

WIR REALISIEREN IHRE VISIONEN....



Stadt Brugg
Abteilung Planung & Bau
Hauptstrasse 5
CH-5201 Brugg

16. September 2025 / FT

VORENTSCHEIDGESUCH: PARKIERUNG-UMGEBUNG KANTONSABSTAND

Projekt : Umbau/Umnutzung/Aufstockung Liegenschaft "Rössli", Aaurauerstr. 39, 5116 Schinznach Bad

Sehr geehrte Herr Schär
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen gerne die nachfolgenden Projektunterlagen mit dem Antrag zur Prüfung und um Ausstellung eines Vorentscheides, seitens Gemeinde und Kanton (BVU).

Wir haben uns intensiv mit der Parkierung auseinandergesetzt und möchten gerne nachfolgende Unterlagen einreichen.

Sie erhalten anbei die nachfolgenden Unterlagen:

- | | |
|--|--------------|
| 1. Gesuchsformular BVU vom 15.09.25 | 2x Original |
| 2. Vollmacht zur Unterzeichnung Baugesuchsakten vom 21.02.2025 | bei Vorakten |
| 3. Grundbuchauszug Kat. 6380 vom 21.02.2025 | 2x Kopie |
| 4. Grundbuchauszug Kat. 6335 vom 21.02.2025 | 2x Kopie |
| 5. Wortlaut Zweckbestimmung Kat. 6335 vom 09.10.1975 | 2x Kopie |
| 6. Landabtausch und Fusswegrecht Kanton Kat. 6335 vom 19.08.2010 | 2x Kopie |
| 7. Kubische Berechnung SIA 416 Bestand mit Schemas vom 13./15.09.2025 | 2x Original |
| 8. Kubische Berechnung SIA 416 Aufstockung mit Schemas vom 13./15.09.2025 | 2x Original |
| 9. Katasterplan Mst. 1:500 vom 05.03.2025 | 3x Original |
| 10. BP-VE : Umgebung / Parkplatzgest. mit Schleppkurven, Pl.Nr. 1000, 15.09.25 | 3x Original |
| 11. BP-VE : Sichtzonenplan, Pl.Nr. 1001, 15.09.25 | 3x Original |
| 12. Strassenbelastungswerte (Stand 2023) vom 13.09.2025 | 2x Original |

WIR REALISIEREN IHRE VISIONEN....



ERGAENZENDE INTEGRIERENDE ERLAEUTERUNGEN ZUM VORENTSCHEIDGESUCH

Wir haben die Kubatur nach SIA416 der Bestandesliegenschaft (3534.34 m³) ermittelt, sowie auch die Kubatur nach SIA 416 nach Aufstockung (3907.04 m³), hierbei resultiert eine Erhöhung der Kubatur um +372.70 m³. Die Erhöhung der Kubatur entspricht somit auf +10.54% und liegt weit unter der zulässigen Erhöhung – damit kann der Bestandesschutz entsprechend erhalten werden.

Die Anzahl der Parkplätze haben wir in Anbetracht der Gegebenheiten, dass mehrheitlich Kleinstwohnungen projektiert sind und statistisch betrachtet nicht zwingend ein Fahrzeug erforderlich ist ermittelt, hierbei Haben wir einen Mix-Wert gemäss VSS-Norm zwischen der BGF-Formel und Anzahl-Einheiten angewandt und die Pflichtparkplätze mit 2/3 berechnet. Ergänzend dazu, lässt sich festhalten, dass der Bahnhof in nur in nur 10 Gehminuten entfernt liegt, was den Autobedarf nochmals entkräftet.

Sollte die Gemeinde die Pflichtparkplätze widererwarten und entgegen unseren Einschätzung anders beurteilen, so können wir alternativ ein Mobilitätskonzept in Aussicht stellen, welches jedoch und üblicherweise bei deutlich grösseren Parkierungssituationen erforderlich ist. Vorsorglich halten wir fest, dass dies im Zuzuge der Baueingabe erarbeitet werden würde. → Wir gehen jedoch davon aus, dass unsere Auslegungen durchaus gestützt werden und akzeptiert werden können.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns höflichst und sehen dem Entscheid der Gemeinde und dem Entscheid des Kanton Aargau (BVU) mit Zuversicht entgegen.

Freundliche Grüsse



Flavio Trifoglio, Architekt

Verteiler ;

-komplettes Dossier 1x Bauherrschaft

-komplettes Dossier 1x Akten



Gesuch

- | | | | |
|---|------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Baugesuch | <input type="checkbox"/> Anfrage | <input checked="" type="checkbox"/> Vorentscheid | <input type="checkbox"/> Anhörung |
| <input type="checkbox"/> (mit) Rodungsgesuch | <input type="checkbox"/> (mit) UVP | <input type="checkbox"/> Reklamegesuch | <input type="checkbox"/> kantonales PGV |
| Öffentliche Auflage: | <input type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Ja, vom | bis |

PLZ/Standortgemeinde 5116 Schinznach Bad
 Bauherrschaft (Name, Vorname) Dilji Ismail Tel. 079 / 367 88 88
 Adresse Alemannenstrasse 3, 8953 Dietikon E-mail: dilji@bluewin.ch
 Rechnungs-/Adresse Dilji Ismail
 Grundeigentümer/in Dilji Ismail Tel. 079 / 367 88 88
 Projektverantwortliche/r Archistyle (Schweiz) AG Tel. 052 / 514 03 80

Vorhaben: Umbau/Umnutzung/Aufstockung Bestandesliegenschaft

BG-Nummer Gemeinde:

Lage-(Schwerpunkt-)Koordinaten 2 6 5 5 1 0 0 1 2 5 5 1 7 9 Approx. Baukosten nach SIA Fr. 2'100'000
 Parzelle(n)-Nr(n). 6380 / 6335 Baujahr + Vers.-Nr(n). Gebäude:
 innerhalb rechtskräftiger Bauzone (Nutzungs-)Zone WG3 Empfindlichkeits-Stufe LSV, ES III
 ausserhalb rechtskräftiger Bauzone Nutzungszone
 teilweise innerhalb / teilweise ausserhalb rechtskräftiger Bauzone ⇨ (Nutzungs-)Zonen

landw. genutzte Baute ⇨ Eigenland (total ha)

gewerbliche / industrielle Baute ⇨ Branche

andere Baute ⇨ Bezeichnung

landw. genutzte Baute ⇨ Pachtland (total ha)

gewerbliche / industrielle Baute ⇨ Nutzungsart

andere Baute ⇨ Nutzungsart

Anschluss an öffentl. Schmutzwasserkanalisation Gewässerschutzbereich

Liegenschaft: bestehend neu nicht angeschlossen A₁ (A) übrige Bereiche (B/C)

Baubjekt: bestehend neu nicht angeschlossen

Hochwassergefährdung ja Selbstdeklaration
 nein Hochwasserschutznachweis

Dach- und Sickerwasserableitung

Versickerung bestehend neu

öffentl. Gewässer bestehend neu

Kanalisation bestehend neu

Gebäudeheizung **Beheizungsart**

keine Öl ⇨ Tankanlage bestehend neu

bestehend Gas Holz Elektr.

neu ⇨ kW Fernheizung Wärmepumpe ⇨ Boden / Wasser

Luft / andere

Gesuchsverfahren seit 1972 Ja Nein

BVUAfB. Nr. / Beschreibung

..... /

..... /

..... /

..... /

Bitte nächste Seite ausfüllen →

Durch die Bauherrschaft und/oder die Gemeinde auszufüllen

Wird durch den Kanton ausgefüllt

BG Code	Vorweg E	Allein E	Komb E	KoKo-Datum	Auflage
Gesuch Nr.: BVU.AfB				Triage	
mit VA Nr.:				Kr.-Ing.	
Zuweisung an				AVK	
von AfB an FS				ALGNL	
Kurzantrag FS bei AfB				ALGGN	
von AfB an FS				AREKP	
def. Stgn. FS bei AfB				FSO	
FS Einverstanden Datum				LWAG	
ohne Bemerkung Visum				AfU	
AfB-Kreis:				KFA	
Eingang / Ergängt				AWJF	
Zuweisung an				AWA	
von AfB an FS				AGV	
Kurzantrag FS bei AfB				BKS/	
von AfB an FS				DGS/	
def. Stgn. FS bei AfB					
FS Einverstanden Datum					
ohne Bemerkung Visum					
Ergängt					

Durch die Bauherrschaft und/oder die Gemeinde auszufüllen

Eingabegründe (zur Ermittlung der betroffenen Fachstellen für die kantonale Beurteilung und der erforderlichen zusätzlichen Formulare)

Eingabegründe	
<input type="checkbox"/>	Ausserhalb Bauzone (inkl. Weiler und Spezialzonen)
<input type="checkbox"/>	Schutzdekret oder Schutzzone:
<input type="checkbox"/>	Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone
<input type="checkbox"/>	Waldabstand / im Wald
<input checked="" type="checkbox"/>	Kantonsstrasse Nr. <i>Kat. Nr. 6714</i>
<input type="checkbox"/>	Autobahn Nr.
<input type="checkbox"/>	Strassenreklamen (bitte Seite 4 ausfüllen)
<input type="checkbox"/>	SBB- oder Nebenbahnlinie:
<input type="checkbox"/>	Öffentliches Gewässer (Name):
<input type="checkbox"/>	Objekt- und Umgebungsschutz/Denkmalerschutz/Archäologische Fundstelle
<input type="checkbox"/>	Lärm: Bei Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte
<input type="checkbox"/>	Sonderfälle Entwässerung
<input type="checkbox"/>	Neubau und Änderungen öffentliche Kanalisation (Projektgenehmigung)
<input type="checkbox"/>	Grundwassernutzungen, Bauten im Grundwasser
<input type="checkbox"/>	Grundwasserschutzzonen/-Areale (Zone S)
<input type="checkbox"/>	Materialabbau ⇨ inklusive Abbaubewilligungsformular je 3-fach
<input type="checkbox"/>	Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen
<input type="checkbox"/>	Betrieb ist der Störfallverordnung unterstellt (inkl. Begleitformular)
<input type="checkbox"/>	UVP-Verfahren
<input type="checkbox"/>	Gasverbund- oder Hochspannungsleitungen
<input type="checkbox"/>	Schiessoffizier, Lebensmittelinspektorat, Veterinär, Wanderwege (AWW), Historische Verkehrswege, Kantonale Radroute etc.
<input type="checkbox"/>	AGV (für Brandschutzbewilligung) inkl. AGV-Umschlag, Formular
<input type="checkbox"/>	AGV (für Hochwassergefährdung) inkl. Formular Hochwasserschutznachweis / Selbstdeklaration
<input type="checkbox"/>	AWA (für Plangenehmigung und Planbegutachtung) inkl. AWA-Beschreibungsformular)
<input type="checkbox"/>	bei Rodungen: Rodungsgesuch (separates Formular)
<input type="checkbox"/>	bei Einleitungen, Bachöffnungen und oder anderweitigen Nutzungen (Querungen, Überfahrten, Wasserentnahmen etc.): Kanalisations- und Situationsplan mit Eintrag der vollständigen Ableitungen, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.

⇒ **Anzahl der ausgedruckten Gesuchsdossiers: 1 Exemplar**

⇒ **Bei Planunterlagen grösser DIN A3:
zusätzlich ein vollständiges digitales Dossier.**

18.09.2025
[Handwritten Signature]

Brugg

1:500

Parzellennummer: 6380



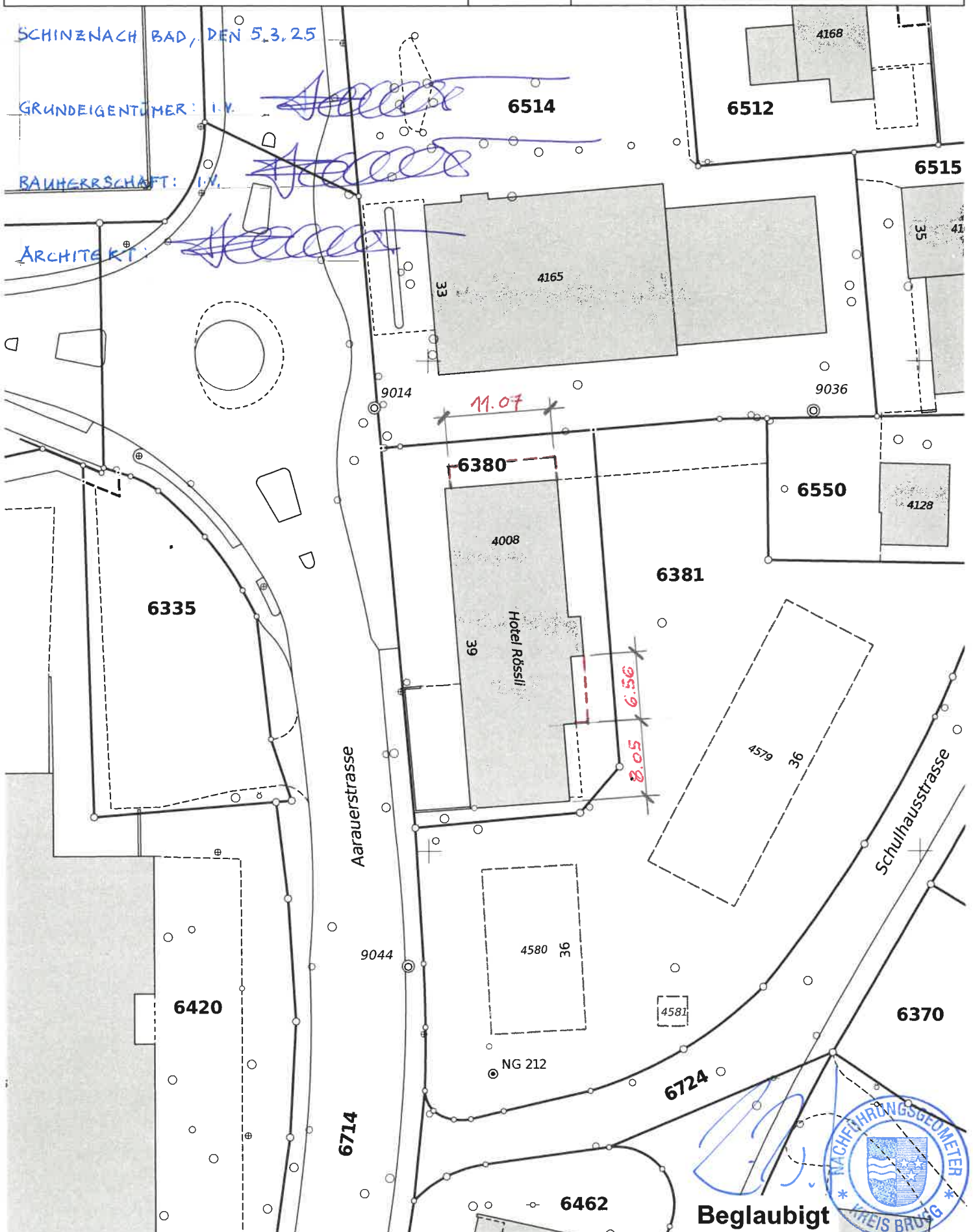
Katasterplankopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93

KANTON AARGAU

Datum: 4. März 2025

Nachführungsgeometer
Kreis Brugg



Beglaubigt

Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen \triangle \odot \ominus \otimes) sind umgehend zu melden (Tel. 058 580 97 90).

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39
5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse

1te Version vom 08. April 2025 / 14.10.2025

Auftragsgeber

Herr Ismail Dilji
Alemannenstrasse 3
8953 Dietikon

Architekt

Archistyle (Schweiz) AG
Dorfstrasse 81
8954 Geroldswil



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	1
1.1.	Bauprojekt	1
1.2.	Auftrag	1
1.3.	Grundlagen	1
1.4.	Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen	2
2.	Lärberechnungen	3
2.1.	Gesetzliche Grundlagen	3
2.2.	Eingabedaten CadnaA	4
2.3.	Integration Gebäudemodell	4
2.4.	Bodenabsorption	4
3.	Strassenlärm	5
3.1.	Emissionsdaten	5
3.2.	Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse	6
3.3.	Beurteilung und Massnahmen	9
4.	Ausnahmebewilligung	10
4.1.	Übersicht Fenster / Räume mit Gesuch um Ausnahmebewilligung	10
4.2.	Bilanz betroffene Wohnungen / Räume	10
4.3.	Lärmschutzkonzept / Kriterien für die Ausnahmebewilligung	11
4.4.	Nachweis Ausschöpfung der Lärmschutzmassnahmen	12
5.	Zusammenfassung	13
6.	Beilagen	14
6.1.	Übersicht Strassenlärm-Emissionen	15
6.2.	Vorabklärung Baujahr	17
6.3.	Stellungnahme Anlagehalter	19
6.4.	Projektbericht Architekturbüro	21
6.5.	CadnaA Berechnungen Strassenlärm	23

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39
5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Grundlagen

1. Grundlagen

1.1. Bauprojekt

An der Aarauerstrasse 39 in Schinznach Bad ist ein Umbau / Umnutzung des ehemaligen Gasthofs „Rössli“ geplant. Das Gebäude liegt auf der Parzelle 6380.

1.2. Auftrag

Der Auftrag liegt darin, ein Lärmgutachten für diesen geplanten Umbau zu erstellen, nach den gesetzlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung LSV. Dieses Lärmgutachten dient als Grundlage, um die Einhaltung der geltenden Grenzwerte aufzuzeigen.

1.3. Grundlagen

1.3.1. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814.01
- Eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV), SR 814.41
- Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2.Auflage, 1.-8. Lieferung, 2004
- Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2.Auflage, 2011
- SIA-Norm 181 Schallschutz im "Hochbau", Ausgabe 2020
- Emissionsmodell sonROAD18 und die Ausbreitungsrechnung auf ISO 9613-2

1.3.2. Fachliche Grundlagen

- BUWAL-Mitteilung zur Lärmschutzverordnung Nr. 6, 1995 (Erhöhung Emissionswerte)
- Website: www.bauen-im-laerm.ch
- Verkehrs- und Emissionsdaten gemäss Lärmbelastungskataster des Kanton Aargau, Auszug 17. März 2025
- Berechnungsmodell CadnaA (Version 2025, Datakustik GmbH)

1.3.3. Planunterlagen

- Grundrisse, Schnitte, Fassadenpläne, Archistyle, Stand 31. März 2025

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Grundlagen

1.4. Zonenplan und Empfindlichkeitsstufen

Das Planungsgebiet ist der Wohn-/ Arbeitszone [3] zugewiesen.



Abbildung 1

Die Parzelle ist mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III eingezont.



Abbildung 2

Gemäss Informationen des kantonalen Geoportals Aargau – Bauperiode ist die Parzelle vor 1985 bebaut worden. Somit gilt die Parzelle als erschlossen (siehe Anhang). Demnach gelten für die Beurteilung der Lärmimmissionen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Folgende Übersicht zeigt die Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm gemäss LSV Anhang 3 & 4:

Empfindlichkeitsstufe (ES)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES I	50	40	55	45	65	60
ES II	55	45	60	50	70	65
ES III	60	50	65	55	70	65
ES IV	65	55	70	60	75	70

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Lärmberechnungen

2. Lärmberechnungen

2.1. Gesetzliche Grundlagen

2.1.1. Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten

Gemäss Art. 31 LSV dürfen bei Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet sind oder wenn durch baulich oder gestalterische Massnahmen das Gebäude gegen Lärm abgeschirmt werden kann.

Können die Immissionsgrenzwerte durch die Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

2.1.2. Lärmempfindliche Räume

Gemäss Art. 2 der LSV gelten folgende Räume als lärmempfindlich:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume;
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

2.1.3. Ort der Ermittlung

An einem Gebäude müssen gemäss Art. 39 der LSV in der Mitte des offenen Fensters eines lärmempfindlichen Raumes die geltenden Grenzwerte eingehalten sein.

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Lärmberechnungen

2.2. Eingabedaten CadnaA

2.2.1. Strassenlärm

Bezeichnung	Berechnungsart	Wert
max. Reflexionsordnung	Automatisch	Bis zu 3. Reflexionsordnung
Bodenabsorption G:	Automatisch	Gemäss dem Datensatz aus dem Kantonalen Geoportal
Reflektierende Gebäude	-	Ja (G = 0)
Aufrunden	-	Aufrunden ab 0.10 dB
Berechnung Strassenlärm	SonRoad18	Gemäss SonRoad18 (2021)

2.3. Integration Gebäudemodell

Das Gebäude ist auf Basis des Koordinatenmodells der Schweiz integriert, die Höhen sind als absolute Meereshöhen korrekt berücksichtigt.

2.4. Bodenabsorption

Die Einteilung der Bodenbedeckungstypen bzw. der Bodenfaktoren G wurden dem AV-Datensatz entnommen und direkt in die Berechnungssoftware CadnaA importiert. Es wurden keine Veränderungen des Importes vorgenommen. Auf der Bauparzelle wurden, durch die geplante neue Umgebungsgestaltung, die importierten Werte sinngemäss der Dokumentation des BAFU angepasst. Ausserhalb der Bauparzelle wurden keine Veränderungen des Importes vorgenommen.

Im Berechnungsmodell sind die Bodenbedeckungstypen G >0.0 grün markiert.

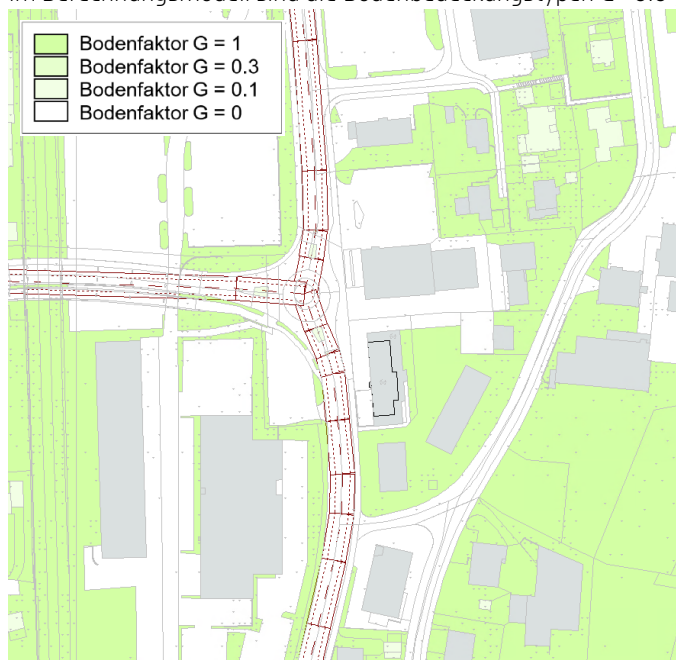


Abbildung 3

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39
5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Strassenlärm

3. Strassenlärm

3.1. Emissionsdaten

Als massgebende Emissionsquelle im Umfeld des Planungsgebietes ist die Aarauerstrasse vorhanden. Die Daten aus dem Lärmbelastungskataster aus dem Jahr 2022 wurden nach kantonalen Vorgabe eingesetzt.

Der Strassenlärmkataster ist im Anhang ersichtlich.

Gemäss dem Lärmbelastungskataster des Kanton Aargau sind folgende Emissionspegel für die oben erwähnte Emissionsquellen massgebend:

Bezeichnung	DTV	V	Steigung	Strasstyp	Belagskorrektur
	Fz/d	km/h	%		
Aarauerstrasse Nord [21]	17944	50	0	Genaue SWISS 10-Verteilung, Angaben Kanton AG [siehe Anhang]	KB50_plus0
Aarauerstrasse Süd [1412]	14044	50	0	Genaue SWISS 10-Verteilung, Angaben Kanton AG [siehe Anhang]	KB50_plus0
Aarestrasse [2302]	9825	50	0	Genaue SWISS 10-Verteilung, Angaben Kanton AG [siehe Anhang]	KB50_plus0

Im Modell sind die aktuellen Informationen integriert. Prognosen für künftige Veränderungen, wie für eine Reduktion der Geschwindigkeit oder Änderungen bei der Belagsoberfläche (Flüsterasphalt), sind nicht berücksichtigt.

Im Berechnungsprogramm wurden die Emissionen gemäss den Strassenlärmkarten mit den genauen SWISS 10-Verteilungen eingefügt [siehe nachfolgender Auszug aus den Lärmquellen]:

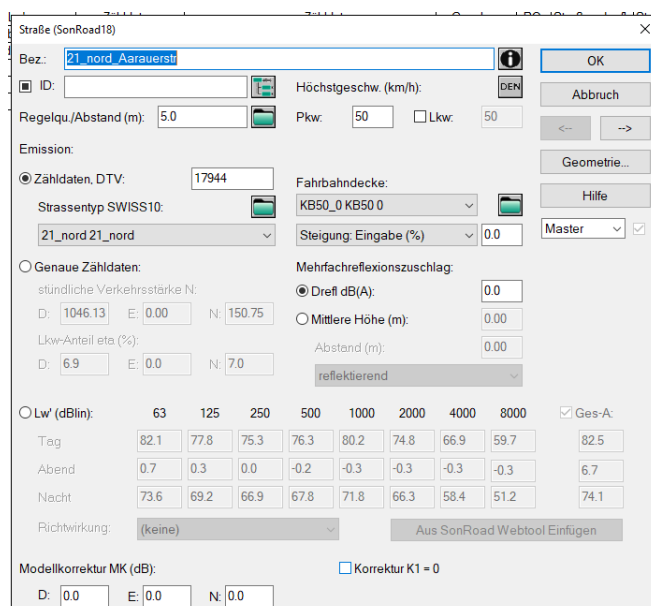


Abbildung 4

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39
5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Strassenlärm

3.2. Zusammenfassung der Berechnungsergebnisse

Erdgeschoss

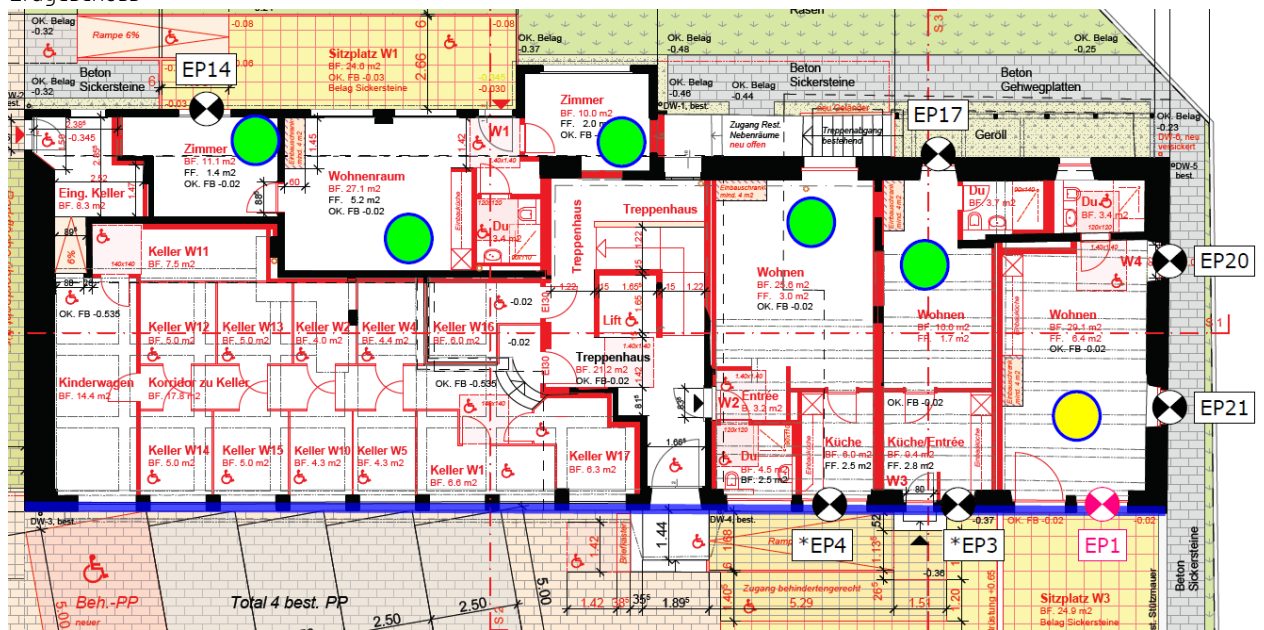


Abbildung 5

1. Obergeschoss

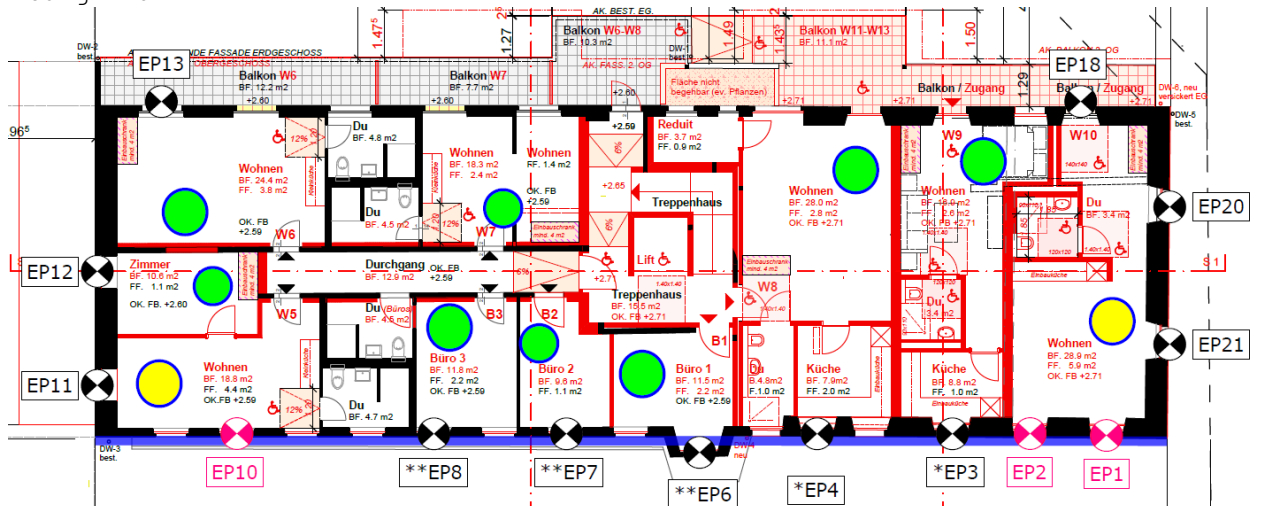


Abbildung 6

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Strassenlärm

Empfangspunkt		Beurteilungspegel o. LSM		Anforderung LSV		Nutzung	Anforderung erfüllt?
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)		
EP1	EG	67.5	59.1	65	55	Wohnen	Nein
EP1	1. OG	67.4	58.9	65	55	Wohnen	Nein
EP2	1. OG	67.2	58.8	65	55	Wohnen	Nein
EP2	2. OG	66.6	58.1	65	55	Wohnen	Nein
*EP3	EG	67.8	59.3	65	55	Wohnen	Ja
*EP3	1. OG	67.2	58.8	65	55	Wohnen	Ja
EP3	2. OG	66.6	58.1	65	55	Wohnen	Nein
*EP4	EG	67.7	59.3	65	55	Wohnen	Ja
*EP4	1. OG	67.2	58.8	65	55	Wohnen	Ja
EP4	2. OG	66.6	58.2	65	55	Wohnen	Nein
EP5	AG	65.9	57.4	65	55	Wohnen	Nein
**EP6	1. OG	67.6	59.1	70	-	Gewerbe	Ja
**EP7	1. OG	67.5	59.1	70	-	Gewerbe	Ja
**EP8	1. OG	67.3	58.8	70	-	Gewerbe	Ja
EP7	AG	66.0	57.5	65	55	Wohnen	Nein
EP8	AG	66.0	57.5	65	55	Wohnen	Nein
EP9	2. OG	66.5	58.0	65	55	Wohnen	Nein
EP10	1. OG	67.1	58.6	65	55	Wohnen	Nein
EP11	1. OG	63.6	54.9	65	55	Wohnen	Ja
EP11	2. OG	63.4	54.7	65	55	Wohnen	Ja
EP11	AG	62.3	53.6	65	55	Wohnen	Ja
EP12	1. OG	63.0	54.3	65	55	Wohnen	Ja
EP12	2. OG	62.5	53.8	65	55	Wohnen	Ja
EP12	AG	60.6	51.9	65	55	Wohnen	Ja
EP13	1. OG	53.1	44.2	65	55	Wohnen	Ja
EP13	2. OG	53.6	44.9	65	55	Wohnen	Ja
EP14	EG	52.1	43.1	65	55	Wohnen	Ja
EP14	2. OG	53.9	45.2	65	55	Wohnen	Ja
EP15	AG	53.8	45.2	65	55	Wohnen	Ja
EP16	AG	55.2	46.7	65	55	Wohnen	Ja
EP17	EG	50.6	42.1	65	55	Wohnen	Ja
EP17	2. OG	54.7	46.2	65	55	Wohnen	Ja
EP17	AG	54.1	45.6	65	55	Wohnen	Ja

