

## Galgenbuck wird Baugebiet – damit Dättwil um 1500 Einwohner wachsen kann

**Das Wohngebiet Galgenbuck gilt als grosse Landreserve von Baden. Dank ihr soll die Stadt weiter wachsen können. Ihr schwebt ein familienfreundliches Wohnquartier vor, unter anderem mit einem autoreduzierten Wohnen.**

Roman Huber 20.01.2014, 21.38 Uhr



Das Entwicklungsgebiet Galgenbuck am südlichen Rand von Dättwil

Stadt Baden/zvg

Wohnraum für 1500 bis 1800 Personen und bis zu 300 Arbeitsplätze sollen im neuen Dättwiler Wohngebiet Galgenbuck entstehen. Das Gebiet, auf dessen höchstem Punkt, dem Richtplatz der Stadt Baden, einst ein Galgen gestanden hatte, wird seit einigen Jahren als letzte grosse Landreserve der Stadt Baden gehandelt. Seit die neusten Bevölkerungsprognosen bekannt geworden sind, ist eine Einzonung zu einem vordringlichen Thema geworden. Ohne den Galgenbuck wäre die Stadt Baden nämlich ausserstande, das drohende Defizit an Wohnraum für die zu erwartenden rund 4000 Personen bis ins Jahr 2035 zu decken.

### **Gegenüber Richtplan verdichtet**

Unlängst wurde der Galgenbuck bei der Anpassung des Kantonalen Richtplans diskutiert. Wenn 10 Hektaren an Fruchtfolgeflächen geopfert würden, soll dafür dichter gebaut werden. Diesem Wunsch trug die Stadt Rechnung und erhöhte die vorgesehene Geschossfläche von total 87 500 auf 100 000 Quadratmeter.

### **Galgenbuck: «Rück- und Ausblick»**

Die Planung Galgenbuck begann im Jahr 2007 mit einem städtebaulichen Studienauftrag. Aufgrund der Siegerstudie wurde ein Leitbild entwickelt. Die Teilrevision der BNO (Dezember genehmigt) der Stadt Baden lief ohne Galgenbuck, weil zu wenig konkrete Angaben vorlagen. 2010 bis 2013 wurden die Mellingerstrasse verkehrstechnisch geprüft und die Entwicklungsrichtplanung Galgenbuck erarbeitet, sie bildete die Grundlage für die Anpassung des kantonalen Richtplans, die der Grosse Rat im September beschloss. Nächste Schritte sind Überarbeitung und Auflage der BNO-Teilrevision Galgenbuck. Danach entscheidet der Einwohnerrat und letztlich der Regierungsrat. (-RR-)

Besonderes Augenmerk gilt dem Verkehr: «Unser Ziel ist es, dass der Galgenbuck keine massive Verkehrszunahme auslöst», sagt Stadtrat und Bauvorsteher Markus Schneider. Insbesondere soll sich die Situation auf der Mellingerstrasse nicht wesentlich verschärfen. Das Angebot an

Parkfeldern gegenüber der geltenden Norm will man auf maximal 70 Prozent reduzieren. Zusätzlich wird im Galgenbuck auch «autoreduziertes Wohnen» ermöglicht.

Mit diesen Massnahmen soll die Gesamtzahl der Parkfelder die Zahl von etwa 600 nicht übersteigen; bei 100 000 Quadratmetern wären es ansonsten 1000 Parkplätze gemäss VSS-Norm (Normierung im Schweizer Strassen- und Verkehrswesen). Auf eine gute Erschliessung des Galgenbucks mit dem öffentlichen Verkehr werde die Stadt grosses Gewicht legen, sagt Schneider weiter. «Dabei kommt uns sicher die zentrale Lage entgegen.»

Mit dem geplanten Kreisel Esp und einer separaten Busspur stadteinwärts wird dies laut Schneider auch vom Kanton unterstützt. Mit Blick in die weitere Zukunft spreche der Stadtrat an Koordinationssitzungen mit der SBB jeweils auch die Zukunft der Nationalbahnlinie an, sagt Schneider. Vorderhand stehe diese aber als Alternative für den Kommunalverkehr nicht zur Diskussion.

