



Gestaltungsplan "Kurzentrums – West"

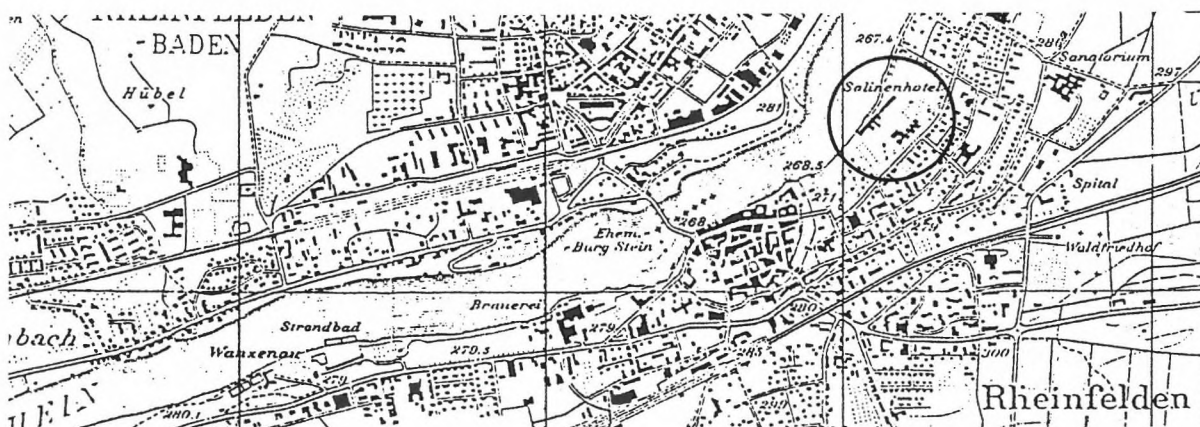
Sondernutzungsvorschriften

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung Raumentwicklung

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

1. Genehmigungsinhalt
 - Situation Bebauung / Verkehr / Freiraum Mst. 1:500
 - Profile / Schnitte Mst. 1:500
2. Orientierungsinhalt
 - Parkentwicklungskonzept
 - Planungsbericht

Übersichtsplan
1:25000



Mitwirkungsbericht vom : 10. November 2005

Vorprüfungsbericht vom : 6. Dezember 2005

Öffentliche Auflage vom: 21. November 2005 bis : 20. Dezember 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am : 3. April 2006

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber :

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Juni 2006

Der Staatsschreiber:

Gestaltungsplan Kurzentrum – West

Sondernutzungsvorschriften

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Erlass	3
Art. 2	Planungsziele und -massnahmen	3
Art. 3	Geltungsbereich	4
Art. 4	Allgemeine Bauvorschriften	4

B. Hochbauten

Art. 5	Baubereich 1: Kernbau	5
Art. 6	Baubereich 2, 2A, 2B: Saalbau (Hoteltrakt West), Rheinterrasse	5
Art. 7	Baubereich 3A, 3B, 3C: Aufstockung Verbindungsbau	6
Art. 8	Baubereich 4: Erweiterung / Umbau Erdgeschoss Verbindungsbau	6
Art. 9	Baubereich 5: Erweiterung Kurzentrum Südwest-Parkhaus	6
Art. 10	Baubereich 6: Kurzentrum	6
Art. 11	Baubereich 7: Hochbauten / Schwimmbäder	6
Art. 12	Baubereich 8: Aufstockung Kurzentrum	7
Art. 13	Baubereich 9: Erweiterung Kurzentrum Nordost	7
Art. 14	Baubereich 11: Erneuerung Park-Hotel	7
Art. 15	Baubereich 12: Erweiterung Park-Hotel	7

