

Planung Galgenbuck in Baden Dättwil



**Begleiteter Studienauftrag im selektiven Verfahren
PROGRAMM**

Baden ist.

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ZIELSETZUNG	4
1.1	PILOTPROJEKT NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG	4
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
2.1	AUFTRAGGEBERIN	5
2.2	LEITUNG UND ORGANISATION	5
2.3	FACHBEGLEITUNG, MODERATION UND VORPRÜFUNG	5
2.4	VERFAHREN	5
2.5	BEURTEILUNGSGREMIUM	7
3	PRÄQUALIFIKATION	8
3.1	ANFORDERUNGEN AN TEAMS UND AUSWAHL	8
3.2	ABGEGEBENE UNTERLAGEN	8
3.3	FRAGERUNDE	8
3.4	FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	8
3.5	AUSWAHLKRITERIEN	9
3.6	PRÄQUALIFIKATIONSABGABE	9
4	STUDIENAUFTRAG	10
4.1	ABGEGEBENE UNTERLAGEN	10
4.2	VERANSTALTUNGEN	10
4.3	VORPRÜFUNG UND NACHHALTIGKEITS-CHECK	12
5	TERMINE	15
5.1	TERMINE PRÄQUALIFIKATIONSVERFAHREN	15
5.2	TERMINE STUDIENVERFAHREN (ROT PROVISORISCH)	15
6	DÄTTWIL – STADTTEIL VON BADEN	16
7	LEITIDEE «2020 – GELEBTE UTOPIEN IN BUCK»	16
8	AUFGABENSTELLUNG	17
8.1	BEARBEITUNGS- UND BEZUGSPERIMETER	17
8.2	AUSSEN- UND FREIRÄUME – STÄDTEBAU	17
8.3	NUTZUNG	18
8.4	HISTORISCHE ASPEKTE / ARCHÄOLOGIE	19
8.5	MOBILITÄT	19
8.6	LANDSCHAFTLICHE VERNETZUNG UND IHRE BEDEUTUNG	21
8.7	GRÜN- UND FREIRÄUME	21
8.8	UMWELT	22
8.9	WIRTSCHAFTLICHKEIT	23
8.10	ETAPPIERBARKEIT	24
8.11	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	24
8.12	PLANUNGS- UND BAURECHT	24
9	GENEHMIGUNG	26

1 ANLASS UND ZIELSETZUNG

Für das rund 15 ha umfassende Gebiet Galgenbuck in Baden Dättwil, die letzte grössere Baulandreserve der Stadt Baden, wurde ein Planungsprozess (Planung Galgenbuck) initiiert. Um Ideen für die zukünftigen Entwicklungen des Gebietes zu erhalten, wird im Rahmen dieses Planungsprozesses ein begleiteter Studienauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben.

Am Galgenbuck soll ein hochwertiges und unverwechselbares Stadtquartier entstehen, um Dättwil und die Stadt Baden insgesamt als Wohnort, insbesondere für Familien, zu stärken. Gesucht wird eine städtebaulich hochstehende Gesamtkonzeption des Gebietes, welche sich harmonisch in die Landschaft und die Quartierstruktur von Dättwil einfügt. Besonderes Augenmerk ist den Frei- und Naturräumen beizumessen, diese sollen das Grundgerüst für die räumliche Entwicklung und Vernetzung des Quartiers liefern.

Die Stadt Baden strebt eine langfristige, etappierbare Entwicklung des Areals an. Die Ergebnisse des begleiteten Studienauftrages, welche in einem Leitbild zusammengeführt werden, stellen die massgebende Grundlage für die Bestimmung der künftigen Quartierentwicklung im Galgenbuck dar. Sie werden später in geeignete Planungsinstrumente übergeführt.

1.1 PILOTPROJEKT NACHHALTIGE STADTENTWICKLUNG

Die Planung Galgenbuck ist ein Pilotprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung in Baden. Im Verfahren wird den drei Dimensionen «Wirtschaft», «Gesellschaft» und «Umwelt» der gleiche Stellenwert beigemessen. Bei räumlichen Eingriffen und seinen Auswirkungen wird ein Ausgleich zwischen diesen Dimensionen angestrebt. Im engeren Sinne der Stadtentwicklung gilt für eine nachhaltige Entwicklung, dass mit den natürlichen Ressourcen möglichst schonend umgegangen werden muss. Darunter fällt auch der im Raumplanungsgesetz verankerte «haushalterische Umgang» mit dem Boden.

Das Planungsverfahren ist breit abgestützt mit dem Ziel, Betroffene und Beteiligte in die Lösungssuche angemessen einzubinden. Die am Planungsprozess Beteiligten arbeiten nach einem Ziele- und Kriterienraster der Nachhaltigkeit und sind dem nachhaltigen Denken und Handeln verpflichtet.

Das Ziele- und Kriterienraster wurde bereits in der Erarbeitung dieses Programms für das Studienverfahren zur Gewährleistung der Vollständigkeit verwendet. Ebenso werden die Beiträge der Teams sowie die Schlussresultate im Rahmen der Vorprüfung mittels stufengerechter Nachhaltigkeits-Checks mit den gleichen Kriterien geprüft.

Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit gilt als Systemgrenze das Gebiet der Stadt Baden.

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 AUFTRAGGEBERIN

Auftraggeberin ist die Einwohnergemeinde Baden, vertreten durch den Stadtrat Baden.

2.2 LEITUNG UND ORGANISATION

Die Leitung und Organisation des Verfahrens wurde der Abteilung Entwicklungsplanung der Stadt Baden übertragen. Die Kontaktadresse für das Verfahren ist:

Stadt Baden, Entwicklungsplanung

Wladimir Gorko

Rathausgasse 5, 5401 Baden

Tel.: 056 200 82 90 / E-Mail: entwicklungsplanung@baden.ag.ch

2.3 FACHBEGLEITUNG, MODERATION UND VORPRÜFUNG

Für die Fachbegleitung, die Moderation sowie für die Vorprüfung der Beiträge wurde das Büro Ernst Basler + Partner AG, Zürich, verpflichtet.

Das EBP-Team besteht aus folgenden Personen:

- Patrik Baumgartner (Leitung)
- Sabine Friedrich
- Wilhelm Natrup (Moderation)

2.4 VERFAHREN

2.4.1 Verfahrensart

Die Auftraggeberin schreibt einen begleiteten Studienauftrag nach SIA 142 im selektiven Verfahren aus.

Die Ausschreibung richtet sich an interdisziplinäre Teams. Drei Teams werden durch eine Präqualifikation nach Eignung ausgewählt.

2.4.2 Ausschreibung

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt im Amtsblatt des Kantons Aargau, in der «Aargauer Zeitung» in der SIA-Publikation «tec21» sowie auf den Internetseiten der Stadt Baden (www.baden.ch).

2.4.3 Entschädigung

Die Präqualifikation wird nicht entschädigt.

Die beauftragten Planungsteams erhalten, unter Voraussetzung der Teilnahme an allen im Verfahren vorgesehenen Veranstaltungen und der Abgabe eines vollständigen Beitrags, eine pauschale Entschädigung von je CHF 45'000 (inkl. Nebenkosten, exkl. Mehrwertsteuer).