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Strassenlärm

EP18	1. OG	52.4	44.0	65	55	Wohnen	Ja
EP19	2. OG	61.1	52.6	65	55	Wohnen	Ja
EP20	EG	61.4	53.0	65	55	Wohnen	Ja
EP20	1. OG	61.6	53.2	65	55	Wohnen	Ja
EP20	2. OG	61.4	53.0	65	55	Wohnen	Ja
EP21	EG	63.1	54.7	65	55	Wohnen	Ja
EP21	1. OG	63.3	54.9	65	55	Wohnen	Ja
EP21	2. OG	62.8	54.5	65	55	Wohnen	Ja
EP21	AG	59.6	51.3	65	55	Wohnen	Ja

grün = Immissionsgrenzwert eingehalten | rot = Immissionsgrenzwert nicht eingehalten | schwarz = nicht relevant

* keine Beurteilung nötig (Nachtnutzung ausgeschlossen, kein lärmempfindlicher Raum)

** Für Räume in Betrieben gilt Art. 42 LSV / Nachtnutzung ausgeschlossen / Für Betriebsräume ist immer der Tagwert massgeblich auch bei Nachtnutzung

3.3. Beurteilung und Massnahmen

Die Lärmberechnungen zeigen auf, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III mit Lärmschutzmassnahmen nicht an allen Empfangspunkten eingehalten werden können.

Bei den Empfangspunkten EP1 / EP2 / EP3 / EP4 / EP5 / EP7 / EP8 / EP9 / EP10 sind die Immissionsgrenzwerte um bis zu 4.3 dB(A) überschritten.

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Ausnahmegewilligung

4. Ausnahmegewilligung

4.1. Übersicht Fenster / Räume mit Gesuch um Ausnahmegewilligung

Haus	Geschoss	Wohnung	Grösse	Raum	Fenster Lr' > IGW	Überschreitung der IGW	Raumtyp	Anzahl Räume mit Ausnahmegewilligung
MFH	EG	Whg.04	1.0 Zi	Studio	2	4.1 dB(A)	gelb	1
	1.OG	Whg.05	1.5 Zi	Studio	3	3.6 dB(A)	gelb	1
		Whg.10	1.0 Zi	Studio	2	3.9 dB(A)	gelb	1
	2.OG	Whg.11	2.5 Zi	Wo/Es/Kü	1	3.0 dB(A)	gelb	1
		Whg.15	1.5 Zi	Studio	3	3.2 dB(A)	gelb	1
	AG	Whg.16	2.5 Zi	Wo/Es/Kü	2	3.0 dB(A)	gelb	1
		Whg.17	2.5 Zi	Wo/Es/Kü	1	2.4 dB(A)	gelb	1

4.2. Bilanz betroffene Wohnungen / Räume

Im vorliegenden Projekt gibt es sowohl «grüne» und "gelbe" Räume.

Raumgruppe Betrieb	Anzahl	Prozent
Betriebsräume "grün"	3.0	100.0
Betriebsräume "gelb"	0.0	0.0
Betriebsräume "rot"	0.0	0.0

Raumgruppe Wohnen	Anzahl	Prozent
Wohnräume "grün"	21.0	75.0
Wohnräume "gelb"	7.0	25.0
Wohnräume "rot"	0.0	0.0

Bilanz Wohnungen	Anzahl	Prozent
Wohnungen mit ausschliesslich grünen Räumen	10.0	58.8
Wohnungen mit grünen und gelben Räumen	7.0	41.2
Wohnungen mit roten Räumen	0.0	0.0

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Ausnahmegewilligung

4.3. Lärmschutzkonzept / Kriterien für die Ausnahmegewilligung

Das bestehende Gebäude wurde in der Bauperiode von 1971 bis 1980 als Gewerbehäuser errichtet. Es umfasst ein Ladenlokal, ein Restaurant sowie 14 Hotelzimmer. Die Liegenschaft ist aufgrund der geltenden Vorschriften deutlich unternutzt. Im Sinne der inneren Verdichtung soll das Gebäude in Wohnraum umgenutzt und um zwei weitere Geschosse (2.OG und Attika) aufgestockt werden.

Die bestehende Gebäudeform und -ausrichtung wird durch die frequentierten Kantonsstrassen und die Parzellenform vorgegeben. Die Fassadenabwicklung bleibt für das einheitlich gegliederte Volumen optimiert, kompakt und auf die bestehende Tragstruktur des Gebäudekubus abgestützt.

Baulinie sowie die Grundstückstiefe lassen keine andere Stellung zu, wobei die Bestandesliegenschaft nicht verändert werden kann und eine andere Form des Gebäudekubus ist aufgrund der geometrischen Gegebenheiten nicht möglich.

Die lärmempfindlichen Räume wurden, wo möglich, lärmabgewandt angeordnet. Eine vollständige Vermeidung von lärmempfindlichen Räumen an der Strassenseite konnte aufgrund der bestehenden länglichen Gebäudeform nicht realisiert werden, weshalb einige Wohn-/Ess-/Küchenräume teilweise an den lärmbelasteten Fassaden zu liegen kommen. Die lärmunempfindlichen Räume (Dusche, Arbeitsküche, Erschliessung) sind gegen die Strasse ausgerichtet. Die Umnutzung der Räumlichkeiten im Erd- und 1. Obergeschoss erfolgt unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, sowie der statischen und installationstechnischen Gegebenheiten. Weiter werden Nasszellen, Nebenräumen und Küchen strassenseitig vorgesehen. Im 1. Obergeschoss sind im Sinne der Lärmoptimierung drei Einzelbüros an der lärmexponierten Fassadenstelle geplant.

Die gelben Räume sind als durchgesteckte Wohnbereiche geplant und können lärmabgewandt über die ruhige Nord-, Ost- und Südfassade belüftet werden. Dabei werden folgende Bedingungen eingehalten:

- Die Distanz zwischen Raum-Mittelpunkt und Lüftungsfenster darf nicht mehr als 12 m betragen. Die Distanzlinie muss vollständig im Raum verlaufen.
- Der Raum-Mittelpunkt des lärmbelasteten Raumes befindet sich höchstens 2 m von der stärkst belasteten Aussenfassade und in der Mitte der parallel zu dieser Aussenfassade gemessenen Raumlänge bzw. -breite.
- Die Breite an der schmalsten Raumstelle muss gesamthaft mindestens 1.5m bzw. 1/5 der Distanz zwischen dem Raum-Mittelpunkt und dem Lüftungsfenster betragen.
- Die Raumhöhe entlang dieser Linie darf nicht durch Einbauten (Küchenkombinationen, Kästen, Stürze usw.) vermindert werden.
- Die Fläche des Lüftungsfensters muss mind. 5% der Bodenfläche betragen.

Der Qualität von Aussenräumen und Wohnumfeld ist im Sinne der LSV und des Bundesgerichtsentscheides zur Lüftungsfensterpraxis von 2016 genügend Beachtung zu schenken. Somit sind die Balkone und Terrassen so positioniert, dass sie geschützte Aussenräume bieten. Diese ermöglichen den Bewohnern, sich trotz der lärmbelasteten Fassade in angenehmer Umgebung im Freien aufzuhalten.

Als sinnvolle Ergänzung bei IGW-Überschreitungen am Lüftungsfenster (wenn auch keine Lärmschutzmassnahme) wird in allen Wohnungen eine mechanische Belüftung geplant. Dadurch kann die Lärmbelastung im Gebäudeinneren reduziert werden und wirkt sich zusätzlich positiv auf die Wohnhygiene aus.

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Ausnahmegewilligung

Das Mehrfamilienhaus verfügt über 31 lärmempfindliche Räume, wobei 7 von diesen Räumen als "gelb" bezeichnet werden (22.6% der Räume). Aufgrund der Aussenlärmsituation sind an den Fassaden mit Immissionsgrenzwertüberschreitungen, die Anforderungen an den Schallschutz der Gebäudehülle angemessen zu verschärfen.

Die Grundrissgestaltung des vorliegenden Mehrfamilienhauses stellt somit eine lärmschutztechnisch optimierte Lösung dar.

Die zuständigen Hoheitsträger sind durch das Urteil vom Bundesgericht angewiesen sich durch das Gewähren von Ausnahmegewilligungen auf Kosten der Bewohner nicht ihrer Verantwortung entziehen zu können.

Der Anlagehalter hat mit geeigneten Massnahmen an der Quelle zu prüfen, ob die Lärmbelastung an der Quelle reduziert werden können. Mit dem Mail vom 26. März 2025 hat der Hoheitsträger Stellung zur Thematik bezogen (siehe Anhang). Für die umliegenden Strassen sind derzeit keine Lärmschutzmassnahmen vorgesehen.

4.4. Nachweis Ausschöpfung der Lärmschutzmassnahmen

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV darf nur erteilt werden, wenn sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen ausgeschöpft worden sind. Darüber hinaus verlangt die Gerichtspraxis im Baubewilligungsverfahren eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Dies ist Sache der kommunalen Baubewilligungsbehörde und bedarf einer Zustimmung des Kantons.

Die Bauherrschaft ist verantwortlich dafür, dass die Baubehörde über ausreichende Informationen verfügt, damit diese die Interessenabwägung korrekt vornehmen kann.

Der entsprechende Nachweis muss von der Bauherrschaft im Rahmen eines Gutachtens bzw. einer Darlegung der Massnahmenoptimierung erbracht werden. Das Planerteam hat die Aufgabe, geprüfte Massnahmen zu dokumentieren und zu belegen, wenn diese nicht sinnvoll oder nicht möglich sind.

Dazu wurde von den Architekten ein Bericht mit Aufzeichnung der geprüften Punkte verfasst (siehe Anhang).

Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Zusammenfassung

5. Zusammenfassung

Das Mehrfamilienhaus der vorliegenden Parzelle ist aus raumplanerischer Sicht erwünscht, da es sich dabei um Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Schinznach handelt. Im Allgemeinen wird festgehalten, dass mit diesem Projekt auf die gegebene Strassenlärmsituation architektonisch gut reagiert wurde.

Die baulichen und gestalterischen Massnahmen nach Artikel 31 Absatz 1 wurden, wie im Kapitel 4 beschrieben, ausgeschöpft und das Gesamtkonzept stellt eine lärmschutztechnisch optimierte Lösung dar.

Die Kriterien für ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV werden erfüllt. Nebst dem Erfüllen der Kriterien bedarf es auch ein überwiegendes Interesse an der Realisierung des Projekts, welches durch die kommunale Bewilligungsbehörde formuliert werden muss.

Winterthur, 08. April 2024

Selina Hiltbrunner

Sachbearbeiterin Bauphysik und Akustik

Ramona Baumgartner

Constr. Eng. MSc / DAS Bauphysik



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6. Beilagen



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

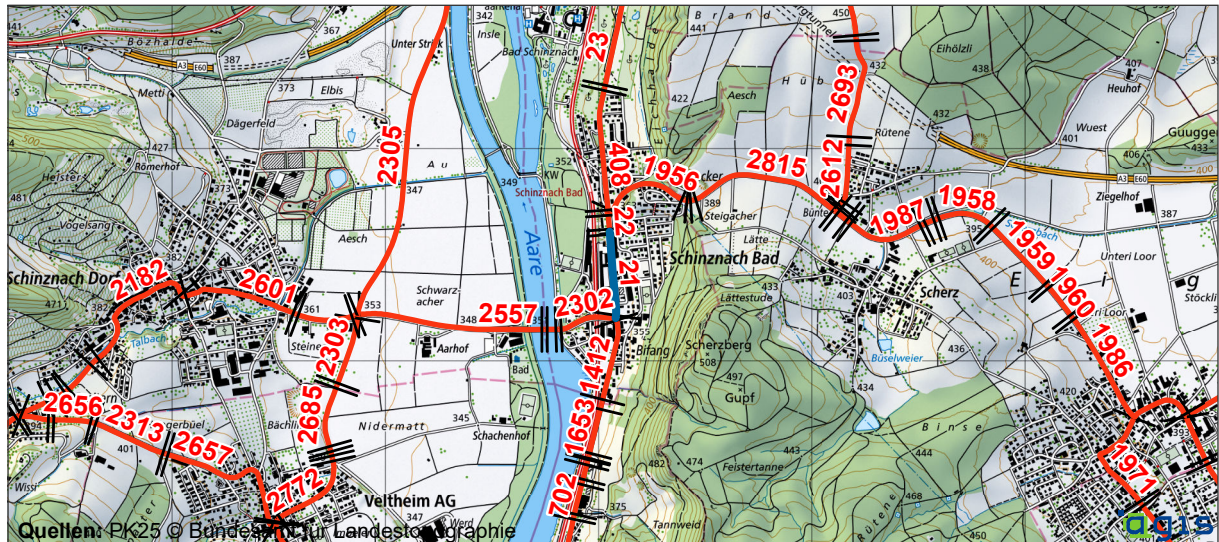
Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6.1. Übersicht Strassenlärm-Emissionen

Erstelldatum: Aarau, 23 Jan. 2023

aktuellster Zeitstand: 16.12.2022

Strassenlärm-Emissionskataster



Die Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) dienen nur zur Orientierung. Die Emissionsermittlung hat direkt in der Berechnungssoftware unter Verwendung der hier ausgewiesenen stündlichen Verkehrszahlen der verschiedenen Fahrzeugklassen (NtcX resp. NncX) zu erfolgen. Dies aus dem Grund, weil nicht alle Fahrzeugklassen das gleiche Frequenzspektrum und die gleiche winkelabhängige Abstrahlcharakteristik aufweisen und dies einen Einfluss auf die frequenzabhängige Ausbreitungsrechnung hat.

Gemeinde Schinznach-Bad
 Strasse K112
 Segment D256 + 153 bis D260 + 68 Abschnitt: 21 *

Die angegebenen Verkehrszahlen sind gesamthaft auf das Jahr 2022 hochgerechnet:

V DATJ	v	i (%)	Belag Typ	Belag Korr	Lre_T	Lre_N	Richtung Achse	DTV Anteil hin/rueck	Strassen- typ
2012	50	0		kb50_0	79.5	71.1	Rupperswil - Untersiggenthal	50/50	HVS

Die Verkehrsmengen der Swiss10-Klassen (Fzg/h) beziehen sich auf den Strassenquerschnitt.

Herkunft: N1N2-Konverter HVS-50

Ntc1	Ntc2	Ntc3	Ntc4	Ntc5	Ntc6	Ntc7	Ntc8	Ntc9	Ntc10
6.738	35.356	879.173	5.775	65.591	3.557	2.046	18.333	4.664	6.918
Nnc1	Nnc2	Nnc3	Nnc4	Nnc5	Nnc6	Nnc7	Nnc8	Nnc9	Nnc10
2.29	4.31	130.577	0.407	8.563	0.432	0.216	2.112	0.926	0.918

V DATJ: Erhebungsjahr Verkehrsdaten
 v: Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht in km/h
 i (%): Strassensteigung in Prozent
 Belag_Typ: Angabe des Belagstyps nur bei lärmarmen Belägen (SDA4, SDA8)
 Belag_Korr: sonROAD18 Standard-Belagskorrektur kb@50/80
 Lre_T/Lre_N: Emissionspegel tags/nachts auf der Strassenachse in dB(A)
 Richtung_Achse: Beschreibung der Richtung der RBBS-Achse durch Start- und Endbezeichnung (z.B. Aarau-Frick)
 DTV_Anteil_hin: prozentualer Anteil des DTV in RBBS-Richtung am Querschnitt
 DTV_Anteil_rueck: prozentualer Anteil des DTV entgegen der RBBS-Achse am Querschnitt
 Strassentyp: Strassentypen: SS=Sammelstrasse, VS=Verbindungsstrasse, HVS=Hauptverkehrsstrasse, HLS=Hochleistungsstrasse

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird bei Staatsstrassen das EMPA-Strassenlärmmodell sonROAD18 verwendet.

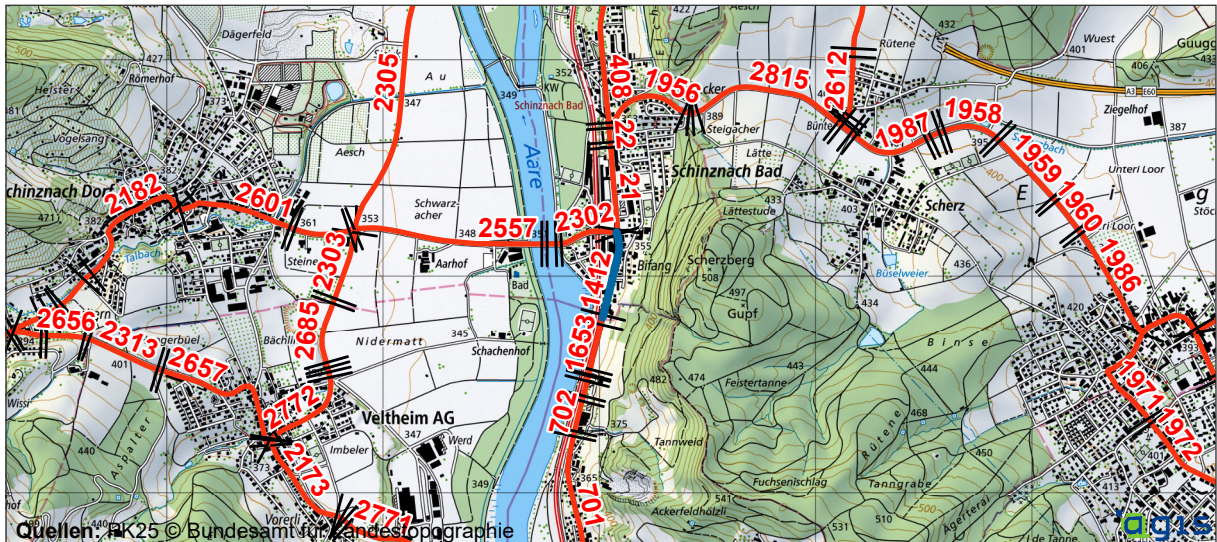
Die Emissionspegel sind grundsätzlich ohne Belagskorrektur (d.h. Kb=0) berechnet. Falls ein lärmarmes Belag (SDA4, SDA8) eingebaut, und die Belagswirkung messtechnisch nachgewiesen ist, sind die Emissionspegel mit der ausgewiesenen Belagskorrektur berechnet

*Die Abschnittsnummer ist nicht konstant und kann sich in den Jahren ändern.
 Zur genauen Bestimmung des Abschnitts gelten die RBBS Angaben.

Erstelldatum: Aarau, 23 Jan. 2023

aktuellster Zeitstand: 16.12.2022

Strassenlärm-Emissionskataster



Die Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) dienen nur zur Orientierung. Die Emissionsermittlung hat direkt in der Berechnungssoftware unter Verwendung der hier ausgewiesenen stündlichen Verkehrszahlen der verschiedenen Fahrzeugklassen (NtcX resp. NncX) zu erfolgen. Dies aus dem Grund, weil nicht alle Fahrzeugklassen das gleiche Frequenzspektrum und die gleiche winkelabhängige Abstrahlcharakteristik aufweisen und dies einen Einfluss auf die frequenzabhängige Ausbreitungsrechnung hat.

Gemeinde Schinznach-Bad
 Strasse K112
 Segment D254 + 0 bis D256 + 153 Abschnitt: 1412 *

Die angegebenen Verkehrszahlen sind gesamthaft auf das Jahr 2022 hochgerechnet:

V DATJ	v	i (%)	Belag Typ	Belag Korr	Lre_T	Lre_N	Richtung Achse	DTV Anteil hin/rueck	Strassentyp
2016	50	0		kb50_0	78.5	70.2	Rupperswil - Untersiggenthal	50/50	HVS

Die Verkehrsmengen der Swiss10-Klassen (Fzg/h) beziehen sich auf den Strassenquerschnitt.

Herkunft: N1N2-Konverter HVS-50

Ntc1	Ntc2	Ntc3	Ntc4	Ntc5	Ntc6	Ntc7	Ntc8	Ntc9	Ntc10
6.089	31.955	687.792	4.518	51.313	2.783	1.601	16.569	4.215	6.252
Nnc1	Nnc2	Nnc3	Nnc4	Nnc5	Nnc6	Nnc7	Nnc8	Nnc9	Nnc10
1.403	2.64	114.388	0.356	7.502	0.378	0.189	1.294	0.567	0.562

V DATJ: Erhebungsjahr Verkehrsdaten
 v: Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht in km/h
 i (%): Strassensteigung in Prozent
 Belag_Typ: Angabe des Belagstyps nur bei lärmarmen Belägen (SDA4, SDA8)
 Belag_Korr: sonROAD18 Standard-Belagskorrektur kb@50/80
 Lre_T/Lre_N: Emissionspegel tags/nachts auf der Strassenachse in dB(A)
 Richtung_Achse: Beschreibung der Richtung der RBBS-Achse durch Start- und Endbezeichnung (z.B. Aarau-Frick)
 DTV_Anteil_hin: prozentualer Anteil des DTV in RBBS-Richtung am Querschnitt
 DTV_Anteil_rueck: prozentualer Anteil des DTV entgegen der RBBS-Achse am Querschnitt
 Strassentyp: Strassentypen: SS=Sammelstrasse, VS=Verbindungsstrasse, HVS=Hauptverkehrsstrasse, HLS=Hochleistungsstrasse

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird bei Staatsstrassen das EMPA-Strassenlärmmodell sonROAD18 verwendet.

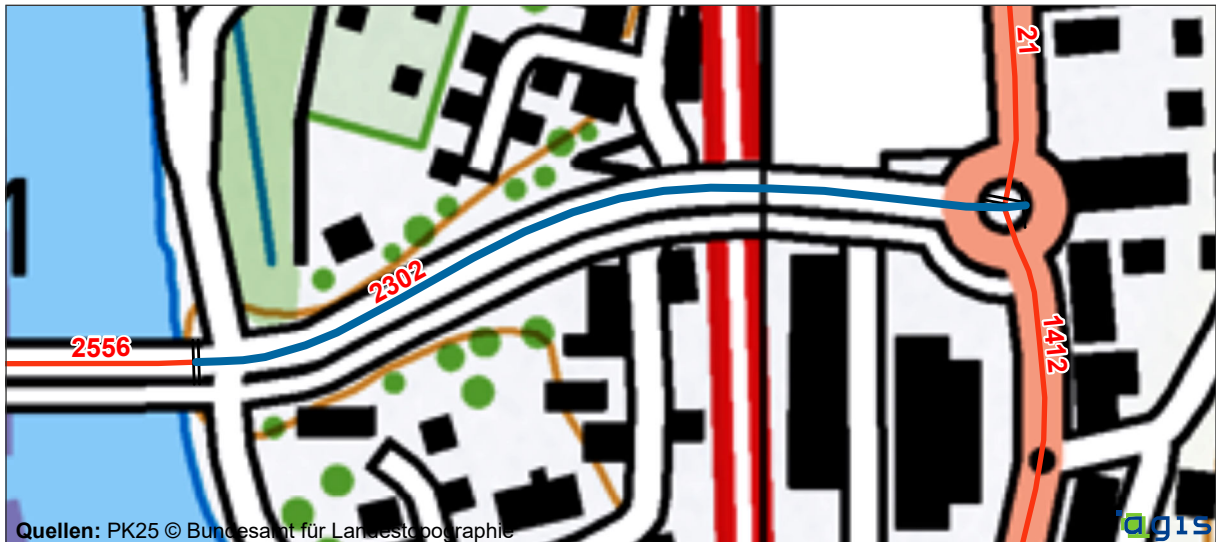
Die Emissionspegel sind grundsätzlich ohne Belagskorrektur (d.h. Kb=0) berechnet. Falls ein lärmarmes Belag (SDA4, SDA8) eingebaut, und die Belagswirkung messtechnisch nachgewiesen ist, sind die Emissionspegel mit der ausgewiesenen Belagskorrektur berechnet

*Die Abschnittsnummer ist nicht konstant und kann sich in den Jahren ändern.
 Zur genauen Bestimmung des Abschnitts gelten die RBBS Angaben.

Erstelldatum: Aarau, 24 Jan. 2023

aktuellster Zeitstand: 16.12.2022

Strassenlärm-Emissionskataster



Die Emissionspegel (Lre_T und Lre_N) dienen nur zur Orientierung. Die Emissionsermittlung hat direkt in der Berechnungssoftware unter Verwendung der hier ausgewiesenen stündlichen Verkehrszahlen der verschiedenen Fahrzeugklassen (NtcX resp. NncX) zu erfolgen. Dies aus dem Grund, weil nicht alle Fahrzeugklassen das gleiche Frequenzspektrum und die gleiche winkelabhängige Abstrahlcharakteristik aufweisen und dies einen Einfluss auf die frequenzabhängige Ausbreitungsrechnung hat.

Gemeinde Schinznach-Bad
 Strasse K473
 Segment N650 + 5 bis N652 + 48 Abschnitt: 2302 *

Die angegebenen Verkehrszahlen sind gesamthaft auf das Jahr 2022 hochgerechnet:

V DATJ	v	i (%)	Belag Typ	Belag Korr	Lre_T	Lre_N	Richtung Achse	DTV Anteil hin/rueck	Strassen-typ
2007	50	0		kb50_0	76.8	66.9	Schinznach-Bad - Veltheim	50/50	VS

Die Verkehrsmengen der Swiss10-Klassen (Fzg/h) beziehen sich auf den Strassenquerschnitt.

Herkunft: N1N2-Konverter VS-50

Ntc1	Ntc2	Ntc3	Ntc4	Ntc5	Ntc6	Ntc7	Ntc8	Ntc9	Ntc10
3.56	16.869	500.82	3.066	32.896	2.159	0.864	9.121	2.587	2.324
Nnc1	Nnc2	Nnc3	Nnc4	Nnc5	Nnc6	Nnc7	Nnc8	Nnc9	Nnc10
0.385	1.571	72.388	0.185	3.582	0.134	0.087	0.617	0.407	0.204

- V DATJ: Erhebungsjahr Verkehrsdaten
- v: Geschwindigkeit am Tag und in der Nacht in km/h
- i (%): Strassensteigung in Prozent
- Belag_Typ: Angabe des Belagstyps nur bei lärmarmen Belägen (SDA4, SDA8)
- Belag_Korr: sonROAD18 Standard-Belagskorrektur kb@50/80
- Lre_T/Lre_N: Emissionspegel tags/nachts auf der Strassenachse in dB(A)
- Richtung_Achse: Beschreibung der Richtung der RBBS-Achse durch Start- und Endbezeichnung (z.B. Aarau-Frick)
- DTV_Anteil_hin: prozentualer Anteil des DTV in RBBS-Richtung am Querschnitt
- DTV_Anteil_rueck: prozentualer Anteil des DTV entgegen der RBBS-Achse am Querschnitt
- Strassentyp: Strassentypen: SS=Sammelstrasse, VS=Verbindungsstrasse, HVS=Hauptverkehrsstrasse, HLS=Hochleistungsstrasse

Für die Berechnung der Lärmemissionen wird bei Staatsstrassen das EMPA-Strassenlärmmodell sonROAD18 verwendet.