C. Tiefbauten

Art. 16	Baubereich V: Neubau Einstellhalle Kurzentrum 1	8
Art. 17	Baubereich W: Neubau Einstellhalle Erweiterung Park-Hotel	8
Art. 18	Baubereich X, Xa: Neubau Einstellhalle Kurzentrum 2	8
Art. 19	Baubereich Y: Galerie und Neubau Einstellhalle Ost	8
Art. 20	Baubereich Z: Neubau Einstellhalle Erweiterung Kurzentrum	9

D. Umgebung / Freiräume

Art. 21	Ausscheidung	9
Art. 22	Parkentwicklungskonzept	9
Art. 23	Oberflächen und Terraingestaltung	10

E. Parkierung

Art. 24	Parkierung	11
---------	------------	----

F. Wasser / Abwasser

Art. 25	Wasser / Abwasser	11
---------	-------------------	----

G. Realisierung

Art. 26	Ausbauetappen	11
---------	---------------	----

H. Schlussbestimmungen

Art. 27	Schlussbestimmungen	12
---------	---------------------	----

Abkürzungen

BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden vom 28. April 2004
BauG	Baugesetz
AbauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz

Gestaltungsplan Kurzentrum – West

Sondernutzungsvorschriften

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Erlass

¹ Grundlage

Der Gemeinderat Rheinfelden erlässt, gestützt auf § 21 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 und Art. 6, 16 und 53 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden vom 30. April 2003 / 28. April 2004, den Gestaltungsplan "Kurzentrum – West".

² Bestandteile

Der Gestaltungsplan Kurzentrum-West besteht aus den Bestandteilen:

1. Genehmigungsinhalt

^a Situation Bebauung / Verkehr / Freiraum Mst.1:500,

^b Profile / Schnitte Mst.1:500

^c Sondernutzungsvorschriften

2. Orientierungsinhalt

^a Parkentwicklungskonzept

^b Planungsbericht

³ Übergeordnetes Recht

Soweit diese Sondernutzungsvorschriften keine abweichenden Vorschriften enthalten, gilt die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) insbesondere Art. 53. Vorbehalten bleiben auch die Bestimmungen der kantonalen und eidgenössischen Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzgesetzgebung.

Art. 2 Planungsziele und -massnahmen

¹ Grundsatz

Der Gestaltungsplan Kurzentrum - West regelt im Sinne von Art. 6, 16 und 53 BNO die angemessene und den Betriebsabläufen dienliche Erneuerung, Erweiterung und Ergänzung der bestehenden Gebäudekomplexe sowie deren Erschliessung unter Wahrung der Parkanlage.

² Bebauung

Der Gestaltungsplan weist die langfristig maximal mögliche Bebauung des Areals aus.

³ *Bautenschutz*

Der Gestaltungsplan konkretisiert den kommunalen Bautenschutz für den historischen Baukomplex «Hôtel des Salines».

⁴ *Umfeld Bebauung*

Der Gestaltungsplan schafft zur bestehenden Mischbebauung des Umfeldes einen abgestimmten Übergang.

⁵ *Grünräume*

Der Gestaltungsplan bezeichnet Lage und Ausmass der gemäss Zonenvorschriften dauernd von oberirdischen Bauten freizuhaltenden Grünräume.

⁶ *Parkentwicklung*

Auf der Basis des Parkentwicklungskonzepts wird mit der Realisierung der Überbauung ein Parkpflegeplan erstellt.

⁷ *Umfeld Landschaft*

Der Gestaltungsplan stimmt den Vollausbau des Areals mit dem gewachsenen Bild des Kurparks längs des Rheins ab. Er zeigt die Verbindung im Grünbereich am Rhein mit der öffentlichen Durchgängigkeit des Rheinuferes auf.

Art. 3
Geltungsbereich

¹ *Perimeter*

Die Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans Kurzentrum – West gelten für den in der Situation eingezeichneten Perimeter (Parzellen 308 / 2281 / 2282 / 2283).

Art. 4
Allgemeine Bauvorschriften

¹ *Baubereiche*

Die in der Situation ausgewiesenen Baubereiche sind gemäss den bereichsbezogenen Bauvorschriften überbaubar.