### **Nachhaltig und familienfreundlich**

Die Zone Galgenbuck ist gemäss Entwicklungsrichtplan als familienfreundliches Wohnquartier gedacht, welche die Ziele des nachhaltigen, autoreduzierten, energieeffizienten und emissionsarmen Wohnens erfüllen soll. Vorgesehen sind dreigeschossige Bauten, wobei ein zusätzliches Geschoss bewilligt werden kann, wenn dabei eine städtebaulich einwandfreie Lösung erreicht wird und die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Nebst dem Wohnen sind nicht störende und westlich an der Bahnlinie auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe möglich sowie Läden mit Produkten für den täglichen Bedarf, ausserdem öffentliche Quartiernutzungen.

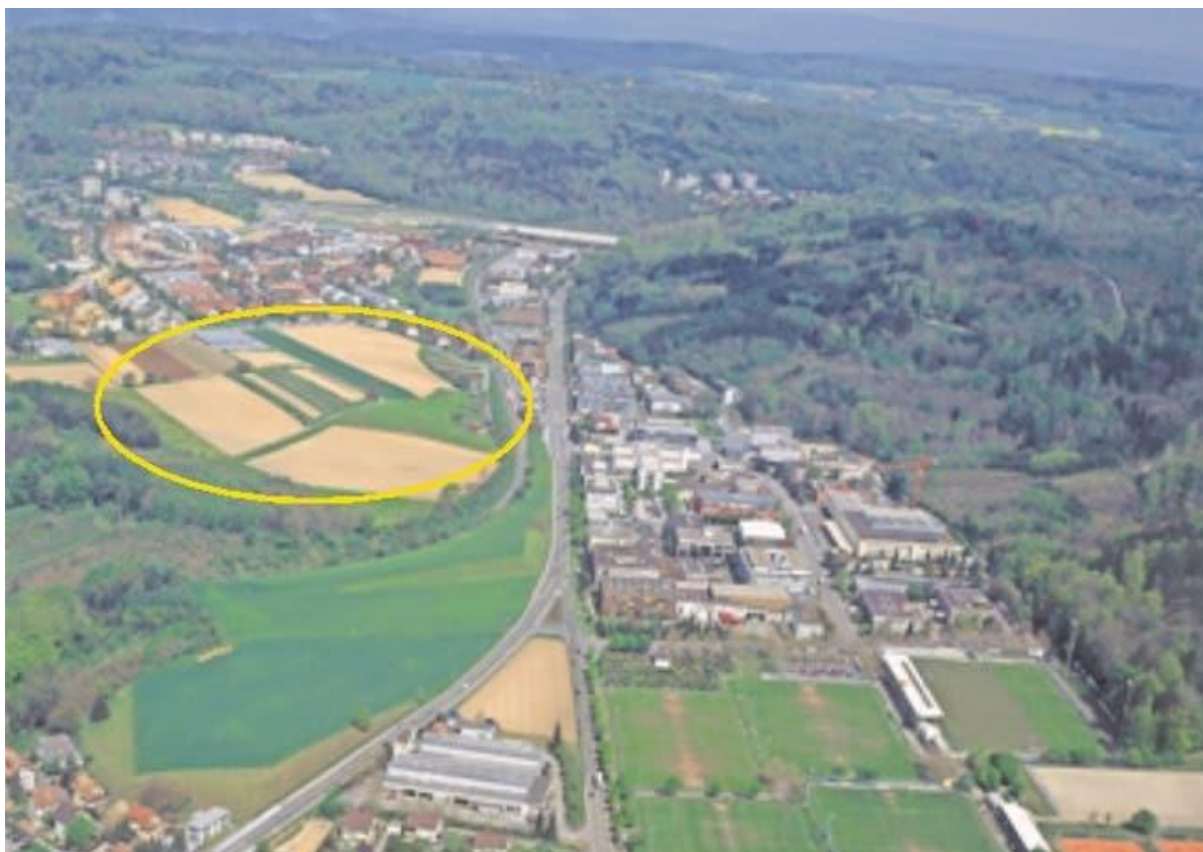
Die Anhöhe des Galgenbucks soll aufgrund der topografischen wie auch der historischen Bedeutung der Grünzone zugewiesen werden. Auf die im Süden des Gebiets vorgesehene Zone für öffentliche Bauten will der Stadtrat verzichten, zumal kein Bedarf bestehe. An den äusseren Streifen des Galgenbucks respektive als Puffer ist eine Freihaltezone geplant.