2.4.4 Urheberrecht

Sämtliche Urheberrechte verbleiben bei den VerfasserInnen.

Die Auftraggeberin erhält das Recht, die Arbeiten als Grundlage für Vertiefungsarbeiten weiterzuverwenden, zu vervielfältigen und zu veröffentlichen unter Nennen der VerfasserInnen.

Die VerfasserInnen sichern zu, dass keine Rechte Dritter, insbesondere Urheberrechte Dritter, verletzt werden.

2.4.5 Veröffentlichung und Ausstellung der Ergebnisse

Die Behörden, die Öffentlichkeit sowie die betroffenen Grundeigentümer werden im Verlauf des Verfahrens in geeigneter Form informiert beziehungsweise ins Verfahren integriert.

Die Ergebnisse und Empfehlungen für das weitere Vorgehen werden öffentlich ausgestellt und in einem Synthesebericht dokumentiert.

2.4.6 Weiterbeauftragung

Für die teilnehmenden Teams besteht kein Anspruch auf Folgeaufträge. Die Auftraggeberin beabsichtigt, nach Abschluss des Studienauftrags einzelne Teams oder Fachpersonen mit weiteren Abklärungen zu beauftragen. Voraussetzung für Folgeaufträge sind, dass eine Einigung auf Grund einer Offerte zu üblichen Bedingungen (Honorarordnung sia/KBOB) erzielt werden kann und entsprechende Kredite genehmigt werden.

Sind weitere Planungsschritte notwendig, ist die Teilnahme an diesem Verfahren keine Ausschlusskriterium im Sinne der Vorbefassung.

2.4.7 Sprache

Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch. Alle Arbeiten sind in deutscher Sprache abzugeben.

2.4.8 Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme am Studienauftrag werden dieses Programm und das gewählte Verfahren für die Teams verbindlich. Die Teams verpflichten sich, die Entscheide des Beurteilungsgremiums anzuerkennen.

2.4.9 Verfahren bei Streitfällen

Bei Streitfällen entscheiden die ordentlichen Gerichte. Gerichtsstand ist Baden.

2.5 BEURTEILUNGSGREMIUM

Das Beurteilungsgremium besteht aus den folgenden Personen.

2.5.1 SachpreisrichterInnen

- Stephan Attiger, Stadtammann Baden (Vorsitz)
- Wladimir Gorko, Entwicklungsplanung, Stadt Baden, Projektleiter
- Jarl Olesen, Leiter Planung und Bau, Stadt Baden
- Georg Schoop, Leiter Stadtökologie, Stadt Baden
- Rolf Wegmann, Leiter Entwicklungsplanung, Stadt Baden

2.5.2 FachpreisrichterInnen

- Marie-Noëlle Adolph, Landschaftsarchitektin, Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen
- Ursina Fausch, Architektin, Ernst Niklaus Fausch Architekten ETH/SIA, Zürich/Aarau
- Wolfgang Schett, Architekt, Prof. ETHZ, Basel
- Corinne Schmidlin, Umweltspezialistin, Stadtökologie, Stadt Baden
- Stefan Schneider, Mobilitätsfachmann, Planungsbüro Jud AG, Zürich
- Colette Peter, Soziologin, Dozentin Hochschule Luzern, Soziale Arbeit, Luzern

2.5.3 Weitere Fachexpertinnen (ohne Stimmrecht)

- Susanna Bohnenblust, Stabstelle Nachhaltigkeit des Kantons Aargau; Naturama, Aarau, (Ersatzfachexpertin)
- Reto Candinas, Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, Aarau
- André Roth, André Roth AG, Immobilien- und Bauberatung, Baden, (Ersatzfachexperte)
- Tony Stalder, Leiter Liegenschaften, Stadt Baden
- Andreas Steigmeier, Stadtarchivar, Stadt Baden

3 PRÄQUALIFIKATION

Aufgrund einer Präqualifikation nach Eignung (SIA 142, Art. 7.2) werden drei interdisziplinäre Teams zum Studienverfahren eingeladen.

3.1 ANFORDERUNGEN AN TEAMS UND AUSWAHL

Im Team müssen Fachpersonen aus folgenden Disziplinen vertreten sein:

- Architektur/Städtebau (Teamleitung)
- Landschaftsarchitektur/Freiraumplanung
- Mobilität/Verkehrsplanung
- Umwelt/Nachhaltigkeit

Weitere Fachexperten, wie beziehungsweise Soziologen, sind wahlweise aufgrund spezifischer Projekterfordernisse beizuziehen. Mehrfachbeteiligung in verschiedenen Bewerbungsteams ist nicht erlaubt.

3.2 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Den Bewerbern stehen ab 21. Januar 2008 auf der Internetseite der Stadt Baden, www.baden.ch, folgende Dokumente als PDF-Dateien zur Verfügung:

- Antragsformular
- Programm Studienauftrag
- Stadt (Quartierplan) mit Bearbeitungsperimeter
- Areal Galgenbuck – Vision¹
- Planung Galgenbuck in Baden-Dättwil, Berichte: «Landschaft, Siedlung, Verkehr»², «Geschichte und Entwicklung»¹ und «Bevölkerung»¹

3.3 FRAGERUNDE

Im Rahmen der Präqualifikation wird keine Fragerunde durchgeführt.

3.4 FÜR DIE PRÄQUALIFIKATION EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Für die Präqualifikation sind folgende Unterlagen einzureichen:

-
- 1 Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in Baden Dättwil, Ideen und Vision, Stadt Baden / EBP, Oktober 2007
 - 2 Planung Galgenbuck in Baden Dättwil - Landschaft, Siedlung, Verkehr / Geschichte und Entwicklung / Bevölkerung, Stadt Baden, Entwicklungsplanung, Januar 2008

- Antragsformular mit Benennung des leitenden Büros (Person), der Teammitglieder (Personen), der Organisation und Hinweisen zu bisherigen Zusammenarbeiten
- Auftragsanalyse mit Aussagen zu den Herausforderungen und zum Innovationspotenzial sowie zur Vorgehensweise und Arbeitsorganisation
- Max. 3 Referenzprojekte – vergleichbare, bereits durchgeführte Aufgaben, davon mindestens zwei Projekte aus Architektur/Städtebau und Landschaftsplanung. Mit Beschreibung der bearbeiteten Aufgabe, der Teamstruktur und der Rolle der beteiligten Büros

In den eingereichten Unterlagen (max. zwei A3-Blätter ohne Antragsformular) sollen kreative und kommunikative Fähigkeiten, das fachliche Know-how in der Aufgabe Siedlungsplanung, stufengerechte Lösungen sowie Verständnis für das gewählte Verfahren ersichtlich werden.

Allfällige weitere eingereichte Unterlagen werden nicht bewertet.

Die Unterlagen sind einseitig bedruckt und ungeheftet einzureichen.