² *Zäsuren*

Die Übergänge (Zäsuren) zwischen den Baubereichen werden wo nötig durch Rücksprünge, Abstände, Höhen und Materialisierung im Rahmen der künftigen Baugesuchsverfahren konkretisiert.

³ *Überragende Bauteile*

Die Baubereiche begrenzen die maximale Ausdehnung der einzelnen Gebäude. Diese dürfen durch vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 2 Abs. 1 ABauV überschritten werden. Liftüberfahrten, Liftmotorenräume, Dachausstiege und Lüftungsanlagen auf Flachdächern dürfen die definierten Gebäudehöhen um 3.00 m überschreiten.

⁴ *Unterkant Tiefbauten/Hochbauten*

Koten Unterkant Tiefbauten/Hochbauten dürfen nicht ohne entsprechende Ausnahmegewilligung der Abteilung für Umwelt Sektion Boden und Wasser unterschritten werden. (Bauten im Grundwasser)

⁵ *Bautenschutz*

Bei wesentlichen Veränderungen von kommunal geschützten Bauten und bei direkt an kommunal geschützte Gebäude angrenzenden Neubauten ist mit dem Baugesuch ein neutrales Fachgutachten einzureichen, das sich über die Einhaltung von Art. 41 BNO bzw. über die architektonische Qualität im Zusammenhang mit den kommunal geschützten Bauten äussert.

⁶ *Museum Bohrturm*

Die Platzierung des Bohrturms im Sinne Art 53 Abs. 3 BNO gilt mit der Ergänzung, dass die in den Baubereichen max. definierten Höhen für Hochbauten nicht für den Bohrturm angewendet werden.

B. Hochbauten

Art. 5

Baubereich 1: Kernbau

¹ *Bautenschutz/Erneuerung*

Bestand, Unterhalt und Erneuerungen im Baubereich 1 richten sich nach Art. 41 BNO.

Art. 6

Baubereich 2, 2A, 2B: Saalbau (Hoteltrakt West), Rheinterrasse

¹ *Bautenschutz/Erneuerung*

Bestand, Unterhalt und Erneuerungen im Baubereich 2 richten sich nach Art. 41 BNO.

² *Wintergarten auf Rheinterrasse 2A*

Die bestehende Rheinterrasse kann im Bereich 2A mit einem eingeschossigen Wintergarten überbaut.

³ *Farbgebung 2A*

Die Farbwahl ist an Hand eines Farbkonzeptes der gesamten Baugruppe längs des Rheins zu begründen.

⁴ *Sanierung Rheinterrasse 2B*

Flächen, welche nicht durch den Wintergarten belegt sind, werden als offene Terrasse saniert.

Art. 7

Baubereich 3A, 3B, 3C : Aufstockung Verbindungsbau

¹ Dachgestalt

Flachdach

² Materialien, Farbgebung

Materialien und Farbgebung sind grundsätzlich frei wählbar.

Die Farbwahl ist an Hand eines Farbkonzeptes der gesamten Baugruppe längs des Rheins zu begründen.

Art. 8

Baubereich 4: Erweiterung / Umbau Erdgeschoss Verbindungsbau

¹ Dachgestalt

Frei

² Materialien, Farbgebung

Materialien und Farbgebung sind grundsätzlich frei wählbar.

Die Farbwahl ist an Hand eines Farbkonzeptes der gesamten Baugruppe längs des Rheins zu begründen.

Art. 9

Baubereich 5: Kurzentrum Erweiterung Südwest-Parkhaus

¹ Nutzung

Im Baubereich 5 ist ein Parkhaus zulässig.

² Dachgestalt

Flachdach

³ Materialien, Farbgebung

Materialien und Farbgebung sind grundsätzlich frei wählbar.

Art. 10

Baubereich 6: Kurzentrum

¹ Baugestalt

Frei

² Materialien, Farbgebung

Frei in Abstimmung mit dem Bestand.

