

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

12. November 2021

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.21.288 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Brugg (Ortsteil Schinznach Bad)
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Kurbauzone"; Teiländerung

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde vom 16. Juli 2021 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:1'000 vom 16. Juni 2021
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 16. Juni 2021

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 16. Juni 2021
- Richtprojekt Neubau Hotel Bad Schinznach AG vom 13. April 2021
- Bericht Schlussbeurteilung Bad Schinznach AG Studienwettbewerb Neubau Hotel- Umstrukturierung Erdgeschoss zur Schlussbeurteilung vom 14. Januar 2020
- Auszug aus Protokollauszug 280 3/26 des Gemeinderates vom 7. Juli 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Mit der Teiländerung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Kurbauzone" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Hotels der Bad Schinznach AG geschaffen werden. Als Grundlage für die Teiländerung des Gestaltungsplans dient das aus dem 2018 durchgeführten Studienwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt. Für dessen Umsetzung bedarf es einer Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Kurbauzone".

2. Gesamtbeurteilung

Das vorliegende Planungsvorhaben bietet eine gute planerische und planungsrechtliche Grundlage für den vorgesehenen ergänzenden Neubau des Hotels der Bad Schinznach AG. Die Planungsvor-

lage umfasst die Anpassung im Bereich des Baufelds "Klinik" (Attikabaulinie und Höhe), die Ergänzung für Aussensitzplätze zwischen den Baufeldern "Klinik" und "Parkhotel II" sowie die Ausweisung einer für die rückwärtige Erschliessung erforderliche Verkehrsfläche.

Der Planung zum Hotelneubau vorausgehend wurde 2018 ein Studienwettbewerb durchgeführt. Das daraus hervorgegangene Siegerprojekt vermochte insbesondere durch die optimale Eingliederung in die bestehenden Bauten aus verschiedenen Epochen zu überzeugen. Die Kantonale Denkmalpflege hat am 19. Dezember 2019 umfassend Stellung zum Projekt genommen und anerkennt den geplanten Neubau als glaubhafte Komplettierung des historischen Ensembles. Die im Bericht der Kantonalen Denkmalpflege gewünschten Optimierungen werden gemäss Planungsbericht bei der Weiterentwicklung des Projekts aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Da der Gestaltungsplanperimeter im geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) liegt, ist die Kantonale Denkmalpflege weiterhin eng in den weiteren Planungsprozess einzubeziehen.

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte. Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch verschiedene Hinweise. Diese sind möglichst anzupassen und bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonale Grundlagen

Für den vorliegenden Gestaltungsplan wurden keine kantonalen Grundlagen erhoben. Jedoch wurde die Kantonale Denkmalpflege frühzeitig in die Planung einbezogen.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Der Ortsteil Schinznach Bad gehört gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) zum Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die vorliegende Planung hat keine überkommunale Bedeutung oder Auswirkung. Somit ist eine regionale Abstimmung nicht erforderlich.

3.3 Sondernutzungsplan (SNP)

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Weichen Festlegungen des Gestaltungsplans vom allgemeinen Nutzungsplan ab, hat der Gemeinderat im Planungsbericht das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis nachzuweisen. Die vorliegende Teiländerung weist keine Abweichung gegenüber der allgemeinen Nutzungsplanung aus.

3.3.1 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der (Sonder-)Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Ortsbild und Städtebau

Der Teiländerung Gestaltungsplan "Kurbauzone" Bad Schinznach ging der Studienwettbewerb "Neubau Hotel" voraus, der 2019 von Walker Architekten gewonnen wurde. Der Studienwettbewerb erfolgte unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Diese hat am 19. Dezember 2019 ausführlich zum Siegerprojekt Stellung genommen. Diese Stellungnahme ist im Dokument "Schlussbeurteilung zum Studienwettbewerb" enthalten und liegt den Planungsunterlagen bei. Die im Bericht der Kantonalen Denkmalpflege vorgebrachten Optimierungen werden gemäss den Ausführungen im Planungsbericht S. 8 bei der Weiterentwicklung des Projektes aufgenommen und entsprechend berücksichtigt. Die Kantonale Denkmalpflege ist daher eng in den weiteren Planungsprozess sowie bei der Weiterentwicklung des Neubauprojektes bezüglich Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in den Prozess einzubeziehen (**Hinweis**). Dies ist insbesondere auch in Hinblick auf die sehr unbestimmten Formulierungen in § 4 Abs. 8 SNV ("ausgewogenen Bezug" des Neubaus zur historischen Bausubstanz) und § 4 Abs. 10 SNV ("befestigte Aussensitzplätze") von grosser Bedeutung (vgl. Ziffer 3.3.5).

