

Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Schinznach-Bad (Ortsteil von Brugg)

25. Juli 2022



Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Thomas Roduner

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Auftraggeber

Bad Schinznach AG

Badstrasse 50

5116 Schinznach-Bad

Titelbild: <https://www.walker.ch/neubau-hotel-bad-schinznach-ag/>

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1	Auslöser	4
1.2	Gestaltungsplan «Kurbauzone» / Perimeter	4
1.3	Zielsetzung der Planung	5
1.4	Inhalte der Planung	5
1.5	Planbeständigkeit	5
1.6	Organisation und Beteiligte	5
1.7	Formelles Verfahren	6
2	Ausgangslage	10
2.1	Zonenplan / Bau- und Nutzungsordnung	10
2.2	Denkmalpflege	11
2.3	Mobilität	13
2.4	Oberflächenabfluss / Gefahren	13
2.5	Gewässerschutz	15
2.6	Lärm	15
2.7	Altlasten	15
3	Hotelneubau	16
4	Erläuterung Planungsinhalte	20
4.1	Übersicht	20
4.2	Baubereich «Klinik»	20
4.3	Verkehrsfläche / Stützmauern	22
4.4	Befestigte Aussensitzplätze	23
5	Fazit / Interessenabwägung	24
	Abbildungsverzeichnis	25
Beilage:		
	– Richtprojekt / Pläne	
	– Schlussbericht Studienauftrag	
	– Mitwirkungsbericht zur Teiländerung des Gestaltungsplan «Kurbauzone»	

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Auslöser

Die Bad Schinznach AG (BSAG) führte Ende 2018 für den Neubau des Hotels einen Studienwettbewerb durch. Das hervorgegangene Siegerprojekt von Walker Architekten AG, Brugg überzeugt insbesondere mit einer optimalen Eingliederung der neuen Anlagenteile in die bestehende Infrastruktur mit Bauten aus verschiedenen Epochen. Dies wurde unter anderem durch die Begleitung der kantonalen Denkmalpflege gewährleistet. Für die Umsetzung des Siegerprojekts bedarf es nun punktueller Anpassungen des bestehenden / rechtskräftigen Gestaltungsplans (Teilbereich gemäss nachfolgender Abbildung).

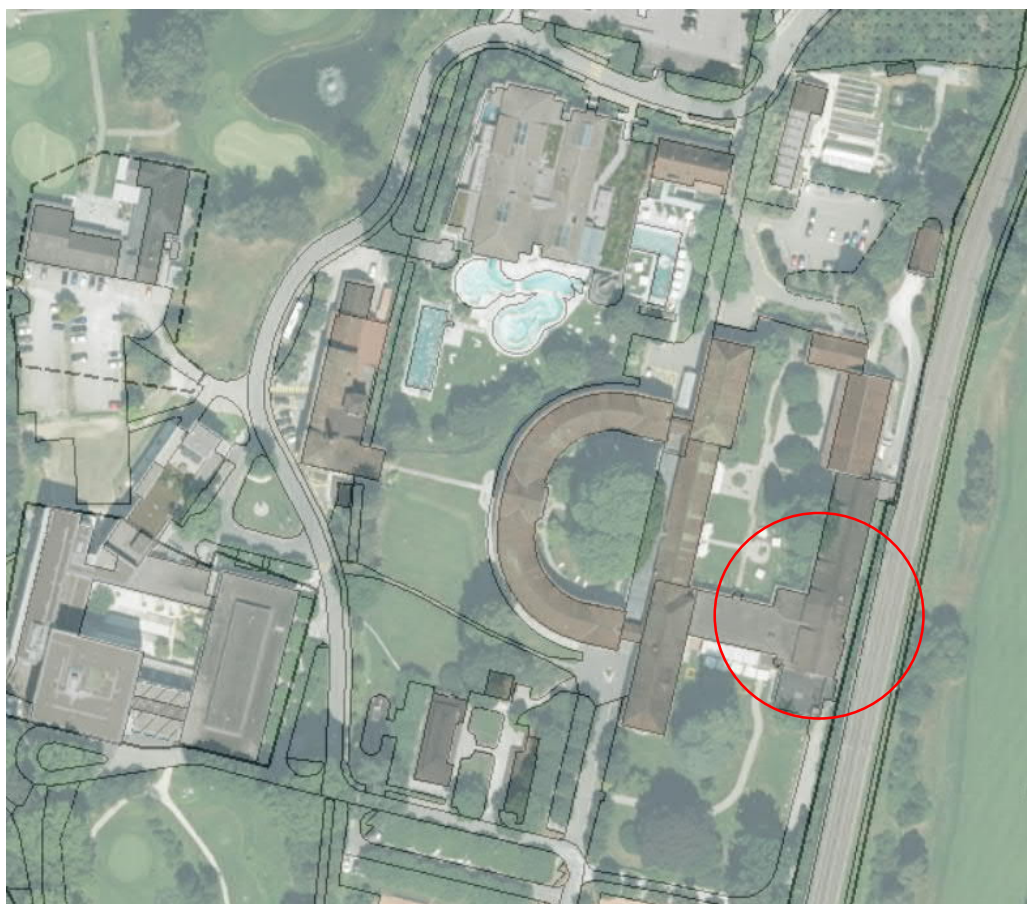


Abbildung 1: Übersichtsplan Handlungsbedarf (Quelle: AGIS)

1.2 Gestaltungsplan «Kurbauzone» / Perimeter

Der heutige Gestaltungsplan «Kurbauzone» wurde 2003 vom Gemeinderat der Gemeinde Schinznach-Bad (neu Ortsteil von Brugg) beschlossen und 2004 durch den Regierungsrat genehmigt. Im Jahre 2008 wurde aufgrund von massvollen Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben eine Teiländerung des bestehenden Gestaltungsplans durchgeführt und am 9. September 2009 vom Regierungsrat genehmigt. Die nun für den Bereich des Hotels / der Klinik vorgesehene Teiländerung umfasst die Änderung einzelner Gestaltungsplaninhalte, wobei der Perimeter des Gestaltungsplangebiets unverändert bleibt.

1.3 Zielsetzung der Planung

Mit der Teiländerung des bestehenden Gestaltungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des von Walker Architekten AG, Brugg entwickelten Siegerprojekts zum Neubau des Hotels geschaffen werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Teiländerung wurden auch die mittel- bis langfristigen Absichten (Neubau / Umbau Clubhaus) des Golfclubs Schinznach Bad abgeholt. Am 21. April 2021 fand zu diesem Zweck eine Besprechung mit Vertretern des Golfclubs statt. Wie sich gezeigt hat, werden seit Frühling 2021 vorerst die Grundlagen für die Durchführung eines Wettbewerbs respektive Konkurrenzverfahrens zusammengetragen. Zum Zeitpunkt der aktuellen Teiländerung lagen aber noch keine konkreten Vorstellungen oder Planungen vor, die in die laufende Planung hätten integriert werden können.

1.4 Inhalte der Planung

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet die Teiländerung des Gestaltungsplans «Kurbauzone» den Situationsplan im Massstab 1:1'000 sowie die Sondernutzungsvorschriften (SNV). Erläuternde Grundlage dazu ist der vorliegende Planungsbericht.

1.5 Planbeständigkeit

Die Planbeständigkeit stellt sicher, dass ein Plan nach Erlangen der Rechtskraft für eine gewisse Zeit bestehen bleibt und nicht gleich wieder geändert werden kann. Die Planbeständigkeit gibt den Betroffenen damit Rechtssicherheit. Je jünger ein Plan ist, desto höher liegt die Schwelle für eine Planänderung. Eine Änderung eines rechtskräftigen Plans ist darum auch nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich. So zum Beispiel, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG) oder eben eine gewisse Zeit vergangen ist.

Der Gestaltungsplan «Kurbauzone» wurde 2004 genehmigt. Im Jahr 2009 genehmigte der Regierungsrat eine Teiländerung, welche aufgrund von Sanierungs- und Erweiterungsvorhaben nötig wurde. Seit der letzten Teiländerung respektive Aktualisierung sind mittlerweile 12 Jahre vergangen.

In den Baubereichen «Klinik» sowie «Parkhotel II» respektive in diesem östlichen Teilbereich haben sich die Bedürfnisse nun wieder so weit geändert, dass diese nicht mehr mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan vereinbar sind und eine Teiländerung bedürfen. Aufgrund der langen Zeit seit der letzten Änderung bleibt die Planbeständigkeit insgesamt gewahrt. Das Gesamtkonzept des rechtskräftigen Gestaltungsplans wird gestärkt und die Grundsätze sowie Qualitäten werden weiterentwickelt und gesichert.

1.6 Organisation und Beteiligte

Name	Funktion
Bad Schinznach AG Hans-Rudolf Wyss, Daniel Bieri, Marcus Rudolf	Auftraggeber- und Projektträgerschaft
Kanton Aargau Hanna Jäggi	Kreisplanerin
Kantonale Denkmalpflege Aargau Heiko Dobler	Bauberater Denkmalpflege
Stadt Brugg Bigna Lüthy	Stadtplanerin
Walker Architekten Norbert Walker, Stefan Pieper	Sieger Studienwettbewerb (Richtprojekt)
Metron Raumentwicklung AG Barbara Gloor, Thomas Roduner	Verfasser Teiländerung Gestaltungsplan

1.7 Formelles Verfahren

Ablauf

Das formelle Verfahren richtet sich nach § 3, 4 und 23 ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) und wird nachfolgend aufgelistet. Wo noch ungewiss, wird der voraussichtlich Zeitpunkt kursiv und grau dargestellt.