Art. 11

Baubereich 7: Hochbauten / Schwimmbäder

¹ Hochbauten

Im Baubereich 7 sind zweigeschossige Bauten (Saunen, Umkleideräume etc., maximale Gebäudehöhe 6.00m ab gewachsenem Terrain) zulässig. Die Gesamtfläche dieser Bauten darf max. 300 m² betragen.

² Schwimmbecken

Im Baubereich 7 sind Schwimmbecken zulässig. Die Gesamtfläche dieser Schwimmbecken darf max. 300 m² betragen.

Art. 12

Baubereich 8: Aufstockung Kurzentrum

- | | |
|---|--|
| ¹ <i>Baugestalt</i> | Begrüntes Flachdach. |
| ² <i>Materialien, Farbgebung</i> | Materialien und Farbgebung sind für den Altbau wie für die Aufstockung einheitlich zu gestalten. |

Art. 13

Baubereich 9: Erweiterung Kurzentrum Nordost

- | | |
|---|---------------------|
| ¹ <i>Baugestalt</i> | Begrüntes Flachdach |
| ² <i>Materialien, Farbgebung</i> | Frei. |

Art. 14

Baubereich 11: Erneuerung Park-Hotel

- | | |
|---|--|
| ¹ <i>Fassadenteilung</i> | Die vorherrschende Fassadenteilung des Altbaus Park-Hotel ist zu wahren. Neue Öffnungen und neue Dachaufbauten sind auf diese Teilung abzustimmen. |
| ² <i>Materialien, Farbgebung</i> | Eine gegenüber dem Bestand veränderte Farbgebung ist an Hand eines Farbkonzeptes der gesamten Baugruppe längs des Rheins zu begründen. |

Art. 15

Baubereich 12, 12A: Erweiterung Park-Hotel

- | | |
|---|--|
| ¹ <i>Baugestalt</i> | Frei |
| ² <i>Materialien, Farbgebung</i> | Materialien und Farbgebung sind grundsätzlich frei wählbar.
Die Farbwahl ist an Hand eines Farbkonzeptes der gesamten Baugruppe längs des Rheins zu begründen. |
| ³ <i>Architekturwettbewerb</i> | Für den Baubereich 12 wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Die entsprechenden Verfahrensdetails werden vorgängig zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Rheinfelden festgelegt. |

C. Tiefbauten

Art. 16

Baubereich V: Neubau Einstellhalle Kurzentrum 1

¹ Nutzung

Im Baubereich V ist die Erstellung einer mehrgeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig.

² Einbindung

Die Baute ist so zu überdecken, dass eine Einbindung in die Parklandschaft gewährleistet ist, soweit sie nicht von Hochbauten des Baubereichs 5 überdeckt wird.

Art. 17

Baubereich W: Neubau Einstellhalle Erweiterung Park-Hotel

¹ Nutzung

Im Baubereich W ist die Erstellung einer eingeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig.

² Einbindung

Die Baute ist so zu überdecken, dass eine Einbindung in die Parklandschaft gewährleistet ist, soweit sie nicht von Hochbauten des Baubereichs 12 überdeckt wird.

Art. 18

Baubereich X, Xa: Neubau Einstellhalle Kurzentrum 2

¹ Nutzung

Im Baubereich X ist die Erstellung einer eingeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig. Im Baubereich Xa sind die Erstellung eines unterirdischen Verbindungsganges zum Saalbau und oder unterirdische Technikräume zulässig.

² Einbindung

Die Bauten sind soweit möglich zu überdecken, damit eine Einbindung in die Parklandschaft und ein dauernder Bewuchs (Rasen, Hecken) gewährleistet ist.

Art. 19

Baubereich Y: Galerie und Neubau Einstellhalle Ost

¹ Galerie

Die im Baubereich Y bestehende unterirdische Galerie darf erweitert werden.

² Einstellhalle

Im Baubereich Y ist die Erstellung einer mehrgeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig.