3.5 AUSWAHLKRITERIEN

Die Auswahl der Teams erfolgt gemäss folgenden Kriterien:

- Bewertung der Auftragsanalyse
- Bewertung von Referenzprojekten
- Erfahrung der Schlüsselpersonen
- Zusammensetzung der Teams

Die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung.

3.6 PRÄQUALIFIKATIONSABGABE

Sämtliche Unterlagen sind bis 22. Februar 2008, 16.00 Uhr (Datum des Poststempels nicht massgebend) mit dem Vermerk «Präqualifikation Studienaufträge Galgenbuck in Baden-Dättwil» an die unter 2.2 angegebene Adresse einzureichen.

Sämtliche Antragssteller werden über das Ergebnis der Präqualifikation schriftlich benachrichtigt.

4 STUDIENAUFTRAG

4.1 ABGEGEBENE UNTERLAGEN

Den Teilnehmern des Studienauftrages werden folgende Unterlagen abgegeben:

- Programm Studienauftrag
- Katasterplan Gemeinde Baden/Fislisbach (dxf/dwg)
- Dokumentation zum Quartier und Areal (pdf)
- Luftaufnahme des Areals (tiff)
- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden mit Zonenplan
- Planungsleitbild 1998 mit Berichten 2002 und 2006
- Einsatzmodell für Umgebungsmodell, Mstb. 1:1000
- Freiraumkonzept der Stadt Baden (pdf)
- Verzeichnis weiterer Quellen und Materialien (pdf)

4.1.1 Weitere Informationsquellen

Allgemeine Informationen zur Stadt Baden und zur städtischen Entwicklungspolitik sind unter www.baden.ch und www.planungsleitbildbaden.ch abrufbar.

4.2 VERANSTALTUNGEN

Zu Beginn des Studienauftrags findet eine offene Startveranstaltung in Anwesenheit aller Teams statt.

Die beiden Zwischenbesprechungen werden mit den Teams einzeln durchgeführt.

Die Form der Präsentation an den Zwischenbesprechungen ist den Teams freigestellt. Arbeitsmodelle sind vom Vorteil. Für die Schussabgabe gelten besondere Bestimmungen (s. 4.2.4).

In der Schlussveranstaltung finden die Präsentation und Beurteilung der Teambeiträge je Team getrennt statt, die Resultate aller Teams werden öffentlich ausgestellt.

Die Mitglieder des Beurteilungsgremiums, der Projektleitung und der Fachbegleitung sind an allen Veranstaltungen anwesend.

4.2.1 Startveranstaltung

Die Planungsteams werden an der Startveranstaltung orientiert und erhalten die Unterlagen. Zur Information und Einstimmung der Teams in das anstehende Verfahren werden Inputreferate gehalten. Im Anschluss findet eine gemeinsame Arealbesichtigung statt.

4.2.2 Erste Zwischenbesprechung

Ziel der ersten Zwischenbesprechung: Die Vorschläge der einzelnen Teams sollen diskutiert und die grundsätzliche Richtung der einzelnen Projekte festgelegt werden.

Die Teams haben folgende Aufgaben zu lösen:

- Leitidee mit generellen Aussagen zum Quartier, zu seiner Entwicklung und zur Vernetzung mit Dättwil
- Konzeptionelle Überlegungen zur landschaftlichen und städtebaulichen Struktur sowie zur Disposition der öffentlichen Räume (speziell Strassen/Wege und öffentliche Plätze)
- Aussagen zu Nutzungsmöglichkeiten im Areal sowie der zukünftigen Nutzergruppen
- Aussagen zur Erschliessung und zu den Verbindungen im Quartier und mit Dättwil Dorf sowie zur Mobilität der BewohnerInnen
- Aussagen zur Umsetzung der Nachhaltigkeit im Entwicklungsprozess und im inhaltlichen Konzept

Das Beurteilungsgremium wertet die erste Zwischenbesprechung inkl. Nachhaltigkeits-Check aus und gibt den Teams ein schriftliches Feedback mit Angaben zu den Schwerpunkten der weiteren Bearbeitung. Aufgrund der Erkenntnisse und Resultate aus der ersten Zwischenbesprechung wird vom Beurteilungsgremium und von der Fachbegleitung die Aufgabenstellung für die zweite Arbeitsphase festgelegt. Je nach Erkenntnissen aus den Präsentationen können individuelle Vertiefungsaufträge an die Planungsteams erteilt werden.

4.2.3 Zweite Zwischenbesprechung

Ziel der zweiten Zwischenbesprechung: Die von den einzelnen Teams entwickelten Konzepte werden erläutert und diskutiert. Ergänzende Bearbeitungsschwerpunkte für die Teams werden festgelegt.

Von den Teams wird als Abgabe erwartet:

- Entwicklungskonzept, mit Aussagen zur städtebaulichen Struktur, zu öffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen, zur Vernetzung mit Dättwil, Nutzung/Nutzungsflexibilität, zu differenziertem Wohnungsangebot, Nachweis Bruttogeschossflächen, städtebaulichen Akzenten und Strukturen, Mobilität und Erschliessung usw.
- Vorschlag für ökologische Ausgleichsmassnahmen wie die Vernetzung von Lebensräumen und die Einbettung der Siedlung in die Landschaft
- Aussagen zur Umsetzung der Nachhaltigkeit im gewählten Konzept
- Aussagen zur Etappierung und neuen Eigentumsordnung

- Umsetzungsstrategie des Entwicklungskonzepts

Wiederum erfolgt eine Auswertung der Arbeiten durch das Beurteilungsgremium inkl. Nachhaltigkeits-Check mit anschliessendem Feedback und Schwerpunktsetzung an die Teams.

4.2.4 Schlussabgabe und Schlusspräsentation / Schlussveranstaltung

Die Teams präsentieren ihre Konzepte und Schlussfolgerungen dem Beurteilungsgremium. Die Konzepte haben folgende Unterlagen zu umfassen:

- Bearbeitetes Einsatzmodell zur Visualisierung der Grundidee (Mstb. 1:1000)
- Übersichtsplan mit Leitidee und Bezug zur Umgebung, Vernetzung Dättwil und Baden (Mstb. 1:2000)
- Entwicklungskonzept über den gesamten Bearbeitungsperimeter mit Aussagen zum städtebaulichen Konzept, zu den öffentlichen und privaten Frei- und Grünräumen, differenzierten Wohnungsangeboten sowie der Erschliessung (Mstb. 1:1000)
- Erläuterungen, allenfalls inkl. Detailpläne zu Teilaspekten der Aufgabe, (Konzept Mobilität und Erschliessung, öffentliche Räume, landschaftliche Einbettung, Etappierung und Entwicklungszeitpunkte usw.)
- Übersichten über die Bruttogeschossflächen, unterteilt nach den verschiedenen Nutzungen sowie Einschätzung der zu erwartenden Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen
- Konzept Nachhaltigkeit (Inhalte und Prozess) mit ergänzenden Erläuterungen in Plan- und / oder Textform

Die Unterlagen sind auf vier A0-Plänen (Hochformat) darzustellen. Es ist zudem eine verkleinerte Dokumentation (Querformat A3) abzugeben.