Die Emissionspegel sind grundsätzlich ohne Belagskorrektur (d.h. Kb=0) berechnet. Falls ein lärmarmen Belag (SDA4, SDA8) eingebaut, und die Belagswirkung messtechnisch nachgewiesen ist, sind die Emissionspegel mit der ausgewiesenen Belagskorrektur berechnet

*Die Abschnittsnummer ist nicht konstant und kann sich in den Jahren ändern. Zur genauen Bestimmung des Abschnitts gelten die RBBS Angaben.



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6.2. Vorabklärung Baujahr

Gebäudeinformationen

Eidg. Gebäudeidentifikator (EGID)	573023
Kantonskürzel	AG
BFS-Gemeindenummer	4095
GemeindeName	Brugg
Eidg. Grundstücksidentifikator (EGRID)	CH218971679307
Grundbuchkreisnummer	-
Grundstücksnummer	6380
Suffix der Grundstücksnummer	-
Typ des Grundstücks	-
Amtliche Gebäudenummer	4008
Name des Gebäudes	-
E-Gebäudekoordinate	2655108.61
N-Gebäudekoordinate	1255171.45
Koordinatenherkunft	Amtliche Vermessung, DM.01
Gebäudestatus	Gebäude bestehend
Gebäudekategorie	Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
Gebäudeklasse	Hotelgebäude
Baujahr des Gebäudes	-
Baumonat des Gebäudes	-
Bauperiode	Periode von 1971 bis 1980
Abbruchjahr des Gebäudes	-
Gebäudefläche [m2]	371
Gebäudevolumen [m3]	-
Gebäudevolumen: Norm	-
Informationsquelle zum Gebäudevolumen	-
Anzahl Geschosse	3
Anzahl Wohnungen	-
Anzahl separate Wohnräume	5
Zivilschutzraum	Nein
Energiebezugsfläche	-
Wärmeerzeuger Heizung 1	Heizkessel (generisch) für ein Gebäude
Energie-/Wärmequelle Heizung 1	Heizöl
Informationsquelle Heizung 1	Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum Heizung 1	29.11.2001
Wärmeerzeuger Heizung 2	-
Energie-/Wärmequelle Heizung 2	-
Informationsquelle Heizung 2	-
Aktualisierungsdatum Heizung 2	-
Wärmeerzeuger Warmwasser 1	Heizkessel (generisch)
Energie-/Wärmequelle Warmwasser 1	Heizöl
Informationsquelle Warmwasser 1	Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum Warmwasser 1	29.11.2001
Wärmeerzeuger Warmwasser 2	Kein Wärmeerzeuger
Energie-/Wärmequelle Warmwasser 2	Keine
Informationsquelle Warmwasser 2	Gemäss Volkszählung 2000
Aktualisierungsdatum Warmwasser 2	29.11.2001
Publikationsstand	17.03.2025

Eingangsinformationen

Eidg. Eingangsidefikator (EDID)	0
Eidg. Gebäudeadressidentifikator (EGAID)	100433017
Eingangsnummer Gebäude	39
Eidg. Strassenidentifikator (ESID)	10251807
Strassenbezeichnung DE	Aarauerstrasse
Kurztext Strasse DE	Aarauerstr.

Indexzeichen Strasse DE	Aar
Sprache des Strassennamen DE	DE
Strassenbezeichnung offiziell	Ja
Postleitzahl	5116
Postleitzahl-Zusatzziffer	-
Ortschaft	Schinznach Bad
E-Gebäudeeingangskordinate	2655103.645
N-Gebäudeeingangskordinate	1255168.406
Offizielle Adresse	Ja
Datenstand	17.03.2025
	Link zum Objekt



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6.3. Stellungnahme Anlagehalter

Selina Hiltbrunner

Von: Barresi Bruno BVUATB <Bruno.Barresi@ag.ch>
Gesendet: Mittwoch, 26. März 2025 09:29
An: Selina Hiltbrunner
Betreff: AW: Anfrage mögliche Quellenmassnahmen - Aarauerstrasse 39, 5116 Schinznach Bad

Sehr geehrte Frau Hiltbrunner
Besten Dank für Ihre Anfrage.

Ihre Fragen beantworten wir wie folgt: im Bereich der Aarauerstrasse 39 in Schinznach Bad sind in den nächsten Jahren keine quellenseitigen Massnahmen entlang der Kantonstrassen K112 (Aarauerstrasse) und K473 (Aarestrasse) vorgesehen (keine Belagssanierungen, keine Temporeduktionen). Im Bereich der Aarauerstrasse 39 besteht entlang der K112 ein Belag vom Typ TA, Einbaujahr 1972. Im Kreisell besteht ein Belag vom Typ SMA11, Einbaujahr 2011. Auf der Brücke der K473 über dem SBB-Gleis besteht ein MA-Belag mit Einbaujahr 2022. Es schliesst ein lärmarmes SDA-Belag an mit Einbaujahr 2022. Die Emissionen bitte der AGIS-Karte Emissionskataster entnehmen. Für Angaben zu quellenseitigen Massnahmen entlang der Gemeindestrassen, bitten wir Sie, sich bei der Gemeinde Brugg zu erkundigen.

Freundliche Grüsse
Bruno Barresi

KANTON AARGAU Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Bruno Barresi
Fachspezialist Lärmschutz
Abteilung Tiefbau
Realisierung
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Telefon direkt 062 835 36 58
bruno.barresi@ag.ch
www.ag.ch/bvu

Von: Selina Hiltbrunner <s.hiltbrunner@brauneroth.ch>
Gesendet: Dienstag, 25. März 2025 15:34
An: Barresi Bruno BVUATB <Bruno.Barresi@ag.ch>
Betreff: Anfrage mögliche Quellenmassnahmen - Aarauerstrasse 39, 5116 Schinznach Bad

Sehr geehrter Herr Barresi

Wir begleiten ein Projekt an der Aarauerstrasse 39 in Schinznach Bad (Parz.Nr. 6380), Phase Baubewilligung.
Gerne möchten wir nachfragen, ob für die Aarauerstrasse /umliegenden Strassen Quellenmassnahmen vorgesehen sind.

Besten Dank für Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse

Selina Hiltbrunner
Zeichnerin EFZ Fachrichtung Ingenieurbau
Sachbearbeiterin Bauphysik und Akustik
D +41 58 852 20 20



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6.4. Projektbericht Architekturbüro

UMBAU / UMNUTZUNG / AUFSTOCKUNG LIEGENSCHAFT „ROESSLI“ 5116 SCHINZNACH BAD

Detaillierter Nachweis zu den von der Fachstelle Lärmschutz erstellten aufgelisteten Aspekten:

• Gebäudeform und Fassadenabwicklung

Die bestehende Liegenschaft wurde Jahre 1950 als Gewerbehaus erstellt, wobei im Erdgeschoss ein Ladenlokal und Restaurationsbetrieb, im Bereich über dem Ladenlokal wurden im 1. Ober- und Dachgeschoss sodann 14 kleine Hotelzimmer erstellt. Ueber dem Restaurantbetrieb waren im 1. Ober- und Dachgeschoss waren die Räumlichkeiten (Stand heute) nicht ausgebaut und teilweise nicht begehbar gewesen.

Die Liegenschaft ist aufgrund des baulichen Potentials, aufgrund der geltenden Vorschriften deutlich unternutzt, weshalb das Bauvorhaben um ein weiteres Vollgeschoss, sowie ein Attikageschoss erweitert wird, hierbei erfolgt auch die Umnutzung der Gesamtliegenschaft neu als Wohnliegenschaft.

Die Fassadenabwicklung bleibt für das einheitlich gegliederte Volumen optimiert und kompakt erhalten und auf die bestehende Tragstruktur des Gebäudekubus abgestützt.

• Gebäudestellung

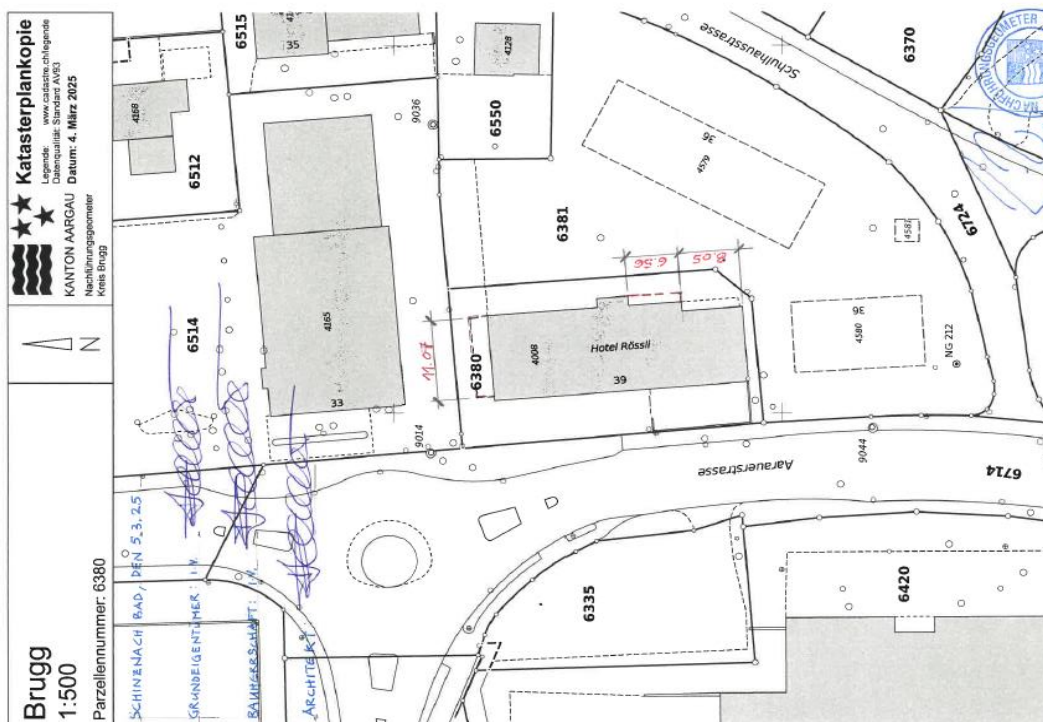
Die Gebäudestellung bleibt unverändert erhalten, hierbei werden die Grenzabstände entsprechend den rechtsgültigen Vorschriften gewährleistet.

• Distanz von Lärmquellen

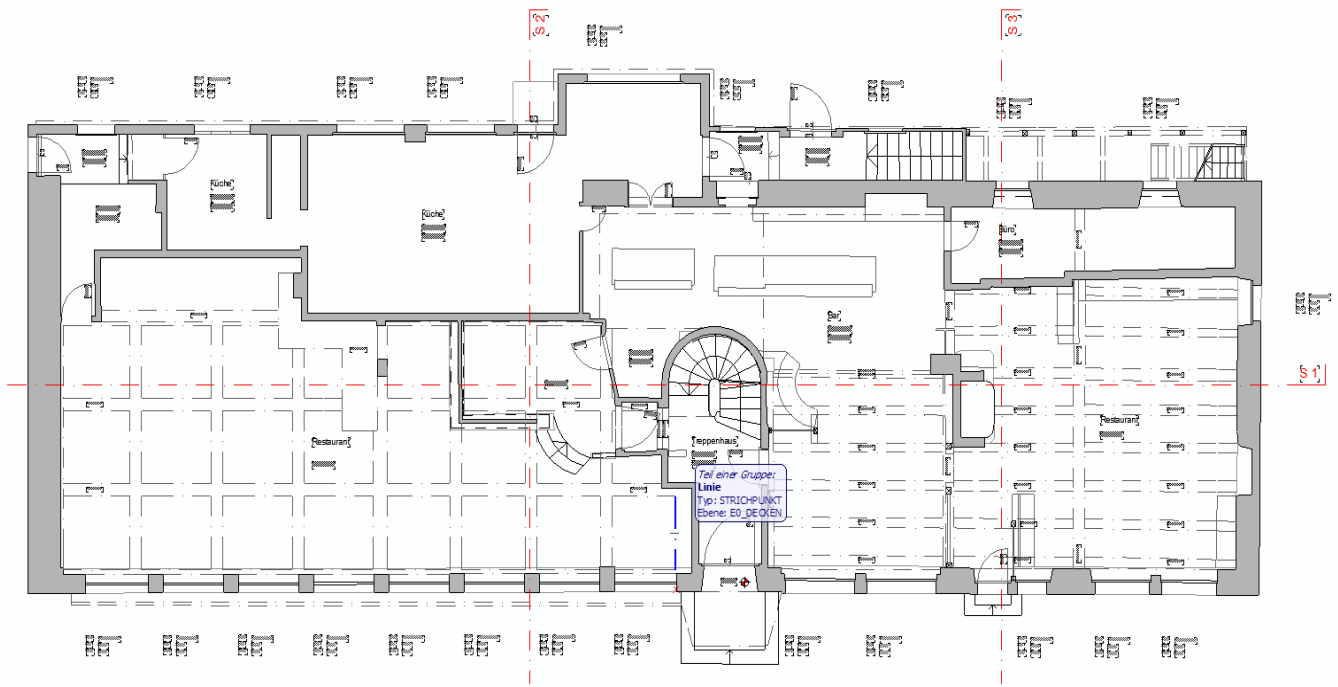
Baulinie sowie die Grundstückstiefe lassen keine andere Stellung zu, wobei die Bestandesliegenschaft nicht verändert werden kann und eine andere Form des Gebäudekubus ist aufgrund der geometrischen Gegebenheiten eben nicht möglich.

• Massnahmen an der Lärmquelle

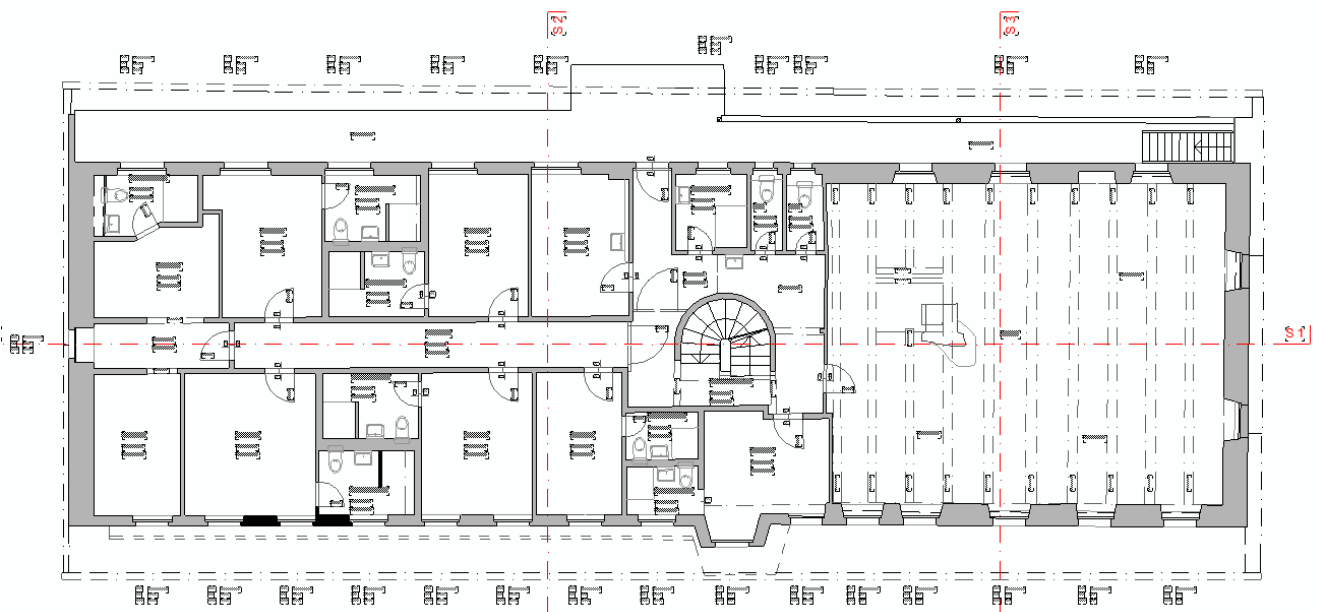
Massnahmen an der Lärmquelle liegen nicht im Einflussbereich der Bauherrschaft.



Amtlicher Katasterplan / Uebersichtsplan Situation



Bestandesliegenschaft Erdgeschoss (IST-Zustand)



Bestandesliegenschaft 1. Obergeschoss (IST-Zustand)

• Anordnung der Nutzungen

Im Erdgeschoss wurden neu die Keller- und Nebenräumlichkeiten (ehemals Ladenlokal) untergebracht. Die Umnutzung der bestehenden Räumlichkeiten im Erd- und 1. Obergeschoss erfolgte unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, sowie der statischen und installationstechnischen Gegebenheiten, welche erhalten werden mussten, in neue zeitgemässe Kleinwohnungen, welche nach einer intensiven Projektentwicklungsphase entsprechend definiert werden konnten. Die Wohnbereiche und Balkone auf die lärmgeminderten Seiten ausgerichtet. Bei den neu erstellten Wohnungen im 2. Ober- und Attikagegeschoss wurden, die Wohnbereiche und Balkone/Terrassen ebenfalls auf die lärmgeminderten Seiten ausgerichtet worden sind.

Nasszellen, Nebenräume und Küchenanteile wurden strassenbezogen vorgesehen. Im 1. Obergeschoss mussten aufgrund der Gegebenheiten drei Einzelbüros auf die strassenbezogene Seite geplant.

- **Ausrichtung der Wohnungen**

Die neu entwickelten Wohnungen in der Bestandesliegenschaft, somit im Erd- und 1. Obergeschoss, wurden auf die lärmabgewandten Seiten ausgerichtet, wobei die vertretbaren Möglichkeiten, aus den geschilderten Gegebenheiten, auch komplett ausgeschöpft worden sind, um Lärm abgewandte Räume zu generieren. Unter anderem mussten da auch andere Normen, wie die minimale Zimmerbreite, Ausgestaltung der Nasszellen und sonstige Anforderungen gemäss SIA500, eingehalten werden.

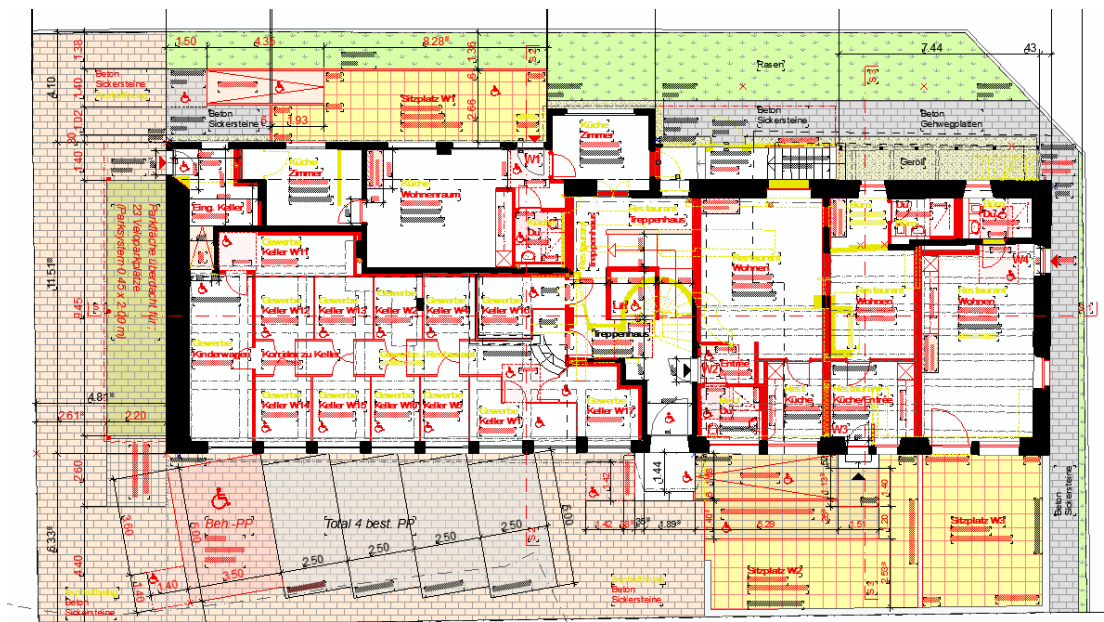
Die neu entwickelten Einheiten im 2. Ober- und Attikageschoss konnten so entwickelt werden, dass alle Wohnungen auf die lärmabgewandten Seiten realisiert werden können, hierbei ebenfalls und Gewährleistung anderer Normen und Anforderungen.

- **Anordnung und Ausrichtung von lärmempfindlichen Räumen**

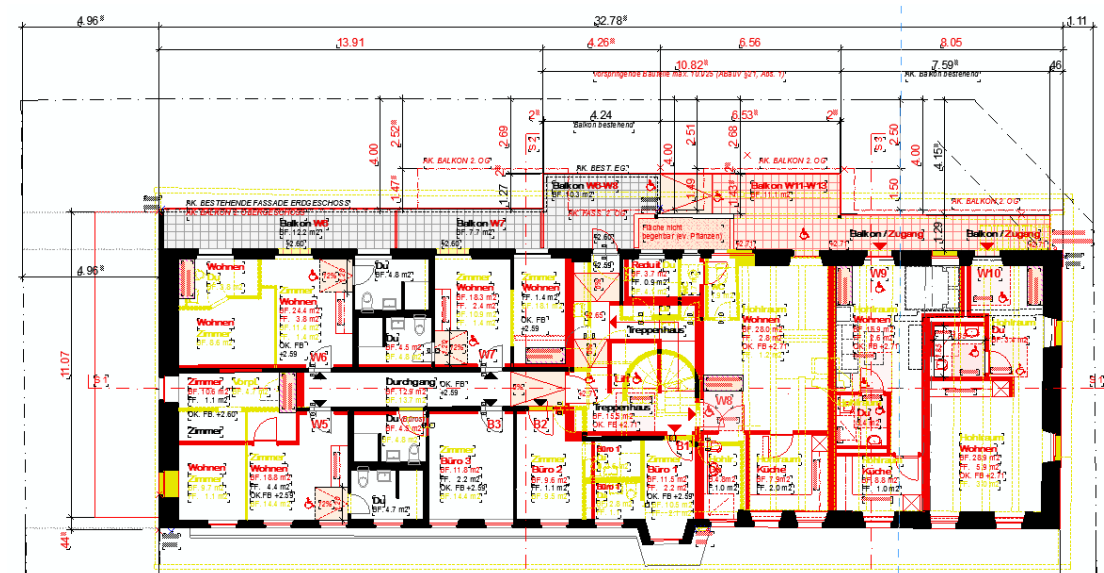
Es ist bei einer Bestandesliegenschaft und der vorliegenden Grundstücksausrichtung unmöglich, welche mit der Westfassade, parallel zur Strasse ausgerichtet ist, alle lärmempfindlichen Räume auf die ruhige Seite zu orientieren. Das vorliegende Projekt ist diesbezüglich bereits maximal optimiert.

- **Schaffung von lärmgeschützten Aussenräumen**

Das vorliegende Projekt schafft die gewünschten lärmgeschützten Aussenräume auf der Süd- und Ostseite. Dazu verbesserte es mit deren Stellung, die lärmtechnische Situation der Nachbarparzellen hinten.



Bestandesliegenschaft Erdgeschoss (Neugestaltung)



Bestandesliegenschaft 1. Obergeschoss (Neugestaltung)

- **Integrierte Lärmschutzwände oder freistehende Lärmschutzhindernisse**

Mittels einer Bepflanzung zur Strasse, welche in Pflanzentrögen oder Ähnlichem ausgestaltet werden, wird im Erdgeschoss versucht einen leichten sicht- und psychologischen Lärmfilter auszubilden. Die anderen Sitzplätze, Balkone und Terrassen sind seitlich auf den lärmabgewandten Seiten projektiert und bieten entsprechenden Lärmschutz zur Strasse.

- **Vertikale Auskragung von Seitenfassaden**

Die Baulinien oder Grenzabstände sind immer ein Hindernis für Auskragungen, hierbei wären solche Auskragungen auf den Seitenfassaden unverhältnismässig und würden auch unter der Option eines Beseitigungs-Reverses keine Potentiale bei derartigen Ausrichtungen haben.

- **Horizontale Auskragungen**

Siehe vorhergehende Argumentation.

- **Lärmschutzwirksame Loggien und Balkone**

Diverse Überprüfungen haben ergeben, dass aufgrund des kompakten, bestehenden Gebäudevolumens keine ökonomische Ausnützung erreicht werden könnte. Auch waren Balkone und Loggien im Bereich der Staatsstrasse nicht möglich.

- **Absorbierende Fassaden**

Eine Absorption kann nur bei hinterlüfteten Fassaden mit genügendem freiem Querschnitt sichergestellt werden, was in Anbetracht der bestehenden Liegenschaft und den Baulinien- und Grenzabstände nicht realisierbar ist. Das Bestandesmauerwerk bemisst eine Wandstärke von 46-86 cm, was entsprechende Massen mit sich bringt und eine Absorption gewährleistet.

- **Vorgehängte Fassadenelemente und Festverglasungen**

Diese sind nicht vorgesehen.

- **Kontrollierte Wohnungslüftung**

Eine individuelle, kontrollierte Wohnraumlüftung wird in allen Wohnungen vorgesehen.

- **Bei Umnutzungs-/Erweiterungsbauten**

Die bestehenden Nutzungen im bestehenden Gebäude sind neu ausgestaltet worden, hierbei sind die Wohnbereiche auf der lärmabgewandten Seite projektiert worden. Gegenüber der Strasse befinden sich Nebenräumlichkeiten wie Keller und dergleichen im Erdgeschoss, sowie in allen Wohngeschossen neu Nasszellen, Küchenanteile und Büroräumlichkeiten zur Strasse ausgerichtet.

Begründung gemäss LSV Art. 31.2 / überwiegendes Interesse der Stadt:

Politik und Raumplanung fordern von den Städten und Gemeinden eine bauliche Verdichtung. Die Siedlungsentwicklung soll nach innen erfolgen. In den gewissen Gebieten fordert die erwünschte Verdichtung Interessensabwägungen. Wenn dichter gebaut werden soll, muss auch an lärmbelasteten Standorten gebaut werden können. Andererseits muss das Bedürfnis der zukünftigen Bewohner nach Ruhe sehr ernst genommen werden. Diese Zielkonflikte sind nicht einfach auflösbar, sondern fordern nach möglichst guten Lösungen.

Bei einer Gesamtbetrachtung, betreffend ein überwiegendes Interesse durch die Stadt, resp. Gemeinde, geht es selbstverständlich um die Lärmbelastung und den Lärmschutz. Aber nicht nur. Es bestehen auch noch andere Emissionen, welche beachtet, bewertet und in die Interessensabwägung miteinbezogen werden müssen. Mit dem Umbau wird der vorhandenen Schadstoffaustoss, der Energieverbrauch und das Verkehrsaufkommen verringert. Dies hat sicher auch mit der neuen Nutzung zu tun. Für die Beheizung und das Warmwasser wird eine Wärmepumpe mit Tiefenbohrungen erstellt. Die dazu notwendige Elektroenergie wird mittels Photovoltaikanlage produziert.

Dieses Bauvorhaben mit Umgestaltung zu neuer Wohnnutzung ist in einem geprägtem Siedlungsgebiet, unter anderem nahe der Schulen geplant. Also da, wo aus raumplanerischen Gründen (haushälterische Nutzung, Verdichtung nach innen, Anbindung an den öffentlichen Verkehr), trotz hoher Lärmbelastung, ökologisch nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden soll. Die vorgenommene, lärmässige Optimierung hat die Anordnung, Gestaltung des Gebäudes wie beschrieben massgeblich mit beeinflusst.

An dieser prominenten Lage musste bei der Wahl der Lösungsmöglichkeit aber auch auf eine gute architektonische Lösung und Gestaltung im Gesamtkontext hohen Wert gelegt werden. Diese Neugestaltung wurde in einem langen Prozess über mehrere Stufen entwickelt.

Nebenbei verbessert das Gebäude den Schallschutz für die nun im Schallschatten liegenden Liegenschaften auf der östlichen Seite. Auch dies ist ein Gesichtspunkt des überwiegenden Interesses für die Stadt / Gemeinde.

Zusammenfassung:

Das Projekt wurde konsequent schalloptimiert.

Das überwiegende Interesse der Gemeinde, vertreten durch die Stadt Brugg für die Bewilligung des Projektes ist aufgrund folgender massgeblichster Punkte gegeben:

- Bauliche Verdichtung nach Innen
- Vorhandenen Raum optimal nutzen
- Verbesserung der städtebaulichen Situation
- Liegenschaft mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- Energienutzung optimieren
- Optimales Strassenbild / Gesamtensemble / öffentlicher Raum
- Optimiertes Projekt in Bezug auf die Lärmbelastung der einzelnen Räume
- Verbesserung des Schallschutzes der östlich liegenden Liegenschaften
- Die Umnutzung mit Umbau/Aufstockung ist besser als der Bestand

Wir hoffen, dass wir Ihnen die entscheidenden Gründe aufzeigen konnten und bedanken uns im Voraus bestens. Gerne sehen wir einer wohlwollenden Prüfung und antragsmässigen Genehmigung entgegen.