³ Einbindung

Die Tiefbauten sind so zu überdecken, dass eine Einbindung in die Parklandschaft und ein dauernder Bewuchs (Rasen, Hecken) gewährleistet ist. Eine teilweise Überdeckung mit Tennisplätzen ist zulässig.

Art. 20

Baubereich Z: Neubau Einstellhalle Erweiterung Kurzentrum

¹ *Nutzung*

Im Baubereich Z ist die Erstellung einer eingeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig.

² *Einbindung*

Die Baute ist so zu überdecken, dass eine Einbindung in die Parklandschaft gewährleistet ist.

D. Umgebung / Freiräume

Art. 21

Ausscheidung

¹ *Allgemeiner Freiraum*

Die keinem Baubereich zugewiesenen Freiräume sind von Hochbauten dauernd freizuhalten. Bestehende Bauten sind besitzstandsgeschützt. Interne ober- und unterirdische Verbindungswege, Fussgängerstege (Verbindung Park-Hotel / Kurzentrum) sowie Kleinbauten im Sinne von § 18 Abs. 1 ABauV sind zulässig.

² *Parkartiger Freiraum*

In Ergänzung zu Art. 16 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 21 Abs. 5 BNO sind auch kurzgehaltene, betretbare Rasenflächen als Teil der Parkanlage an die Grünflächen anrechenbar. Die Durchlässigkeit muss gewährleistet sein gemäss Art. 53 Abs. 7 BNO. Als kurzgehaltene, betretbare Rasenflächen gelten notwendige und zweckmässige Liegewiesen beim Bade- und Hotelbetrieb.

³ *Dachbegrünung*

Die neuen Flachdächer sind extensiv zu begrünen

Art. 22

Parkentwicklungskonzept

¹ *Grundsatz*

Die Grundsätze für Bepflanzung und Pflege der Freiräume sind in einem Parkentwicklungskonzept festgelegt.

² *Konzept*

Das Parkentwicklungskonzept erfasst alle gärtnerischen und übergreifend landschaftlichen Elemente des Gestaltungsplanbereichs in ein Konzept des langfristig zu wahren oder anzustrebenden Parkcharakters sowie der landschaftlichen Einbettung in Abstimmung mit der Bebauung.

³ *Wirkung*

Das Parkentwicklungskonzept regelt die Rahmenbedingungen für die Pflege und Erneuerung des Parks, namentlich des Naturensembles NE 238 (altes und junges Parkgehölz mit lockerem Baubestand) und der gebäudebezogenen Freiräume. Die Umsetzung muss für die einzelnen Bereiche spezifisch und in Etappen in Form von Pflegeplänen, die zusammen mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen sind, erfolgen. Sie hat für alle Bereiche unter Berücksichtigung des Parkentwicklungskonzepts, des gewachsenen Parkbildes und der biologischen Dynamik zu erfolgen.

⁴ *Einbettung*

Der Landschaftsraum um das Kurzentrum bildet Teil der Flusssufer-Landschaft beidseitig des Rheins und verbindet den Stadtpark und die ÖBA 33. Das Parkentwicklungskonzept trägt dieser Einbettung wie auch den Grünraumvernetzungen Rechnung.

⁵ *Bauminventar*

Das Bauminventar ist Grundlage und Hilfsmittel des Parkentwicklungskonzepts. Es zeigt die Baumbestandsentwicklung und den gegenwärtigen Gesundheitszustand der Gehölze auf.

Art. 23

Oberflächen- und Terraingestaltung

¹ *Sickerfähige Oberflächen*

Die oberirdischen Autoabstellplätze, Zufahrten und die Fusswege sind nach Möglichkeit sickerfähig zu befestigen. In jedem Fall ist das anfallende Oberflächenwasser vor Ort zu versickern.

² *Terrainveränderungen*

Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in das gewachsene Parkgefüge eingliedern.