Phase	Zeitpunkt
Studienwettbewerb	2018/2019
Schlussbeurteilung	14. Januar 2020
Präsentation der Ergebnisse des Studienwettbewerbs der Stadt Brugg	29. Juni 2020
Erarbeitung Entwurf Teiländerung GP	Oktober 2020
Vorstellung Entwurf Teiländerung GP vor der Stadt Brugg	22. April 2021
Vorstellung Entwurf Teiländerung GP vor der Bau- und Planungskommission	17. Mai 2021
Freigabe T-GP durch Stadtrat	7. Juli 2021
Kantonale Vorprüfung (VP)	Juni bis November 2021
Abschliessender Vorprüfbericht	12. November 2021
Ergänzender Bericht zum abschliessenden Vorprüfungsbericht	1. April 2022
Mitwirkung und gleichzeitige öffentliche Auflage	20. Mai – 20. Juni 2022
Beschluss T-GP durch Stadtrat	16. August 2022
Genehmigung Kanton	

Auf die Stellungnahme gemäss § 8 Abs. 3 BauV wird verzichtet, da die Teiländerung des Gestaltungsplans keine Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan enthält.

Gestützt auf § 3 BauG ist vorgesehen, das Mitwirkungsverfahren sowie das Einwendungsverfahren gleichzeitig bzw. parallel durchzuführen. Dies weil es sich um eine untergeordnete und geringfügige Teiländerung eines bestehenden und rechtskräftigen Gestaltungsplans handelt. Aus diesem Grund wird nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung die Mitwirkungsaufgabe und die öffentliche Auflage zusammen durchgeführt. Der Stadtrat Brugg hat dieser gemeinsamen Durchführung zugestimmt.

Kantonale Vorprüfung

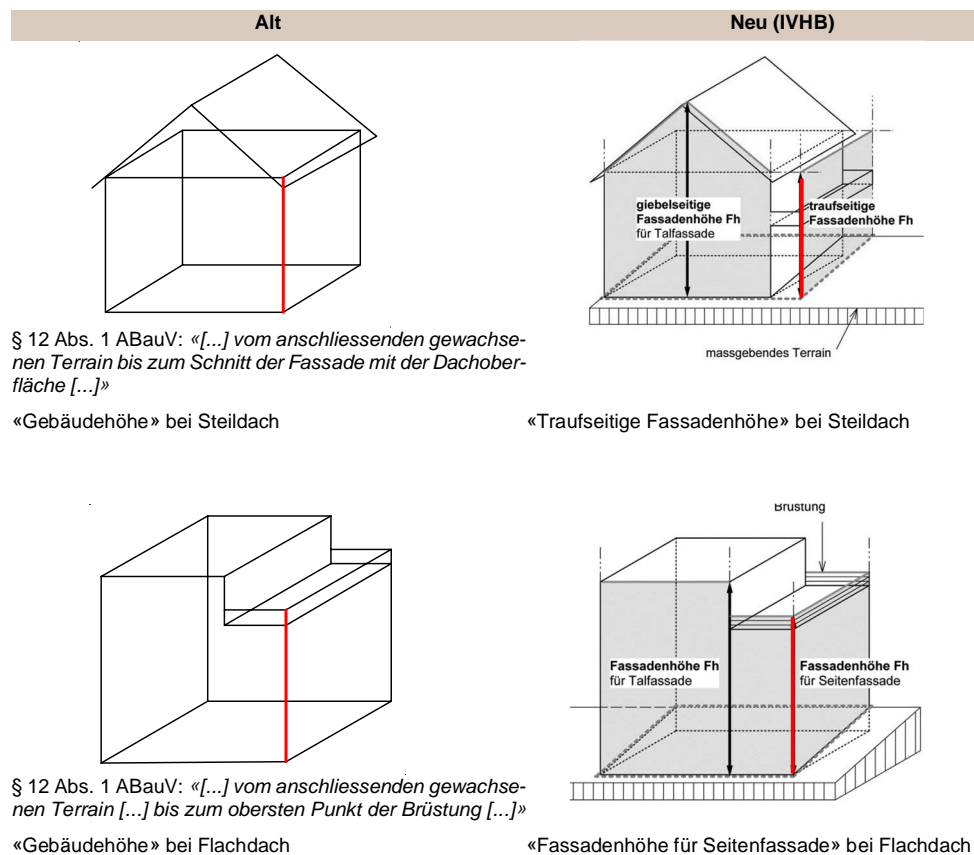
Die kantonalen Behörden haben die Entwürfe zum Gestaltungsplan geprüft. Aufgrund der Rückmeldungen wurden folgende wesentlichen Punkte im Gestaltungsplan angepasst:

- § 1 Abs. 4 SNV: Das Siegerprojekt von Walker Architekten AG in Brugg wird als Beurteilungsgrundlage des Neubaus Hotel Bad Schinznach aufgeführt.
- § 2 Abs. 1 SNV und PIBer: Präzisierungen der Funktion und Nutzung der Verkehrsfläche entlang der Stützmauer zu den Geleisen wurde aufgenommen.
- § 2 Abs. 2 SNV: Für die Ausgestaltung der Parkfelder wird neu auf den § 43 BNO und § 43 BauV verwiesen.
- § 4 Abs. 9 SNV: Die Pflicht zur Erstellung eines Mansardendaches wird festgehalten.
- Im Situationsplan wurde die Darstellung der befestigte Aussensitzplätze dahingehend geändert, dass sie als befestigte Flächen lesbar sind.
- Die Anpassung an die IVHB hat ebenfalls stattgefunden. Die Änderungen sind rein formeller Natur und bringen keine inhaltlichen Änderungen mit sich. Z.B. wurde der Begriff Baufeld durch den neuen Begriff des Baubereiches ersetzt. Weiter gilt die maximale Höhenangabe für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.
- Im Planungsbericht wurde auf Wunsch des Kantons Ergänzungen in zwei Kapitel vorgenommen. Zum einen wird im Kapitel 2.2. Denkmalpflege die im ISOS vermerkten Objekte mit ihren Erhaltungszielsetzungen ausführlich beschrieben und zu anderen das Kapitel 2.4 Oberflächenabfluss um das Thema der Gefahren durch Hochwasser erweitert.
- Zum besseren Verständnis wird neu die Bezeichnung Schinznach-Bad (Orts- teil von Brugg) verwendet.

Ergänzender Bericht zum abschliessenden Vorprüfungsbericht (IVHB)

Die kantonalen Behörden haben die Anpassungen an die IVHB nochmals spezifisch Vor-geprüft und das Ergebnis im ergänzenden Bericht zum abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 1. April 2022 festgehalten. Wie der Bericht festhält, kann die Anpassung des Gestaltungsplans an die IVHB grossmehrheitlich durch den Austausch von Begriffen erfolgen, ohne dass es zu materiellen Änderungen kommt. Auf eine detaillierte Erläuterung der vorgenommenen Änderung wird – mit der nachfolgenden Ausnahme – daher auch verzichtet.

Mit der IVHB kommen für die Definition der zulässigen Höhe neue Begriffe respektive Messweisen zur Anwendung. Bei der Überführung des Gestaltungsplan galt es zu verhindern, dass es zu einer ungewollten «versteckten» materiellen Änderung kommt. Bereits der ursprüngliche Gestaltungsplan weist für die einzelnen Baubereiche Höhenkoten in Meter über Meer (m ü. M.) aus. In einer früheren Teiländerung fand ein Wechsel von der «Bauhöhe» zur «maximalen Gebäudehöhe» (§ 12 Abs. 1 ABauV) statt. Weil die Messweise der «Bauhöhe» damals nicht definiert wurde und nachträglich nicht mehr eruiert werden kann, kann nicht beurteilt werden, ob damals eine materielle Änderung vollzogen wurde. Um zu verhindern, dass nun mit der vorliegenden Teilrevision eine materielle Änderung vorgenommen wird, wird die «maximale Gebäudehöhe» (mit Ausnahme für den Baubereich «Klink», in welchem aufgrund der neu definierten Höhe die «Gesamthöhe» zur Anwendung kommt) durch zwei unterschiedliche, IVHB-konforme Baumasse ersetzt. Bei Steildächern wird anstelle der «Gebäudehöhe» die «traufseitige Fassadenhöhe» verwendet. Bei Flachdächern wird die «Gebäudehöhe» durch die «Fassadenhöhe für Seitenfassade» ersetzt. Die nachfolgenden Skizzen verdeutlichen die Messweisen und dass damit lediglich eine Überführung und keine «versteckte» materielle Änderung oder Erhöhung der zulässigen Höhen vorgenommen wird.