Zusätzlich sind sämtliche Unterlagen mit Ausnahme des Modells in digitaler Form (CD mit pdf-Dateien) abzugeben.

Auf einem Verfasserblatt sind Angaben zu Verfasser, Autoren und Mitarbeiter abzugeben.

4.3 VORPRÜFUNG UND NACHHALTIGKEITS-CHECK

Die Vorprüfung mit dem Nachhaltigkeits-Check erfolgt durch die Auftraggeberin und die Fachbegleitung. Ansprechperson ist:

Wladimir Gorko, Abteilung Entwicklungsplanung, Stadt Baden

4.3.1 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung richtet sich nach der Systematik der Nachhaltigkeit und umfasst die nachstehenden Schwerpunkte. Städtebauliche / architektonische Aspekte sind im Bereich Gesellschaft subsumiert.

Wirtschaft:

- Bedarfsgerechte und wirtschaftliche Nutzungsdisposition – Disposition und Flexibilität der Nutzungen im Gebiet unter Berücksichtigung der städtischen Absichten und der Belange des Immobilienmarktes, Anordnung Erdgeschossnutzungen, Sicherstellung der Grundversorgung
- Flexibilität und Etappierbarkeit – Entwicklungszeitpunkte, Berücksichtigung der bestehenden Eigentumsstruktur, Flexibilität in der Umsetzung, funktionale Qualität der einzelnen Etappen
- Standortattraktivität Wohnen – Wohnlagen und -formen für Personen in hohen beruflichen Stellung
- Finanzhaushalt Stadt Baden –Angebot an effizienten öffentlichen Infrastrukturen

Gesellschaft:

- Grundidee der Entwicklung – Innovationsgehalt unter Berücksichtigung der spezifischen Standortqualitäten
- Städtebauliches Konzept – Qualität der öffentlichen und privaten Aussen- und Frei- und Grünräume, qualitätsvoller Bezug zur umliegenden Siedlungsstruktur, Baumassenverteilung, Massstäblichkeit und Dichte, eigene Quartierqualität, Zugänglichkeit
- Wohnungsangebot und Zusatznutzungen – Differenziertes Wohnungsangebot, soziale Durchmischung, Milieu- und lebensstilspezifische Ergänzungsnutzungen, Siedlungsstrukturen für zukünftige Lebensformen
- Gesundheit, Wohlbefinden und Sicherheit – Gute Gestaltung, Einsehbarkeit und Ausgewogenheit der öffentlichen, halbprivaten und privaten Bereiche zum Schutz der Wohnbereiche vor Immissionen und für die Gewährleistung der sozialen Sicherheit
- Archäologie – Sicherung des vermuteten Standorts des Galgens
- Bildung und Kultur – Zugang zu Bildungs- und kulturellen Angeboten
- Verkehr und Mobilität – Ausgewogenes Mobilitätskonzept, Qualität und Effizienz der Erschliessung, Stellenwert des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs, Parkierungsstrategie, zukunftsweisende Mobilitätsstrategien

Umwelt:

- Ressourcenverbrauch – Effiziente Siedlungsstrukturen in Bezug auf den Material-, Wasser- und Bodenverbrauch (Siedlungs- und Verkehrsfläche pro Einwohner)
- Energieverbrauch – Effiziente Siedlungsstrukturen in Bezug auf den Energieverbrauch
- Emissionen – Minimierung der Emissionen Verkehr und Siedlung (Lärm, Luft, Abwasser, Abfall, Vermeidung künftiger Altlasten)
- Lebensräume für Flora und Fauna – Ökologische Qualität der Freiräume zur Vernetzung der Lebensräume von Fauna und Flora
- Natur und Landschaft – Einbettung der Siedlungselemente in die Landschaft, Berücksichtigung der umliegenden Landschaftselemente und der ökologischen Ausgleichsflächen, Schutz des Grundwassers
- Landwirtschaft und Wald – Zeitlich gestaffelter Erhalt der Landwirtschaftsflächen, Erhalt der Waldflächen, Schutz der Übergangsbereiche

5 TERMINE

5.1 TERMINE PRÄQUALIFIKATIONSVERFAHREN

Ausschreibung 21. Januar 2007

Abgabe der Unterlagen Präqualifikation 22. Februar 2008

Wahl der Teams 11. März 2008

5.2 TERMINE STUDIENVERFAHREN

Startveranstaltung 18. März 2008

Erste Zwischenbesprechung 08. Mai 2008

Zweite Zwischenbesprechung 02. Juli 2008

Schlussabgabe 29. August 2008

Vorprüfung, Nachhaltigkeits-Check, Synthesenbericht (Entwurf) September 2008

Präsentation der Ergebnisse, Beurteilung 25. September 2008

Synthesebericht (definitiv) 15. Oktober 2008

Ausstellung November 2008

6 DÄTTWIL – STADTTEIL VON BADEN

Dättwil bildet mit seinen Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen ein funktionierendes, eigenständiges Stadtquartier³ von Baden. Es liegt südwestlich der Innenstadt, in unweiter Distanz zum Stadtzentrum (s. Abbildung 1). Auf einer Geländeterrasse gelegen, ist Dättwil in die bewaldete Hügellandschaft eingebettet.

Seit 1962, der Eingemeindung in die Stadt Baden, hat sich das ehemalige Dorf kontinuierlich weiterentwickelt⁴. Das Quartier besteht aus drei unterschiedlichen, funktional wenig zusammenhängenden Teilen. Entsprechend den Entwicklungsstufen weist Dättwil sehr heterogene bauliche Typologien und Siedlungsstrukturen auf. Prägend für das heutige Erscheinungsbild ist die Nationalstrasse A1. Durch diese ist Dättwil sehr gut für den motorisierten Individualverkehr erschlossen.

Dättwil ist hauptsächlich als der Standort des Kantonsspitals Baden und des Forschungszentrums der ABB bekannt. Darüber hinaus, abgesehen von dem Gewerbegebiet Täfern, ist Dättwil vor allem ein Wohnquartier. Der grösste Teil der rund 3000 EinwohnerInnen⁵ lebt in Dättwil Dorf.

7 LEITIDEE «2020 – GELEBTE UTOPIEN IN BUCK»

Die Stadt Baden beabsichtigt, das Gebiet Galgenbuck hauptsächlich als Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen in mehreren Etappen zu entwickeln. Zentrale Aspekte stellen die eigenständige Disposition der Aussen- und Freiräume sowie die Ausrichtung der Erschliessung auf den öffentlichen und den Langsamverkehr dar.

Im Vorfeld des Planungsprozesses wurde eine Vision⁶ des Gebietes und des Quartiers als Leitidee erarbeitet, welche die Zukunft des Areals aus Sicht einer Bewohnerin / eines Bewohners und ihrer Gedankenwelt beziehungsweise deren Bedürfnisse thematisiert. Daraus sollen im Studienverfahren adäquate, konkrete städtebauliche Überlegungen und Nutzungsszenarien erarbeitet und geprüft werden.