In ihrer Beurteilung der Teilrevision kommen die Fachleute des Raumentwicklungsbüros Planar zum Schluss, dass die Bauzone Galgenbuck in sozialer wie in ökonomischer Hinsicht richtig und die vorgesehene Nutzungsplanung mit ihren Instrumenten für deren Entwicklung geeignet seien.

## Galgenbuck: Landeigentümer werden zur Kasse gebeten

Auf dem «Galgenbuck» in Baden dauert es noch lange, bis gebaut wird. Das revidierte Raumplanungsgesetz hat den Planungsprozess zusätzlich verzögert.

Roman Huber 12.01.2016, 09.13 Uhr



Der Galgenbuck gelber Kreis bleibt auch für die nächsten paar Jahre Fruchtfolgefläche erhalten

ho

Um den «Galgenbuck», wo ein neues Stadtquartier einmal entstehen soll, ist es seit einiger Zeit ruhig. «Die gesamte Planung dauert einiges länger als ursprünglich angenommen», erklärt Stadtammann Geri Müller. Grund sei die veränderte Rechtslage auf Bundes- und Kantonebene. Die Verträge mit den Landeigentümern – darunter auch die Ortsbürger- und die Einwohnergemeinde der Stadt Baden – müssen entsprechend angepasst werden.

Neu gibt es eine Mehrwertabgabe. Gemäss Bundesvorschrift werden Landeigentümer, die durch eine Ein- oder Umzonung mehr Geld für ihr Land erhalten, zur Kasse gebeten. Sie haben aufgrund dieses Planungsvorteils eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu entrichten. «Wir müssen beim Galgenbuck diese Mehrwertabgabe jetzt noch regeln», sagt Müller.

### Planungsphase zwei abgeschlossen

Der Stadtrat orientiert nun den Einwohnerrat über den Stand der Dinge beim «Galgenbuck». Anlass dazu bildet die Kreditabrechnung für die Phase zwei des «Entwicklungsrichtplans mit Partizipationsmodell», die mit rund 343 000 Franken leicht unter dem bewilligten Kredit vom Juni 2009 liegt. In dieser Phase ging es darum, die Eigentumsverhältnisse unter den Landbesitzern zu regeln. Es wurden anhand des städtebaulichen Konzepts die Geschossflächen ermittelt, wobei jeder Eigentümer ein Baufeld zugeteilt erhielt. Ebenso wurden die Landumlegung und die Pflichtbeiträge an die Infrastruktur (Erschliessung) festgelegt. 40 Prozent des gesamten Landbesitzes

wurde dabei für die öffentlichen Frei- und Grünräume abgezogen, die – analog dem Entwicklungsrichtplan in Baden Nord (ABB-Areal) – an die Stadt übergehen werden.

Es seien mehrere Verhandlungsrunden notwendig gewesen, bis zwischen der Einwohnergemeinde und den Landeigentümern das Vorgehen vertraglich abgesichert werden konnte, erklärt der Stadtrat. Dem «öffentlich-rechtlichen Vertrag betreffend die Entwicklung des Gebiets Galgenbuck» haben bis auf eine Partei alle Landeigentümer zugestimmt.