Mitwirkung und öffentliche Auflage

Die öffentliche Mitwirkung und zeitgleiche öffentliche Auflage erfolgte vom 20. Mai bis und mit 20. Juni 2022. Die direkt betroffenen benachbarten Grundeigentümer wurden mit einem Schreiben über den Stand der Planung informiert. Die Information der breiten Öffentlichkeit erfolgte über eine Medienmittelung der lokalen Presse. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und öffentlichen Auflage wurden bei der Stadt Brugg zur Teiländerung des Gestaltungsplans «Kurbauzone» eine schriftliche Mitwirkungs-Eingabe fristgerecht eingereicht. Die Eingabe hat zu punktuellen Ergänzungen in den Sondernutzungsvorschriften geführt. Der genaue Umgang mit der Eingabe und den einzelnen Begehren ist dem Mitwirkungsbericht (siehe Beilage) zu entnehmen.

Beschlussfassung

Der Stadtrat Brugg hat an seiner Sitzung vom 16. August 2022 (Protokoll Art. Nr. 410 3/26) die Teiländerung des Gestaltungsplans «Kurbauzone» ohne Änderungen beschlossen und zur Genehmigung freigegeben.

2 Ausgangslage

2.1 Zonenplan / Bau- und Nutzungsordnung

Das Gebiet der Bad Schinznach AG respektive das vom geplanten Umbau betroffene Gebiet ist der Kurbauzone zugewiesen. Die Baumasse (Geschosse, AZ, Höhe, Grenzabstände usw.) werden nicht nummerisch, sondern über qualitative / verbale Bestimmungen in § 16 BNO geregelt. Eine Regelbauweise gibt es in diesem Sinne nicht. Für die Kurbauzone gilt zudem die Gestaltungsplanpflicht respektive der rechtskräftige Gestaltungsplan «Kurbauzone».

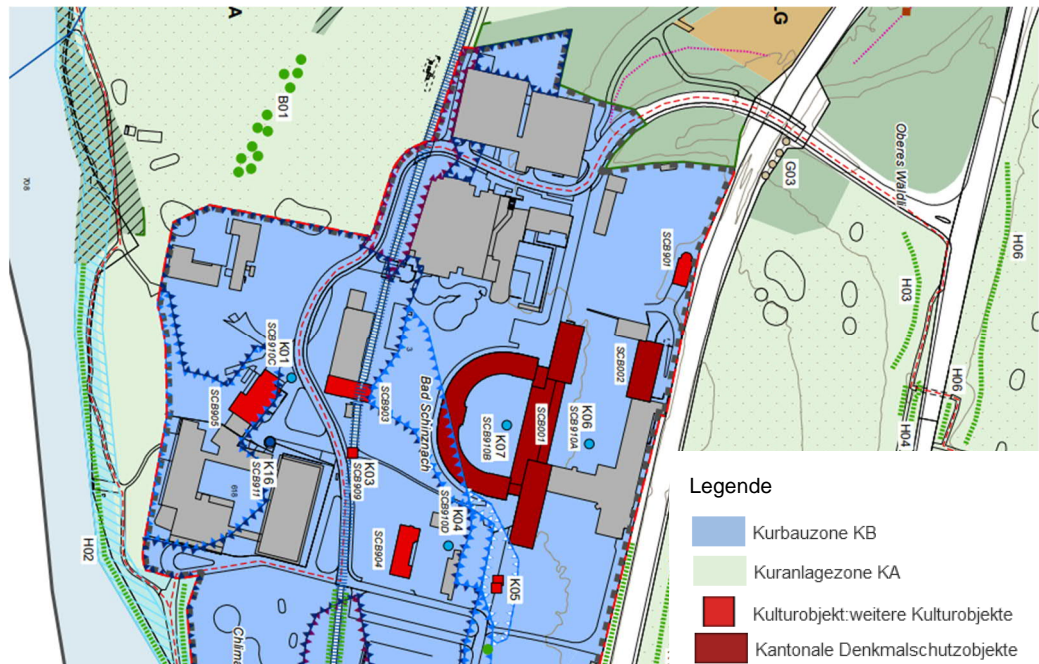


Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan (www.brugg.ch)

§ 16

Kurbauzone
KB

¹ Die Kurbauzone KB dient

- der umfassenden Erhaltung, Pflege und Ergänzung der kulturgeschichtlich bedeutsamen Kuranlage
- der optimalen Einpassung der Bauten in die bestehende landschaftliche Situation mit dem umliegenden weiträumigen Park und dem Aareufer
- der Verwirklichung eines möglichst verkehrssamen Kurgebietes.

² Die Kurbauzone ist für Bauten und Nutzungen vorgesehen, die der Erhaltung und Förderung des Kurbetriebes dienen (z.B. Kurhotel, Rheumaklinik, Rehabilitationsklinik, Badeanlage, Therapie). Weitere Nutzungen können bewilligt werden, sofern sie nicht stören, dem Zweck dienen und der Gesamtcharakter der Kurbauzone erhalten bleibt (z.B. Wohnungen für Personal und permanente Kurgäste, kulturelle Nutzungen, Weiterbildung, Freizeit / Erholung).

³ Für Bauvorhaben ist rechtzeitig eine Voranfrage an den Gemeinderat zu richten oder ein formeller Vorentscheid einzuholen. Mit dem Gesuch sind jene Unterlagen einzureichen, die für die Beurteilung der Grenz- und Gebäudeabstände, der Höhen und der Umgebungsgestaltung nötig sind.

⁴ Im unüberbauten Areal mit Gestaltungsplanpflicht sind die zweckmässige Erschliessung, die Anordnung der Bauten, die Einpassung in die landschaftliche Umgebung, die Gestaltung der Grünflächen und Freiräume sowie die Ausnützung, die Abstände, die Höhen und die Lärmschutzmassnahmen mit einem Gestaltungsplan festzulegen. Die Erschliessung hat grundsätzlich von Norden zu erfolgen.

Abbildung 3: Auszug BNO Stadt Brugg

Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone | Ausgangslage

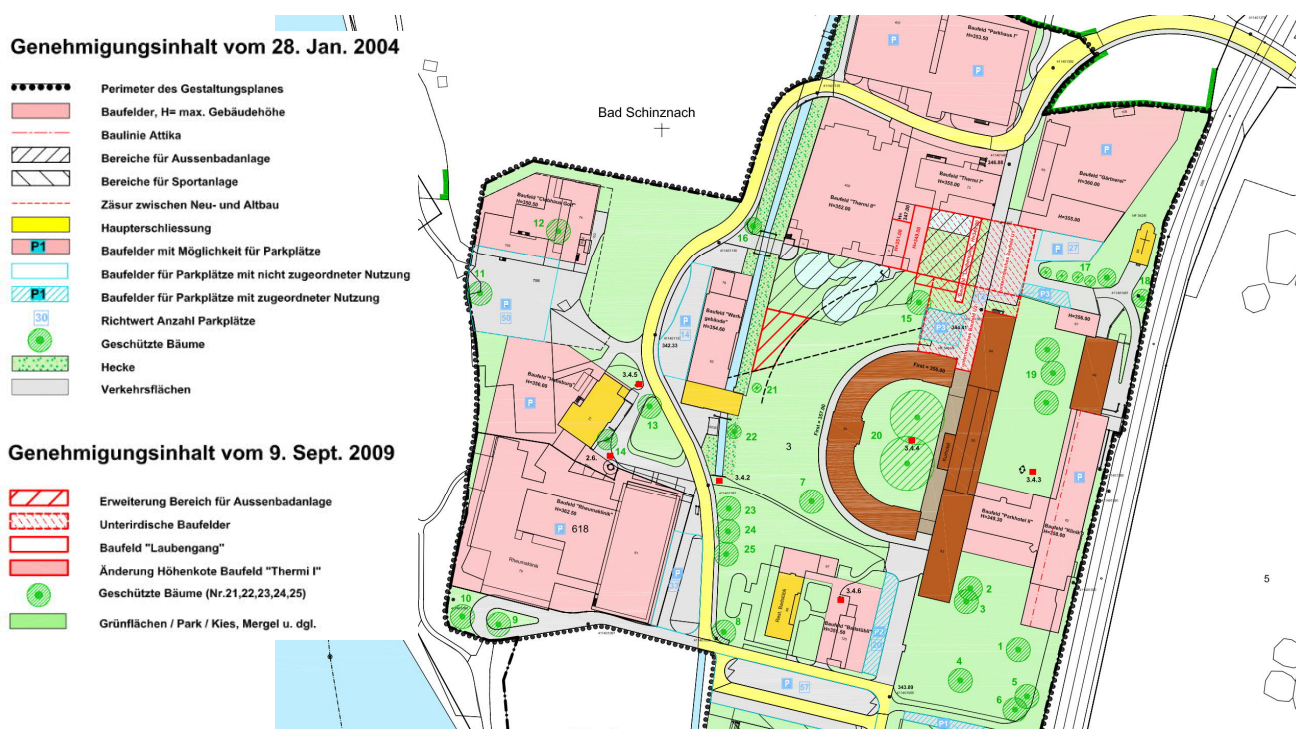


Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Gestaltungsplan Kurbauzone

2.2 Denkmalpflege

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) betrifft die Teiländerung die Baugruppe 0.1 mit Erhaltungsziel A sowie die Umgebungszone I und Umgebungsrichtung IV mit dem Erhaltungsziel a. Das ISOS hält mit dem Erhaltungsziel A für die Baugruppe 0.1 fest, dass die Substanz von allen Bauten, Anlagen und Freiräumen integral erhalten und störende Eingriffe beseitigt werden sollen. Für die Umgebungszone und -richtungen mit Erhaltungsziel a gilt, dass das Kulturland oder Freifläche in ihrer Beschaffenheit erhalten werden soll. Zudem sollen die für das Ortsbild wesentlichen Vegetationen und Altbauten bewahrt und störende Veränderungen beseitigt werden.