³ Planung Galgenbuck in Baden-Dättwil, Landschaft, Siedlung, Verkehr, Januar 2008

⁴ Planung Galgenbuck in Baden-Dättwil, Geschichte und Entwicklung, Januar 2008

⁵ Planung Galgenbuck in Baden-Dättwil, Bevölkerung, Januar 2008

⁶ Zukunftsfähige Siedlungsentwicklung in Baden Dättwil, Ideen und Vision, Oktober 2007

8 AUFGABENSTELLUNG

8.1 BEARBEITUNGS- UND BEZUGSPERIMETER

Der Bearbeitungsperimeter (Areal Galgenbuck⁷) im engeren Sinne umfasst rund zweiundzwanzig unterschiedlich grosse Parzellen, welche am Südrand von Dättwil gelegen sind. Das Gebiet war bereits in den 1960er-Jahren Teil einer Gesamtplanung. Die schrittweise Entwicklung Dättwils von der Nationalstrasse A1 her hatte dazu geführt, dass das Gebiet in die Übergangszone (BauG, § 170) eingeteilt wurde und noch nicht überbaut ist. Die Fläche des Gebietes beträgt 15.3 Hektaren. Im Osten begrenzt dieses die Schneise der SBB-Bahnlinie, im Westen die Sommerhaldenstrasse, welche das Gebiet von Dättwil Dorf abtrennt und im Norden der Stationsweg. Im Süden bildet die bewaldete «Summerhalde» die Grenze des Areals (s. Abbildung 2).

Je nach Fachbereich bzw. Problemstellung, z.B. Mobilität, Dichte, Quartiersversorgung usw., ist der Bearbeitungsperimeter auf das Quartier Dättwil und die weitere Umgebung als Bezugssperimeter des Studienverfahrens zu erweitern.

Die Systemgrenze für die Prüfung der Nachhaltigkeit der Arealentwicklung bildet das Gemeindegebiet der Stadt Baden.

8.2 AUSSEN- UND FREIRÄUME – STÄDTEBAU

Gesucht wird – ausgehend von der Disposition der Aussen- und Freiräume – eine städtebauliche Gesamtordnung des Gebiets, die den Bezug zu den umgebenden Siedlungsbereichen Dättwils und den Landschaftsräumen aufnimmt. Die Planung hat einen mittel- bis langfristigen Realisierungshorizont und soll in Etappen⁸ umsetzbar sein.

Es werden Aussagen zu den folgenden Aspekten erwartet:

Bezug zur Landschaft	- Die attraktive Umgebung soll als wichtiger Impuls für die Gestaltung des Galgenbucks genutzt werden. Wechselnde, vielseitige Sichtbezüge und die Topographie sollen ins Konzept einfließen. Darüber hinaus sind die Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungsränder zu formulieren.
Bebauungsdichte	- Es ist eine angemessene bauliche Dichte zu bestimmen, die auch der topografischen Situation Rechnung trägt. Die Ausnützung soll 1.1 nicht übersteigen. Die Dichte kann innerhalb des Gebietes variieren.
Bautypologie, Bauvolumina	- Grundlegende Überlegungen zu möglichen Bautypologien (Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser usw.) sind notwendig auch im Hinblick auf eine spätere Differenzierung in Eigentumsformen und Zielgruppen sowie das Zusam-

⁷ Planung Galgenbuck in Baden-Dättwil, Areal Galgenbuck, Januar 2008

⁸ Siehe Kap. 8.10

- menspiel zwischen privaten und öffentlichen Aussenräumen. Daraus ist die erste Anordnung der Baukörper innerhalb des neuen Quartiers sowie im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung Dättwils mit Nachweis der resultierenden Bruttogeschossflächen (aufgeteilt auf die verschiedenen Nutzungen) vorzuschlagen.
- Eigenständiger Charakter
- Der neue Siedlungsteil Galgenbuck soll einen eigenständigen Charakter aufweisen und sich gleichzeitig eng mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen vernetzen. Die geschichtlichen Wurzeln des Gebiets, ggf. aber auch weitere Unverwechselbarkeiten sollen dem Gebiet zukünftig zu einem eigenständigen Charakter verhelfen.

8.3 NUTZUNG

8.3.1 Wohnen, soziale Durchmischung

Im Galgenbuck soll verstärkt Wohnraum für Familien mit Kindern, demnach Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern, angeboten werden. Es ist sicherzustellen, dass auch Betagte und älter werdende Personen im Galgenbuck geeignete Voraussetzungen zum Wohnen vorfinden.

Insbesondere sollen die Bedingungen für neue Lebens- und Wohnformen, beispielsweise autoarmes Wohnen oder eine verstärkte Kombination von Wohnen und Arbeiten wie auch Wohngemeinschaften für Senioren, betreutes Wohnen usw. aufgezeigt werden.

Die Stadt Baden und die Ortsbürgergemeinde verbinden mit der Entwicklung Galgenbuck auch soziale Ziele. Die verschiedenen Interessen von Gruppen unterschiedlicher Lebensstile sollen in die konzeptionellen Überlegungen für die Gestaltung, Durchmischung und die Versorgungsstrukturen einfließen.

8.3.2 Öffentliche Einrichtungen

Im Schulhaus Höchi sind zurzeit Raumreserven vorhanden, welche nach bisherigen Prognosen auch für die Umsetzung der aargauischen Schulreform (Bildungskleeblatt) ausreichen sollten, inklusive der Entwicklung des Galgenbucks mit maximal 600 Einwohnern. Bei den Tagesbetreuungsplätzen bzw. -räumen bestehen in Dättwil bereits heute Engpässe.

Der mittelfristige Raumbedarf für Schule, Tagesstruktur und Krippe und andere Quartiereinrichtungen ist grundsätzlich auf die vorgeschlagene Quartierkonzeption – Siedlungsstruktur, Dichte, Einwohnerschaft – auszurichten.

8.3.3 Quartiersversorgung

Angestrebt wird die Stärkung des heutigen Quartierzentrums und der bestehenden Versorgungseinrichtungen im Quartier Dättwil (Einkauf usw.).

8.4 HISTORISCHE ASPEKTE / ARCHÄOLOGIE

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

Richtstätte

In Dättwil stand der Galgen der Stadt Baden. Dieser gab dem Gebiet den Namen «Galgenbuck». Der Standort des Galgens lässt sich nicht mit aller Sicherheit bestimmen, gemäss Angaben der Kantonsarchäologie ist er im Umkreis von 60 Metern vom Mittelpunkt (mit Koordinaten 664 200 / 255 800) zu erwarten.

Historische Wege

Die Sommerhaldenstrasse, welche das Planungsgebiet erschliesst, war bis Mitte des 19. Jahrhunderts Teil der «Grand Route» von Bern nach Zürich und wurde vermutlich bereits von den Römern begangen. Erst seit 1876 führt die Hauptverbindung zwischen Mellingen und Baden durch den an Dättwil angrenzenden Ort Fislisbach.

An der Stelle der heutigen Dorfstrasse / Stationsweg verlief bereits zu römischen Zeiten eine Verbindungsrouten zwischen Windisch und Zürich. Im Mittelalter war diese ein wichtiger Pilgerweg⁹. Das im heutigen Kataster vermerkte «Armensündergässli», wahrscheinlich der Zugang zum Galgen, ist ebenfalls ein historischer Weg.