### **Warten auf Entscheide von «oben»**

Für die künftige Einzonung musste das als Fruchtfolgefläche aufgeführte Gebiet Galgenbuck dem Siedlungsgebiet zugeteilt werden. Diese Anpassung des kantonalen Richtplans genehmigte der Grosse Rat bereits im September 2013. Doch sowohl dieser Entscheid als auch die Teilrevision «Galgenbuck» der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden wurden durch die Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes blockiert. Nebst der Mehrwertabgabe, die mit der Revision des kantonalen Baugesetzes zurzeit festgesetzt werde, muss die Erschliessung nachgewiesen werden. Diese ist aufgrund der beschränkten Kapazität der Mellingerstrasse als Autobahnzubringer nur möglich, wenn die «baulichen Massnahmen» (Kreisel «Esp») umgesetzt sind. Ein Projekt erwartet der Stadtrat nicht vor 2017.

Der Planungsverlauf sieht nun vor, dass der kantonale Richtplan (vom Bund) und das revidierte Baugesetz Mitte dieses Jahres genehmigt werden. Dann geht die BNO-Teilrevision weiter. Dabei ist laut Geri Müller auch zu berücksichtigen, dass die Autobahn voll ist. Die Stadt Baden kennt bereits die Zonierung von autofreiem oder autoreduziertem Wohnen.

Verträge sowie Mehrwertabgaben müssen definiert werden, was laut Stadtrat anderthalb Jahre in Anspruch nehmen dürfte. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans und die Landumlegung, die dann weitere anderthalb Jahr in Anspruch nehmen können, werden kaum vor 2018 gestartet.

Vor zwölf Jahren ist der «Galgenbuck» als grösste Baulandreserve auf Stadtgebiet ins Gespräch gekommen. Abgesehen vom Brisgi-Areal gibt es in Baden keine weiteren Entwicklungsgebiete mit grösseren zusammenhängenden Landflächen. Darum setzte sich der Stadtrat damals zum Ziel, für den stagnierenden Wohnungsbau dieses Gebiet zu aktivieren respektive die Entwicklungsplanung an die Hand zu nehmen. Das 15 Hektaren grosse Gebiet im Süden des bestehenden Baugebietes von Dättwil, westlich der Nationalbahnlinie gelegen, grenzt auch an die Gemeinde Fislisbach.

# Auf dem Galgenbuck soll ein neues Stadtquartier für 2000 Menschen entstehen

**Der Stadtrat nimmt einen neuen Anlauf für die Überbauung der letzten grossen zusammenhängenden Landreserve in Baden.**

Pirmin Kramer 07.01.2020, 05.00 Uhr



Auf dem Galgenbuck (obere Bildhälfte) soll anstelle von Landwirtschaftsland neuer Wohnraum entstehen. CH Media

Baden wächst und wächst: Seit der Jahrtausendwende stieg die Bevölkerungszahl um rund 3000. Und die Nachfrage nach Wohnraum bleibt gross: Bis ins Jahr 2040, so die Prognosen des Kantons, wird die Einwohnerzahl um weitere 6000 auf ungefähr 25'000 Personen steigen.

Doch wo sollen diese Menschen leben? 97 Prozent der bestehenden Wohn- und Mischzonen in der Stadt sind bereits überbaut. Und die Möglichkeit für innere Verdichtung besteht zwar – aber bei weitem nicht im benötigten Ausmass.

Der Badener Stadtrat nimmt darum einen neuen Anlauf für die Überbauung des Galgenbucks in Dättwil. Das Gebiet, auf dem sich einst der Richtplatz der Stadt befand und ein Galgen stand, stellt die letzte grosse zusammenhängende Baulandreserve Badens dar. Ehe sie überbaut werden kann, muss sie aber eingezont, sprich von einer sogenannten Übergangszone in eine Bauzone überführt werden. Seit gestern läuft die öffentliche Mitwirkung zur entsprechenden Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung.

Stadtmann Markus Schneider: «Für die prognostizierte Bevölkerungszunahme braucht Baden entsprechende Flächen. Die Kapazitäten in den Bauzonen reichen dazu bei weitem nicht aus. Durch die Einzonung des Gebiets Galgenbuck gewinnt Baden den Raum für eine diversifizierte Entwicklung der Stadt.»