Freundliche Grüsse



Flavio Trifoglio, Architekt
Archistyle (Schweiz) AG



Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Lärmgutachten Strasse - Beilagen

6.5. CadnaA Berechnungen Strassenlärm

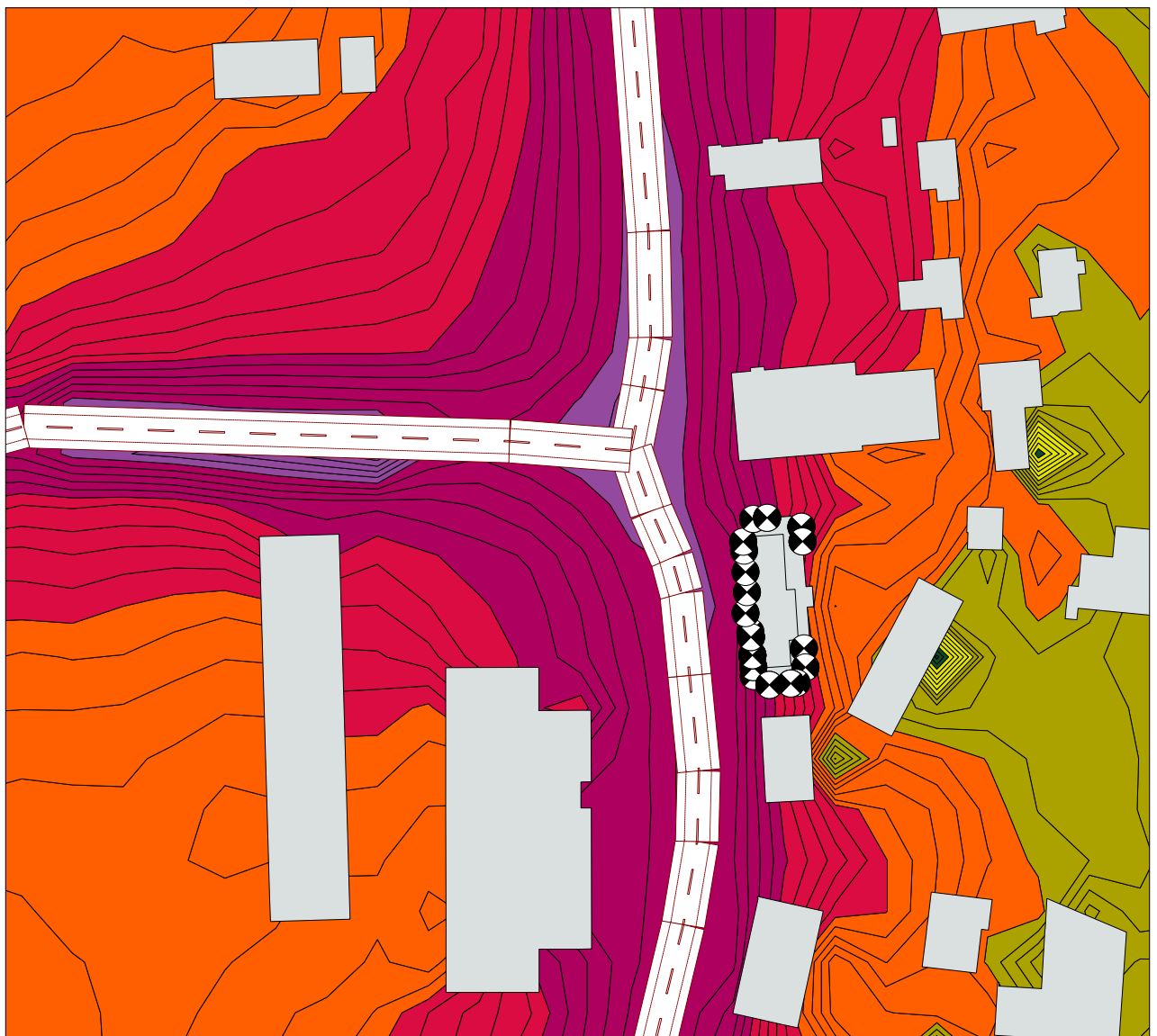
Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Strassenlärm - Übersicht Lärmausbreitung Tag

1te Version vom 08. April 2025



Das Gelände befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

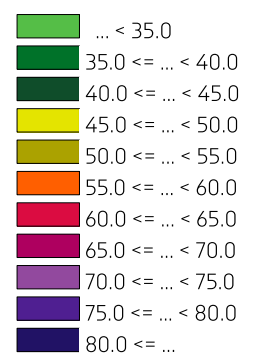
Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenverkehrslärm gemäss LSV für eine Zone der Empfindlichkeitsstufe III

Wohnräume:

Lr, Tag = 65 dB(A)

Lr, Nacht = 55 dB(A)

Farbraster auf Höhe 1. Obergeschoss



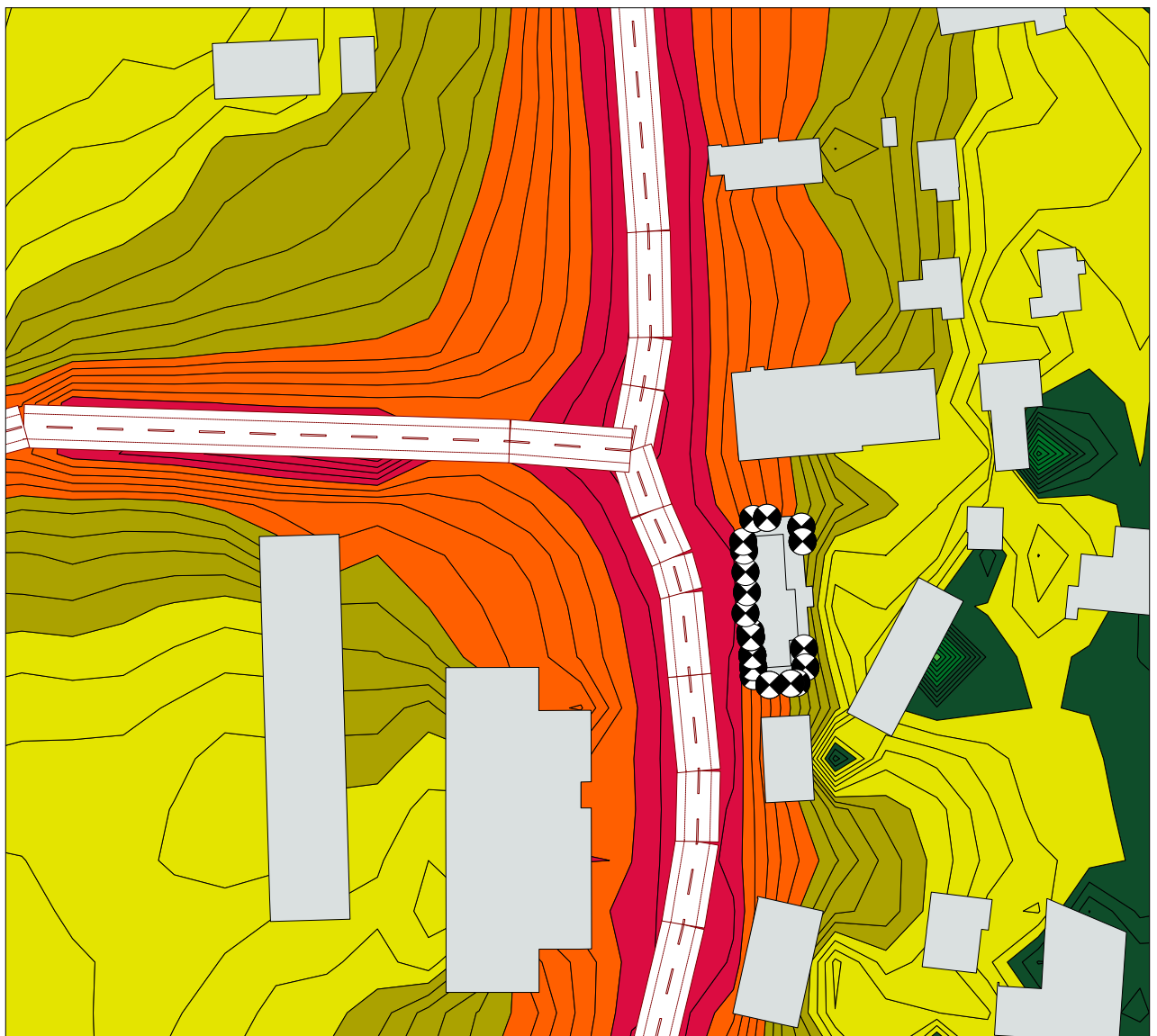
Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Strassenlärm - Übersicht Lärmausbreitung Nacht

1te Version vom 08. April 2025



Das Gelände befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe ES III.

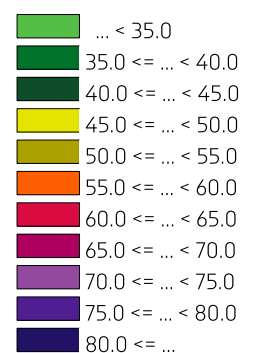
Immissionsgrenzwerte (IGW) für Strassenverkehrslärm gemäss LSV für eine Zone der Empfindlichkeitsstufe III

Wohnräume:

Lr, Tag = 65 dB(A)

Lr, Nacht = 55 dB(A)

Farbraster auf Höhe 1. Obergeschoss



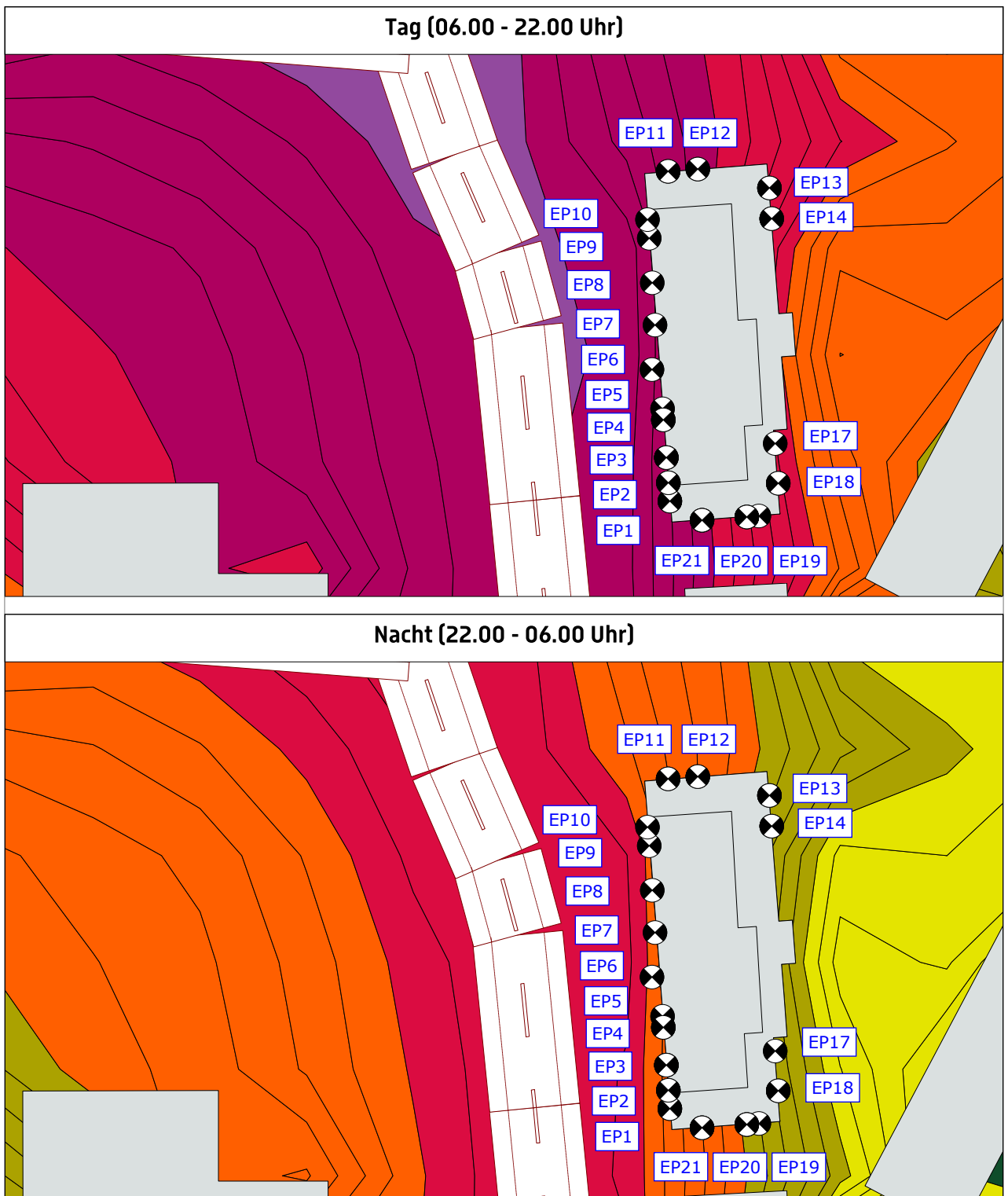
Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Strassenlärm - Lärmpegelwerte EG

1te Version vom 08. April 2025



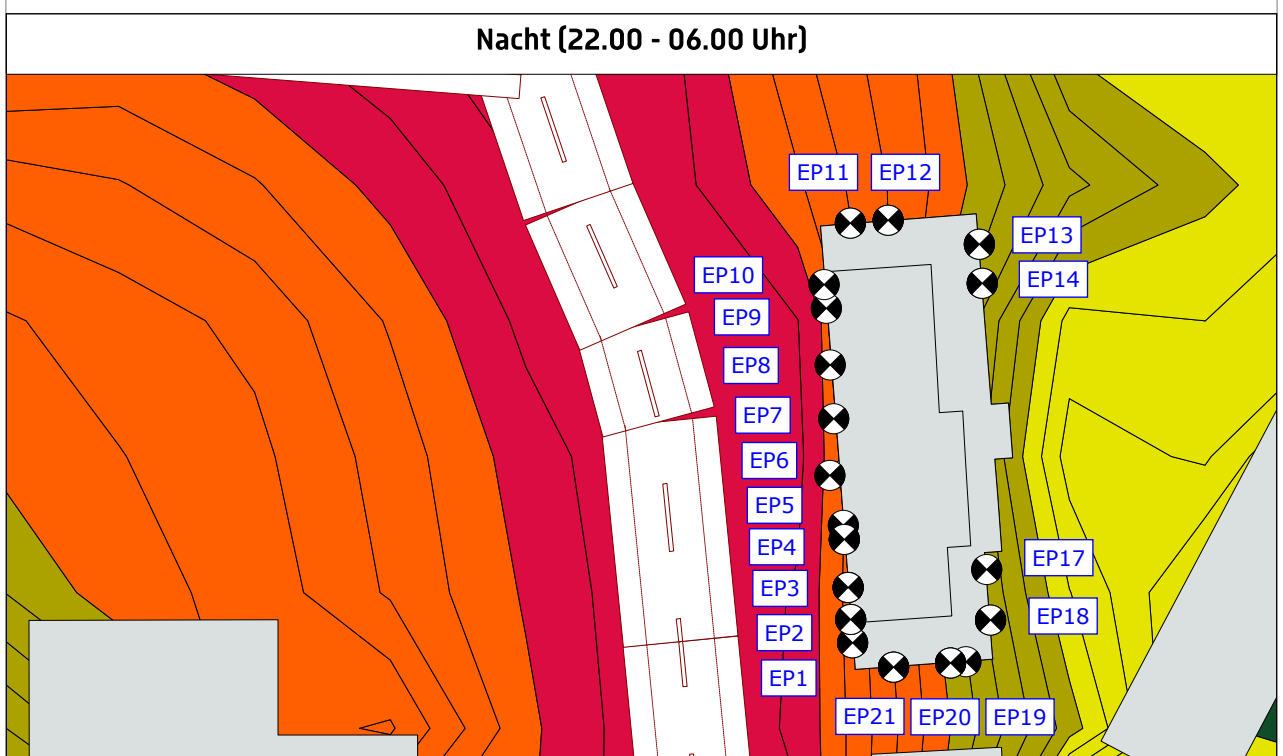
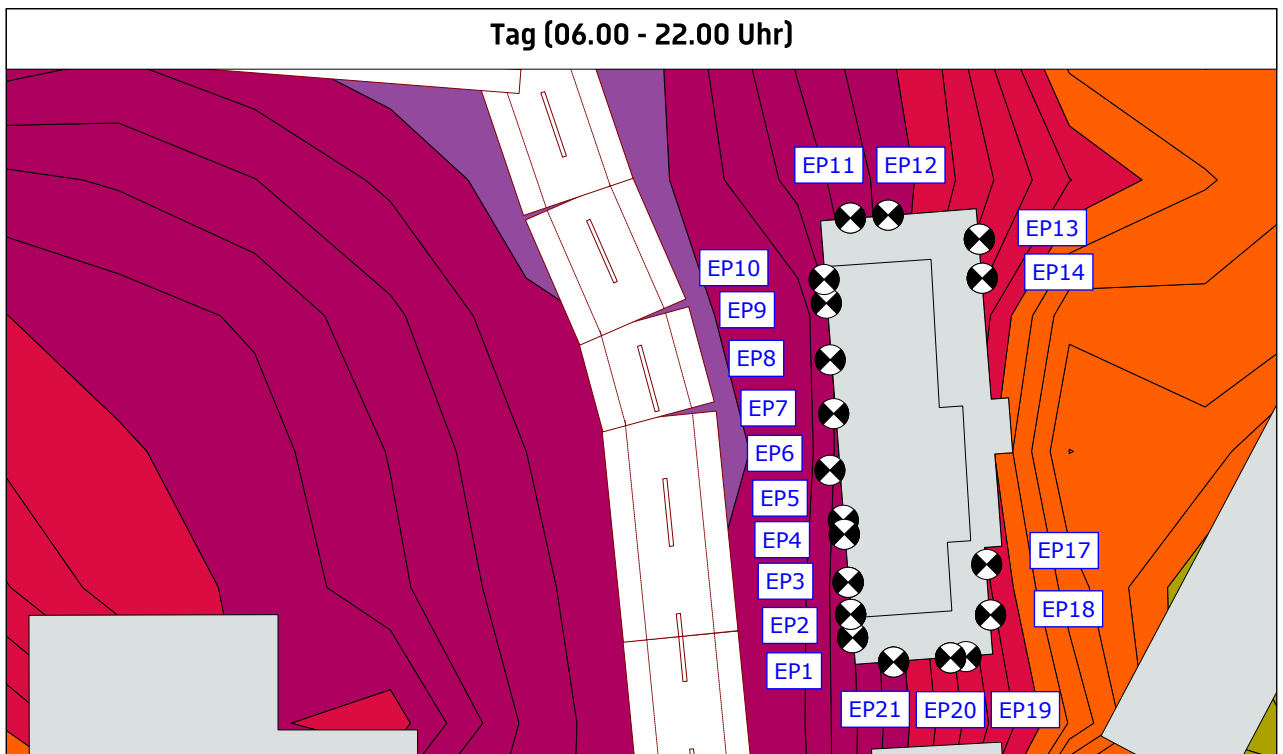
Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Strassenlärm - Lärmpegelwerte 1.0G

1te Version vom 08. April 2025



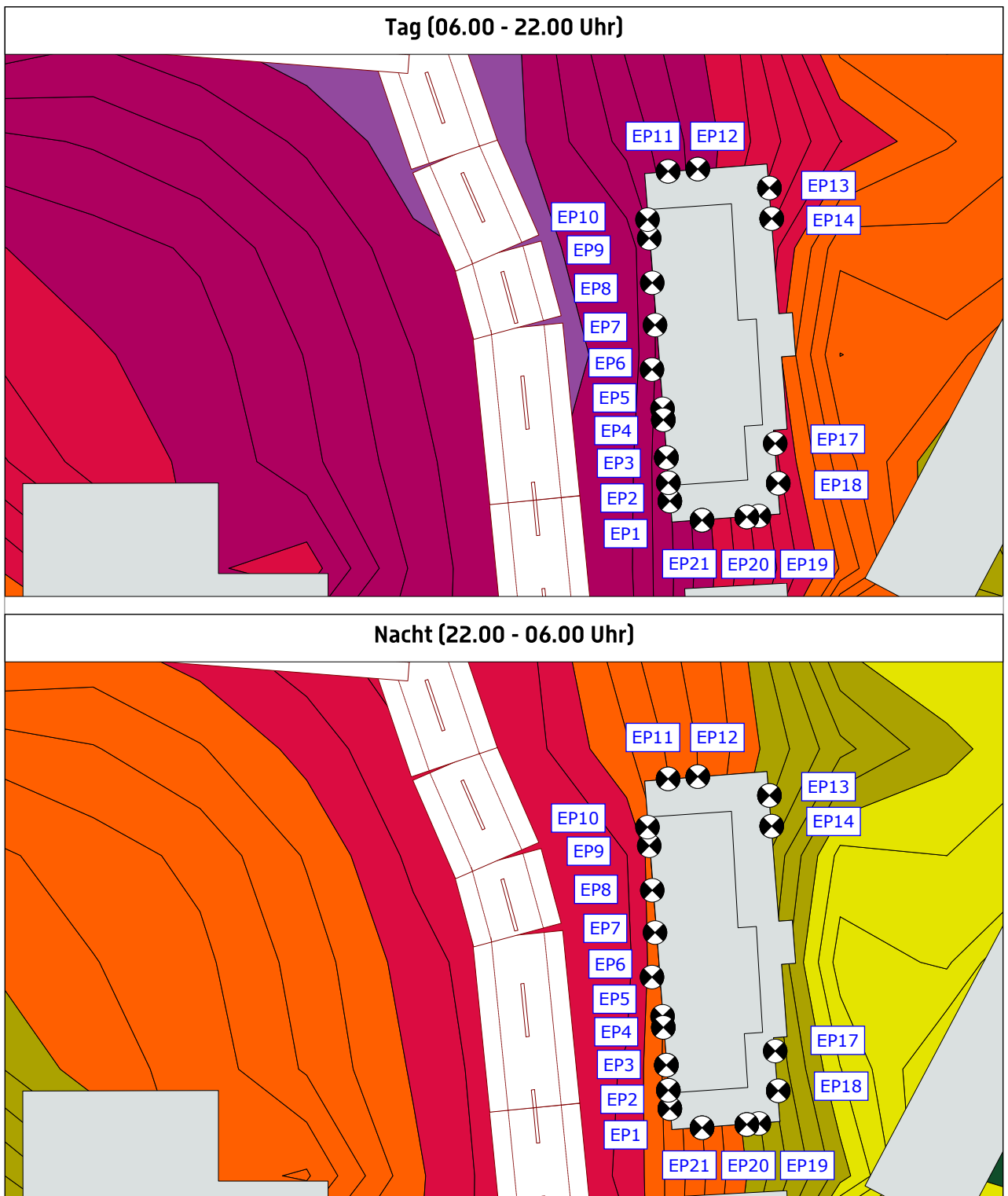
Umnutzung Umbau Aufstockung

Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

Strassenlärm - Lärmpegelwerte 2.0G

1te Version vom 08. April 2025



Umnutzung Umbau Aufstockung

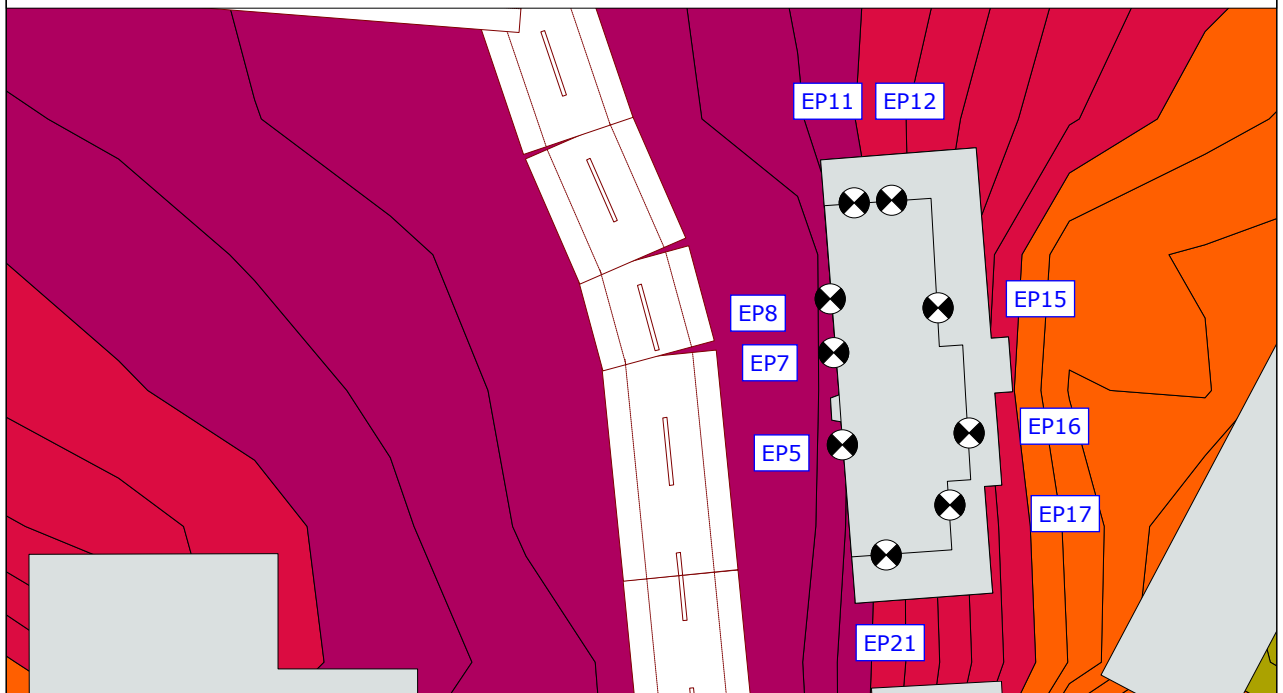
Aarauerstrasse 39

5116 Schinznach Bad

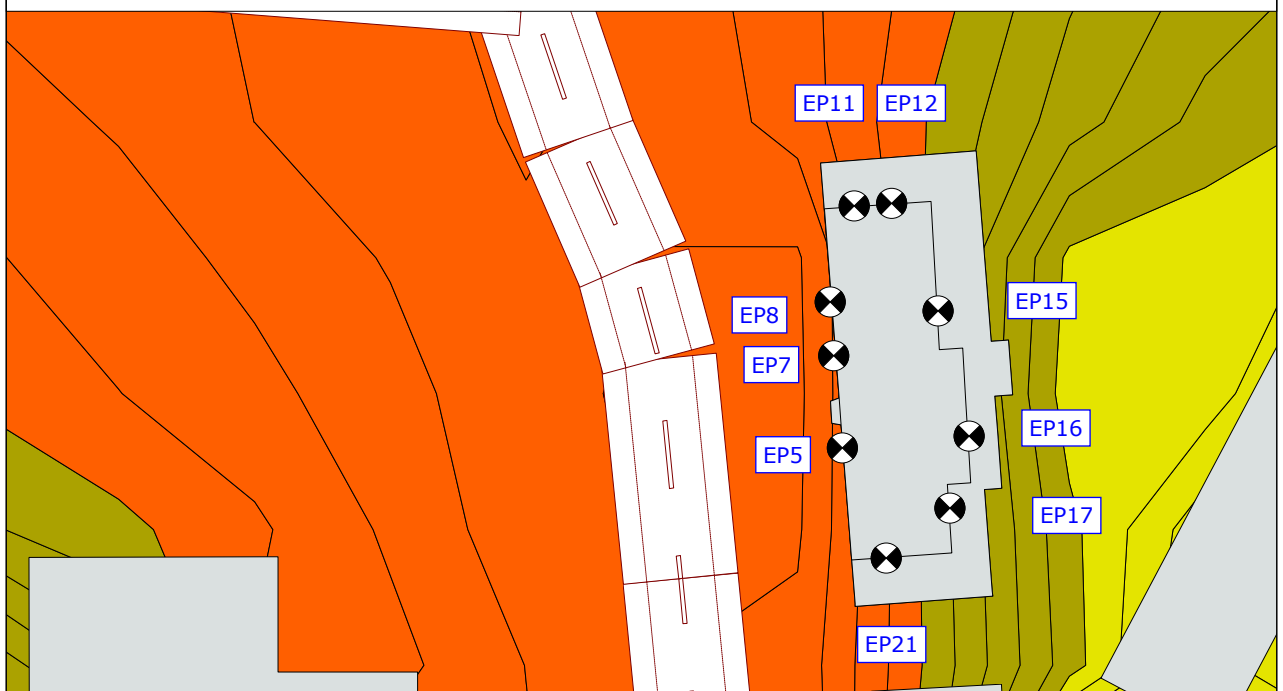
Strassenlärm - Lärmpegelwerte AG

1te Version vom 08. April 2025

Tag (06.00 - 22.00 Uhr)



Nacht (22.00 - 06.00 Uhr)



KUBATUR SIA 116 - KOSTENERMITTLUNG

A2407 Umbau MFH "Rössli"