Ideeller Wert

Die historischen Spuren auf dem Areal haben grossen ideellen Wert. Sie sind in geeigneter Form (z.B. als Freifläche) und entsprechend der Bedeutung ins künftige Quartier einzubinden. Das gilt insbesondere für den Standort des Galgens.

8.5 MOBILITÄT

Dättwil ist durch den motorisierten Strassenverkehr sehr gut erschlossen. Über die Nationalstrasse A1 sind Zürich und Aarau in fünfundzwanzig Minuten, Bern und Basel in einer Stunde erreichbar.

MIV

Der Galgenbuck ist durch die Sommerhaldenstrasse nach Osten an die Kantonsstrasse K 272 (Mellingerstrasse) angebunden. Im Knoten Sommerhaldenstrasse / Mellingerstrasse ist die Kapazität in der Spitzenstunde voll ausgeschöpft. Die Kantonsstrasse K 272 hat praktisch keine Kapazitätsreserven mehr.

Nach Norden besteht eine lokale Verbindung (Pilgerstrasse: Zone 30 mit Fahrverbot für den Durchgangsverkehr) durch Dättwil Dorf an die parallel zur Autobahn verlaufende Kantonsstrasse K 267 (Birmenstorferstrasse). Die Pilgerstrasse wurde in Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbebauungen als Zone 30 ausgestaltet und soll verkehrsberuhigt belassen werden.

Die öV-Anbindung an das Stadtzentrum Baden erfolgt derzeit über zwei Buslinien der Regionalen Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (3 und 7, je 15' - Takt) sowie über verschiedene Postautokurse (insgesamt ebenfalls im 15' - Takt). Die Halte-

⁹ Bundesamt für Strassen (ASTRA), Historische Verkehrswege im Kanton Aargau, Publikation zum Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Bern, 2007

	<p>stelle Täferer befindet sich rund 250 m vom Bahnübergang der Stationsstrasse am östlichen Rand des Perimeters. Die Verbindung nach Zürich HB führt über den Bahnhof Baden (35') oder die S-Bahn-Haltestelle Mellingen-Heitersberg (40'). Die SBB-Bahnstrecke wird nicht mehr für den Personenverkehr eingesetzt, die Station Dättwil wurde von den SBB veräussert.</p>
Fusswege / Verbindungen	<p>Dättwil verfügt über ein gut ausgebautes Fusswegnetz. Die Sommerhaldenstrasse stellt derzeit eine Barriere zwischen den bestehenden und den geplanten Siedlungsteilen dar. Für eine bessere Anbindung des Planungsgebiets an Dättwil Dorf kann die Parzelle 4051 an der Nordseite der Sommerhaldenstrasse (zwischen Dorf- und Pilgerstrasse) in die Planung einbezogen werden.</p>
Mobilitätskonzept	<p>Die innere Erschliessung des Gebiets ist effizient, barrierefrei und etappierbar zu entwickeln. Insbesondere sollen die funktionalen Zusammenhänge und räumlichen Vernetzungen mit dem bestehenden Quartier und die Anbindung an die übergeordneten Verkehrssysteme (Strassen- und öV-Netz usw.) aufgezeigt werden. Erwartet wird ein ausgewogenes Mobilitätskonzept, unterteilt in angebotsorientierte (Erschliessungsinfrastrukturen) und nachfrageorientierte (Nutzungsmischung, gesetzliche und betriebliche Vorgaben und Anreize) Aspekte. Das Konzept soll Aufschluss geben über die Erschliessung des Areals durch den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr (öV) sowie ein Konzept für den Langsamverkehr enthalten. Die geplanten Wohnnutzungen sollen möglichst autoarm orientiert sein, entsprechend sind eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und / oder Langsamverkehr in attraktiven Aussen- und Freiräumen sowie ein Nutzungsmix, der viele Verrichtungen des täglichen Bedarfs in Fussdistanz erlaubt, anzustreben.</p> <p>Zufahrten für die Anlieferung und für Rettungsfahrzeuge sind zu sichern.</p>
Langsamverkehr	<p>Innerhalb des Quartiers soll der Langsamverkehr die vorherrschende Mobilitätsform sein. Die Vernetzung mit Dättwil, ins Zentrum Baden sowie zu den umliegenden Frei- und Grünräumen ist mit sicheren und attraktiven Verbindungen weiterzuentwickeln. Das gilt insbesondere für den Zugang zu den öV-Haltestellen ausserhalb des Areals an der Mellingerstrasse, hier ist zu prüfen, ob ein zusätzlicher Zugang über das Trasse der SBB hinweg sinnvoll und möglich ist.</p>
öV	<p>Die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs ist mit Massnahmen im Rahmen der Gesamtkonzeption zu stärken. Es soll aufgezeigt werden, wie das bestehende öV-System, den zu erwartenden Bedürfnissen entsprechend, durch gezielte Förderungsmassnahmen wie zusätzliche Buslinien, Taktfrequenzen, verbesserte Erreichbarkeit der Haltestellen oder die allfällige Wiederinbetriebnahme der SBB-Strecke für den Personenverkehr (längerfristig) usw. angepasst werden kann. Die Massnahmen sind ausreichend zu begründen.</p>
Parkierung	<p>Für die Parkierung ist ein entsprechendes Konzept auszuarbeiten. In Abhängigkeit der Nutzungen werden generelle Aussagen über Anzahl, Verteilung (zentral / dezentral) und Anordnung (ober- / unterirdisch) erwartet.</p>

Mobilitätsmanagement Es ist aufzuzeigen, ob mit zusätzlichen Massnahmen des Mobilitätsmanagements (Reduzierung oder verursachergerechte Bewirtschaftung der Parkplätze, Fahrtenmodelle, Car-Sharing-Angebote, Abgabe von vergünstigten Abonnementen des öffentlichen Verkehrs, Velo-Abstellplätze und -Servicestationen, Beratung durch MZ Badenmobil usw.) das Verkehrsaufkommen mit dem MIV in Richtung autoarmes Wohnen reduziert werden kann.

Umfahrung Fislisbach Dättwil Im kantonalen Richtplan ist südlich des Galgenbucks eine Umfahrung des Ortes Fislisbach als Vororientierung eingetragen. Diese könnte langfristig die Sommerhaldenstrasse erheblich entlasten. Bei den Anforderungen an die Erschliessung des Areals sowie an die Gestaltung der Sommerhaldenstrasse ist dieser Umstand zumindest in den späteren Etappen (längerfristig) zu berücksichtigen.

