



GALGENBUCK

EINLEITUNG

Zwischen 1998 und 2011 wuchs die Stadtbevölkerung in Baden um 11% von 16.414 auf 18.455 Personen, parallel nahm die Anzahl der Beschäftigten um rund 25% auf 25.535 zu. Gemäss kantonalen Bevölkerungsentwicklungsprognose nimmt die Stadtbevölkerung bis 2025 um 2.300 Personen auf rund 20.800 Personen (+12%) zu. Im Jahre 2035 werden in Baden rund 22.300 Personen (+4.200 bzw. +20%) wohnhaft sein. Die Stadtbevölkerung wird individualistischer, materiell besser gestellt und insgesamt älter. Diese drei Indikatoren deuten auf steigende Ansprüche und Wohnflächenkonsum, was wiederum mit zunehmendem Druck auf das verfügbare Land verbunden sein wird. Es ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Baden auf hohem Niveau konstant bleibt.

Gemäss der kantonalen Erhebung zum Stand der Erschliessung sind die Wohn- und Mischzonen in Baden zu 96%, die Gewerbe- und Industriezonen zu 92% und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu 96% bebaut. Die Reserven sind praktisch ausgeschöpft. Dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in Baden bis 2025 (+2.300 Personen) stehen in den Bauzonen (ohne IN Zone) Landreserven mit einer Kapazität von rund 1.330 Personen gegenüber. Die Reserven in der Zone Baden Nord (IN Zone) sind nur langfristig verfügbar, sie stehen zudem in scharfer Konkurrenz mit anderen Nutzungen und Funktionen der Stadt. Immer mehr werden wertschöpfungsschwache Wohnsegmente und Branchen durch stärkere verdrängt.



Entwicklungsrichtplan (ERP) Galgenbuck

ENTWICKLUNG GEBIET GALGENBUCK

Das Potential vom Areal „Galgenbuck“ wird auf über 700 Wohneinheiten geschätzt. Von dem über 15 Hektar (ha) grossen Gebiet befinden sich bereits 3.8 ha in einer Bauzone, der grosse Teil (rund 11.8 ha) muss zuerst eingezont werden. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan mehrheitlich als Landwirtschaftsland und Fruchtfolgefläche bezeichnet. Als Voraussetzung für eine Einzonung muss das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden bzw. der Status als Fruchtfolgefläche aufgehoben werden. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans wurde im September 2013 beschlossen.

Um die geordnete Entwicklung des Gebiets zu sichern bzw. die Grundlagen für die planungsrechtlichen Massnahmen zu erarbeiten, wurde 2007 die Planung Galgenbuck mit dem Ziel initiiert, für das Gebiet ein Entwicklungsrichtplan (ERP) zu erlassen. Der ERP setzt sich aus Bestimmungen, Plänen und dem Erläuterungsbericht zusammen, welche auf dem vorgängig erarbeiteten „Leitbild Galgenbuck“ (Han van de Wetering und Roman Seiler) beruhen. Mit dem ERP ist für die Entwicklung des Gebietes eine konkrete Vorstellung vorhanden.

Die „Planung Galgenbuck“ ist ein Pilotprojekt für die nachhaltige Stadtentwicklung. Die Ziele und Rahmenbedingungen wurde stets aufgrund von Kriterien in den drei Dimensionen Wirtschaft/Gesellschaft/Umwelt formuliert und im Planungsprozess laufend überprüft und optimiert. Das Vorhaben scheidet besonders gut in der Dimension „Gesellschaft“ ab und weist klare ökonomische Vorteile in der Dimension „Wirtschaft“ auf. In der Dimension „Umwelt“ gleichen die strengeren Anforderungen betreffend Erschliessung (Parkplatzreduktion), Energie (Einsatz erneuerbaren Quellen) und Freiräumen (ökologische und gut vernetzte Freiräume) den Verlust der Landwirtschaftsflächen teilweise aus. In übergeordneter Betrachtung entspricht das Vorhaben in Galgenbuck sowohl der kantonalen Raumentwicklungsstrategie und dem „Regionalen Raumentwicklungszept“.



Fassadenstudien der Überbauung Galgenbuck



Visualisierung einer Wohngasse der Überbauung Galgenbuck