5116 Schinznach Bad

SIA 416

BESTEHEND

Position	Beschreibung	Bezeichnungen	Höhe	Zuschlag	Höhe	Grundfläche	Kubikinhalt	Zw.Total	Total Gesch.
1	Bestand Untergeschoss					0.00 m2			659.02 m3
1.0	Untergeschoss II	linker Bereich, bestehend	2.90 m	+ 0.000 m	= 2.90 m	x 114.13 m2 =	330.977 m3		
1.1	Untergeschoss II	rechter Bereich, bestehend	2.65 m	+ 0.000 m	= 2.65 m	x 123.79 m2 =	328.044 m3		
1.10	Garage / Rampe drgl.	nicht vorhanden	0.00 m	+ 0.000 m	= 0.00 m	x 0.00 m2 =	0.000 m3	0.00 m3	0.00 m3
2	Bestand Erdgeschoss							955.79 m3	
2.1	Erdgeschoss	bestehend	2.58 m	+ 0.000 m	= 2.58 m	x 370.46 m2 =	955.787 m3		
3	1. Obergeschosse Normal							901.19 m3	
3.0	1. Obergeschoss	bestehend	2.72 m	+ 0.000 m	= 2.72 m	x 331.32 m2 =	901.190 m3		
4	2. Obergeschoss in Dachschräge	linker Bereich						517.53 m3	
4.0	2. OG / DG Raumhoch		2.175 m	+ 0.000 m	= 2.18 m	x 153.63 m2 =	334.145 m3		
4.1	2. OG / DG mittlerer Bereich bis Schrägdach		1.125 m	+ 0.000 m	= 1.13 m	x 57.78 m2 =	65.003 m3		
4.1	2. OG / DG Bereich Schleppgaube	Zuschlag	0.563 m	+ 0.000 m	= 0.56 m	x 81.74 m2 =	45.979 m3		
4.2	2. OG / DG Bereich in Dachschräge unten		1.088 m	+ 0.000 m	= 1.09 m	x 11.98 m2 =	13.028 m3		
4.4	2. OG / DG Bereich Dachschräge bis Gaube	Zuschlag	0.563 m	+ 0.000 m	= 0.56 m	x 7.72 m2 =	4.343 m3		
4.3	2. OG / DG Bereich Dachschräge Hauptdach	Zuschlag	0.953 m	+ 0.000 m	= 0.95 m	x 57.78 m2 =	55.035 m3		
5	2. Obergeschoss in Dachschräge	rechter Bereich						500.81 m3	
5.0	2. OG / DG Raumhoch		2.175 m	+ 0.000 m	= 2.18 m	x 124.46 m2 =	270.701 m3		
5.1	2. OG / DG mittlerer Bereich bis Schrägdach		1.230 m	+ 0.000 m	= 1.23 m	x 60.10 m2 =	73.923 m3		
5.2	2. OG / DG Bereich Schleppgaube	Zuschlag	0.615 m	+ 0.000 m	= 0.62 m	x 42.08 m2 =	25.879 m3		
5.3	2. OG / DG Bereich in Dachschräge unten		1.088 m	+ 0.000 m	= 1.09 m	x 50.21 m2 =	54.603 m3		
5.4	2. OG / DG Bereich Dachschräge bis Gaube	Zuschlag	0.615 m	+ 0.000 m	= 0.62 m	x 34.66 m2 =	21.316 m3		
5.5	2. OG / DG Bereich Dachschräge Hauptdach	Zuschlag	0.905 m	+ 0.000 m	= 0.91 m	x 60.10 m2 =	54.391 m3		
Total UG. / Garage									659.02 m3
Total Gebäude EG - 2.OG / DG								2875.32 m3	
KUBATUR SIA 416									3534.34 m3

A2407 UMBAU / UMNUTZUNG MEHRFAMILIENHAUS "ROESSLI"

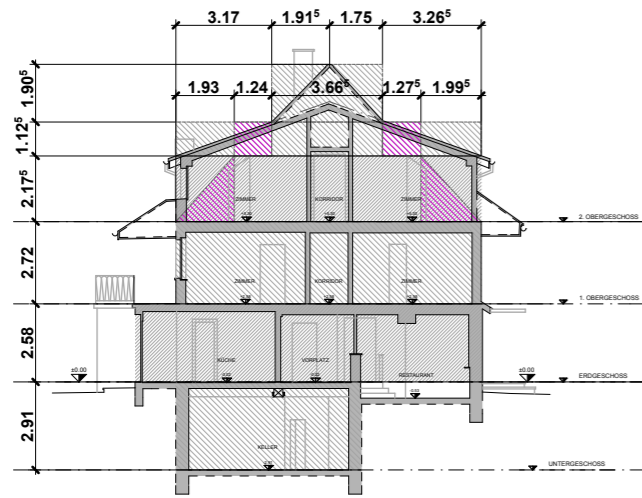
Aarauerstrasse 39, Kat. 5322 in 5116 SCHNIZNACH BAD



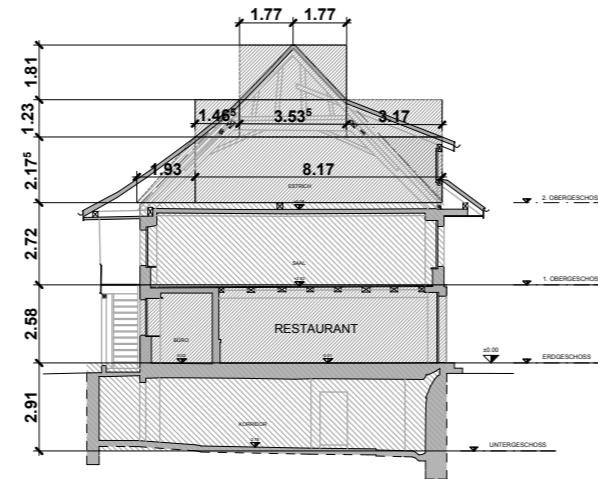
BAUPROJEKT :
 BESTANDESLIEGENSCHAFT IST-ZUSTAND
 SCHEMAS KUBATUR SIA 416 : UG - 2.OG/DG

ARCHITEKT : ARCHISTYLE (SCHWEIZ) AG
 DORFSTRASSE 81, CH-8954 GEROLDSWIL ZH

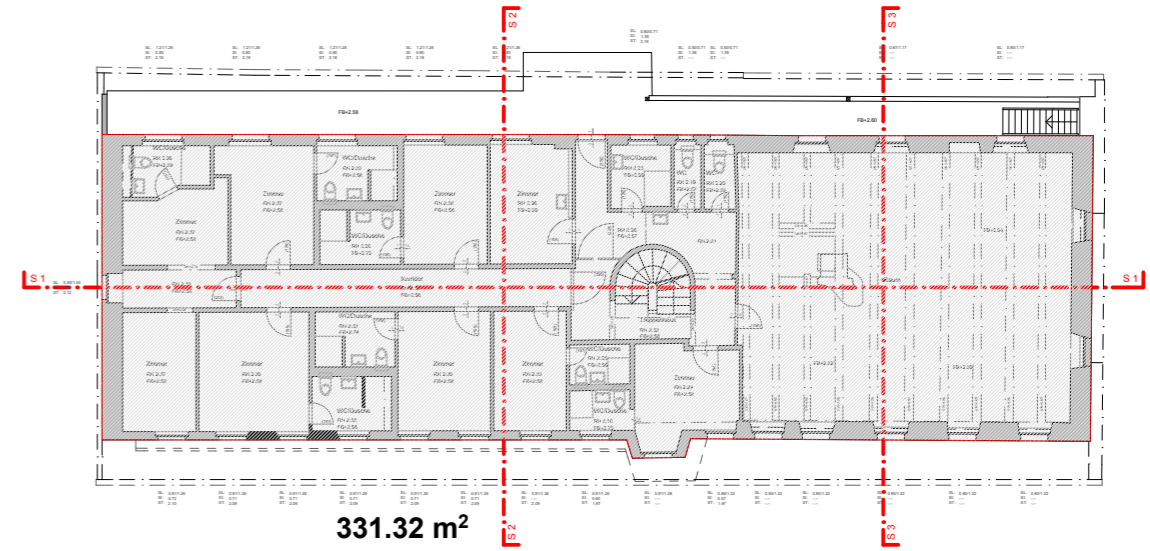
Pl.Nr. KUB
 Mst. 1 : 250
 Datum: 15.09.2025
 GEZ: F.TRIFOGLIO
 PL. GR. : A3
 E-Mail; info @ archistyle.ch
 TELEFON 052 / 514 03 80



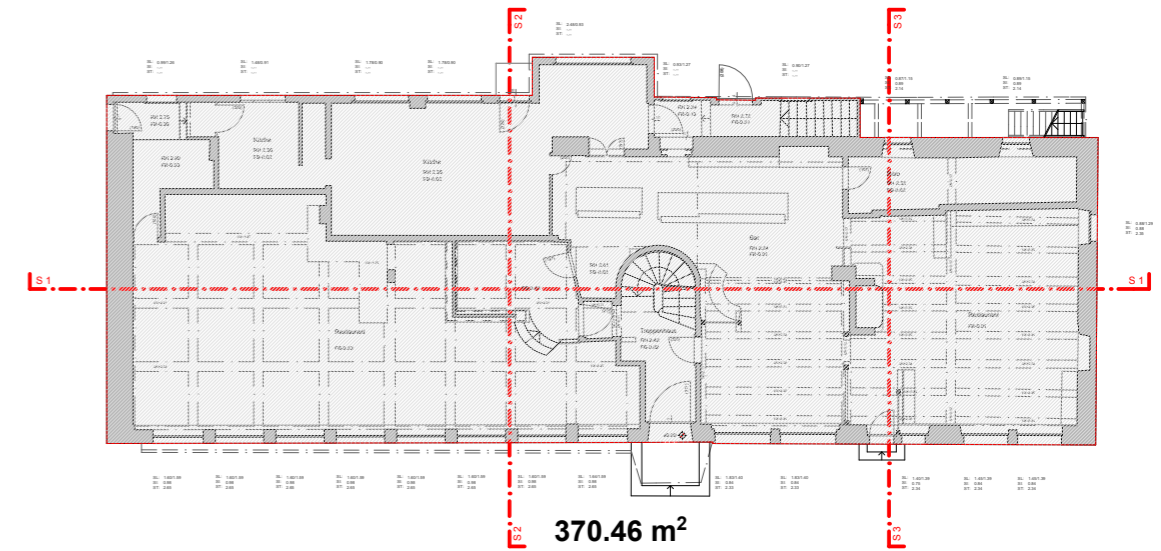
SCHNITT S2-S2



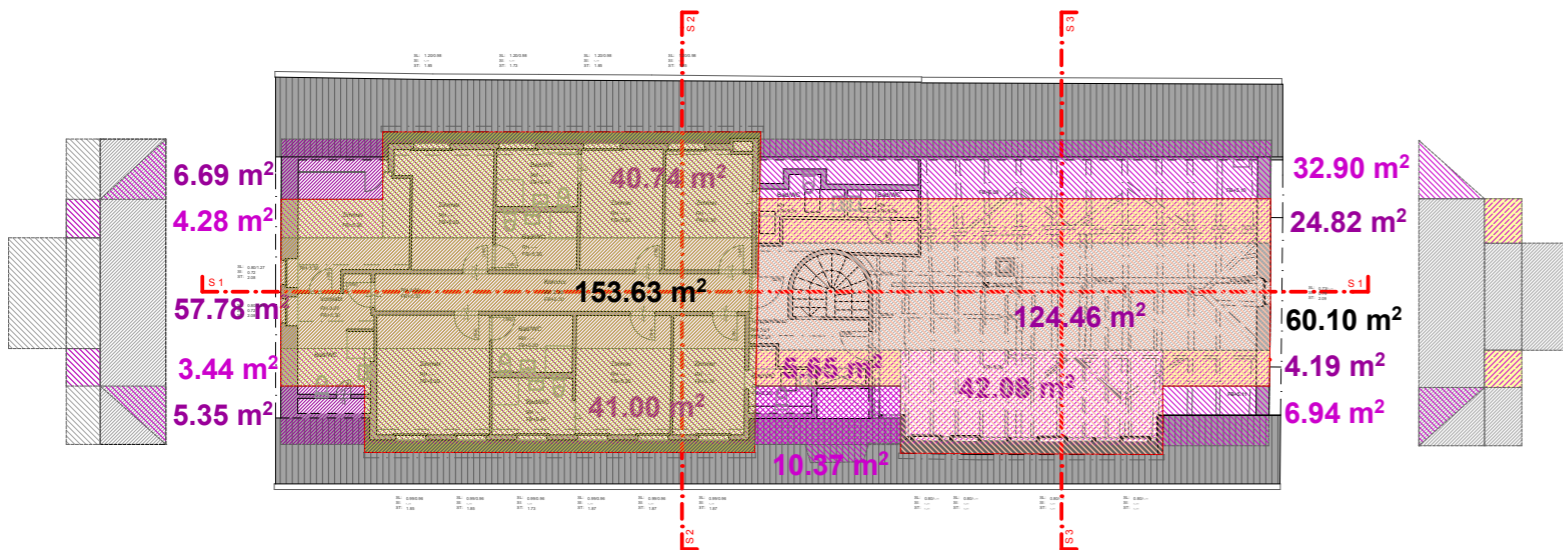
SCHNITT S3-S3



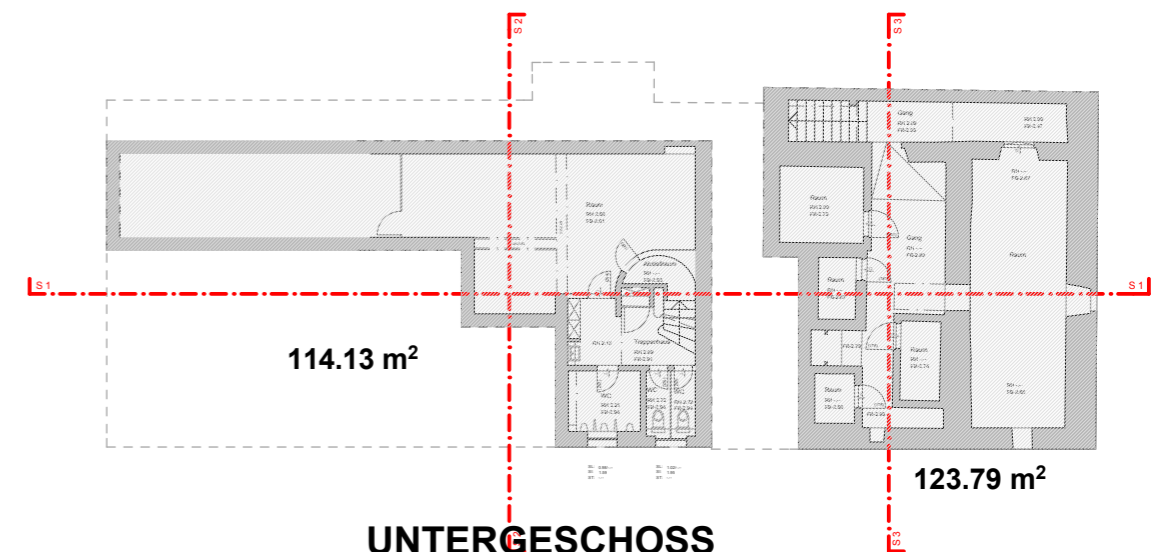
1. OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



2. OBERGESCHOSS / DG.



UNTERGESCHOSS

KUBATUR SIA 116 - KOSTENERMITTLUNG

A2407 Umbau MFH "Rössli"

5116 Schinznach Bad

SIA 416

AUFSTOCKUNG

Position	Beschreibung	Bezeichnungen	Höhe	Zuschlag	Höhe	Grundfläche	Kubikinhalt	Zw.Total	Total Gesch.
1	Bestand Untergeschoss					0.00 m2			659.02 m3
1.0	Untergeschoss II	linker Bereich, bestehend	2.90 m	+ 0.000 m	= 2.90 m	x 114.13 m2 =	330.977 m3		
1.1	Untergeschoss II	rechter Bereich, bestehend	2.65 m	+ 0.000 m	= 2.65 m	x 123.79 m2 =	328.044 m3		
1.10	Garage / Rampe drgl.	nicht vorhanden	0.00 m	+ 0.000 m	= 0.00 m	x 0.00 m2 =	0.000 m3	0.00 m3	0.00 m3
2	Bestand Erdgeschoss							984.80 m3	
2.1	Erdgeschoss	bestehend	2.72 m	+ 0.000 m	= 2.72 m	x 362.06 m2 =	984.803 m3		
3	Obergeschosse, Attikageschoss							1678.10 m3	
3.0	1. Obergeschoss	bestehend	2.80 m	+ 0.000 m	= 2.80 m	x 331.32 m2 =	927.696 m3		
3.1	2. Obergeschoss	bestehend / Ersatzneubau	2.85 m	+ 0.000 m	= 2.85 m	x 263.30 m2 =	750.405 m3		
4	Dachgeschoss / Attikageschoss							586.02 m3	
4.0	Grundriss Attikageschoss	Rückbau DG / Neubau Attika	2.95 m	+ 0.000 m	= 2.95 m	x 198.65 m2 =	586.018 m3		
Total UG. / Garage									659.02 m3
Total Gebäude EG - DG/AK								3248.92 m3	
KUBATUR SIA 416									3907.94 m3

A2407 UMBAU / UMNUTZUNG MEHRFAMILIENHAUS "ROESSLI" Aarauerstrasse 39, Kat. 5322 in 5116 SCHNIZNACH BAD

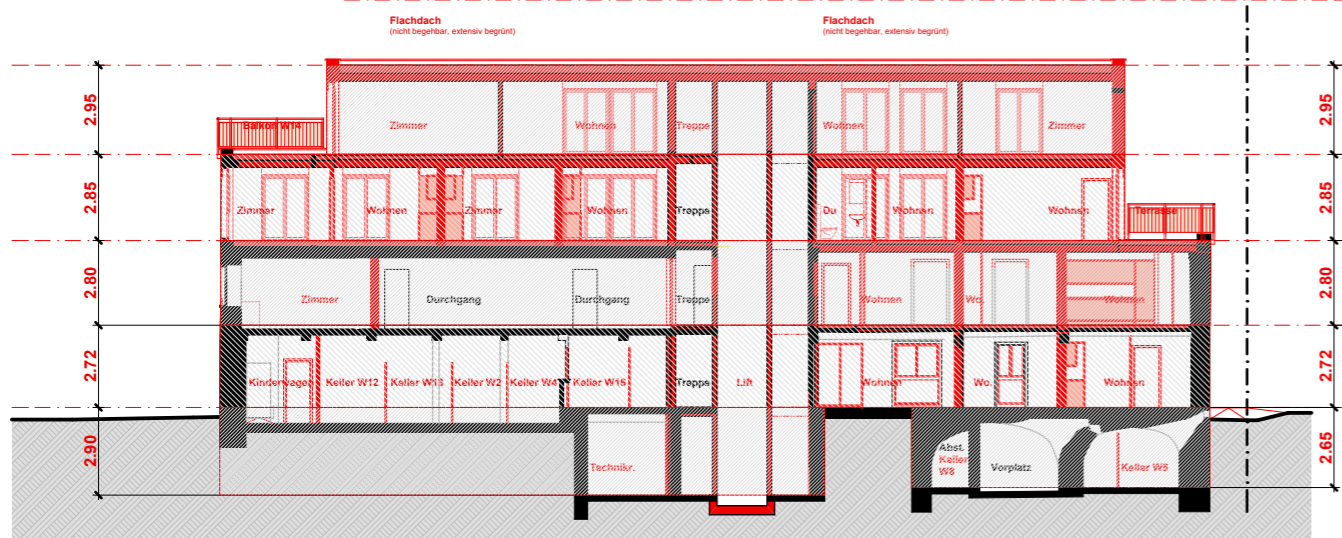


ARCHISTYLE
ARCHITEKTUR & DESIGN

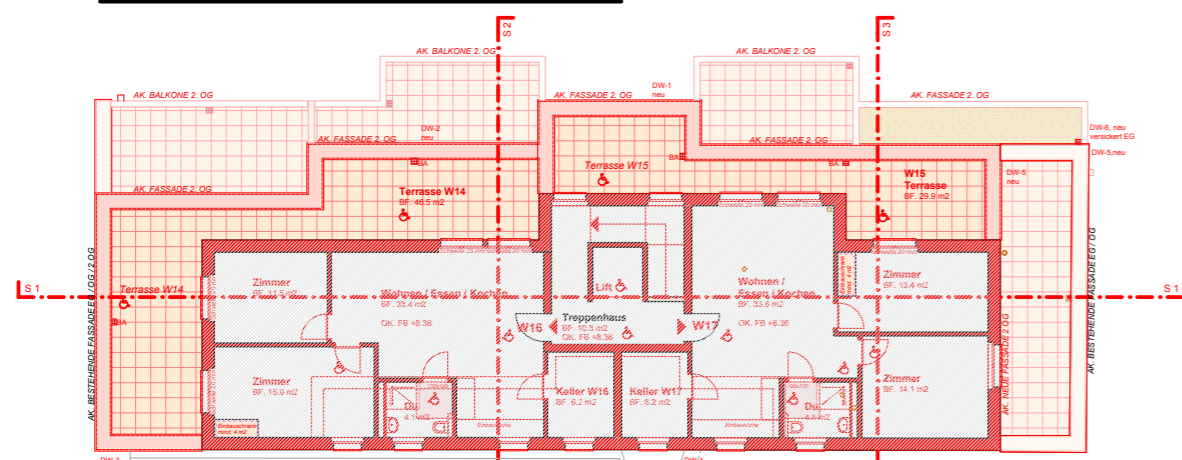
BAUPROJEKT:
SCHEMAS KUBATUR SIA 416 : UG - ATTIKA

ARCHITEKT: ARCHISTYLE (SCHWEIZ) AG
DORFSTRASSE 81, CH-8954 GEROLDSWIL ZH

Pl.Nr. 1012
Mst. 1 : 250
Datum: 15.09.2025
GEZ: F.TRIFOGLIO
PL. GR.: A3
E-Mail; info @ archistyle.ch
TELEFON 052 / 514 03 80

