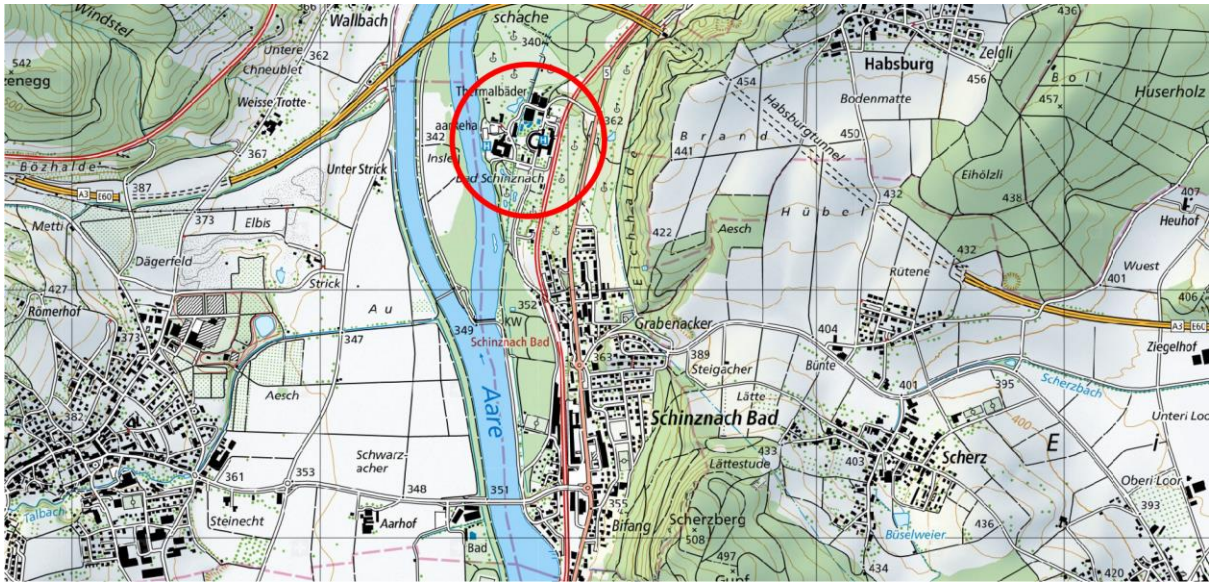


Teiländerung Gestaltungsplan «Kurbauzone»

Gemäss § 21 BauG

Sondernutzungsvorschriften in synoptischer Darstellung

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:
Situationsplan 1:1'000 Gestaltungsplan «Kurbauzone»



Quelle: Bundesamt für Landestopografie

Vorprüfungsbericht vom: 12. November 2021 und 1. April 2022

Mitwirkung und Öffentliche Auflage vom: 20. Mai 2022 bis 20. Juni 2022

Beschlossen vom Stadtrat am: 16. August 2022

Der Stadtammann: Der Stadtschreiber:

Genehmigung:

Proj. Nr: 14-17-039-00

Datum: 04.01.2010

Rev. Datum: 25.07.2022

Bearbeitung: thr / bgl

f:\daten\m4\17-039-00\04_ber\snv_synopse_kurbauzone_220725_genehmigung.docx

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Geltungsbereich / Verbindlichkeit	3
§ 2	Erschliessung / Parkierung	3
§ 3	Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	4
§ 4	Oberirdische Bebauung	4
§ 4a	Unterirdische Bauten	6
§ 5	Architektonische Gestaltung	7
§ 6	Umgebungsgestaltung	7
§ 7	Energie	7
§ 8	Aufhebung	8