Im Gestaltungsplanperimeter befinden sich ausserdem weitere denkmalgeschützte Objekte mit unterschiedlichen Zielsetzungen. Von der Teiländerung betroffen sind die Einzelobjekte Nr. 0.0.14, 0.1.1, 0.1.2 und 0.1.5, welche sich in unmittelbarer Nähe befinden und Teil der Baugruppe 0.1 sind. Die Einzelobjekte 0.1.1, 0.1.3 und 0.1.4 unterliegen dem Erhaltungsziel A. Dabei gilt die Substanz der Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen. Für die Objekte 0.0.14, 0.1.2 und 0.1.5 wurden lediglich Hinweise erfasst. Gemäss ISOS handelt es sich beim Hinweis um eine wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.

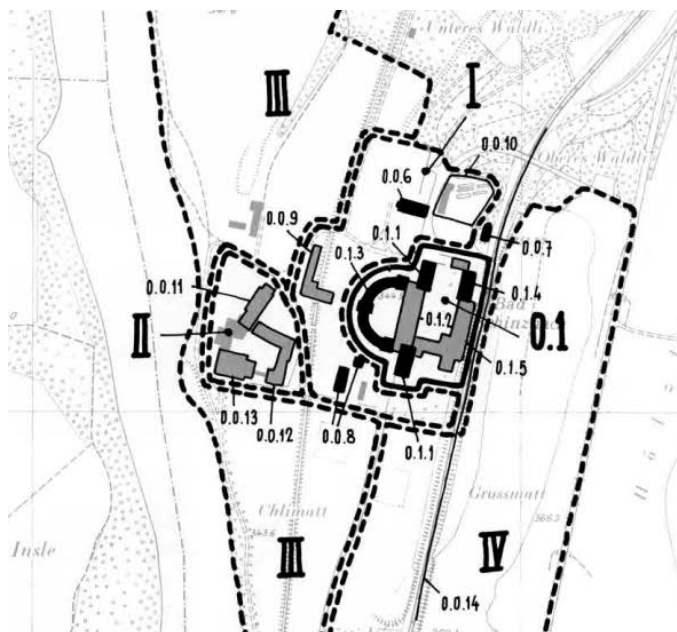


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Objektblatt; AG 4 Schinznach Bad. Quelle: ISOS.

Das Richtprojekt respektiert die bestehenden Grundrisse der Bauten und sieht vorwiegend Umstrukturierungen bei den Zimmergrössen im Innenraum vor. Durch den Neubau des Hotels erhält das bestehende Gebäude ein zusätzliches Vollgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss, welches sich in der Höhe an das Betriebsgebäude im Westen angleicht. Mit der sorgfältigen Formulierung der Sondernutzungsvorschriften und dem Einbezug der Denkmalpflege kann sichergestellt werden, dass sich das Bauvorhaben nicht nachteilig auf die ISOS-geschützten Bauten auswirkt.

Die kantonale Denkmalpflege (Departement Bildung, Kultur und Sport, Abteilung Kultur) hat am 19. Dezember 2019 mit einem denkmalpflegerischen Kurzbericht Stellung zum geplanten Vorhaben genommen (vgl. Beilage: Schlussbericht Studienauftrag). Darin führt die kantonale Denkmalpflege aus, dass das Projekt insbesondere in der Setzung, Schlankheit und Gestaltung des Volumens grosse Qualitäten und insbesondere im Vergleich zu den historischen Bestandsbauten eine hohe Selbstverständlichkeit aufweist. Das historische Ensemble wird glaubhaft komplettiert und die städtebauliche Einpassung in den historischen Kontext gelingt ausserordentlich gut.

Auch die Höhenentwicklung und Gestaltung des Dachgeschosses, welches von den eigentlichen Gestaltungsplanvorschriften abweicht, wird gewürdigt. So wird erklärt, dass das Projekt auch in der Höhenentwicklung sehr gezielt reagiert, indem anstelle eines gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Attikageschosses ein Mansardengeschoss das Volumen gegen oben abschliesst, und damit eine im historischen Kontext vertraute Dachtypologie aufnimmt. Es wird adäquat aufgezeigt, dass eine Attika-Lösung, wie im Gestaltungsplan vorgesehen, keine geeignete Volumetrie im historischen Kontext ergibt.

Die bestehenden Qualitäten des Aussenraums werden gewahrt und aufrechterhalten. Das zeigt sich besonders auch in der Beibehaltung des transparenten Zwischentraktes (Speisesaal) sowie über die offenen Loggien, welche eine adäquate Reaktion auf den Baumbestand bilden.

Einzelne Aspekte wie beispielsweise der Massstabssprung / die Volumetrie, die Gestaltung der Südfassade oder die Ausweitung des Zwischenbereichs für den Fitnessbereich, zu welchen die kantonale Denkmalpflege Hinweise und Verbesserungsvorschläge formuliert, werden in der weiteren Projektentwicklung respektive im Rahmen des Vorprojekts überarbeitet.

2.3 Mobilität

Öffentlicher Verkehr (öV)

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr findet über die Haltestellen «Aquarena» oder «Kurzentrum» statt. Die Buslinie verbindet das Areal im Halbstundentakt mit dem Bahnhof in Brugg. Gemäss AGIS erreicht das Gebiet die ÖV-Gütekategorie «D».

Motorisierter Individualverkehr

Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Bruggerstrasse (Kantonsstrasse K112) respektive der Badstrasse. Diese führt durch das gesamte Areal. Das Gelände der Bad Schinznach AG kann damit sowohl von Norden als auch von Süden angefahren werden.

Fuss- und Veloverkehr

Westlich des Areals, entlang der Aare verläuft eine nationale Veloroute. Östlich und in erhöhter Lage verläuft eine regionale Wanderroute. Weder die Velo- noch die Wanderroute tangieren das Planungsgebiet.

Das Areal kann über die Bruggerstrasse, die über einen Radstreifen verfügt, respektive die Badstrasse erreicht werden. Als weitere Option verläuft am östlichen Ufer der Aare ein (namenloser) Weg. Auf dem Areal befinden sich zahlreiche Möglichkeiten zum Abstellen von Velos. So beispielsweise im Bereich des Bad-Stübli, des Parkhauses oder Tennisplatzes. Die grosszügigen Aussenräume und Platzverhältnisse bieten die Möglichkeit, bei Bedarf auch noch weitere gedeckte und/oder ungedeckte Abstellplätze zu realisieren resp. anzubieten.

2.4 Oberflächenabfluss / Gefahren

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) wird ergänzend zu den Gefahrenhinweiskarten genutzt und dient der Prävention von Unwetter-Wasserschäden. Dargestellt sind diejenigen Flächen, die bei seltenen bis sehr seltenen Niederschlagsereignissen durch Oberflächenabfluss potenziell betroffen sind (Wiederkehrperiode > 100 Jahre). Gemäss dieser Karte ist das Gestaltungsplangebiet punktuell von Oberflächenabfluss betroffen. Allfällige Risiken sind abzuschätzen und spätestens bei der Baueingabe geeignete Massnahmen zum Schutz vor Oberflächenabfluss vorzulegen.

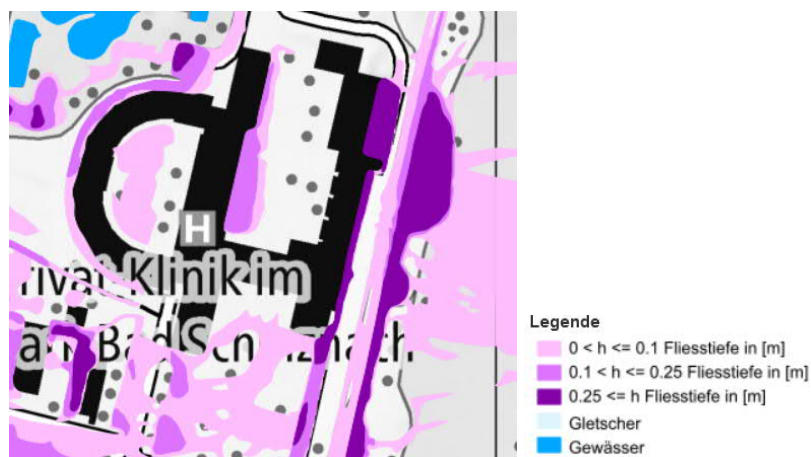


Abbildung 6: Auszug Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch)

Der technische Bericht und Massnahmenplanung für die Gefahrenkarte Hochwasser Aare Aarau- Brugg wurde vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt im November

2011 veröffentlicht. Darin enthalten sind für die betroffenen Gemeinden, unter anderem die Gemeinde Schinznach-Bad, neu Ortsteil von Brugg, die Gefährdung und Massnahmen.