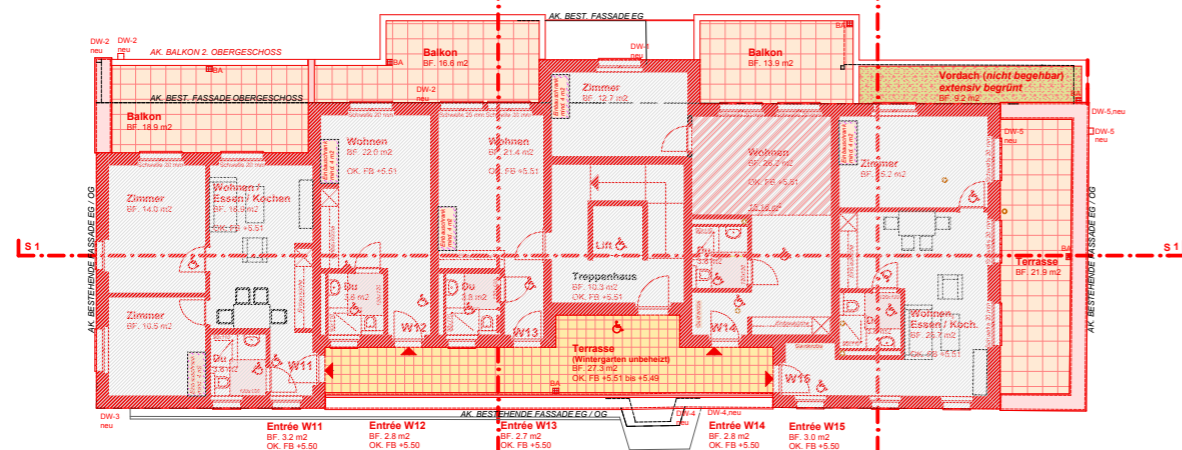


GEBAEUESCHNITT S1 - S1



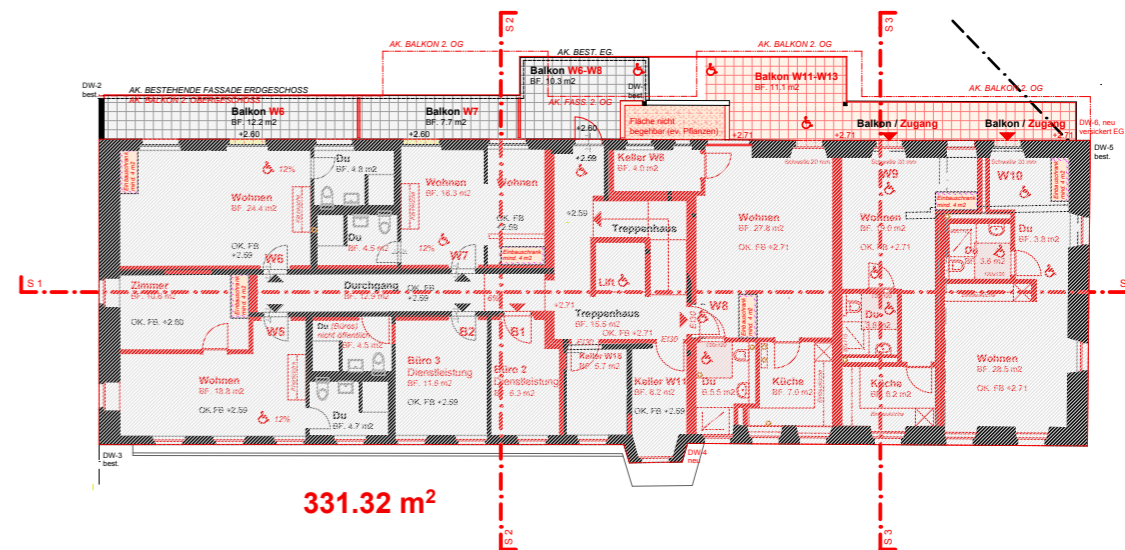
ATTIKAGESCHOSS

198.65 m²



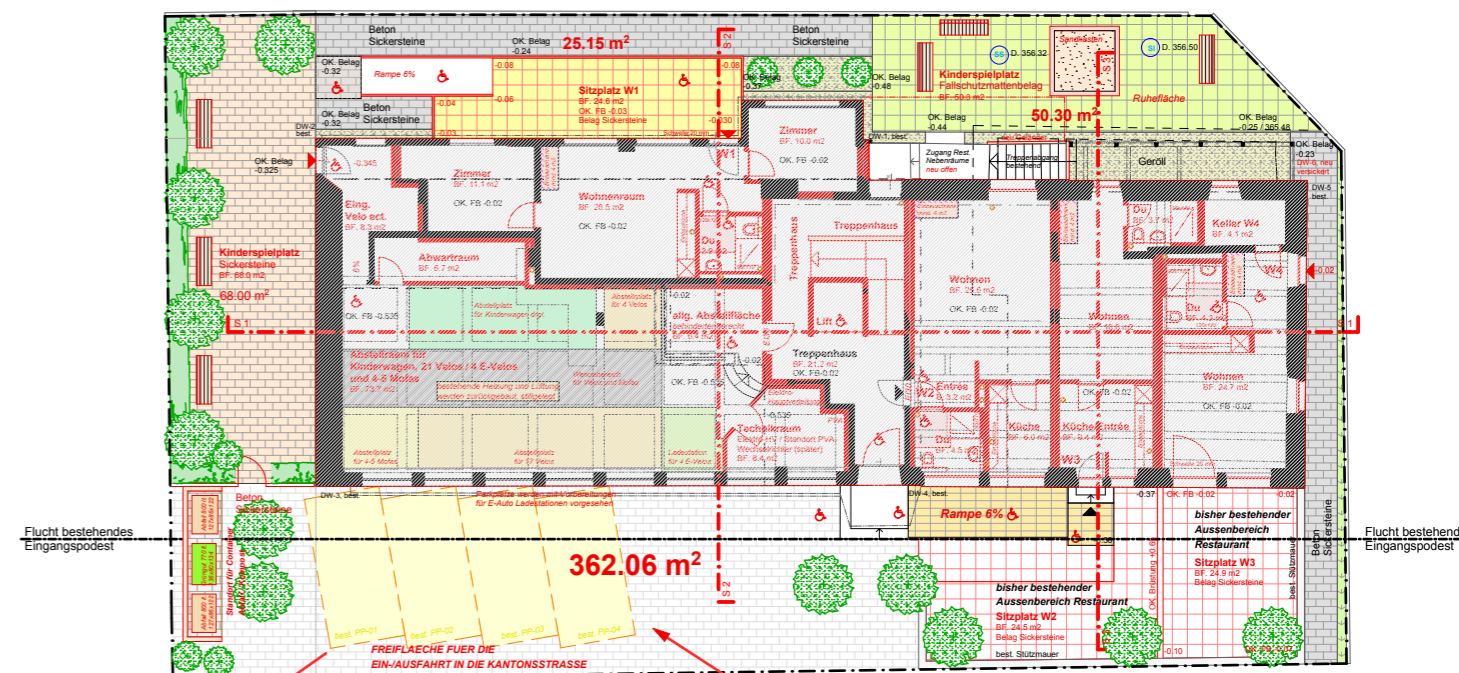
2. OBERGESCHOSS

263.30 m²



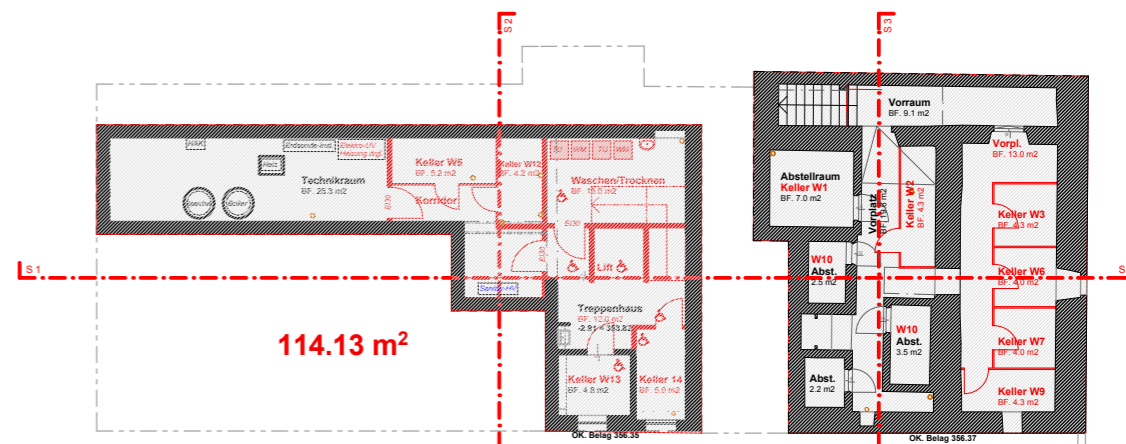
1. OBERGESCHOSS

331.32 m²



ERDGESCHOSS

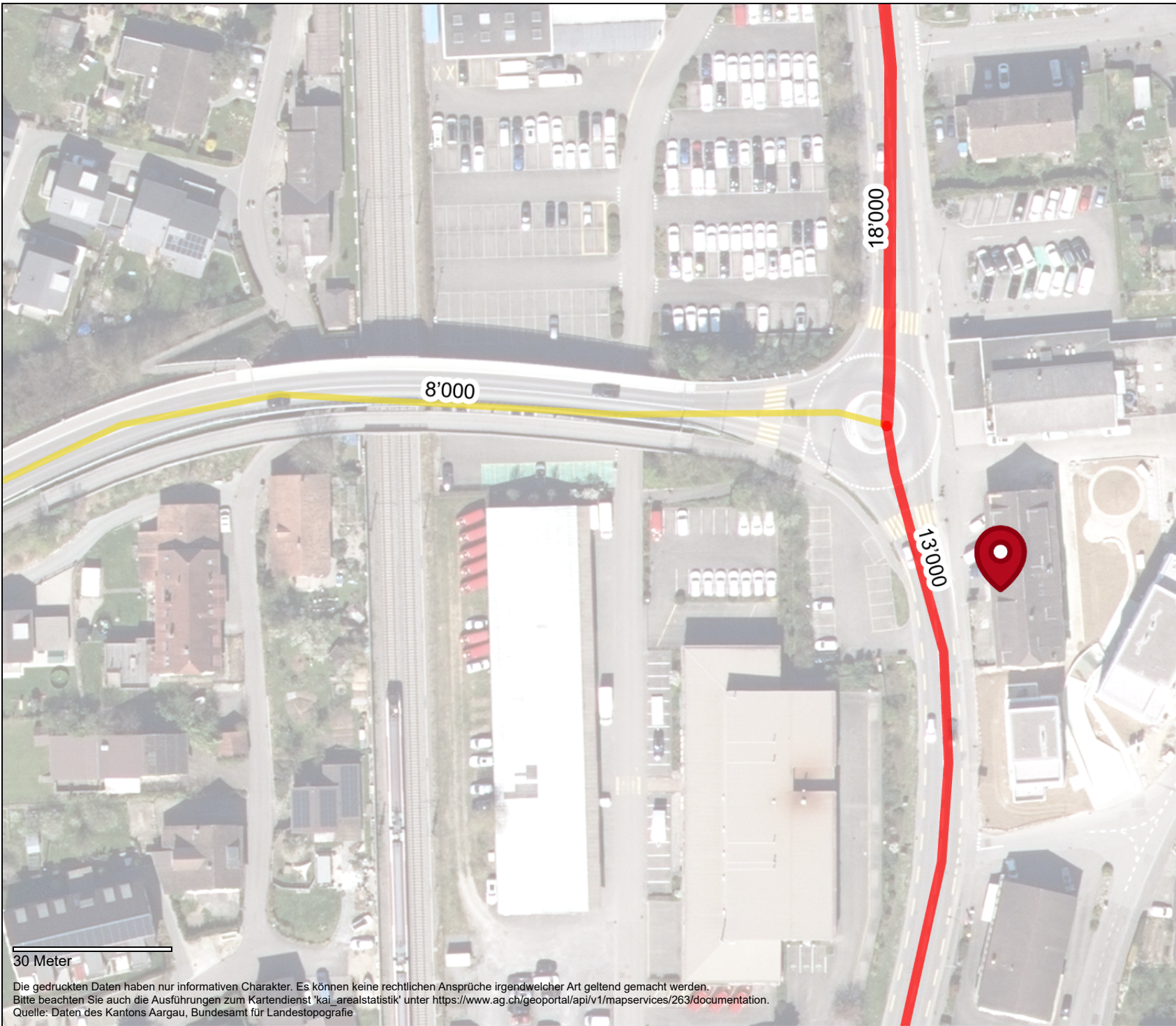
362.06 m²



UNTERGESCHOSS

114.13 m²

123.79 m²



**Aarauerstrasse 39, 5116
Schinznach Bad**

Strassenbelastungswerte

Legende:

Strassenbelastungsplan DWV (2023). Die Qualität der Abschätzung der Streckenbelastungen ist von der lokalen Verfügbarkeit der Zählraten abhängig und ist für detaillierte Betrachtungen insbesondere im Siedlungsgebiet nicht geeignet.

- Hauptverkehrsstrassen (HVS)
- Regionalverbindungsstrassen (RVS)
- Lokalverbindungsstrassen (LVS)
- Lokalverbindungsstrassen reduziert (LVSred)

30 Meter

Die gedruckten Daten haben nur informativen Charakter. Es können keine rechtlichen Ansprüche irgendwelcher Art geltend gemacht werden.
Bitte beachten Sie auch die Ausführungen zum Kartendienst 'kai_ arealstatistik' unter <https://www.ag.ch/geoportal/api/v1/mapservices/263/documentation>.
Quelle: Daten des Kantons Aargau, Bundesamt für Landestopografie



agis

1:1000

erstellt: 13.09.2025

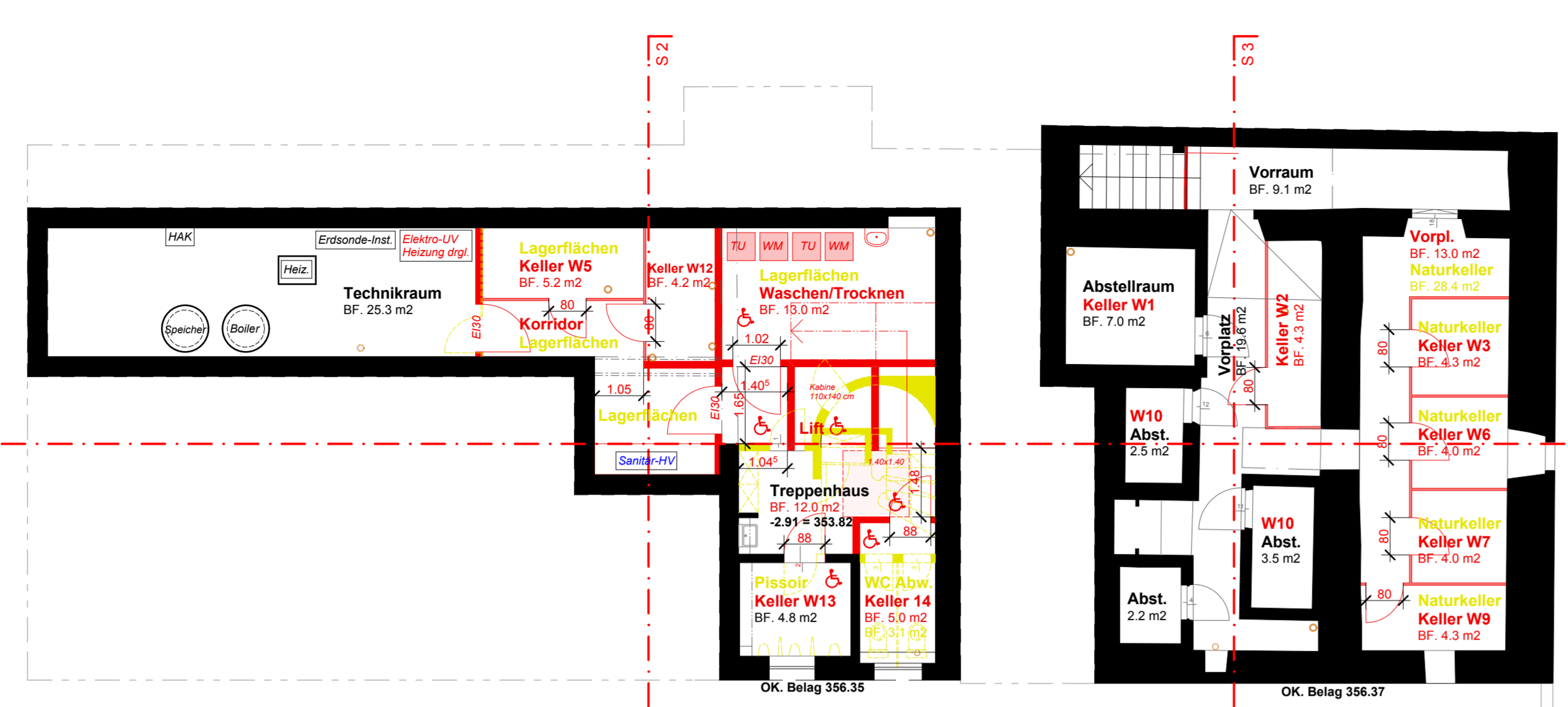
SCHNIZNACH BAD DEN, 07. APRIL 2025 / REV. 14.10.2025

DER GRUNDEIGENTÜMER: I.V.

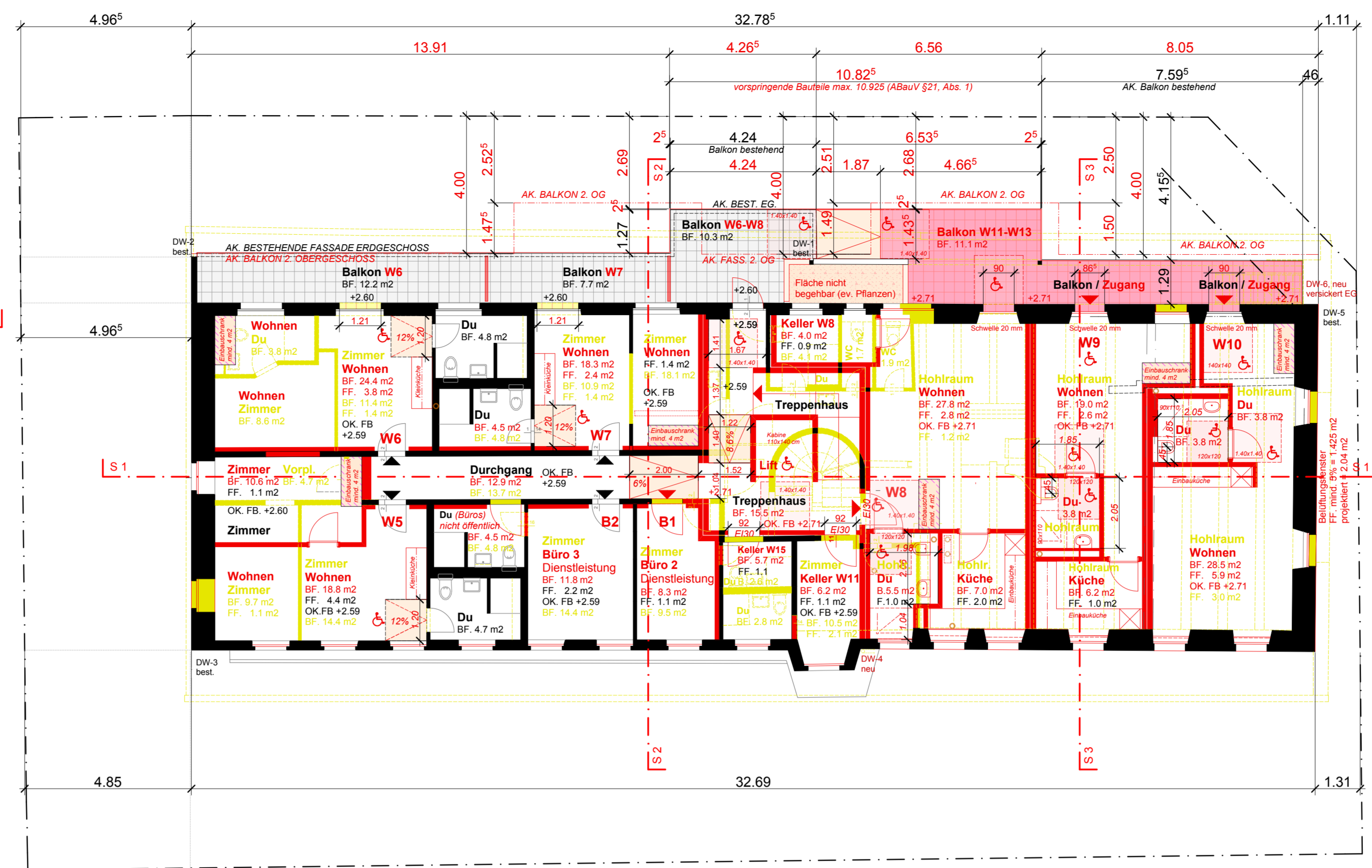
DIE BAUHERRSCHAFT: I.V.

DER ARCHITEKT:

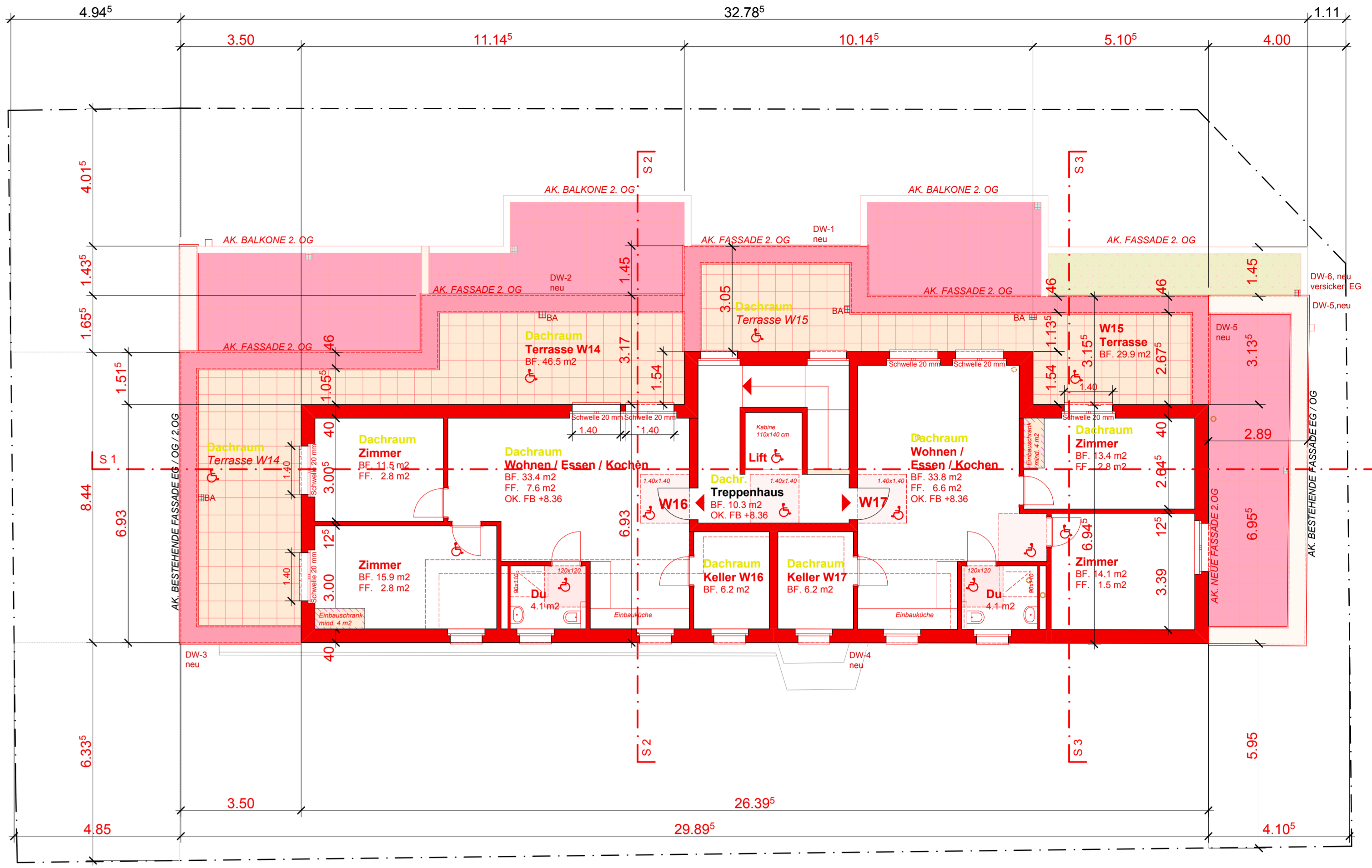
- LEGENDE:**
- BESTEHEND
 - NEU
 - ABBRUCH



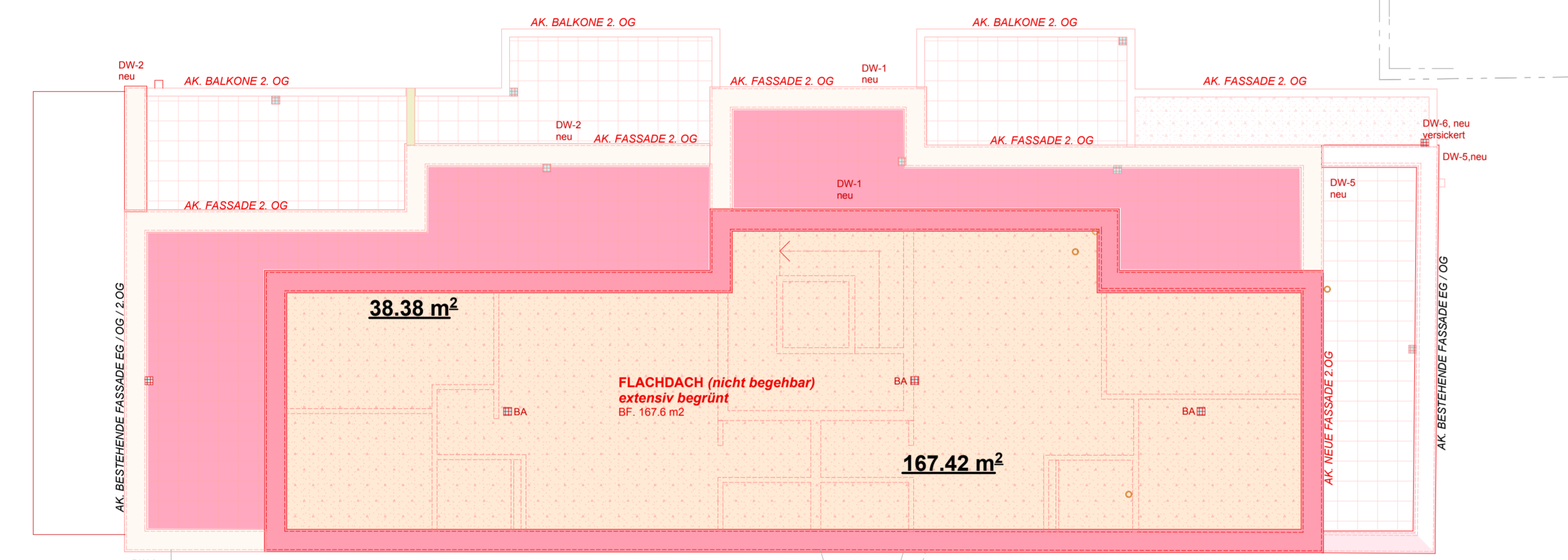
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



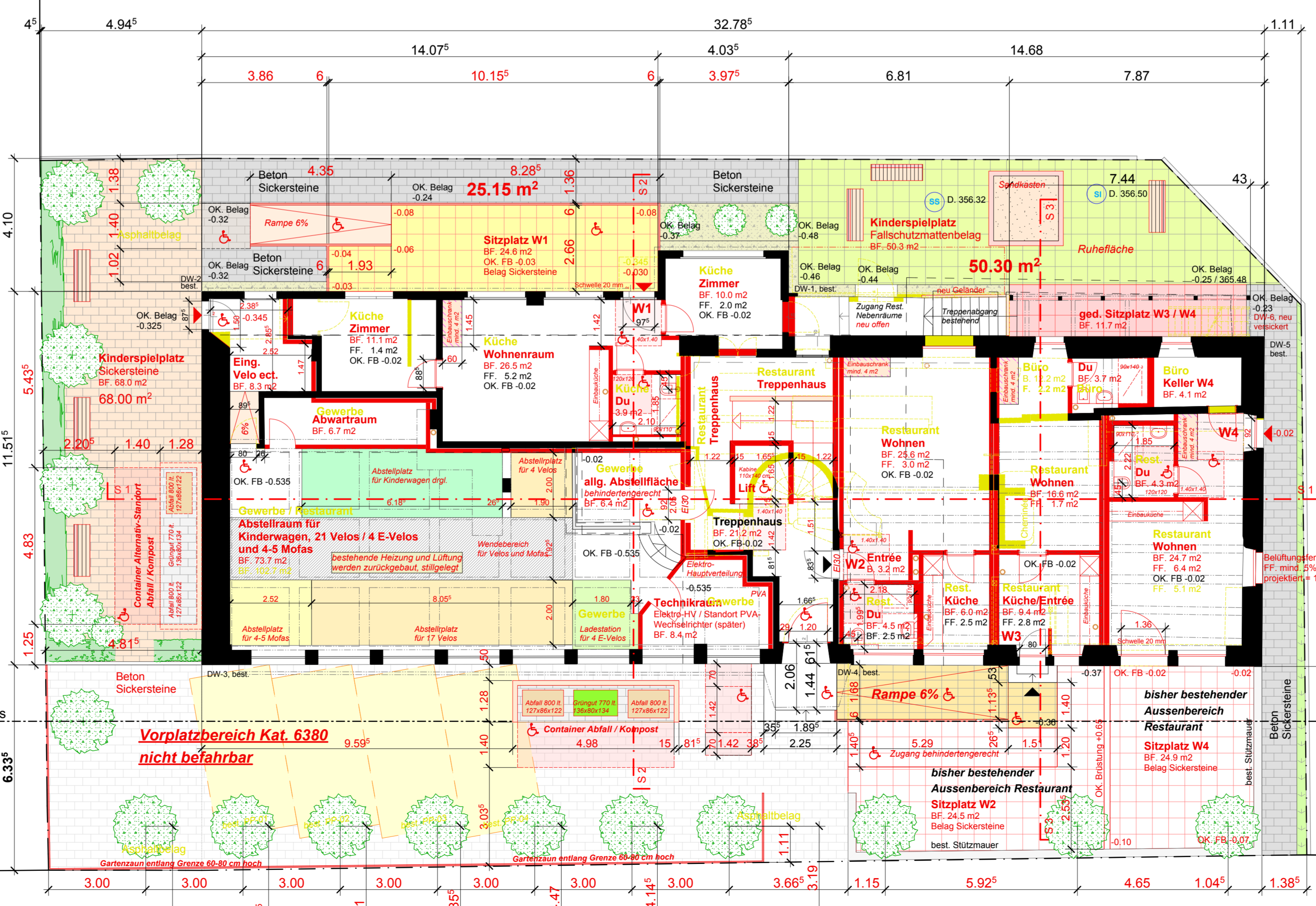
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS



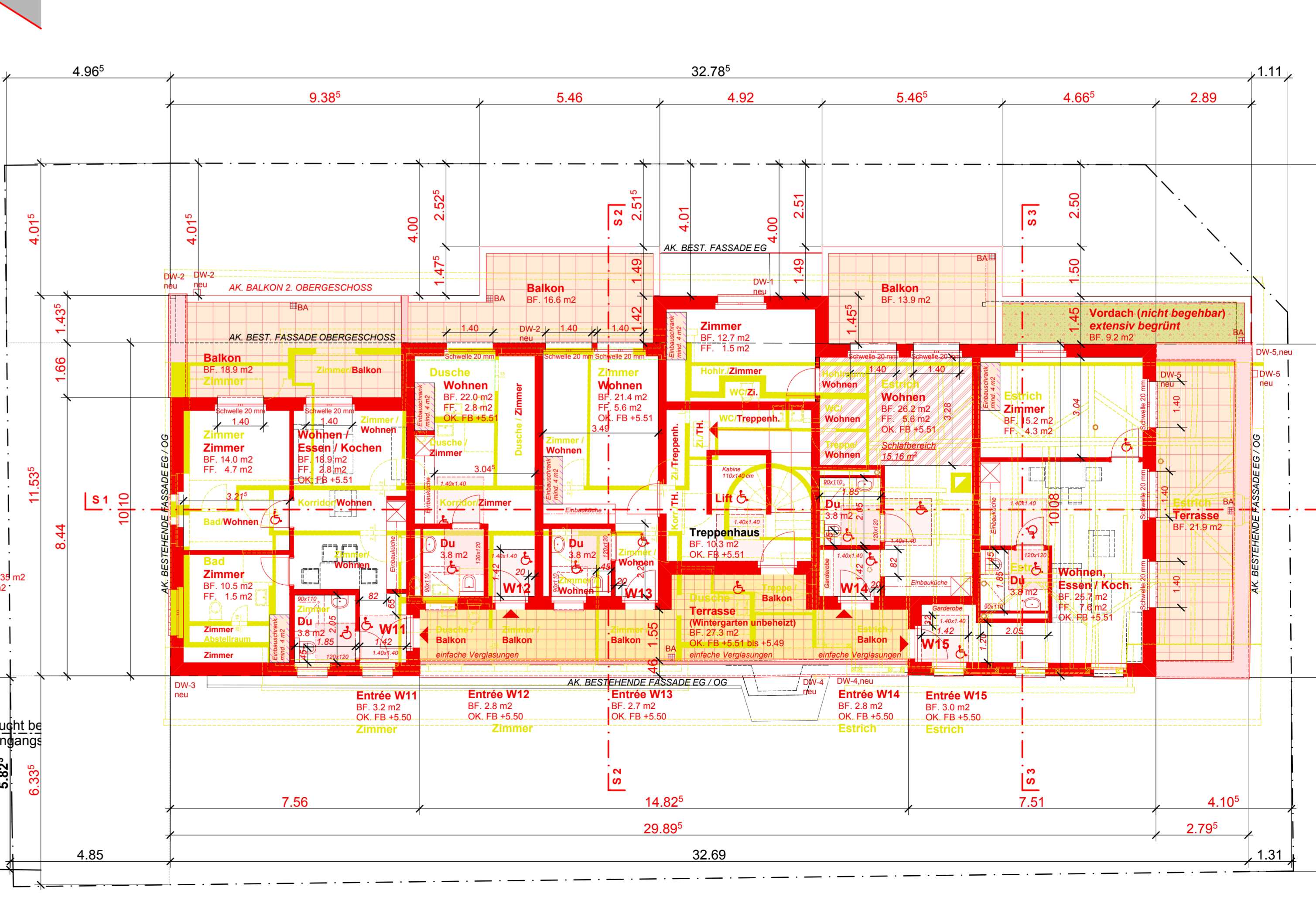
GRUNDRISS ATTIKAGESCHOSS



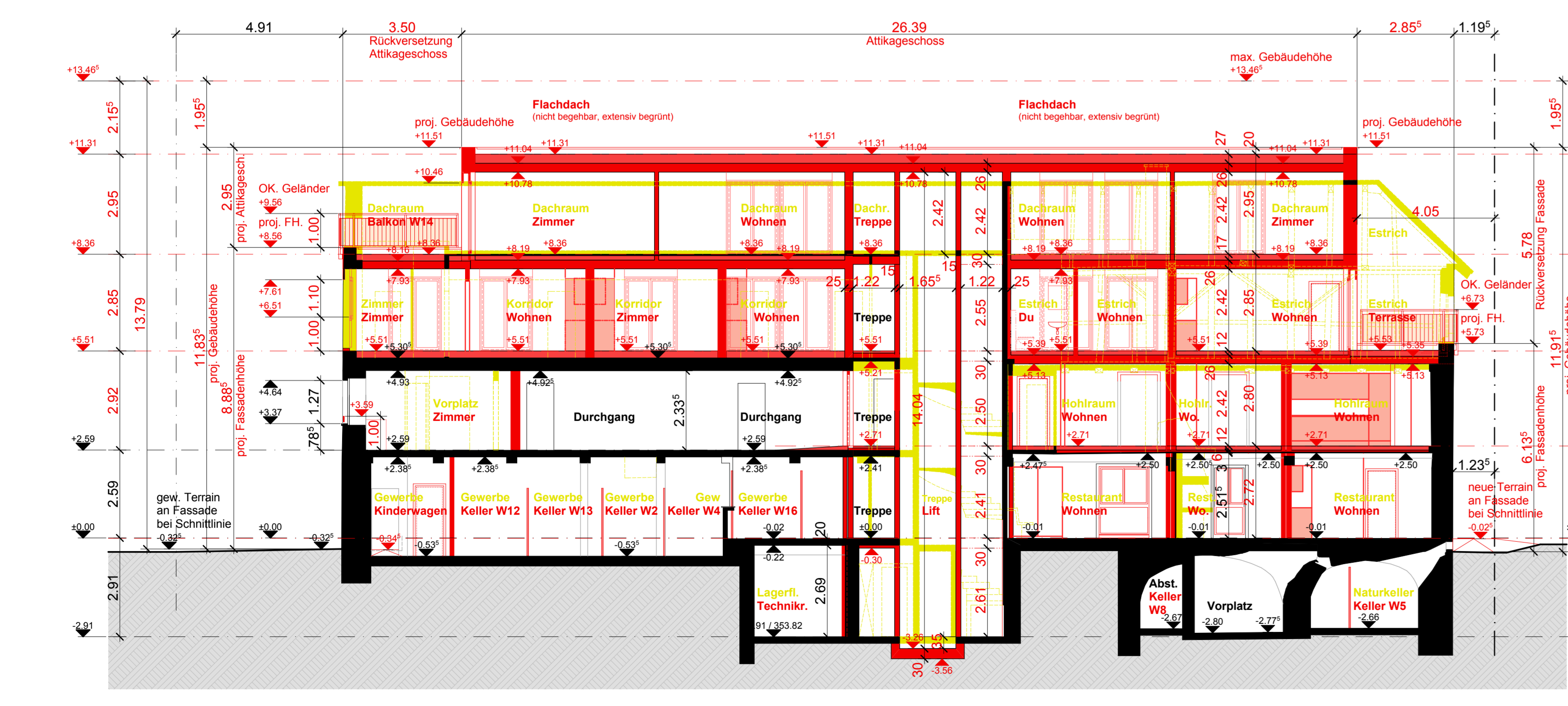
GRUNDRISS FLACHDACH / DACHAUFSICHT



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS



LAENGSSCHNITT S1 - S1

ATTIKAGESCHOSS

2. OBERGESCHOSS

1. OBERGESCHOSS

ERDGESCHOSS

UNTERGESCHOSS

Insgesamt 13 Parkplätze

SCHNIZNACH BAD DEN, 07. APRIL 2025 / REV. 14.10.2025

OK.FB. EG +0.00 = 356.73 M.Ü.M.