Die Kurbauzone liegt im geschützten Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Durch die zahlreichen geschützten Bauten und den Einbezug der Denkmalpflege kann eine massgebliche Beeinträchtigung des ISOS weitestgehend ausgeschlossen werden. Unabhängig davon ist im Planungsbericht eine Interessenabwägung aufzuzeigen, die sich mit den jeweiligen Erhaltungszielen des ISOS auseinandersetzt (**Vorbehalt**).

In den SNV wird darauf verzichtet, das überarbeitete Siegerprojekt des Studienwettbewerbs als wegleitend für die Gestaltung festzulegen. Um die Qualitäten des Siegerprojekts zu wahren, wird empfohlen die SNV entsprechend anzupassen beziehungsweise im Planungsbericht aufzuführen, warum dies nicht notwendig ist. (**Vorbehalt**).

3.3.2 Erschliessung

Die Teiländerung sieht einen Ausbau des teilweise bereits bestehenden Wegs zwischen Gleisanlagen und dem Baufeld "Klinik" vor. Durch die Anpassung der Verkehrsfläche sollen die Anlieferungs- und Entsorgungswege für den Küchen- und Hotelbetrieb sichergestellt werden. Die vorgesehenen Anpassungen sind aus verkehrlicher Sicht insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

Während die Zulieferung per Lastwagen von Norden kommend bis auf die Höhe des Personaltrakts erfolgt, sollen entlang der Ostfassade Elektrogüterwagen zirkulieren können. Für die Beurteilung der

Beschaffenheit von Strassen und Grundstückzufahrten gelten gemäss § 41 Bauverordnung (BauV) die entsprechenden Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute als Richtlinien (**Hinweis**).

Die Platzverhältnisse für die Verkehrsfläche zwischen dem Baufeld "Klinik" und den Bahngleisen der SBB sind knapp, befinden sich jedoch noch innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Da möglicherweise Stützbauten erstellt werden müssen, wird die entsprechende SNV (§ 4 Abs. 5) angepasst. Seitens SBB besteht ein Bau-/Auflageprojekt (Lärmschutz Gemeinde Schinznach-Bad; Ruppertswil-Mägenwil: Leistungssteigerung) die bestehenden Lärmschutzwände in diesem Bereich zu ersetzen. Daher ist es – wie im Planungsbericht erwähnt – sinnvoll, das Vorhaben möglichst frühzeitig mit der SBB abzustimmen (**Hinweis**).

Das Kurgelände soll gemäss § 16 Abs. 1 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) möglichst verkehrsarm ausgestaltet werden. Die Erschliessung hat grundsätzlich von Norden her zu erfolgen. Die geplante neue Verkehrsfläche soll gemäss Ausführungen im Planungsbericht lediglich der Anlieferung sowie der Abwicklung der Ver- und Entsorgung dienen. Eine entsprechende Regelung in den SNV fehlt jedoch. Um zu vermeiden, dass die neue Verkehrsfläche auch für die Erschliessung dient, ist eine Bestimmung in die SNV aufzunehmen, welche die Funktionen der unterschiedlichen Verkehrsflächen im Einklang mit den Vorgaben der BNO regelt (**Vorbehalt**).

3.3.3 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Parkierung

Gemäss Planungsbericht wird davon ausgegangen, dass der geplante Hotelbau (18 Doppelzimmer und fünf Suiten), trotz den zusätzlichen befestigten Aussensitzplätzen, keine relevanten verkehrlichen Auswirkungen mit sich führt. Eine Erweiterung des Parkplatzangebots ist nicht vorgesehen. Es wird auf die bestehenden Parkfelder (Personenwagen und Velo) im Gestaltungsplangebiet verwiesen. Für die Berechnung der Parkfelderzahl ist § 43 BauV respektive die BNO massgebend (**Hinweis**).