Im Bereich des Gestaltungsplan kommt es zu einem überströmen im Bereich des Badkanals (siehe Abbildung 6). Vorgeschlagene Massnahmen sind: Objektschutz resp. Nutzungseinschränkung oder evtl. ist eine teilweise Entschärfung durch eine Erhöhung der Abflusskapazität Aare möglich.

Aufgrund des Renaturierungsprojekt der AXPO verändert sich die Gefahrensituation im Bereich des Gestaltungsplanperimeter deutlich (Auenschutz Aare). Beim Projekt geht es unter anderem um den Rückbau des Hilfswehres bei Villnachern und Absenkungen zur Förderung der Fischwanderung. Das Projekt wurde bewilligt und sollte bis 2025 von der AXPO umgesetzt werden. Nach der Umsetzung ist die Gefahrenkarte Hochwasserschutz vom Kanton zu überarbeiten.

Da die Teiländerung des Gestaltungsplan ausserhalb der Gefahrenzonen liegt, müssen keine Massnahmen ergriffen werden. Gemäss § 23 BNO müssen Projekte innerhalb einer Hochwassergefahrenzone auf Stufe Baugesuch ihre Schutzmassnahmen darlegen.

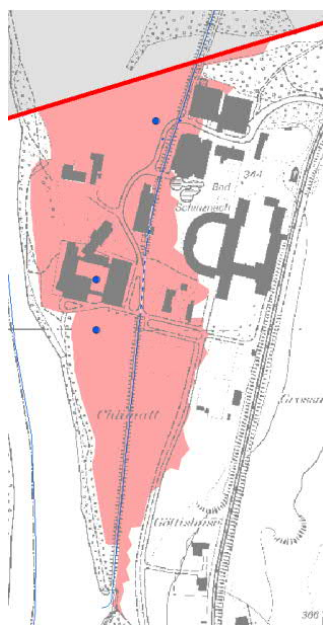
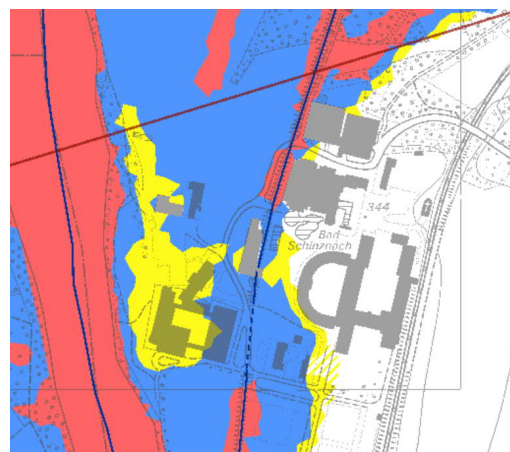


Abbildung 7: Schutzdefizit in Schinznach-Bad, durch die Aare verursacht. Quelle: Abteilung Raumentwicklung AG, Nov. 2011.



- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- ▨ Restgefährdung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Abbildung 8: Gefahrenkarte Hochwasser. Quelle: agis.

2.5 Gewässerschutz

Gemäss der Gewässerschutzkarte befinden sich die relevanten Bereiche im Gewässerschutzbereich A_u. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Beim Ausbau der unterirdischen Verbindung, welcher den Personal- sowie den Klinikbereich verbindet (vgl. untenstehende Abbildung), ist diesem Aspekt Rechnung zu tragen. Das Grundwasser ist eine elementare Voraussetzung für den Betrieb des Thermalbads. Es liegt im Interesse der Bad Schinznach AG, die natürlichen Grundwasservorkommen und -ströme in keiner Weise negativ zu beeinflussen.



Abbildung 9: Auszug Gewässerschutzkarte (agis, 21.5.2021)

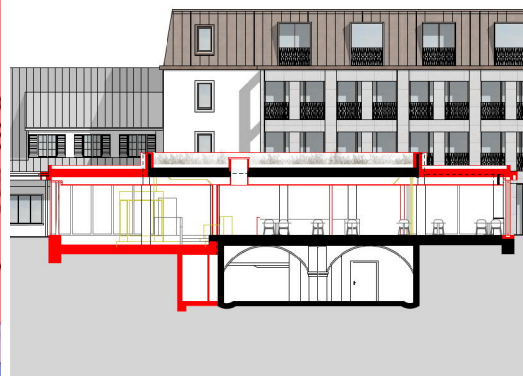


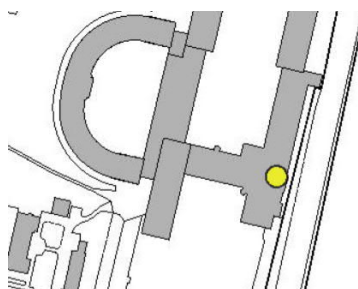
Abbildung 10: Richtprojekt – unterirdischer Verbindungsbau (Walker Architekten AG)

2.6 Lärm

Der durch den Strassenverkehr (Bruggerstrasse) verursachte Lärm, kann aufgrund der Distanz zu den Bauten vernachlässigt werden. Was den durch den Schienenverkehr ausgelöste Lärm anbelangt, so werden die Bauten durch bereits bestehende Lärmschutzwände entlang der Geleise geschützt. Darüber hinaus werden weitere architektonische Massnahmen zum Schallschutz getroffen. Die Zimmer orientieren sich auf die gegenüberliegende Seite. Im Erschliessungskorridor werden kleinere Fenster verbaut. Die Stirnfassade «Süd» wird reduziert befenstert und die Dachkonstruktion wird in Beton anstatt in Holz ausgeführt.

2.7 Altlasten

Der Kataster der belasteten Standorte enthält im Bereich des geplanten Hotelneubaus einen Hinweis auf einen Unfallstandort (Unfallstandorte wurden durch ein Schadenseignis verunreinigt). Es handelt sich um eine Belastung, von welcher allerdings keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind.



- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

Abbildung 11: Auszug Kataster der belasteten Standorte (agis)

3 Hotelneubau

Historie

Die Bad Schinznach AG führte Ende 2018 einen Studienwettbewerb für einen Hotelneubau mit Hotelrestaurant durch. Am Wettbewerb nahmen die Architekturbüros Walker Architekten AG, Brugg sowie Stoos Architekten, Brugg teil. Der Prozess wurde begleitet durch die Kantonale Denkmalpflege, vertreten durch Herr Heiko Dobler. In einem Kurzbericht wurden die Projekte der beiden Architekturbüros hinsichtlich Städtebau, Architektur und denkmalpflegerischen Aspekten überprüft. Die raumplanerischen und baurechtlichen Belange sowie die Interpretation des bestehenden Gestaltungsplans wurden durch Frau Barbara Gloor von der Metron AG abgedeckt.

Die Schlussbeurteilung fand am 14. Januar 2020 im Kurhotel Bad Schinznach statt. Im Fokus dieser Schlussbeurteilung standen insbesondere der Umgang mit den Themen Städtebau, Architektur, Denkmalpflege und betriebliche Organisation. Intensiv diskutiert wurde die flächenmässige und volumetrische Eingliederung des Neubaus in Relation zum schützenswerten Denkmal.

Die eingesetzte Fachjury entschied sich für das Projekt von Walker Architekten AG, Brugg. Das Siegerprojekt vermochte sich optimal in das Ensemble mit Bauten aus verschiedenen Epochen einzufügen. Das Projekt vermochte mit einer ausgereiften Organisation und optimalen Abläufe zu überzeugen. Dies nicht nur aus funktionaler, sondern auch aus architektonischer und denkmalpflegerischer Sicht. Dem Projekt wurde eine intensive und sorgfältige Auseinandersetzung mit der Geschichte der geschützten Bauten attestiert.

Siegerprojekt

Mit den sich verändernden Anforderungen des Klinik-, Bade- und Hotelbetriebs sind auf dem Areal der Bad Schinznach AG bis heute Gebäudevolumen unterschiedlicher Formensprache entstanden. Durch sensible Um-, Ergänzungs- und Ersatzneubauten tritt das neue Gebäudeensemble klar und ansprechend strukturiert in Erscheinung. Schlüsselement des Vorhabens ist unter anderem auch der Verbindungsbau des Speisesaals, welcher den Neubau mit dem bestehenden Teil des Kurhotels verbindet. Auch im Untergeschoss wird entlang des Gewölbekellers ein neuer Verbindungsgang geschaffen.

Um den Hotelneubau im Baubereich «Klinik» noch besser in das Gebäudeensemble integrieren zu können, tritt anstelle eines Attikageschosses mit Flachdach und Dachterrasse ein Dachgeschoss mit Mansardendach, in welches die Aussenräume eingeschnitten werden. Das Dachgeschoss nimmt mit seinen Schrägen Rücksicht auf die angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäude, die Traufhöhe orientiert sich am Südflügelbau. Die vorgestellte Balkonschicht nimmt mit ihrer Gliederung die vorherrschende vertikale Fassadenstruktur der umliegenden Gebäude auf. Es entstehen 18 Doppelzimmer und fünf grosszügige Suiten.