Rot = materielle Änderung

Blau = formelle Änderung

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit	§ 1 Geltungsbereich / Verbindlichkeit	
¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Gestaltungsplan M. 1:1000 und den Sondernutzungsvorschriften.	¹ Die Sondernutzungsplanung besteht aus dem Situationsplan M. 1:1'000 und den Sondernutzungsvorschriften.	
² Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Gestaltungsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad.	² Die vorliegenden Sondernutzungsvorschriften gelten für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter. Sofern nachstehend nichts anderes bestimmt wird, gelten die Vorschriften der kantonalen Baugesetzgebung und der Bau- und Nutzungsordnung / Zonenplan der Gemeinde Schinznach-Bad (Ortsteil von Brugg).	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
³ Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.	³ Alle in der Legende als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte sind nicht verbindlich und haben keine Rechtswirkung.	
	⁴ Das Siegerprojekt von Walker Architekten AG in Brugg (Neubau Hotel Bad Schinznach AG, 03.05.2021) dient als Beurteilungsgrundlage des Neubaus Hotel Bad Schinznach AG und ist begleitend bei der weiteren Projektierung bzw. bei der Auslegung der Sondernutzungsvorschriften.	Erhöhung der Verbindlichkeit des Siegerprojekts (Input aus Kantonalen Vorprüfung)
§ 2 Erschliessung / Parkierung	§ 2 Erschliessung / Parkierung	
¹ Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen.	¹ Die Haupteerschliessung hat von Nordosten her über den Abzweiger der Kantonsstrasse 112 zu erfolgen. Die Verkehrsfläche zwischen Baubereich Klinik und SBB-Gleisanlage dient dem internen Betriebsverkehr.	
² In den Baufelder für Parkplätze ist die bestehende Anzahl der Parkplätze als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkplätze nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb den mit einem P bezeichneten Baufeldern angeordnet werden.	² In den Baubereichen für Parkfelder ist die bestehende Anzahl der Parkfelder als Richtwert definiert. Sind aufgrund zusätzlicher Nutzungen weitere Parkfelder nachzuweisen, so können diese bei entsprechend guter Gestaltung innerhalb der mit einem P bezeichneten Baubereiche angeordnet werden. Die	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
	Berechnung und Ausgestaltung der Parkfelder richtet sich nach § 43 BNO und § 43 BauV.	
³ Folgende Baufelder für Parkplätze sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2 Hotel, P3 Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baufelder für Parkplätze dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.	³ Folgende Baubereiche für Parkfelder sind spezifischen Nutzungen zugeordnet: P1: Sportanlagen, P2: Hotel, P3: Hotel und Klinik im Park. Die übrigen Baubereiche für Parkfelder dienen mehreren Nutzern und sind nicht spezifischen Nutzungen zugeordnet.	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
⁴ An gut zugänglichen Stellen sind genügend Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.	⁴ An gut zugänglichen Stellen sind genügend mehrheitlich gedeckte Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge anzulegen.	Ergänzung aufgrund Mitwirkungsbegehren
§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	§ 3 Bestehende Bausubstanz / bauliche Massnahmen	
Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.	¹ Bauliche Massnahmen in der Umgebung geschützter Kulturdenkmäler (§ 1 Abs. 2 Bst. a Denkmalschutzdekret) dürfen nur mit Zustimmung der Denkmalpflege vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Umnutzungen/Umbauten von bestehenden Bauten.	Die externe Fachbegleitung wird über § 3 und die erforderliche Zustimmung der Denkmalpflege erfüllt.
§ 4 Oberirdische Bebauung	§ 4 Oberirdische Bebauung	
¹ Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die maximalen Bauhöhen sind mittels Höhenkoten in Metern über Meer im Plan festgelegt. Die Bauten dürfen die maximalen Bauhöhen höchstens mit technisch bedingten Einrichtungen für Lifte, Belüftung und dgl. überschreiten.	¹ Die Baufelder legen die maximale vertikale und horizontale Ausdehnung der Bauten fest. Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) beziehen sich (ausgenommen für den Baubereich „Klinik“ gemäss Abs. 2) bei Steildächern auf die zulässige traufseitige Fassadenhöhe und bei Flachdächern auf die zulässige Fassadenhöhe für Seitenfassade. Die angegebenen Höhenkoten pro Baubereich dürfen durch technisch bedingte Einrichtungen wie Lifte, Belüftung und dergleichen überschritten werden.	Überführung der Bau-masse in IVHB-konforme Messweisen und Verhinderung einer materiellen Änderung oder ungewollte Erhöhung der zulässigen Höhen.
² Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige	² Die Höhenkote im Baubereich „Klinik“ verweist auf die maximal zulässige Gesamthöhe. beinhaltet ein Attikageschoss. Wird	Aufhebung aufgrund Änderung der

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.	kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.	Dachform und Anpassung der zulässigen Höhe.
³ Wo Baufelder an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.	³ Wo Baubereiche an den Wald grenzen und den erforderlichen Waldabstand unterschreiten, ist für bauliche Veränderungen die kantonale Zustimmung einzuholen.	
⁴ In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Tiefbauten und technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.	⁴ In den Bereichen für Aussenbadanlagen sind Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie technische Anlagen im Zusammenhang mit den Aussenbadanlagen zulässig.	Mit der Ergänzung wird sicherstellen, dass neben «Unterniveaubauten» (die 80cm über das Terrain ragen dürfen) auch vollständig unter dem Terrain liegende Bauten, sog. «Unterirdische Bauten» erstellt werden dürfen.
⁵ In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.	⁵ In den Bereichen für Sportanlagen sind offene Sport- sowie Fahrnisbauten und befristete Bauten im Zusammenhang mit der Sportnutzung zulässig.	
⁶ Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.	⁶ Klein- und Anbauten, Stützmauern , Fusswege, Velowege , Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet. Vorspringende Gebäudeteile gemäss § 21 BauV (Dachvorsprünge, Vordächer, Treppen, Erker, Balkone usw.) dürfen die Baubereichsgrenzen überschreiten.	Stützmauern im Bereich der Verkehrsfläche ermöglichen. Aktualisierung des Verweises auf die BauV. Es wird explizit zugelassen, dass vorspring. Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen überschreiten dürfen.
⁷ Innerhalb des Baufeldes „Laubengang“ ist die Errichtung einer gedeckten Fusswegverbindung zulässig. Die Gestaltung und Materialwahl hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu	⁷ Innerhalb des Baubereiches „Laubengang“ ist die Errichtung einer gedeckten Fusswegverbindung zulässig. Die Gestaltung und Materialwahl hat in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu	