3.3.4 Weitere materielle Hinweise

Hochwassergefahren

Der Gestaltungsplanperimeter betrifft die Parzellen Nr. 6003 und 6618 und grenzt auf der Westseite an die Aare. Weiter wird der Perimeter des Gestaltungsplans vom Badkanal durchquert. Der Gestaltungsplanperimeter liegt somit grossflächig in direktem Einflussbereich der Aare und des Badkanals. Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ist das Gebiet von mittlerer und stellenweise sogar von erheblicher Gefährdung betroffen. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) ist im Bereich des Gestaltungsplanperimeters mit Fliesstiefen von über 2 m zu rechnen. Es besteht ein grossflächiges Schutzdefizit.

Im Rahmen der Teiländerung des Gestaltungsplans "Kurbauzone" ist dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen. Besteht ein Schutzdefizit auf dem Gestaltungsplanperimeter, sind entsprechende Massnahmen erforderlich. Das Thema Hochwasser ist im Planungsbericht aufzuführen. Es ist darin aufzuzeigen, wie mit der Hochwassergefährdung umgegangen wird und welche Hochwasserschutzmassnahmen entsprechend geplant werden. Diese sind entsprechend in den SNV festzulegen (**Vorbehalt**). Für weitere Informationen zu möglichen Hochwasserschutzmassnahmen kann die zuständige Projektleiterin der Sektion Wasserbau, Norina Andres (norina.andres@ag.ch / 062 835 34 72) kontaktiert werden.

Oberflächenabfluss

Gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist der geplante Gestaltungsplanperimeter zusätzlich von Oberflächenabfluss betroffen. Es wird empfohlen, dies bei der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. (**Hinweis**)

Lärm

Die geplante Teiländerung des Gestaltungsplans "Kurbauzone" hat keine lärmrechtlichen oder lärmtechnischen Auswirkungen.

Beim geplanten Neubau des Hotels gilt es im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens (BBV) den Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden (**Hinweis**). Bei einer komplett bahnabgewandten Orientierung der lärmempfindlichen Hotelzimmer, wie es das Richtprojekt der Walker Architekten AG vorsieht, sollten die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Belastete Standorte und Altlasten

Teile des Gestaltungsplans "Kurbauzone" sind im Kataster der belasteten Standorte (KBS) unter den Nrn. AA4114.0008-1, AA4114.0008-2 und AA4114.0188-1 eingetragen. Die Lage der Standorte kann unter www.kataster-aargau.ch eingesehen werden. Der Standort AA4114.0188 (Unfallstandort) liegt im Projektperimeter des Hotelneubaus.

Nach Art. 3 der Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder
- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Vom betroffenen belasteten Standort geht nach aktueller Beurteilung keine Umweltgefährdung aus. Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des BBV abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und altlastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren. Im Hinblick auf das Bauvorhaben des Hotelneubaus ist der zuständigen kantonalen Fachstelle (Abteilung für Umwelt) ein entsprechendes Entsorgungskonzept einzureichen. (**Hinweis**).

Aus altlastenrechtlicher Sicht ist die Teiländerung des Gestaltungsplans "Kurbauzone" sachgerecht.

3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Allgemeines

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Es ist zu beachten, dass mit der ab 1. November 2021 in Kraft getretenen Revision der Bauverordnung gemäss § 64 BauV die Bestimmung gilt, dass SNP, die nach dem 1. Januar 2022 öffentlich aufgelegt werden, mit den Regelungen der IVHB konform sein müssen. Es wird empfohlen den Gestaltungsplan bereits jetzt IVHB-konform anzupassen (**Hinweis**) Sollte der Gestaltungsplan dahingehend angepasst werden, wird empfohlen, den Gestaltungsplan vor dem Einreichen zur Genehmigung nochmals mit der Abteilung Raumentwicklung zu besprechen.

Zu den einzelnen Bestimmungen

- § 1 Abs. 2 Die Anpassung kann vorgenommen werden, sie führt jedoch nicht zu mehr Klarheit, da die gültigen gesetzlichen Grundlagen nicht mit "Stadt Brugg, Ortsteil Schinznach-Bad" bezeichnet sind, sondern schlicht mit Gemeinde Schinznach-Bad. Die bisherige Formulierung entspricht den Titeln der zur Anwendung kommenden Dokumenten deshalb besser (**Hinweis**).