Abbildung 12: Visualisierung Hotelneubau u. Umgebung

Aussenraum

Die unterschiedlich ausformulierten Innenhöfe prägen die Aussenräume des Ensembles. Die Dachstruktur des neuen Physio-, Fitness- und Restaurantbereichs ermöglicht eine intensive Begrünung auf einem Grossteil der Dachfläche, wodurch sich der Zwischenbereich künftig noch besser in die Parklandschaft integrieren wird. Für den kontrollierten Abfluss von Regenwasser werden aktuell Lösungen wie Versickerungsanlagen geprüft.

Die Anlieferungs- und Entsorgungswege für Küchen- und Hotelbetrieb werden durch Niveaueinstufungen und kleinere Rückbauten im östlichen Bereich zwischen dem Bahndamm und der Ostfassaden von Massenascheune, Personaltrakt und Hotelneubau neu strukturiert. Die Zulieferung per Lastwagen kann von Norden kommenden bis auf die Höhe des Personaltrakts erweitert werden. Entlang der Ostfassaden entsteht ein neuer Weg, welcher mit Elektrogüterwagen durchgängig befahrbar ist.

Mobilität / Verkehr

Es ist davon auszugehen, dass der geplante Hotelneubau mit 18 Doppelzimmern und fünf Suiten zu keiner relevanten Veränderung hinsichtlich der Verkehrsbewegungen oder der Verkehrsbelastung von Strassen führen. Für das Abstellen von Fahrzeugen steht im nördlichen Teil des Areals ein Parkhaus zur Verfügung. Weitere oberirdische Parkfelder befinden sich an verschiedensten Orten auf dem Areal. Eine Erweiterung des Parkfeldangebots aufgrund des Hotelneubaus ist nicht erforderlich.

Über das gesamte Areal sind auch diverse Abstellmöglichkeiten für Velos vorhanden. Das vorhandene Angebot deckt dabei sowohl die Bedürfnisse der Besucher (bspw. Aquarena) aber auch dasjenige der Beschäftigten ab. Diese sind – im Gegensatz zu den Abstellplätzen für Besucher – in rückwärtigen Bereichen angeordnet. Sollte sich in Zukunft der Bedarf nach einer Vergrößerung des Parkfeldangebots ergeben, könnte diesem dank des grosszügigen Aussenraums nachgekommen werden. Im Rahmen des Vorprojekts wurden bereits potenzielle Standorte eruiert. Auf Basis der durchgeführten Mitwirkung wurden die Sondernutzungsvorschriften dahingehend angepasst, dass mehrheitlich gedeckte Veloabstellplätze anzulegen sind.

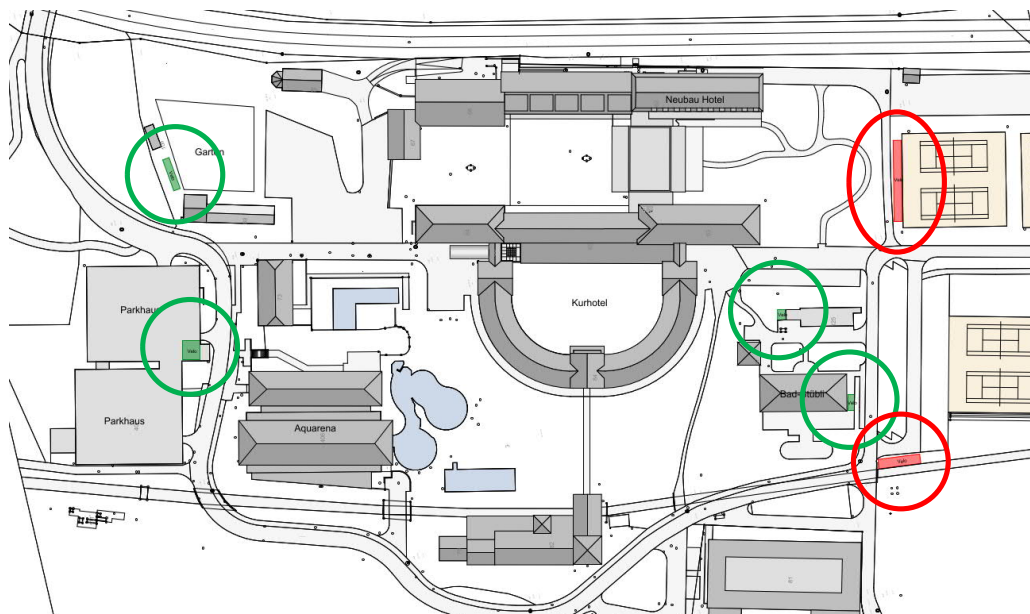


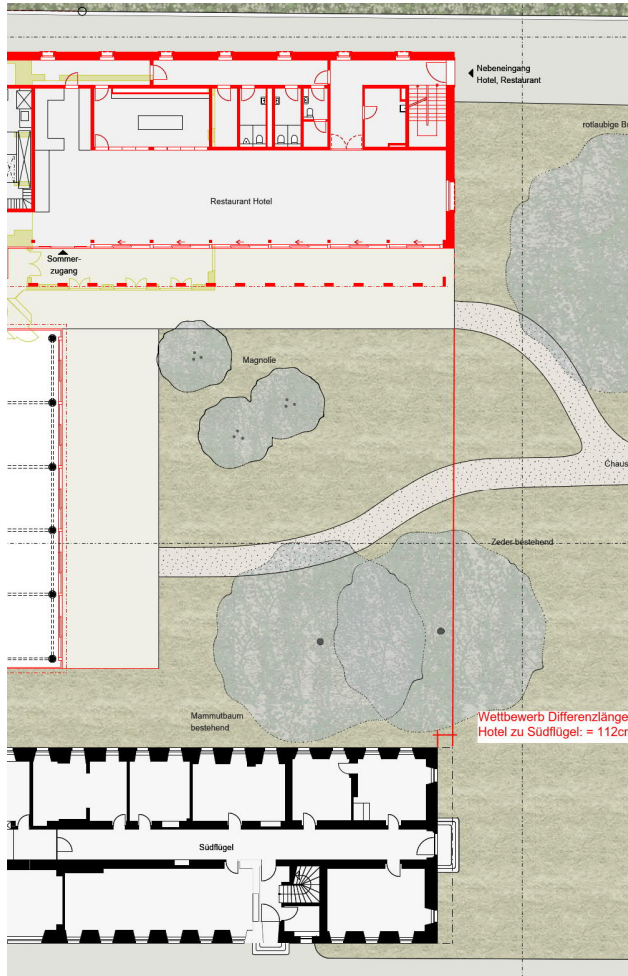
Abbildung 13: grün = bestehend Velo-PP / rot = potenzielle Velo-PP Standorte
(Walker Architekten AG)

Weiterentwicklung des Siegerprojekts

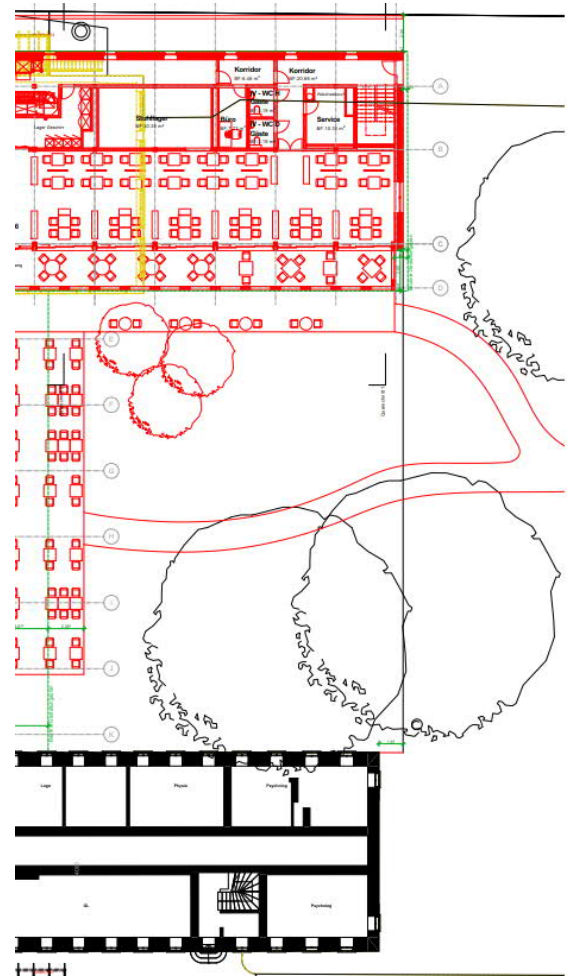
Seit der Verkündung des Siegerprojekts wurde dieses mittlerweile weiterentwickelt. So hat sich der Hotelneubau gegenüber dem Wettbewerbsstand in Richtung Süden minimal (um 31 cm) verlängert. Das Projekt liegt weiterhin innerhalb des im Situationsplan ausgewiesenen Baubereichs und überschreitet dieses nicht. Die Erweiterung wird durch die Integration eines zweiten Lifts beim Haupttreppenhaus nötig und ist damit technischer Natur. In der untenstehenden Abbildung wird der Unterschied zwischen dem Wettbewerbsprojekt und dem aktuellen, überarbeiteten Stand (Vorprojekt) dargestellt.