## **Breites Wohnangebot**

Auf dem Galgenbuck werden zwischen 1500 und 2000 Menschen leben können, erklärt Wladimir Gorko, Projektleiter bei der Stadt Baden. «Die genaue Zahl hängt davon ab, wie die 85'000 Quadratmeter Wohnfläche genutzt werden.» Voraussichtlich entstehen Teile, die dicht bewohnt sein werden, sprich mit kleineren Wohnungen, sowie auch Gebiete mit grosszügigeren

Wohnformen. «Wir erachten den Galgenbuck vor allem auch darum als Standort mit Potenzial, weil hier ein breites Wohnangebot möglich sein wird», erklärt Gorko weiter.

Zwar könne durch Verdichtung auch im Zentrum noch Wohnraum geschaffen werden, allerdings seien die Mietpreise dort bekanntlich höher als in den Aussenquartieren der Stadt. Weil das Land auf dem Galgenbuck zu 40 Prozent der Ortsbürger- und der Einwohnergemeinde gehöre, biete sich der Stadt die Möglichkeit, Einfluss auf den Wohnungsmix zu nehmen – und auch auf die Wohnform: «Vorgesehen sind rund ein Drittel weniger Autoabstellplätze als nach Normbedarf.»

Die Entwicklung des Galgenbucks steht seit Jahrzehnten zur Debatte. Die ersten Ideen entstanden bereits im Jahr 1967 im Rahmen des Masterplans Rosinante. Seit 2007 laufen die Planungsvorbereitungen bei der Stadt: Studien wurden gemacht, ebenso ist ein Entwicklungsrichtplan vorhanden, der letzten Herbst noch einmal angepasst wurde.

Bereits im Jahr 2014 lag die Teilrevision der Nutzungsplanung öffentlich zur Mitwirkung auf, doch das damalige Projekt wurde sistiert, weil sich die Rahmenbedingungen änderten. In Kraft traten das revidierte Raumplanungsgesetz und das kantonale Baugesetz, die unter anderem Eigentümer zur Mehrwertabgabe verpflichten. Auch die Form der Zone und das Konzept der Erschliessung sind neu.

### **Mitwirkungsverfahren läuft derzeit**

Wie geht es nun weiter? Eine Aussage zur Frage, wann die Bagger auffahren werden, liess sich Projektleiter Wladimir Gorko nicht entlocken. Fest steht: Bis zum 28. Februar läuft das Mitwirkungsverfahren. Die Unterlagen können bei der Fachabteilung Entwicklungsplanung an der Rathausgasse 5 (Roter Turm) eingesehen werden.

Der Vorprüfungsbericht des Kantons wird bis Sommer 2020 erwartet. Der voraussichtliche weitere Planungsverlauf sieht ab 2021 die Erarbeitung eines Gestaltungsplans mit Landumlegung vor: Auf dem 15 Hektaren grossen Areal wird es eine neue Parzellenstruktur geben.

### **Vertrag wurde bereits 2013 unterschrieben**

Um die gesamte Entwicklung abzustimmen, haben Stadt und Grundeigentümer bereits 2013 einen öffentlich-rechtlichen Vertrag unterzeichnet. Mit Ausnahme eines Grundeigentümers hätten alle den Vertrag unterzeichnet, heisst es im neusten Planungsbericht vom 13. Dezember. Bilaterale Vereinbarungen wurden unter anderem mit drei Betrieben getroffen:

Der lokale Gemüsebauer wird seinen Betrieb spätestens mit der Rechtskraft der Landumlegung aufgeben und an einen neuen Standort verlegen. Dem Reitsportbetrieb wurde durch die Einwohner- und Ortsbürgergemeinden als künftige Eigentümerinnen des Landes vertraglich eine Übergangsfrist von zehn Jahren bis 2022 gewährt. Und der Betreiber der Baumschule verfügt über einen kurzfristig kündbaren Pachtvertrag: Dieser wird mit der Rechtskraft des Sondernutzungsplans gekündigt.

## «Massiver Mehrverkehr in der ganzen Region»: Dättwil wehrt sich gegen Galgenbuck-Pläne

Der Badener Stadtrat will auf der letzten grossen Landreserve Badens eine Wohnzone für 2000 Menschen ermöglichen – nun regt sich Widerstand.