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
erfolgen. Die max. Höhe von 349.00 m darf dabei nicht überschritten werden. ¹	erfolgen. Die max. Höhenkote von 349.00 m ü. M. darf dabei nicht überschritten werden. ¹	
⁸ Ein gedeckter Aufgang ist im Zusammenhang mit dem „Laubengang“ zulässig. Die genaue Lage und Grösse sowie die Gestaltung und Materialwahl haben in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. ¹	⁸ Ein gedeckter Aufgang ist im Zusammenhang mit dem „Laubengang“ zulässig. Die genaue Lage und Grösse sowie die Gestaltung und Materialwahl haben in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu erfolgen. ¹	
⁹ Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baufeld „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung) eine Zäsur zu schaffen.	⁹ Zwischen der Massena-Scheune und einem allfälligen Neubau im Baubereich „Klinik“ ist durch architektonische und gestalterische Massnahmen (z.B. Materialisierung, einem Höhenversatz o.ä.) eine Zäsur zu schaffen. Ein Neubau im Baubereich „Klinik“ hat zudem einen ausgewogenen Bezug zur historischen Bausubstanz zu nehmen. Für den Baubereich „Klinik“ besteht eine Pflicht zur Erstellung eines Mansardendachs.	Bedeutung der Zäsur (Stn. Kant. Denkmalpflege) sowie der Bezug zur bestehenden hist. Bausubstanz wird damit gewahrt und unterstrichen.
¹⁰ Allfällige Neubauten innerhalb des Baufeldes „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).	¹⁰ Allfällige Neubauten innerhalb des Baubereiches „Werkgebäude“ sind wie das bestehende Gebäude an der Nordfassade des Maschinenhauses (Gebäude Nr. 58) anzubauen (Anbaupflicht).	
	¹¹ Im Umfeld der Baubereiche „Parkhotel II“ und „Klinik“ können in dem dafür ausgewiesenen Bereich befestigte Aussensitzplätze realisiert werden.	klare rechtliche Grundlage für die geplanten Sitzplätze im Umgebungsbereich
§ 4a Unterirdische Bauten	§ 4a Unterirdische Bauten	
¹ In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U1 dürfen unterirdische Bauten erstellt werden. Die Realisierung von Oblichtern setzt die Zustimmung der Denkmalpflege voraus. ¹	¹ In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baubereich U1 dürfen unterirdische Bauten erstellt werden. Die Realisierung von Oblichtern setzt die Zustimmung der Denkmalpflege voraus. ¹	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
² In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baufeld U2 dürfen nur unterirdische Bauten ohne Oblichter erstellt werden. ¹	² In dem bezeichneten „unterirdischen“ Baubereich U2 dürfen nur unterirdische Bauten ohne Oblichter erstellt werden. ¹	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
³ Weitere unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die oberirdischen Baufelder um maximal	³ Weitere unterirdische Bauten, die Schutzinteressen nicht gefährden, dürfen die oberirdischen Baubereichsgrenzen um	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB

¹ Fassung gemäss Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone 2009, genehmigt am 9. September 2009

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.	maximal 3 Meter überschreiten. Vorbehalten bleiben die Waldgrenze und die Bauzonengrenze, die von Bauten nicht überschritten werden dürfen.	
§ 5 Architektonische Gestaltung	§ 5 Architektonische Gestaltung	
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.	¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist jeweils ein Material- und Farbkonzept einzureichen.	
§ 6 Umgebungsgestaltung	§ 6 Umgebungsgestaltung	
¹ Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.	¹ Der Charakter der parkähnlichen Umgebung ist zu erhalten. Bei Umgestaltungen sind möglichst durchlässige Belagsarten zu verwenden.	
² Die im Gestaltungsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.	² Die im Situationsplan bezeichneten geschützten Bäume und Hecken sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.	Anpassung an Begrifflichkeiten gem. IVHB
³ Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.	³ Die als Grünflächen/Park bezeichneten Bereiche sind als Park- und Gartenanlagen sowie als Erholungs- und ökologische Ausgleichsräume zu nutzen. Einzelne Kleinbauten für Spiel- und Gartennutzungen sind zugelassen.	
⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.	⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die jeweilige Etappe ein Umgebungsplan vorzulegen.	
§ 7 Energie	§ 7 Energie	
Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.	¹ Die maximale Energiekennzahl für den Bedarf nicht erneuerbarer Energie im Bereich Wärme (Heizung und Warmwasser) darf bei Neubauten den Zielwert der jeweils geltenden SIA-Norm nicht überschreiten. Der entsprechende Nachweis ist vor Baubeginn zu erbringen.	

Schinznach Bad (Ortsteil von Brugg) - Gestaltungsplan «Kurbauzone»

Rechtskräftige SNV	Entwurf SNV	Bemerkungen
<p>§ 8 Aufhebung</p>	<p>§ 8 Aufhebung</p>	
<p>Der Gestaltungsplan Kurbauzone mit Spezialbauvorschriften vom 23. Juni 1988 wird aufgehoben.</p>	<p>¹ Der Gestaltungsplan Kurbauzone mit Spezialbauvorschriften vom 23. Juni 1988 wird aufgehoben.</p>	

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11