Bereits beim Wettbewerbsprojekt war das Hotel 112 cm länger als der Südflügel des Jennerbaus. Nach der Weiterentwicklung sind es nun neu 160 cm. Die Würdigung aus Sicht des Denkmalschutzes mit der Einordnung des Neubaus in das Gesamtgefüge wird durch die Verlängerung des Hotels leicht geschmälert, ist aber den anderen Argumenten wie Dachform etc. untergeordnet.

Teiländerung Gestaltungsplan Kurbauzone | Hotelneubau



Stand Wettbewerb
Differenz Hotel zu Südflügel Jennerbau 112 cm



Stand Überarbeitung,
Differenz Hotel zu Südflügel Jennerbau 160 cm

4 Erläuterung Planungsinhalte

4.1 Übersicht

Der geplante Hotelneubau erfordert punktuelle Anpassungen des bestehenden Gestaltungsplans. Die vorgesehenen Anpassungen sind von untergeordneter Bedeutung, weshalb einzig eine Teiländerung von Nöten ist. Diese Teiländerung umfasst eine Anpassung im Baubereich «Klink» (Attikabaulinie und Höhe), eine Ergänzung für Aussensitzplätze zwischen den Baubereichen «Klink» und «Parkhotel II» sowie die Ausweisung einer für die rückwärtige Erschliessung erforderlichen Verkehrsfläche. Diese drei Punkte werden nachfolgend erläutert.

4.2 Baubereich «Klinik»

Der rechtskräftige Situationsplan sah für den Baubereich «Klinik» - sofern ein Attikageschoss realisiert wird - eine maximal zulässige Bauhöhe von 358.00 m ü. M. vor. Ohne das Attikageschoss wurde die zulässige Bauhöhe auf 355.00 m ü. M. beschränkt. Die Attikabaulinie hätte die Lage eines Attikageschosses definiert (siehe 2.2 Denkmalpflege).

Mit dem nun geplanten Mansardendach wird nicht nur die Attikabaulinie hinfällig, auch muss die zulässige Höhe neu geregelt werden. Die entsprechende Bestimmung in den Sondernutzungsvorschriften sowie die Attikabaulinie im Situationsplan wird geändert resp. teilweise aufgehoben. Die maximal zulässige Gesamthöhe des Baubereichs «Klink» beträgt neu 358.50 m ü. M. Die Messweise der Gesamthöhe ist in Anhang 1 der Bauverordnung (Ziff. 5.1) geregelt. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein Spielraum von 0.30 m gewährt. Damit liegt der Neubau immer noch unter dem bestehenden und gegenüberliegenden Südtrakt der Jennerbauten (vgl. nachfolgender Schnitt). Um die wichtige Zäsur zwischen Hotelneubau und kantonal geschützter Massenascheune sicherzustellen, werden die Bestimmungen in § 4 Abs. 9 SNV in dieser Hinsicht geschärft. Es wird ergänzt, dass die Zäsur nicht nur über die Materialisierung, sondern eben auch über den Höhenversatz sichergestellt werden kann. Weiter wird gefordert, dass ein Neubau Bezug zur bestehenden, historischen Bausubstanz (Massenascheune, Jennerbauten usw.) nehmen muss.

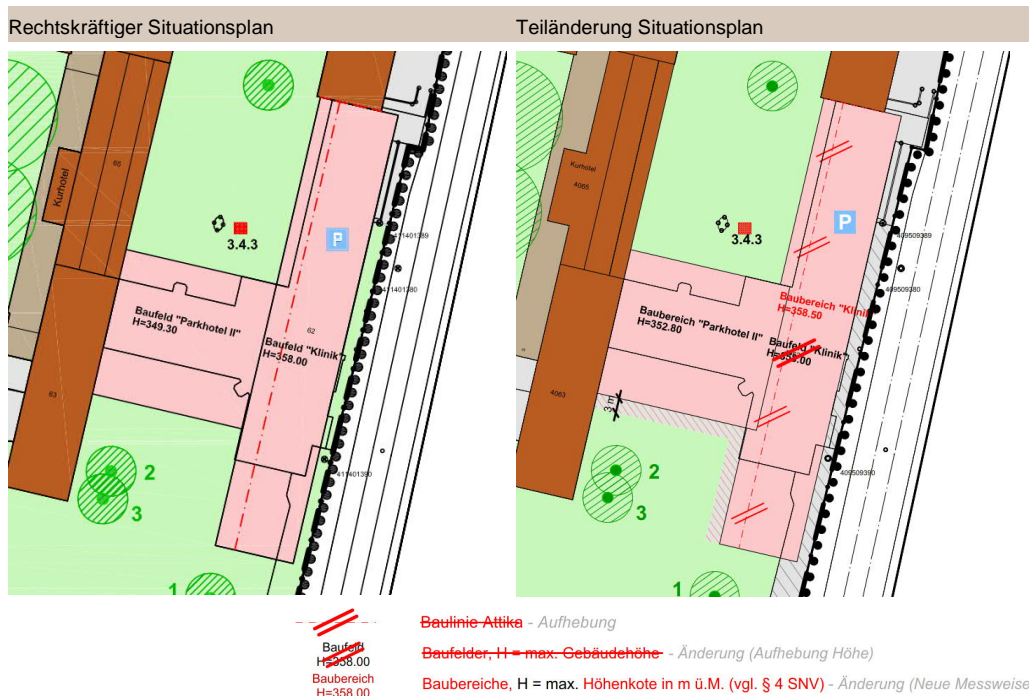
Der Kurzbericht der kantonalen Denkmalpflege hält im Zusammenhang mit den Änderungen im Baubereich «Klinik» fest, dass das Neubauprojekt bezüglich der Höhenentwicklung sehr gezielt reagiert und dass mit dem Mansardengeschoss eine im historischen Kontext vertraute Dachtypologie aufgenommen wird. Ferner wird festgehalten, dass die Zäsur volumetrisch wie gestalterisch überzeugt.



Abbildung 14: Höhenverhältnis Neubau / bestehenden Bauten



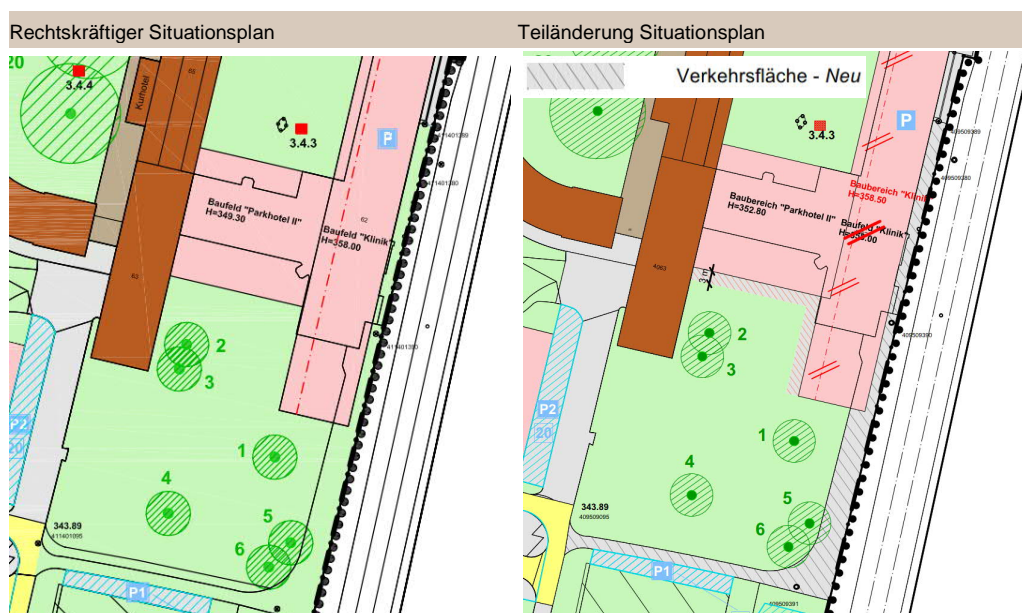
Abbildung 15: Zäsur zwischen Massenscheune und Hotelneubau



Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften	Teiländerung Sondernutzungsvorschriften
<p>§ 4 Oberirdische Bebauung</p> <p>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 Lüfte, Belüftung und dgl. überschreiten.</p> <p>² Die Höhenkote im Baufeld „Klinik“ beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.</p> <p>³ ...</p> <p>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.</p>	<p>§ 4 Oberirdische Bebauung</p> <p>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 Lüfte, Belüftung und dergleichen überschritten werden.</p> <p>² Die Höhenkote im Baubereich „Klinik“ verweist auf die maximal zulässige Gesamthöhe. beinhaltet ein Attikageschoss. Wird kein Attikageschoss erstellt, beträgt die zulässige maximale Bauhöhe 355.00 m. Das Attikageschoss kann auf die Baulinie Attika gesetzt werden.</p> <p>³ ...</p> <p>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.</p>

4.3 Verkehrsfläche / Stützmauern

Die Anlieferung sowie die Abwicklung der Ver- und Entsorgung können nur rückwärtig erfolgen. Die teilweise bereits bestehende Wegverbindung zwischen den Gleisanlagen und dem Baubereich «Klinik» wird ausgebaut und soll künftig mit Elektrofahrzeugen durchgängig befahrbar sein. Dabei handelt es sich um einen ca. 3 m breiten Weg, welcher lediglich für die internen Betriebsabläufe verwendet wird. Die Dimension lässt die Nutzung für den internen Langsamverkehr und Elektrofahrzeuge zu. Neben der Nutzung für den internen Betriebsverkehr, gewährleistet die Wegverbindung den Zugang und Unterhalt der Stützmauer und der Gleisanlagen der SBB. Der beschriebene Bereich gehört gemäss Situationsplan zur «Grünflächen / Park / Kies, Mergel u. dgl.». Wie der amtlichen Vermessung zu entnehmen ist, sind Teilbereiche des im Situationsplan grün eingefärbten Bereichs als Strassenparzelle ausgewiesen und werden heute bereits als solche genutzt. Der Situationsplan wird aufgrund des Bauvorhabens aber auch im Sinne einer Korrektur angepasst. Die entsprechenden Flächen werden neu der Verkehrsfläche zugewiesen.



Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind im Übergangsbereich zu den Gleisanlagen Stützmauern nötig. Mit der Anpassung respektive Ergänzung von § 4 Abs. 6 SNV werden Stützmauern grundsätzlich ermöglicht. Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg macht in § 49 BNO unter anderem Vorgaben zur Höhe von Stützmauern. Die Bestimmung hält aber fest, dass auch höhere Stützmauern bewilligt werden können, wenn eine gute Einpassung von Bauten und Anlagen erreicht wird. Die Höhe ist aufgrund des Geländeverlaufs ohnehin von untergeordneter Bedeutung.

Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften

§ 4 Oberirdische Bebauung

⁶ Klein- und Anbauten, Fusswege, Plätze, Sitzbänke sowie untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 1 Bst. a ABauV sind im gesamten Perimeter des Gestaltungsplans gestattet.

Teiländerung Sondernutzungsvorschriften

§ 4 Oberirdische Bebauung

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.**

Aufgrund der knappen Platzverhältnisse ist eine Unterschreitung des Grenzabstandes (gegenüber dem Grundstück der SBB) erforderlich. Im Zuge der diesbezüglichen Abklärungen wurde von Seiten der SBB um einen möglichst frühen Einbezug der

Projektbegleitung bzw. Planungsleistungen durch SBB-Projektmanagement gebeten. Ferner ist im Rahmen der Vorprüfung des Gesuchs und zwecks Abklärung des Vorhabens Kontakt mit SBB Infrastruktur Überwachung aufzunehmen und es wurde bereits eine Reihe von technischen und sicherheitsrelevanten Vorgaben formuliert. Die notwendigen Abklärungen sowie die Kontaktaufnahme sind in diesem Sinne aufgegleist.

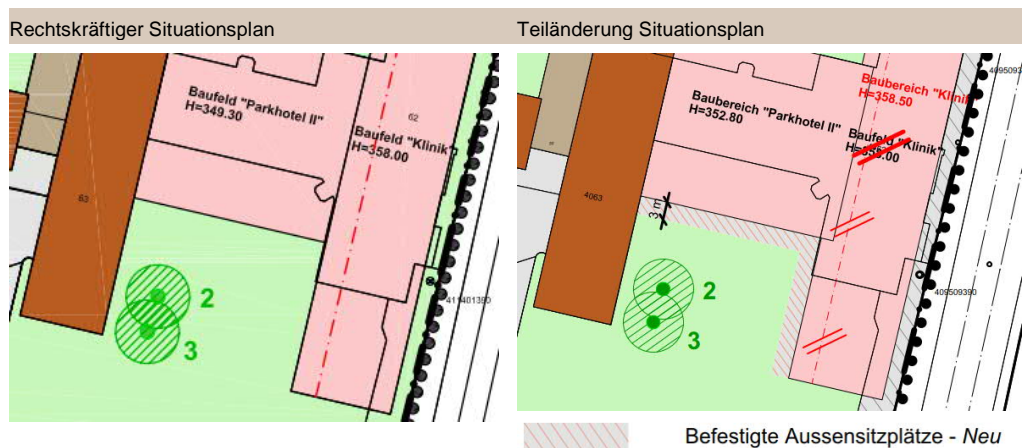
Im Zuge der Anpassung von Absatz 6 (neu 5), wird der Verweise auf den Anhang 3 der Bauverordnung (A-BauV) aktualisiert. Die Begrifflichkeiten werden ebenfalls angepasst. Anstelle von «untergeordneten Gebäudeteilen» wird neu von «vorspringenden Gebäudeteilen» (gemäss § 21 BauV) gesprochen. Wie dem Dokument «Empfehlungen für die Gemeinden: Integration der IVHB in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)» zu entnehmen ist, sind Vorspringende Gebäudeteile ähnlich definiert wie bisher die «untergeordneten Gebäudeteile».

4.4 Befestigte Aussensitzplätze

Das Richtprojekt sieht im Winkel zwischen den Baubereichen «Parkhotel II» und «Klinik» befestigte Aussensitzplätze vor (vgl. nachfolgende Abbildung). Gemäss rechtskräftigem Situationsplan kämen diese im Bereich der «Grünfläche / Park / Kies, Mergel u. dgl.» zu liegen. Um klare Verhältnisse und eine saubere rechtliche Grundlage für die geplanten Sitzplätze im Umgebungsbereich zu schaffen, wird ein Teil der Grünfläche zur Verkehrsfläche mit roter Schraffur umgewandelt. Diese markiert den Bereich der befestigten Aussensitzplätze und weist – ab dem Baubereich – eine Breite von 3.00 m auf. Die Festlegung der Ausgestaltung der Aussensitzplätze kann im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege festgelegt werden.



Abbildung 16: Visualisierung Hotelneubau inkl. Aussensitzplätze



Rechtskräftige Sondernutzungsvorschriften	Teiländerung Sondernutzungsvorschriften
<p>§ 4 Oberirdische Bebauung</p> <p>--</p>	<p>§ 4 Oberirdische Bebauung</p> <p>¹¹ Im Umfeld der Baubereiche „Parkhotel II“ und „Klinik“ können in dem dafür ausgewiesenen Bereich befestigte Aussensitzplätze realisiert werden.</p>

5 Fazit / Interessenabwägung

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Die Teiländerung des Gestaltungsplans «Kurbauzone» entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) sowie den Vorstellungen des Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Aargau (§ 21 BauG).

Im Rahmen des Hotelneubaus werden bestehende Bauten genutzt, wodurch das Erhaltungsziel des ISOS beachtet und weiterer Landverbrauch verhindert werden kann. Die Bauten passen sich – wie der Kurzbericht der Kantonalen Denkmalpflege belegt – ausserordentlich gut in die Landschaft und die Umgebung ein. Es wird insgesamt ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt.

Auf den von der Bahnanlage ausgehende Lärm wird – in Ergänzung zu den bestehenden Lärmschutzwänden – über architektonische Massnahmen (Orientierung der Zimmer, Fenstergrösse und Anzahl der Fassadenöffnungen) reagiert.

Den Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs (Erschliessung / Parkfelder) wird Rechnung getragen. Einige aus der durchgeführten Mitwirkung und öffentlichen Auflage stammenden Inputs zum Veloverkehr (Durchwegung und Parkierung) wurden in den Sonderbauvorschriften aufgenommen.

Die Planbeständigkeit wird gewahrt. Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise (Mitwirkung, öffentliche Auflage) über den aktuellen Planungsstand informiert.

Die Nutz- und Schutzinteressen, namentlich derjenigen der Natur / Landschaft, Architektur, Ortsbild, Wirtschaft, des Verkehrs sowie der Bevölkerung / Nachbarschaft werden gewahrt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Handlungsbedarf (Quelle: AGIS)	4
Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan (www.brugg.ch)	10
Abbildung 3: Auszug BNO Stadt Brugg	10
Abbildung 4: Ausschnitt rechtskräftiger Gestaltungsplan Kurbauzone	11
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Objektblatt; AG 4 Schinznach Bad. Quelle: ISOS.	12
Abbildung 6: Auszug Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (map.geo.admin.ch)	13
Abbildung 7: Schutzdefizit in Schinznach-Bad, durch die Aare verursacht. Quelle: Abteilung Raumentwicklung AG, Nov. 2011.	14
Abbildung 8: Gefahrenkarte Hochwasser. Quelle: agis.	14
Abbildung 9: Auszug Gewässerschutzkarte (agis, 21.5.2021)	15
Abbildung 10: Richtprojekt – unterirdischer Verbindungsbau (Walker Architekten AG)	15
Abbildung 11: Auszug Kataster der belasteten Standorte (agis)	15
Abbildung 12: Visualisierung Hotelneubau u. Umgebung	17
Abbildung 13: grün = bestehend Velo-PP / rot = potenzielle Velo-PP Standorte (Walker Architekten AG)	18
Abbildung 14: Höhenverhältnis Neubau / bestehenden Bauten	20
Abbildung 15: Zäsur zwischen Massenascheune und Hotelneubau	21
Abbildung 16: Visualisierung Hotelneubau inkl. Aussensitzplätze	23

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00**