³ *Einfriedungen*

Einfriedungen und Mauern sind so zu gestalten, dass sie für Kleinlebewesen an geeigneten Orten durchgängig oder überwindbar bleiben.

⁴ *Badeareal*

Die dem Badebetrieb zugewiesene Freifläche kann mit geeigneten Massnahmen (Einfriedungen, Hecken usw.) vom übrigen Areal abgetrennt werden.

E. Parkierung

Art. 24

Parkierung

¹ *Bestehende Mfz-Abstellplätze*

Die bestehenden oberirdischen Mfz - Abstellplätze sind grundsätzlich besitzstandsgeschützt.

² *Anzahl Mfz-Abstellplätze*

Auf dem Gestaltungsplanareal dürfen im Endausbau maximal 492 Mfz-Abstellplätze betrieben werden.
Baubereiche W, Y, Z = max. 100 Parkplätze für Mfz.

³ *Parkplatzbewirtschaftung*

Die Mfz-Parkplätze werden mit einer lenkungs-
wirksamen Gebühr ab der 1. Minute bewirtschaftet.

⁴ *Behindertenparkplätze*

Notwendig und zweckmässig angeordnete
Mfz-Parkplätze für Behinderte dürfen im ganzen
Gestaltungsplanareal erstellt bzw. beibehalten werden.

⁵ *Busbucht / Carumschlagplätze*

Die im Gestaltungsplan bezeichnete Busbucht entlang
der Roberstenstrasse dient als Carumschlagplatz
jedoch nicht als Carparkplatz. (Nur Ein- und
Aussteigen der Fahrgäste)

⁶ *Abstellplätze für den leichten Zweiradverkehr (Velo/Mofa)*

Im Gestaltungsplanareal werden im Endausbau
mind. 110 Abstellplätze für den leichten
Zweiradverkehr (Velo/Mofa) erstellt. Die Abstellplätze
werden möglichst direkt bei den jeweiligen
Haupteingängen angeordnet.

F. Wasser / Abwasser

Art. 25

Wasser / Abwasser

¹ *Dachwasser*

Das unverschmutzte Dachwasser ist dem Rhein
zuzuführen. Ein Gesuch zur Einleitbewilligung in den
Rhein muss dafür gestellt werden.

G. Realisierung

Art. 26

Ausbauetappen

¹ *Grundsatz*

Die Verwirklichung der Neubauten, Altbausanierungen
und Aussenanlagen des Gestaltungsplans kann zeitlich
gestaffelt erfolgen.

² *Voraussetzung*

Die Erstellung der Einstellhalle Kurzentrum 1 (Baubereiche 5 und V) hat mit dem ersten grösseren Bauabschnitt zu erfolgen.

³ *Verkehrsführung Haupteingang / Roberstenstrasse*

Gleichzeitig mit dem Baugesuch für die 1. Etappe (Parkierungsanlage Südwest) wird die Verkehrsführung im Bereich Haupteingang / Roberstenstrasse auf Basis nachstehender Lösungsansätze gelöst:

Neugestaltung Haupteingang (Vorfahrt und Wendemöglichkeit für PW und Kleinlastwagen, gestaltet als Fussgängerbereich, ohne markierte Parkfelder).

Optimierung der Busbucht / maximale Länge der Busbucht total 40 m. Signalisation und Instruktion der Carunternehmen durch die Kurzentrum Rheinfelden Holding AG zur Reduktion der Lärm- und Abgasemissionen.

Erstellen eines Wendeplatzes in der südöstlichen Ecke des Gestaltungsplanareal (Zufahrt Hotel) für Car und Lastwagen im Verkehr mit dem Kurzentrum.

Verbesserung Anlieferung bei Technik (Verbreiterung Zufahrt, Wende- und Abstellplatz)

Bei Bedarf: Absperrlösung für Garagenvorplätze der Nachbarn

H. Schlussbestimmungen

Art. 27

Schlussbestimmungen

¹ *Änderung / Aufhebung*

Die Änderung oder Aufhebung dieses Gestaltungsplans erfolgt nach dem gleichen Verfahren wie der Erlass.