8.6 LANDSCHAFTLICHE VERNETZUNG UND IHRE BEDEUTUNG

Landschaftliche Vernetzung

Das Gebiet Galgenbuck wird heute mehrheitlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch wertvolle Flächen sind, mit Ausnahme von Hecken- und markanten Einzelbäumen, fast ausschliesslich im Randbereich des Areals vorzufinden. Für die Vernetzung der umliegenden Natur- und Landschaftsräume Sommerhalde und Täfern spielt das Gebiet Galgenbuck eine ausserordentlich wichtige Rolle. Diese Verbindungsachse wird auch im kommunalen Richtplan Natur und Landschaft (RNL)¹⁰ ausgewiesen. Mit der Planung Galgenbuck soll die Chance wahrgenommen werden, das Gebiet als Ganzes ökologisch aufzuwerten und damit die landschaftliche Vernetzungsfunktion zu stärken. Folgende Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen:

- Beibehaltung und Aufwertung der ringförmigen Vernetzungsstruktur um das Areal gemäss Plan im Anhang sowie Schaffung eines Naturkorridors durch das Areal.
- Sicherstellung eines angemessenen, naturnahen Grünflächenanteils auf der ganzen Fläche, wenn möglich unter Einbezug bereits bestehender Naturwerte.

8.7 GRÜN- UND FREIRÄUME

Rolle der Grün- und Freiräume

Gemäss der Leitidee wird dem Anteil, der Anordnung und Ausgestaltung der Grün- und Freiräume ein besonderes Gewicht beigemessen. Die Grün- und Freiräume im Areal sollen einerseits, im Einklang mit den linearen Vernetzungsstrukturen, als punktförmige Elemente zur ökologischen Aufwertung beitragen. Andererseits sollen sie für die Wohnbevölkerung ein attraktives Umfeld darstellen und verschiedene Nutzungen ermöglichen. Gesucht sind integrative Ansätze mit Aussagen zu folgenden Punkten:

¹⁰ Stadt Baden, Stadtökologie, Richtplan Natur und Landschaft, 2004

- Anteil, Anordnung, Ausgestaltung und Nutzung öffentlicher Freiflächen und Plätze
- Anordnung und Ausgestaltung privater Freiflächen, Zusammenspiel mit den Gebäudevolumina
- Verbindung mit dem bestehenden Stadtteil Dättwil und den Naherholungsgebieten
- Einbindung in die umgebende Landschaft mit Aufwertung der ökologisch wichtigen Elemente
- Etappierbarkeit im Umgang mit den bestehenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

8.8 UMWELT

8.8.1 Geologie, Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Für das Gebiet liegen keine besonderen geologischen Untersuchungen vor.

Versickerung, Grundwasser

In der Versickerungskarte der Stadt Baden ist das Gebiet bezüglich Versickerungsmöglichkeiten als schlecht klassifiziert.

Im südlichen Teil des Gebiets ist mit hohem Grundwasserstand zu rechnen. Im Richtplan Natur und Landschaft wird vorgeschlagen, in der südöstlichen Ecke des Areals einen Nassstandort zu schaffen.

Es sind weder belastete Standorte noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

8.8.2 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Baden als Energiestadt (Goldlabel) setzt auf Reduktion des Energieverbrauchs, kurze Wege und eine autoarme Stadtentwicklung. Der Minergiestandard ist für die stadt eigenen Anlagen und Vorhaben Pflicht (§§ 40, 59 BNO sowie §§ 46, 50 BauG).

Für Arealüberbauungen gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Energie, d.h., max. 64% des zulässigen Energiebedarfs dürfen mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden (§ 21 ABauV).

Fernwärme

Die Regionalwerke AG Baden betreibt ab Kantonsspital Baden ein Fernwärmenetz, welches ca. 900 Wohnungen mit Wärme versorgt. Das Fernwärmenetz reicht heute bis in die Sommerhaldenstrasse.

Unter dem Namen Energie-Hub Baden ist eine grössere Anlage zur Erzeugung von Strom und synthetischem Methangas (SNG) aus regionalem Waldholz in Planung, voraussichtlicher Realisierungszeitpunkt 2009/10. Die CO₂-belastungsfreie Abwärme der Anlage kann den Wärmebedarf der Fernwärme weitgehend decken.

Ein Anschluss des Gebiets Galgenbuck an das Fernwärmenetz ist vorzusehen. Weiter ist festzulegen, welche Massnahmen eingeleitet werden sollen und welche

Voraussetzungen seitens der Stadt Baden geschaffen werden müssen, damit der Energiebedarf noch zusätzlich reduziert werden kann.

8.8.3 Lärmbelastung

Lärm Planungswerte

Gemäss Lärmgutachten¹¹ sind Anforderungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf einer Fläche von rund 10 ha (2/3 des Areals) erfüllt. Im übrigen Gebiet, westlich entlang der Sommerhaldenstrasse (50 m Abstand) und östlich entlang der SBB-Bahnlinie bzw. Mellingerstrasse (100 m Abstand), sind die Planungswerte (Wohnzone) überschritten. Hier sind geeignete planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen notwendig.

Im städtebaulichen Konzept sind Anforderungen und Massnahmen zu formulieren, um die Belastung der Wohnbereiche möglichst zu verringern und auch geschützte Aussenbereiche zu erhalten.

8.8.4 Luft

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

Für Feinstaub (PM10) muss damit gerechnet werden, dass der Jahresmittelwert überschritten ist. Das zeigen Messungen an Stationen des interkantonalen Luftmessnetzes «in Luft», welche aufgrund der Verkehrsexposition und der Siedlungsgrösse mit dem Galgenbuck verglichen werden können.

Auch für den Schadstoff Ozon (O₃) muss mit regelmässigen Überschreitungen des Grenzwertes gerechnet werden.

Aufgrund der ungenügenden lufthygienischen Werte sind bei der Planung Galgenbuck Massnahmen im Verkehrs- und Energiebereich vorzusehen.

8.9 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Vorschläge der Studienteams haben grundsätzlich die Bedingungen des Immobilienmarktes zu berücksichtigen. Für die Stadt Baden besteht die Möglichkeit, Landparzellen im Baurecht an gemeinnützige Bauträger abzugeben.

Infrastrukturen sollen kostengünstig erstellt werden können. Die Investitionen sind primär in qualitätsvolle Aussenräume und öffentliche Einrichtungen zu leiten.

Auf die Eigentumsstruktur (siehe Kap. 8.11) ist Rücksicht zu nehmen.

¹¹ Lärmgutachten Galgenbuck, Colenco Power Engineering AG, Baden, Oktober 2007

8.10 ETAPPIERBARKEIT

Das Gebiet umfasst Parzellen von zehn Grundeigentümerparteien, die unterschiedliche Absichten mit verschiedenen Zeithorizonten haben. Darum wird eine etappierbare Entwicklung angestrebt, die den verschiedenen Interessen, auch denjenigen der Stadt Baden, hinsichtlich einer langfristigen Entwicklung Rechnung trägt, eine hohe Gesamtqualität garantiert und finanzierbare Investitionspakete ermöglicht.

Landwirtschaft Die Etappierbarkeit muss auch Aufschluss über den temporären Fortbestand der landwirtschaftlichen Nutzung geben. Im Minimum soll eine Fläche von 3,8 ha im als «landwirtschaftlich wertvoll» bezeichneten Gebiet für einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren ausgewiesen werden.