Pirmin Kramer 28.01.2020, 04.00 Uhr



Auf dem Galgenbuck (obere Bildhälfte) soll ein neues Stadtquartier entstehen.

Chris Iseli (Baden, 21. 3. 2019)

Prognosen gehen davon aus, dass Baden in den kommenden zwei Jahrzehnten um rund 6000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen wird. Aber wo hat es Platz für diese Menschen? Diese Frage stellt sich, weil bereits 97 Prozent der bestehenden Wohn- und Mischzonen in der Stadt verbaut sind. Die Antwort des Stadtrates: Überbaut werden soll unter anderem der Galgenbuck in Dättwil. Hier befindet sich die letzte grosse zusammenhängende Landreserve der Stadt, sie könnte dereinst 1500 bis 2000 Menschen Wohnraum bieten. Hierfür muss das Gebiet von einer Übergangszone in eine Bauzone überführt werden; derzeit läuft die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung.

Nicht einverstanden mit den Plänen für ein neues Stadtquartier ist die «Interessengemeinschaft Dättwil – wo Baden boomt», die die Interessen von 160 Mitgliederfirmen vertritt. Sie lehnt die geplante Teilrevision laut Mitteilung «klar ab».

### «Schon heute überlastet»

Vorstandsmitglied Andreas Bauer: «Unsere Hauptkritik betrifft die fehlende Verkehrsplanung via Ausbau der Mellingerstrasse. Das Projekt Galgenbuck wird zu massivem Mehrverkehr in Dättwil und in der ganzen Region führen.» Schon heute sei die Mellingerstrasse morgens und abends in allen Richtungen überlastet. Die Hauptlast des zusätzlichen Verkehrs, den die Überbauungen auf dem Galgenbuck zur Folge hätten, würde künftig via Pilgerstrasse abgewickelt. Und die Pilgerstrasse führe mitten durch das Dorf. Die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in Dättwil würde massiv eingeschränkt, ist die Interessengemeinschaft überzeugt.

Die Gemeinde Dättwil mit ihren damals 600 Einwohnern wurde 1962 mit der Stadt Baden verschmolzen. Seither hat sich das Dorf zu einem 3000-Einwohner-Quartier vergrössert. Die IG Dättwil befürwortet zwar ein weiteres Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum und unterstützt darum laut Mitteilung auch das Raumentwicklungskonzept, über das heute Dienstag im

Einwohnerrat abgestimmt wird. Insbesondere das darin formulierte Ziel einer stadtverträglichen und effizienten Mobilität in Baden sei erstrebenswert. «Die Pläne für den Galgenbuck widersprechen diesem Ziel aber leider», heisst es bei der IG auf Anfrage. «Für Dättwil ist kein Ausbau des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Und auch die 950 geplanten Parkfelder entsprechen nicht dem angestrebten autoreduzierten Wohnen.» Die Frage, wie die Pendlerströme reguliert werden sollen, sei noch völlig unklar. Eine Reaktivierung respektive ein Ausbau der bestehenden Bahnlinie der ehemaligen Nationalbahn würde Sinn machen, ist die IG überzeugt. Man sei sich aber bewusst, dass die SBB bis dato erklärte, sie sei nicht bereit, die Linie für eine Stadtbahn herzugeben.

### **Präsident des Dorfvereins befürchtet ein Chaos**

Weiter ist die IG der Meinung, dass der Galgenbuck erst überbaut werden soll, wenn das bestehende Potenzial für Verdichtung ausgeschöpft werde. Dadurch könnte die letzte Badener Baulandreserve kommenden Generationen zur Verfügung gestellt werden.

Der Dättwiler Dorfverein trifft sich bald, um seine Haltung zum Galgenbuck-Projekt zu besprechen. Dorfvereinspräsident Markus Meurer teilt persönlich aber die Haltung der IG Dättwil. «Die Strassen in unserem Quartier sind jetzt schon immer voll. Ohne Verkehrskonzept hätte die Überbauung des Galgenbucks ein Chaos zur Folge.»