DER GRUNDEIGENTÜMER : i.V. _____

DIE BAUHERRSCHAFT : i.V. _____

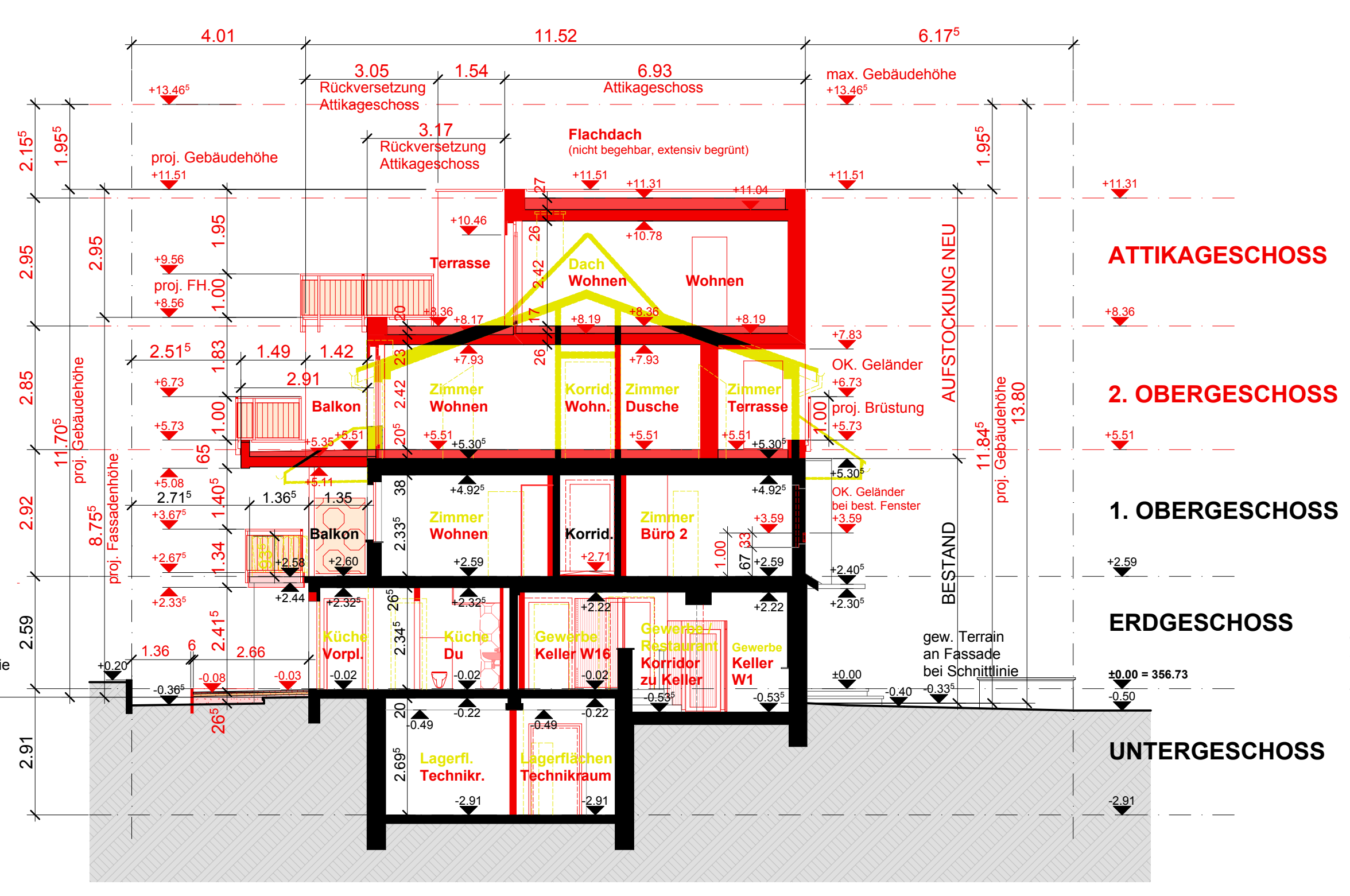
DER ARCHITEKT : _____

LEGENDE :

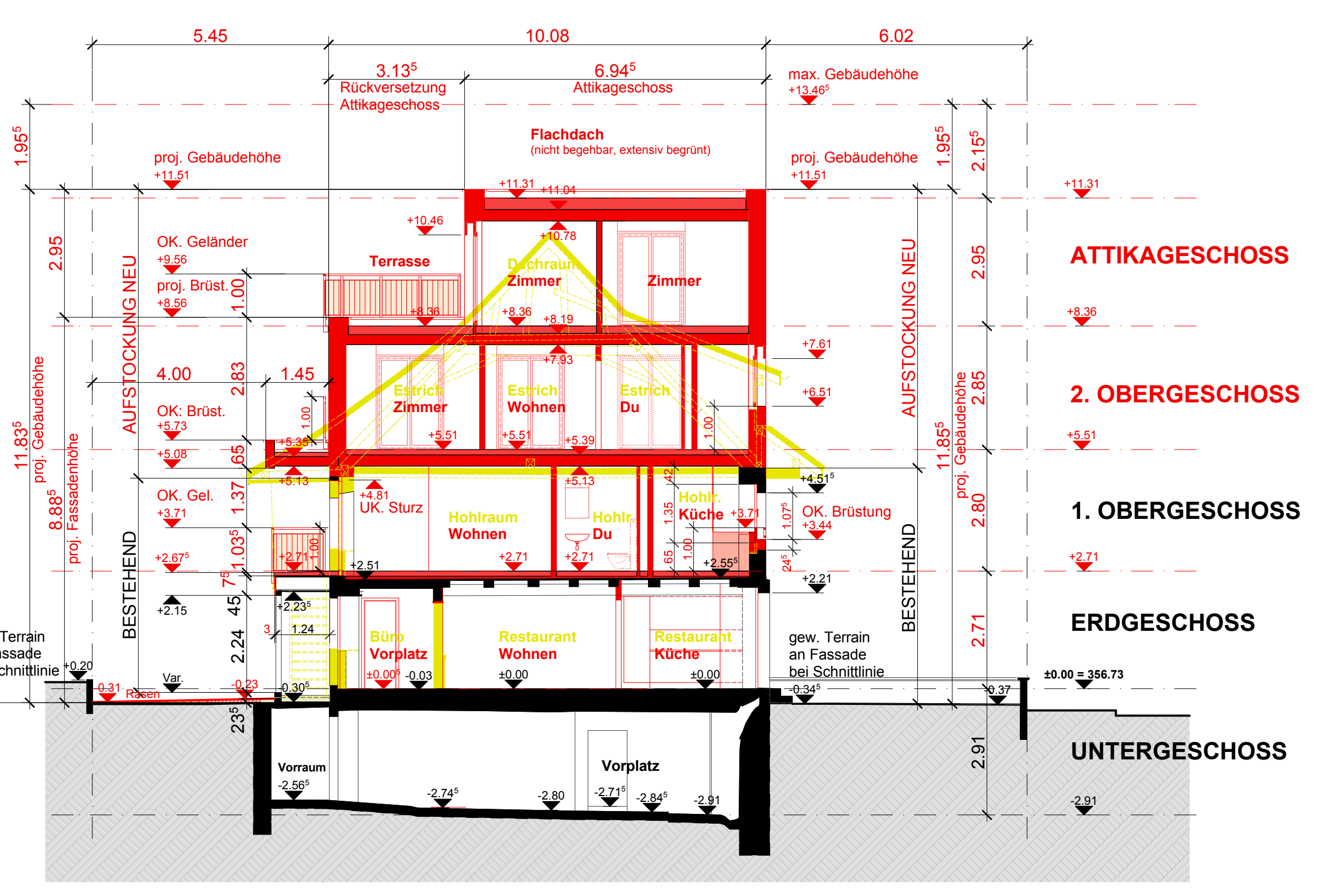
BESTEHEND

NEU

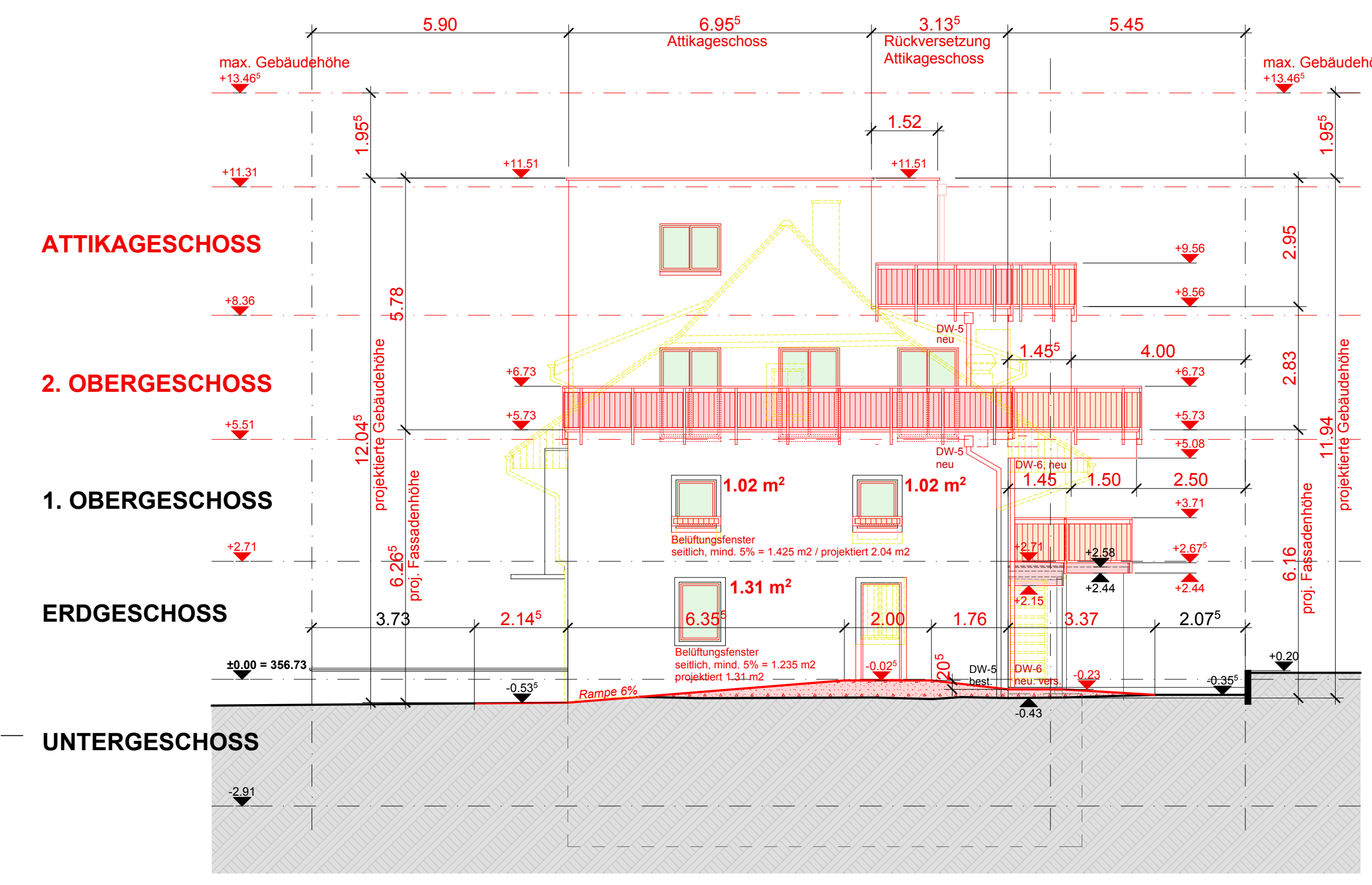
ABBRUCH



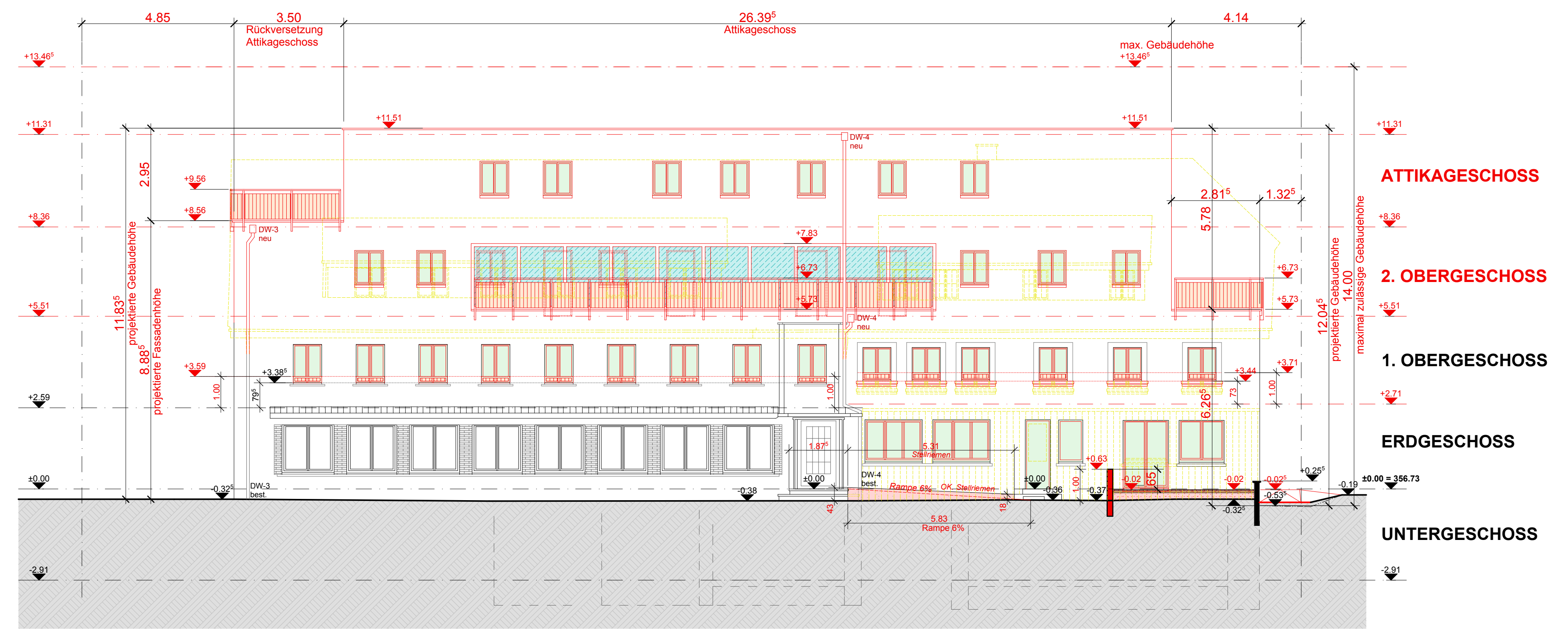
QUERSCHNITT S2 - S2



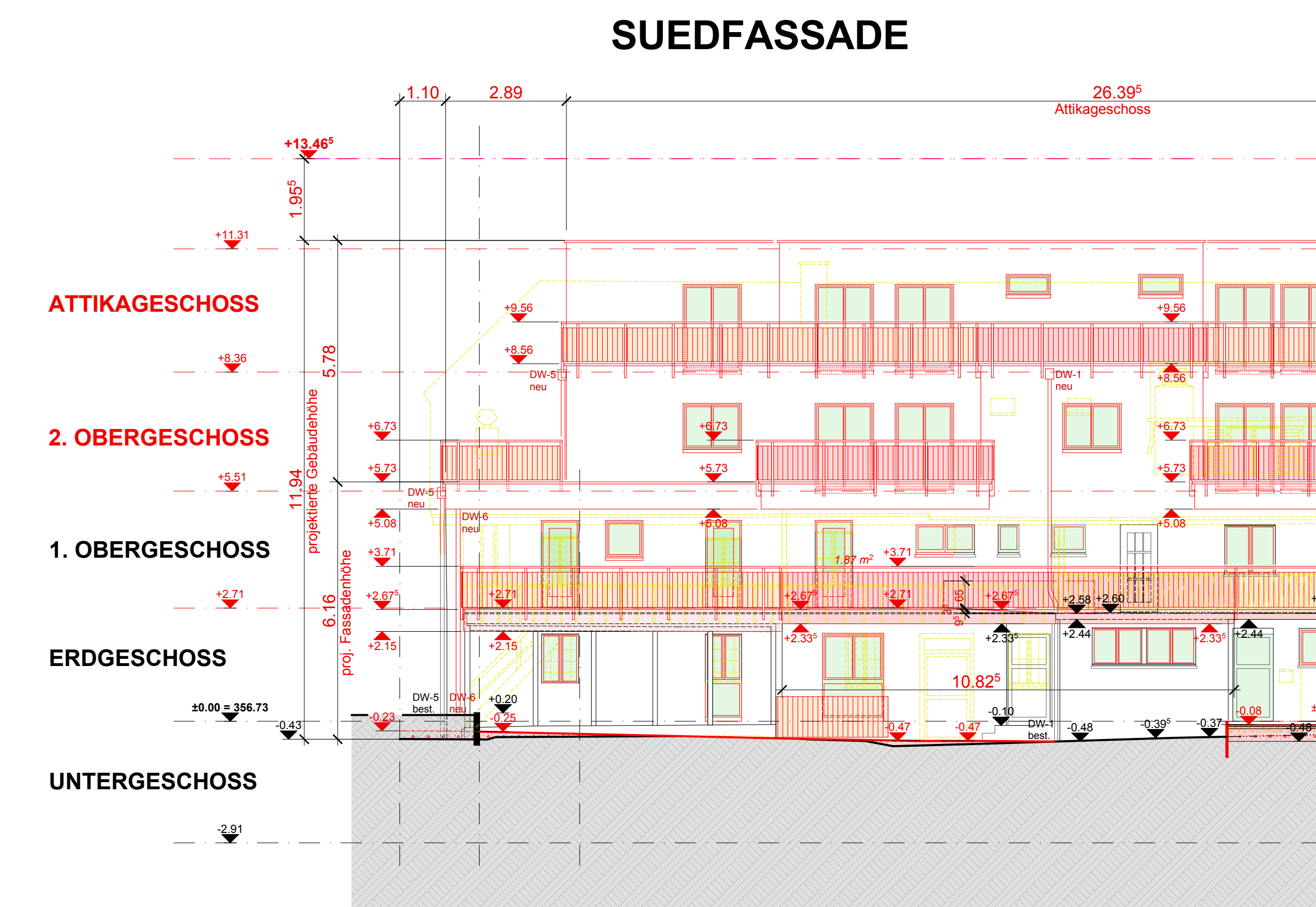
QUERSCHNITT S3 - S3



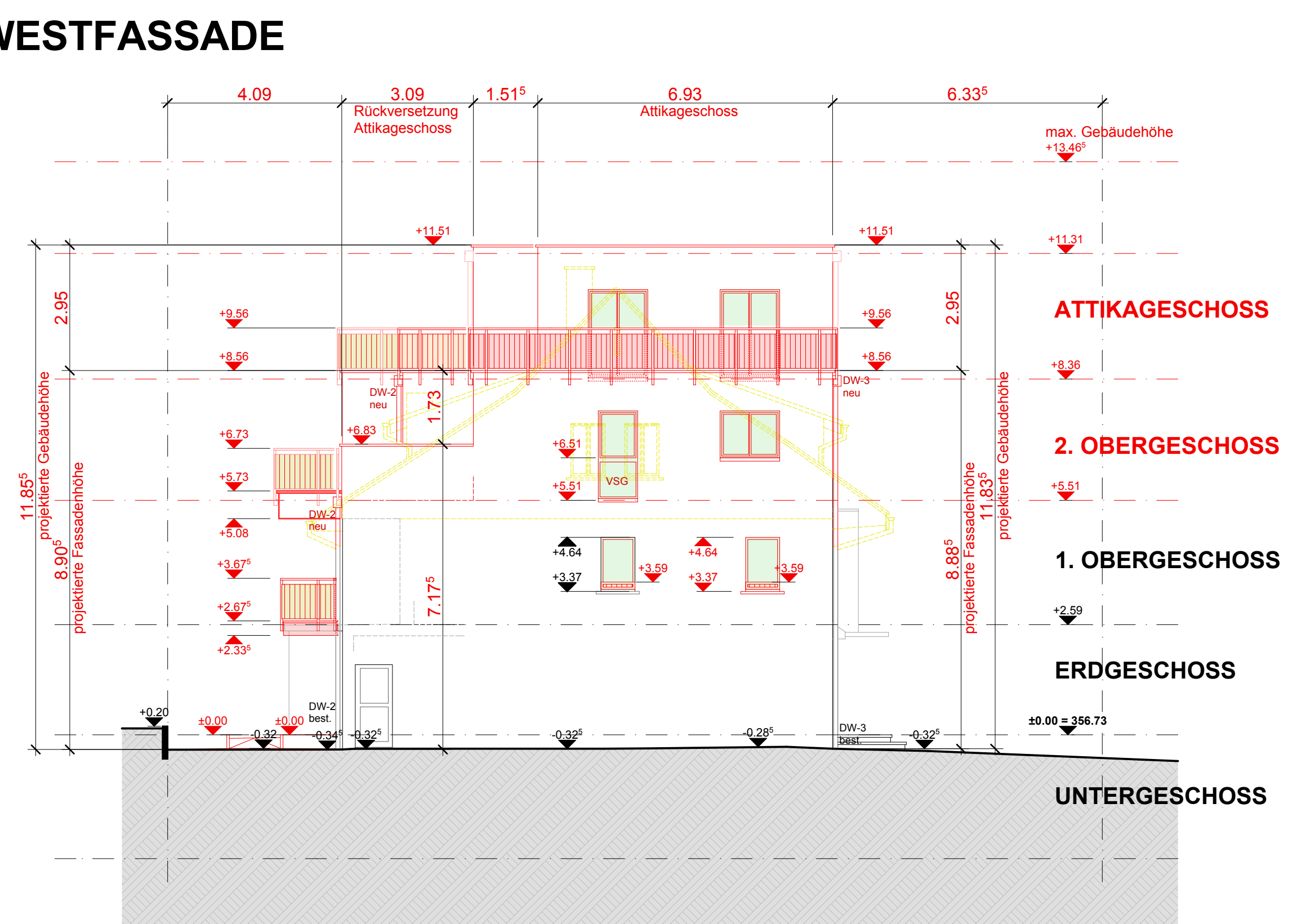
SUEDFASSADE



WESTFASSADE



OSTFASSADE



NORDFASSADE



VORENTSCHEIDGESUCH:
 PARKPLATZGESTALTUNG UND
 SICHTZONENPLAN EIN-/AUSFAHRT

PI.Nr.	1010-A
Mst.	1 : 200
Datum:	15.09.2025
GEZ:	F.TRIFOGLIO
PL. GR. :	45 x 70

ARCHITEKT: ARCHISTYLE (SCHWEIZ) AG
 DORFSTRASSE 81, CH-8954 GEROLDSWIL ZH

E-Mail: info@archistyle.ch
 TELEFON 052 / 514 03 80

SCHNIZNACH BAD DEN, 15. September 2025 / rev. 14.10.2025

LEGENDE :