² *Inkraftsetzung*

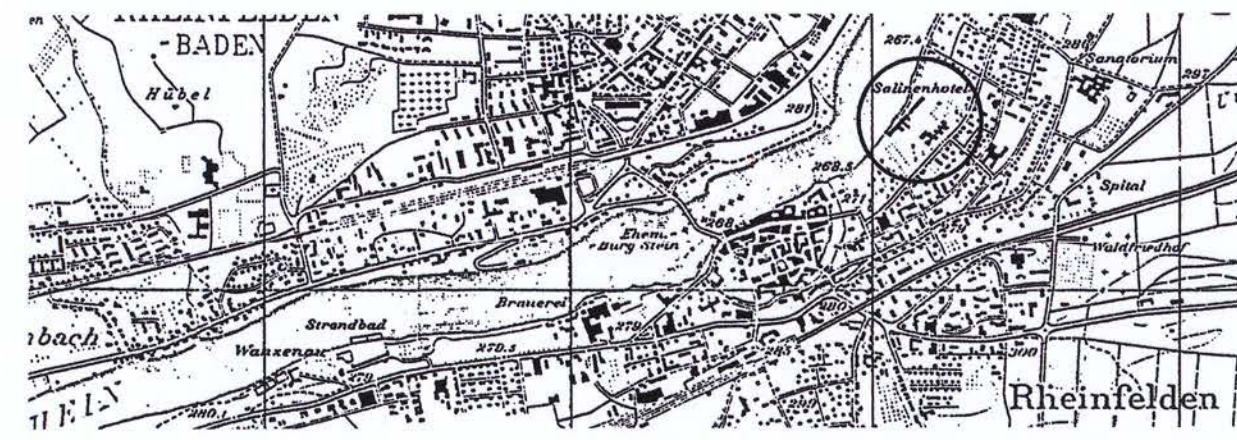
Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Gestaltungsplan "Kurzentrums – West"

Situation Bebauung / Verkehr / Freiraum Mst. 1:500

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:

1. Genehmigungsinhalt
 - Profile / Schnitte Mst. 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften
2. Orientierungsinhalt
 - Parkentwicklungskonzept
 - Planungsbericht

Kanton Aargau
Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung RaumentwicklungÜbersichtsplan
1:25000

Mitwirkungsbericht vom : 10. November 2005

Vorprüfungsbericht vom : 6. Dezember 2005

Öffentliche Auflage vom: 21. November 2005 bis : 20. Dezember 2005

Beschlossen vom Gemeinderat am : 3. April 2006

Der Gemeindeamann:

Der Gemeindegemeinderat:

Genehmigung : Genehmigung durch den Regierungsrat
Aarau, den 7. Juni 2006

Der Staatsschreiber:

Datum: 26. Juli 2005

1. Genehmigungsinhalt

- Baubereich für Hochbauten mit maximaler Gebäudehöhe
- Baubereich für Hochbauten + Aussenschwimmbäder
- Begrenzungslinie Baubereiche
- max. Gh max. Gebäudekote
- Baubereich für Tiefbauten
- Freiräume
- Zäsur (Materialisierung, Höhe, Abstand)
- Motorisierter individual Verkehr MIV
- Betriebsanlieferungen / Taxi / Zufahrt Behindertenparkplätze
- Erschliessung Parkierung (Ein- und Ausfahrt)
Genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt
- Busbuch (Private Autobusse / Ein- und Aussteigen)
- Perimeter Gestaltungsplan
- öffentliche Durchgänge für Fussgänger

2. Orientierungsinhalt

- Bestehende Zufahrten
- Kommunal geschützte Bauten
- Zonengrenzen
- Naturschutzzone Freihaltung (gemäss BNO Art. 53 Abs.6)
- best. Bauten
- bestehende Strassen
- Behinderten Parkplätze
- Veloabstellplätze