8.11 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Privateigentümer Die 15,3 ha Fläche der Parzellen im Bearbeitungsperimeter verteilt sich auf zehn verschiedene Grundeigentümer. Der Eigentumsanteil öffentlicher Körperschaften (Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde) beträgt 6,7 ha, dies entspricht 44% der Gesamtfläche. Die Stadt Baden hat die Absicht, sich aktiv am Entwicklungsprozess zu beteiligen, sei es durch eigene Investitionen oder die Abgabe von Land im Baurecht. Die übrigen Parzellen sind im Besitz von mehreren Privatpersonen. Mit einem Anteil von 25% der Gesamtfläche ist der Landwirt, welcher das Areal heute mehrheitlich bewirtschaftet, der grösste Privateigentümer.

Landumlegung Es ist davon auszugehen, dass zu gegebenem Zeitpunkt ein Landumlegungsverfahren durchgeführt werden muss. Die heutige Parzelleneinteilung ist demnach für das Planungsverfahren nicht verbindlich.

Alle Grundeigentümer tragen anteilmässig, u.a. mit ihrem Land, zur Gebietsentwicklung bei.

8.12 PLANUNGS- UND BAURECHT

Die einschlägigen Gesetzesgrundlagen des Raumplanungs-, Bau- und Umweltrechtes gelten sinngemäss. Für den Studienauftrag sind grundsätzlich die folgenden Rechtsgrundlagen massgebend:

- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG), Kanton Aargau, 1993
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (AbauV), Kanton Aargau, 1994
- Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden (BNO), 2001 (Fassung 2006)
- Richtplan des Kantons Aargau, 1996
- Richtplanung Natur und Landschaft der Stadt Baden 2002

8.12.1 Kommunale Bau- und Nutzungsordnung

Der grösste Anteil der Flächen des Areals Galgenbuck ist gemäss der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Übergangszone (UeZ) zugeordnet. Daneben sind Flächen der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeB), der Grünzone (GR) beziehungsweise der Freihaltezone (FR) zugeteilt.

Die heutige Zonenordnung im Bearbeitungsperimeter ist für den Studienauftrag nicht verbindlich. Übrige Bestimmungen der BNO gelten sinngemäss.

Das Planungsverfahren soll Aufschluss geben über eine neue Zoneneinteilung beziehungsweise eine Pflicht für eine Sondernutzungsplanung mit Landumlegung, welche mit der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung (2009/10) rechtskräftig werden könnte. Es werden zusätzlich Hinweise erwartet, ob die Umzonierung ebenfalls in Etappen erfolgen soll.

9 GENEHMIGUNG

Das Programm ist von der Auftraggeberin und den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums genehmigt.

Stephan Attiger

Wladimir Gorko

Jarl Olesen

Georg Schoop

Rolf Wegmann

Marie-Noëlle Adolph

Ursina Fausch

Wolfgang Schett

Corinne Schmidlin

Stephan Schneider

Colette Peter

Susanna Bohnenblust

Reto Candinas

André Roth

Tony Stalder

Andreas Steigmeier

Die SIA-Kommission für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe hat das Programm geprüft. Es Stimmt mit den Grundsätzen der Ordnung SIA 142 überein.

Vom Stadtrat Baden genehmigt am 14. Januar 2008



Abbildung 1: Baden mit Quartier Dättwil

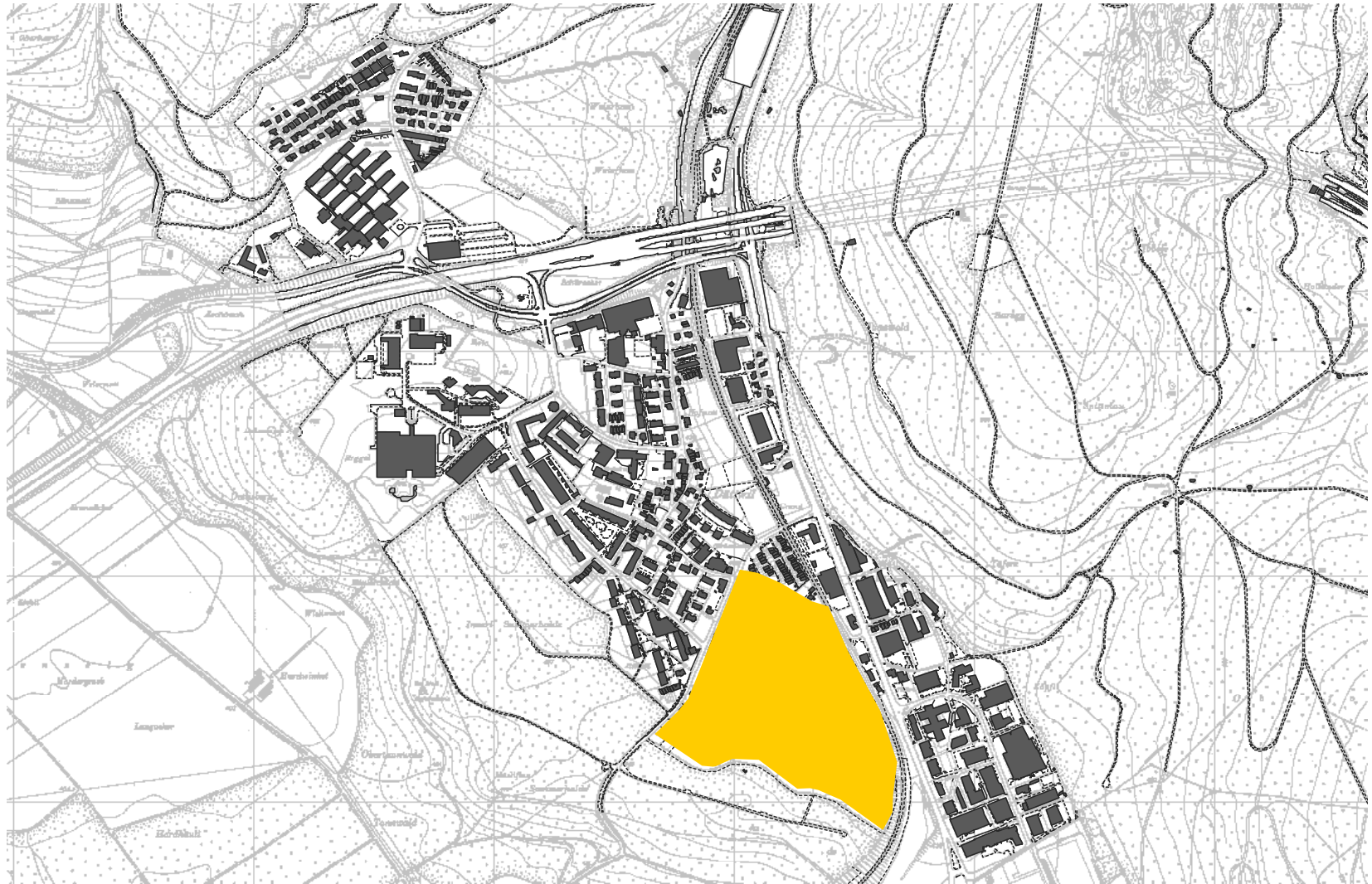


Abbildung 2: Dättwil mit Bearbeitungsperimeter