DER GRUNDEIGENTÜMER : I.V. _____

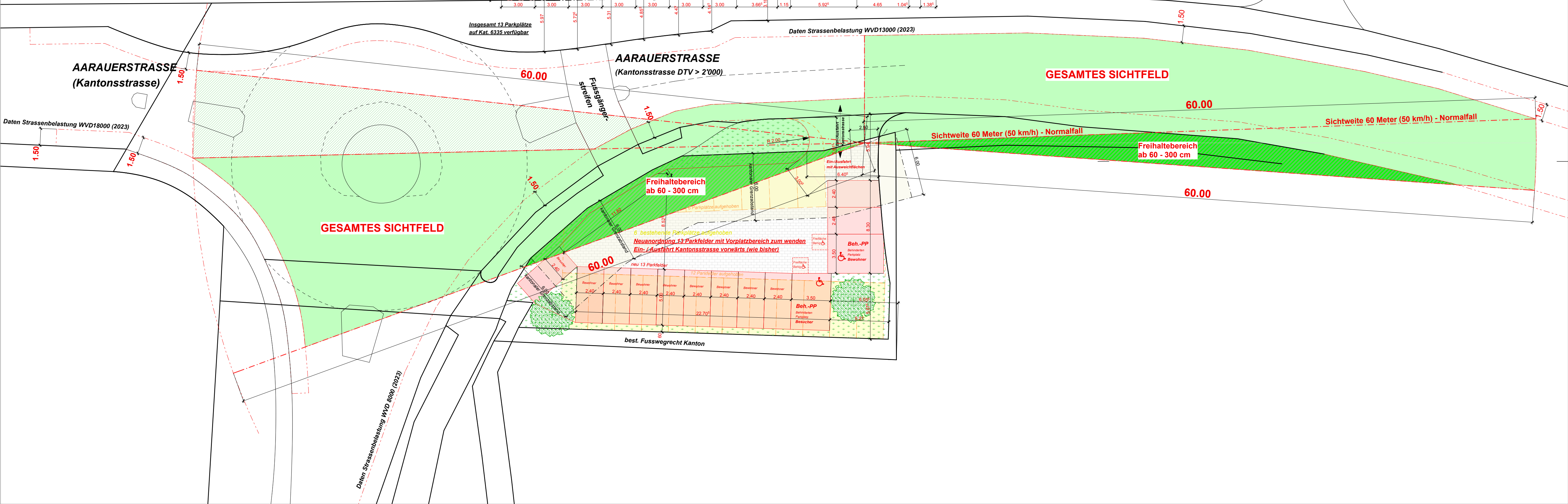
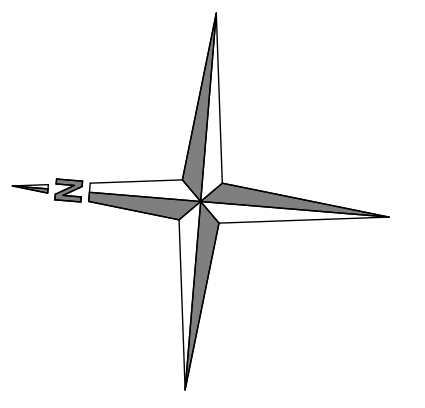
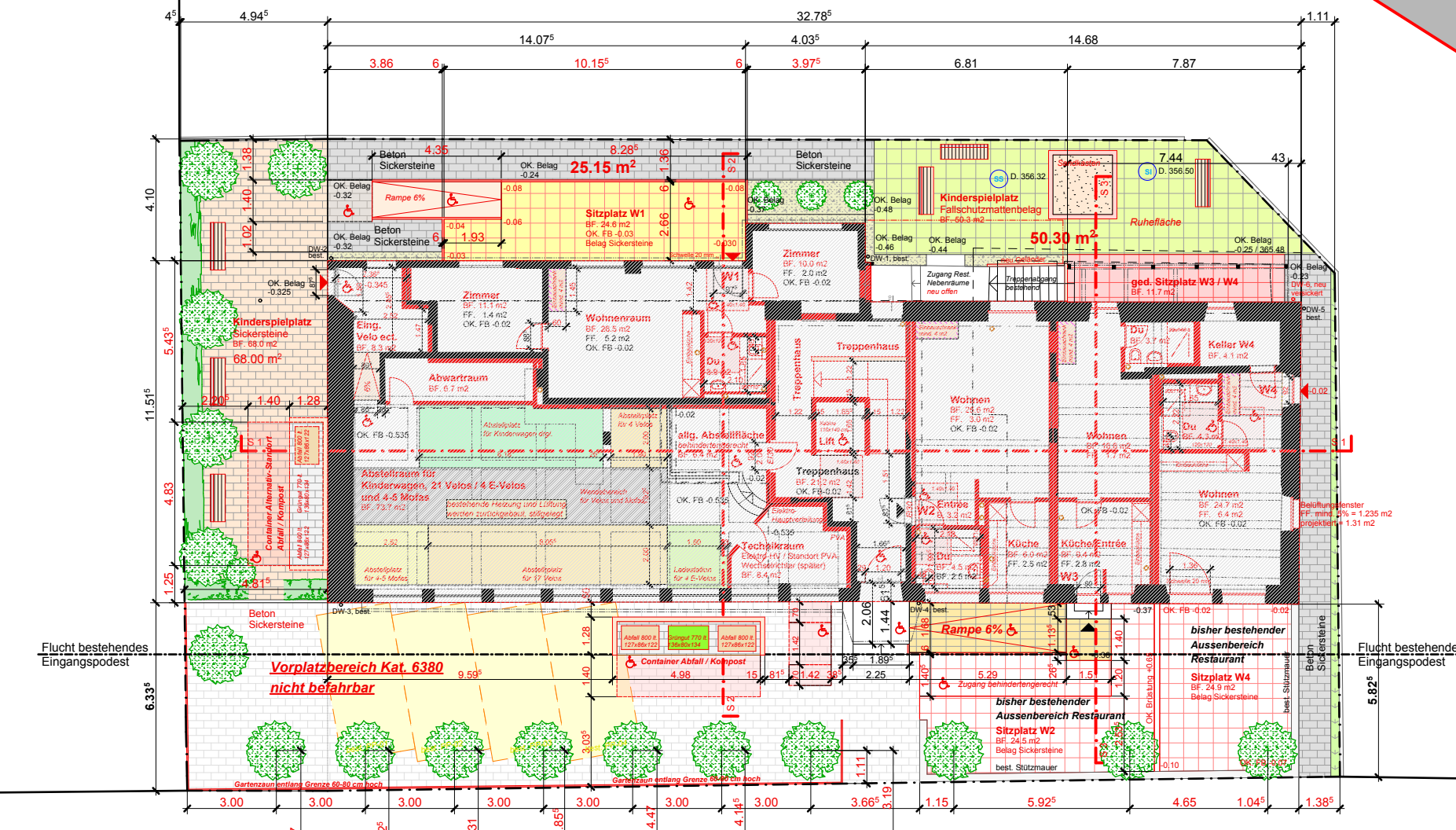
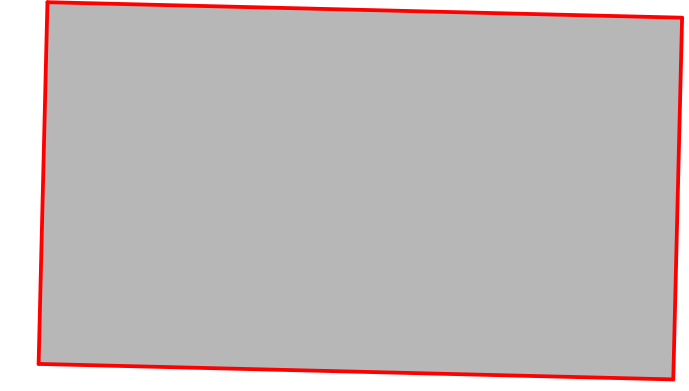
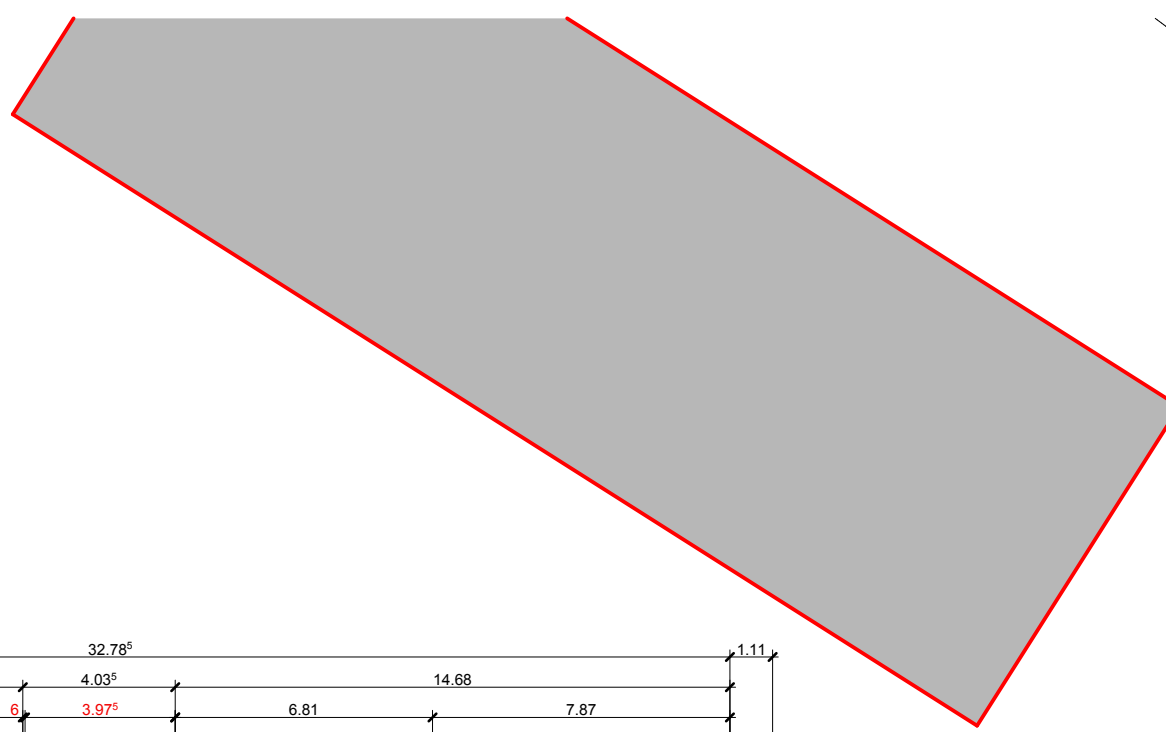
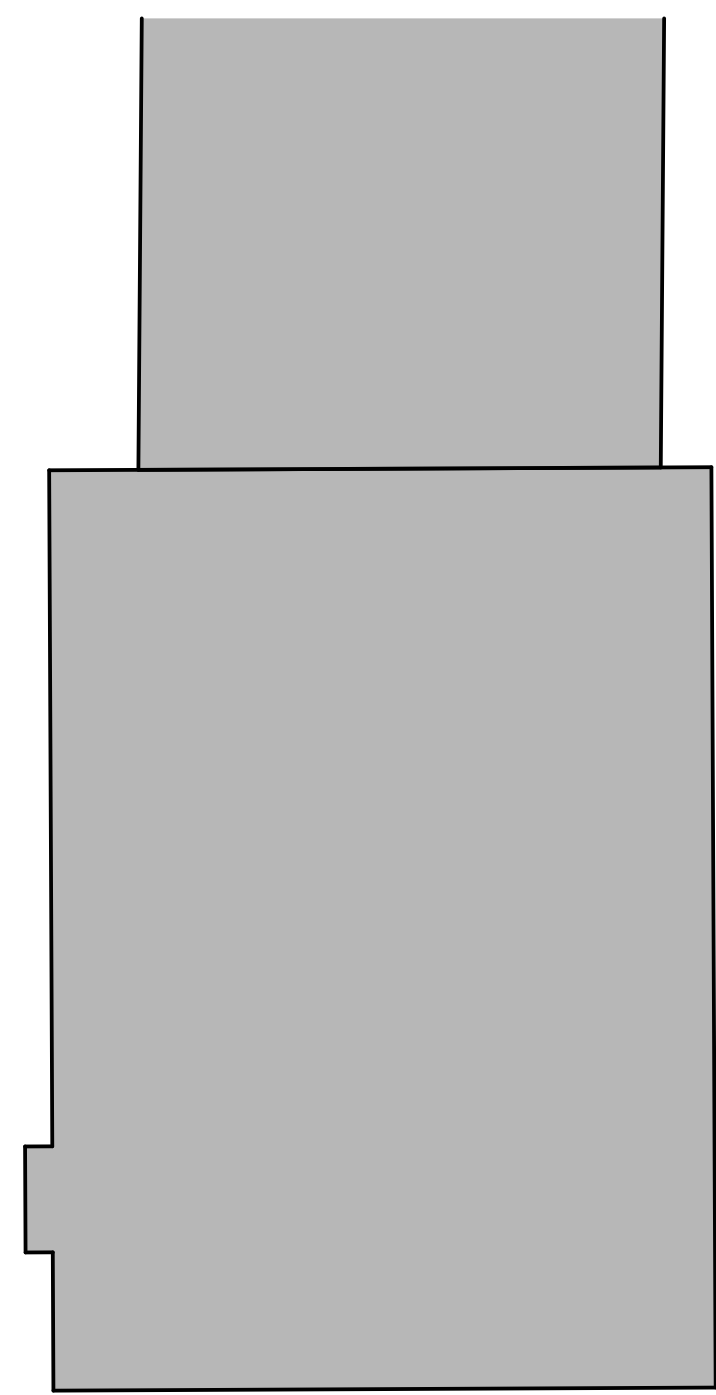
BESTEHEND

DIE BAUHERRSCHAFT : I.V. _____

NEU

DER ARCHITEKT : _____

ABBRUCH



A2407 UMBAU / UMNUTZUNG MEHRFAMILIENHAUS "ROESSLI"
Aarauerstrasse 39, Kat. 5322 in 5116 SCHNIZNACH BAD



VORENTSCHEIDGESUCH :
 UMGEBUNGS- UND SITUATIONSPLAN
 NEUGESTALTUNG PARKIERUNG

Pi.Nr. 1002-B	
Mst.	1 : 200
Datum:	03.03.2025
GEZ:	F.TRIFOGLIO
PL. GR. :	45 x 70

ARCHITEKT: ARCHISTYLE (SCHWEIZ) AG
 DORFSTRASSE 81, CH-8954 GEROLDSWIL ZH

E-Mail: info @ archistyle.ch
 TELEFON 052 / 514 03 80

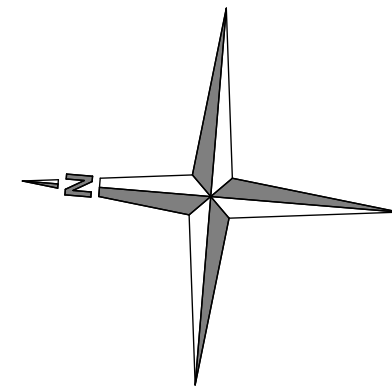
SCHNIZNACH BAD DEN, 07. APRIL 2025 / REV. 03.03.2026

OK.FB. EG +0.00 = 356.73 M.ü.M.

DER GRUNDEIGENTÜMER : i.V. _____

DIE BAUHERRSCHAFT : i.V. _____

DER ARCHITEKT : _____



LEGENDE :

- BESTEHEND**
- NEU**
- ABBRUCH**

NACHWEIS PARKPLATZANFORDERUNG (VSS 40 281)

Parkplatzbedarf Standard 1 Parkplatz / 100 m2 BGF oder 1 Parkplatz / Wohnung
 Besucherparkplatzbedarf Standard 10% der resultierenden Parkplatzanforderung

Bruttogeschossflächen Wohnen :

BGF Erdgeschoss, (abzgl. Treppe UG -6.09)	= 230.11 m2
BGF 1. Obergeschoss inklusive Treppenlauf	= 331.33 m2
BGF 2. Obergeschoss (abzgl. Treppe zu Attika -6.09)	= 257.21 m2
BGF Attikageschoss	= 198.80 m2
Total BGF projektiert	= 1017.45 m2

- PP Bedarfsrechnung 1 PP / 100 m2 BGF = 10.17 -> **10 Pflichtparkplätze kalkulatorisch**
- PP Bedarfsrechnung 1 PP / 17 Wohnung, 1x 2-Zi.Büro = 18 Pflichtparkplätze kalkulatorisch
- PP Besucher = 1.8 -> **1 Besucherparkplätze kalkulatorisch**

DURCHSCHNITT (Bedarf BGF / Anzahl E.H.) Mixwert = 11 Pflichtparkplätze inkl. Besucher kalkulatorisch
TOTAL POJEKTIERTE PARKPLAETZE = 13 Parkplätze, hiervon 2 BehiG Parkltze

NACHWEIS PARKPLATZANFORDERUNG (VSS 40 065)

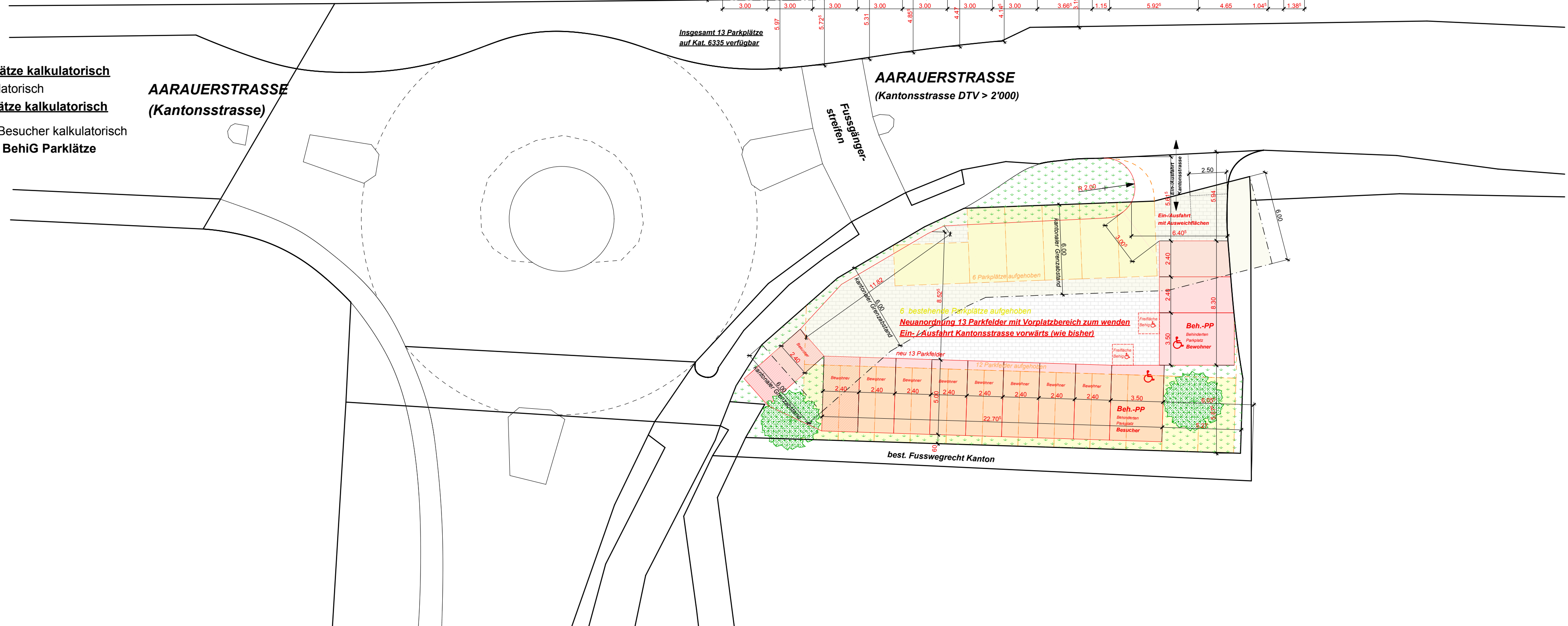
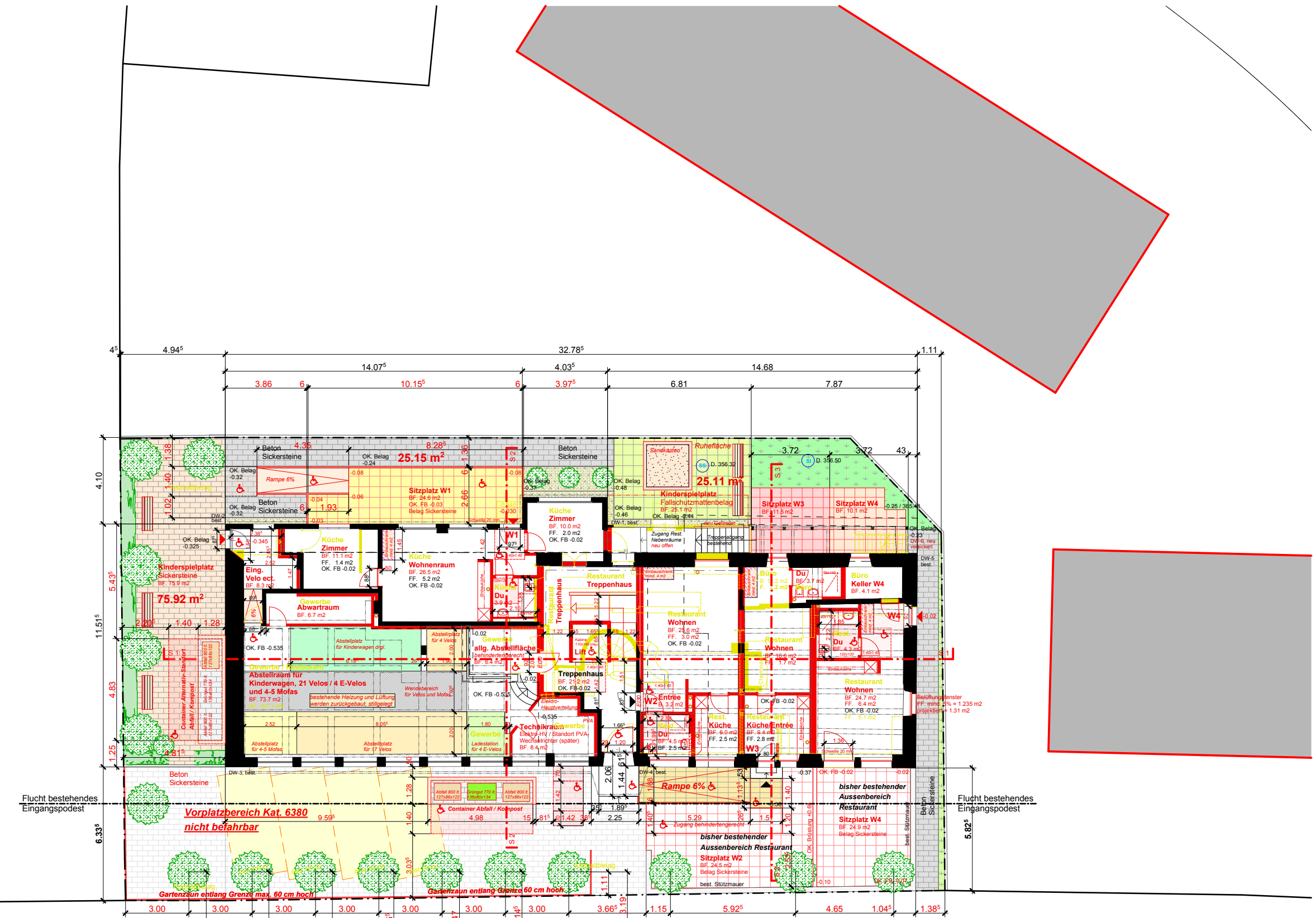
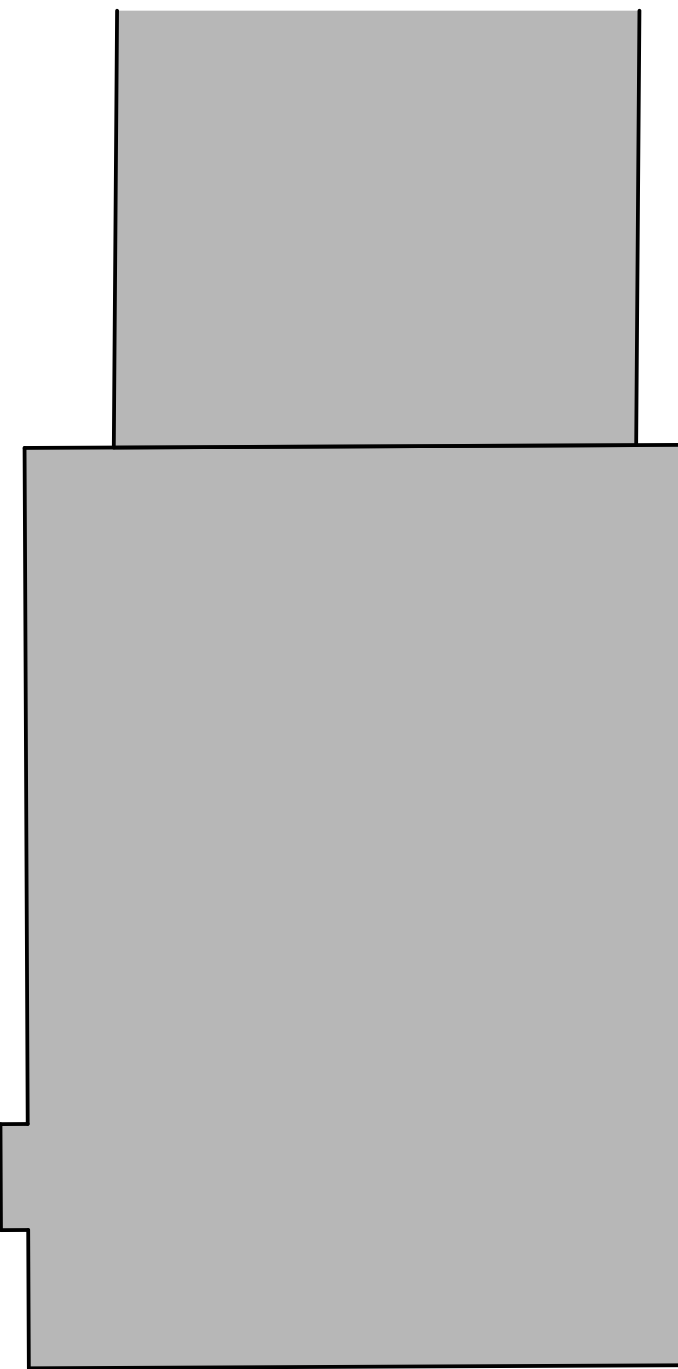
Parkplatzbedarf Standard 1 Velo-Parkplatz / Zimmer
 Kurzzeit Velo-P max. 30%, maximale Distanz zu Hauseingang 30 Meter
 Langzeit Velo-P max. 70%, maximale Distanz zu Hauseingang 100 Meter

Zimmeranzahl Wohnungen :

Erdgeschoss	= 4 Zimmer
BGF 1. Obergeschoss	= 9 Zimmer
BGF 2. Obergeschoss	= 6 Zimmer
BGF Attikageschoss	= 4 Zimmer
Total Zimmeranzahl projektiert	= 23 Zimmer

-Velo-P Flächenbedarf pro Velo 0.9 - 1.6 m2 je nach Parkplatssystem
 -Bedarf Velo-P = 0.45 x 2.00 = 0.9 m2 x 21 = 20.7 m2

TOTAL ERFORDERLICHE VELO-PARKPLAETZE = 23 Velo-P
TOTAL PROJEKTIERTE Velo-P, für 23 Velo-P = 20.8 m2



A2407 UMBAU / UMNUTZUNG MEHRFAMILIENHAUS "ROESSLI"
Aarauerstrasse 39, Kat. 5322 in 5116 SCHNIZNACH BAD



VORENTSCHEIDGESUCH:
 UMGEBUNG UND PARKPLATZGESTALTUNG
 MIT SCHLEPPKURVEN EIN-/AUSFAHREN

Pl.Nr.	1000
Mst.	1 : 200
Datum:	15.09.2025
GEZ.	F.TRIFOGLIO
PL. GR. :	45 x 70

ARCHITEKT: ARCHISTYLE (SCHWEIZ) AG
 DORFSTRASSE 81, CH-8954 GEROLDSWIL ZH
 E-Mail: info@archistyle.ch
 TELEFON 052 / 514 03 80

SCHNIZNACH BAD DEN, 15. September 2025

OK.FB. EG +0.00 = 356.73 M.ü.M.

DER GRUNDEIGENTÜMER : I.V. _____

DIE BAUHERRSCHAFT : i.V. _____

DER ARCHITEKT : _____

LEGENDE :

- BESTEHEND**
- NEU**
- ABBRUCH**

NACHWEIS PARKPLATZANFORDERUNG (VSS 40 281)

Parkplatzbedarf Standard 1 Parkplatz / 100 m2 BGF oder 1 Parkplatz / Wohnung
 Besucherparkplatzbedarf Standard 10% der resultierenden Parkplatzanforderung

Bruttogeschossflächen Wohnen :

BGF Erdgeschoss, (abzgl. Treppe UG -6.09)	= 230.11 m2
BGF 1. Obergeschoss inklusive Treppenlauf	= 331.33 m2
BGF 2. Obergeschoss (abzgl. Treppe zu Attika -6.09)	= 257.21 m2
BGF Attikageschoss	= 198.80 m2
Total BGF projektiert	= 1017.45 m2

-PP Bedarfsrechnung 1 PP / 100 m2 BGF	= 10.17 -> 10 Pflichtparkplätze
-PP Bedarfsrechnung 1 PP / 17 Wohnung, 1x 2-Zi.Büro	= 18 Pflichtparkplätze
-PP Besucher	= 1.8 -> 2 Besucherparkplätze

DURCHSCHNITT (Bedarf BGF / Anzahl EH.) 20x 2/3 = 13 Pflichtparkplätze inkl. Besucher
TOTAL POJEKTIERTE PARKPLAETZE = 15 Parkplätze, hiervon 2 BehiG Parklätze

NACHWEIS PARKPLATZANFORDERUNG (VSS 40 065)

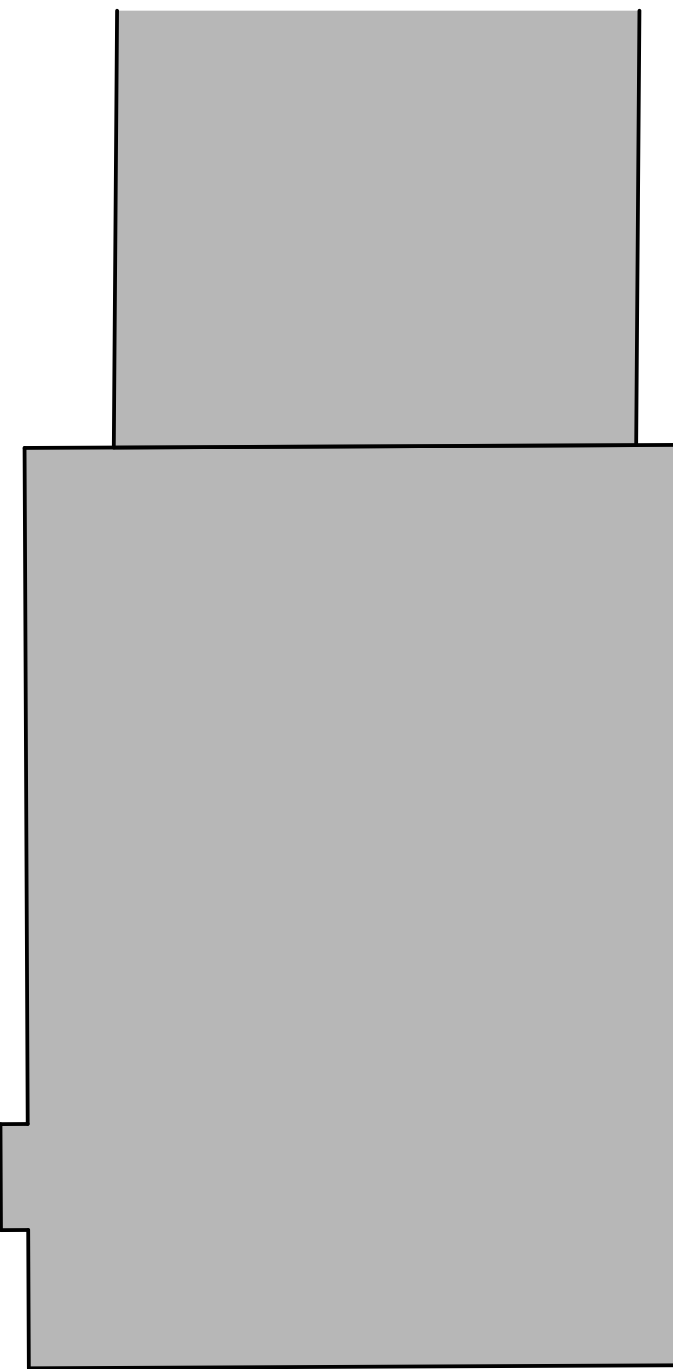
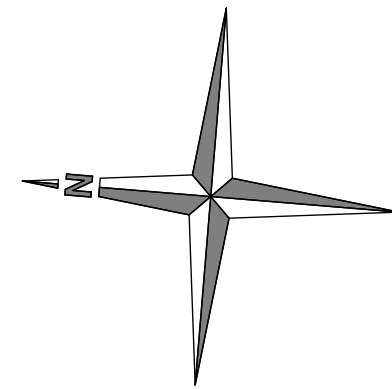
Parkplatzbedarf Standard 1 Velo-Parkplatz / Zimmer
 Kurzzeit Velo-P max. 30%, maximale Distanz zu Hauseingang 30 Meter
 Langzeit Velo-P max. 70%, maximale Distanz zu Hauseingang 100 Meter

Zimmeranzahl Wohnungen :

Erdgeschoss	= 4 Zimmer
BGF 1. Obergeschoss	= 9 Zimmer
BGF 2. Obergeschoss	= 6 Zimmer
BGF Attikageschoss	= 4 Zimmer
Total Zimmeranzahl projektiert	= 23 Zimmer

-Velo-P Flächenbedarf pro Velo 0.9 - 1.6 m2 je nach Parkplatssystem
 -Bedarf Velo-P = 0.45 x 2.00 = 0.9 m2 x 21 = 20.7 m2

TOTAL ERFORDERLICHE VELO-PARKPLAETZE = 23 Velo-P
TOTAL PROJEKTIERTE Velo-P, für 23 Velo-P = 20.8 m2



TANKSTELLE

