, sofern die Grösse und die Komplexität einer Überbauung oder wichtige Qualitätsanforderungen dies angebracht erscheinen lassen (Art. 28 Abs. 2).



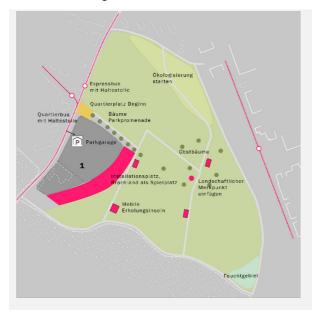


Abbildung 13: Temporäres Nutzungsband mit Spielflächen und mobile Erholungsinseln

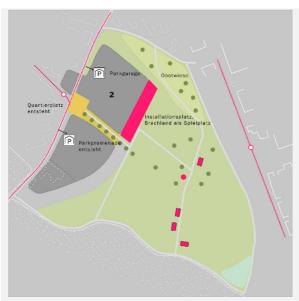
Die Zeit, welche für die Realisierung aller Baufelder notwendig ist, lässt sich nicht bestimmen. Im ERP wird ein **Zeithorizont** von 10 bis 15 Jahre angenommen, in dieser Zeit wird sich das Gebiet laufend verändern. Es ist mit mehreren Zwischenetappen und Provisorien zu rechnen. Das lässt sich kreativ zur Imagesteigerung des Quartiers nutzen z.B. durch **temporäre Einrichtungen für die Naherholung** (Art. 28 Abs. 3):

- Mobile, einfache Erholungsinseln, welche die brachliegenden Flächen in den Zwischenphasen für Erholungszwecke nutzbar machen. Mit diesem Angebot kann der Bedarf nach Freiräumen befriedigt werden. Die Inseln können bei Bedarf versetzt werden.
- Zum Landwirtschaftsgebiet ist ein temporäres Nutzungsband vorgesehen. Auf den zwischen den einzelnen bereits realisierten Etappen liegenden, noch ungenutzten Flächen können mit einfachen Mitteln attraktive Spielflächen für das Quartier entstehen.

Beispiel eines hypothetischen Ablaufs der Quartierentwicklung mit gestaffelten Bauund Gestaltungsmassnahmen.



Etappe 1 - Baufelder J, M, O und Q
Erster Quartierteil mit Sammelparkgarage,
Verknüpfung mit Dättwil (Pilgerstrasse) (grau
dargestellt) über Quartierplatz und Promenade: hier befinden sich die Zugänge,
Treppe/Lift zum Parkhaus
Allmend: Obstbäume und landschaftlicher
Merkpunkt
"Mobile Erholungsinseln" - erster Standort
Nutzung temporärer Brachflächen als Spielplätze (rot dargestellt)



Etappe 2 - Baufelder A, B, D, E, G, H
Zweiter Quartierteil mit Sammelparkgarage,
Zugänge Treppe/Lift befinden sich beim
Quartierplatz. Dort entstehen auch die Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (Läden,
Kiosk, Coiffeur).

Erster Abschnitt der Promenade wird fertiggebaut.

Anlage der Obstwiese als Freiraum
"Mobile Erholungsinsel" - zweiter Standort
Fortsetzung der Nutzung temporärer Brachflächen



Etappe 3 - Baufelder R, P, N, K und L
Dritter Quartierteil mit Parkgarage
Anlage der Allmend mit dem Ring
(1. Etappe). Fortsetzung der Promenade
Am Waldrand/Waldvorland werden die ersten Massnahmen realisiert.

Die Allee als interne Querverbindung wird gebaut

"Mobile Erholungsinsel" - dritter Standort



Etappe 4 - Baufelder I, F und C
Vierter Quartierteil mit Parkgarage
Kleinere Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen entstehen am Quartierplatz II
Die Promenade ist gebaut, der Allmend-Ring wird angelegt.

Bus fährt zur Haltestelle am Quartierplatz II. Neue Haltestelle auf der Mellingerstrasse mit Verbindung zur Haltestelle

Mobile Erholungsinsel – vierter Standort



Etappe 5 - Baufelder S, T und U

Der letzte Bauabschnitt mit Parkgarage 5

Allmend mit Ring sind gebaut und werden rege benutzt. Die Freiräume (Grünkorridor, Waldvorland) sind gebaut

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