§ 4 Abs. 1 und 2 Die Baufelder legen die maximale Bauhöhe mittels Höhenkote in m. ü. M. fest. In den SNV nicht festgelegt wird, dass im Baufeld "Klinik" ein Mansardendach erstellt werden soll. Damit wird einerseits aus planerischer und rechtlicher Sicht die Höhe in diesem Baufeld erhöht, ohne sie an eine bestimmte Dachform zu koppeln. Andererseits dürfen gemäss § 24 Abs. 3 BauV Mansardendächer nur erstellt werden, wenn die Gemeinde sie ausdrücklich zulässt. Die BNO enthält aber keine entsprechende Regelung, wonach Mansardendächer zulässig sind.

Es ist die Möglichkeit zu schaffen, im betreffenden Baufeld ein Mansardendach zu erstellen, beziehungsweise dieses ist zwingend vorzuschreiben, falls die zusätzliche Höhe aus Sicht der Denkmalpflege und/oder der Gemeinde nur zulässig sein soll, wenn ein Mansardendach erstellt wird (**Vorbehalt**). Ebenfalls wird empfohlen, genauer zu regeln, wo der Messpunkt liegt und welche Dachdurchbrüche zulässig oder gar vorgeschrieben sind, zum Beispiel um eine regelmässige Dachlandschaft zu garantieren.

§ 4 Abs. 5 Die BNO für den Ortsteil Schinznach-Bad vom 8. November 2019 enthält anders als jene für die restliche Stadt Brugg vom 22. November 2019 keine Übergangsbestimmung, wonach für altrechtliche SNP die Begriffsdefinitionen gelten, wie sie in Anhang 3 der BauV aufgeführt sind. Auch ohne eine solche Regelung ist jedoch gestützt auf § 64 BauV davon auszugehen, dass dies der Fall ist. Es ist nicht ersichtlich, weshalb hier der Verweis auf § 21 BauV- eine IVHB-konforme Regelung betreffend die vorspringenden Gebäudeteile erfolgen soll, wenn der altrechtliche Gestaltungsplan insgesamt nicht an die IVHB angepasst wird. Soll der Gestaltungsplan an die IVHB angepasst werden, hat dies vollumfänglich zu geschehen. Auf den Verweis auf § 21 BauV ist deshalb zu verzichten. Falls der bestehende Verweis aktualisiert werden soll, kann auf § 2 des Anhangs 3 BauV verwiesen werden (**Hinweis**).

§ 4 Abs. 8 Die Ergänzung ist sehr unbestimmt. Damit die Wirkung entfaltet, wäre genauer zu umschreiben, was unter einer ausgewogenen Bezugnahme zur historischen Baubsubstanz verstanden wird. Anderenfalls wird empfohlen, den Planungsbericht entsprechend zu ergänzen. (**Hinweis**)

§ 4 Abs. 10 Die Ergänzung ist in Bezug auf die Ausgestaltung der Aussensitzplätze unbestimmt. Falls eine detailliertere Festlegung der Ausgestaltung der Aussensitzplätze (Gestaltung, Materialisierung, etc.) auf Stufe Nutzungsplanung gesichert werden soll, ist dies in der Bestimmung entsprechend zu ergänzen. Andernfalls kann dies auch im Planungsbericht erläutert werden oder ist im nachgelagerten BBV in Abstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege festzulegen. (**Hinweis**)

3.3.6 Verschiedenes und Formelles

Zur Teiländerung des Gestaltungsplans

Die neue Signatur "befestigte Aussensitzplätze" soll die Signatur "Grünfläche/Park" überlagern. Gemäss § 6 Abs. 3 SNV sind die Grünflächen als Park- und Gartenanlagen zu nutzen. Laut Signatur ist Kies, Mergel und der gleichen zulässig. Aufgrund der Visualisierungen im Planungsbericht und des Begriffs "befestigt" ist anzunehmen, dass im Bereich der befestigten Aussensitzplätze ein Belag erstellt werden soll, der nicht mit den Vorgaben für die Grünfläche vereinbar ist. Die neue Signatur für die "befestigten Aussensitzplätze" ist deshalb nicht als Überlagerung der Grünfläche auszugestalten, um widersprüchliche Regelungen zu vermeiden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Martin Schneider
Sektionsleiter



Malte Scheurer
Stv. Kreisplaner