



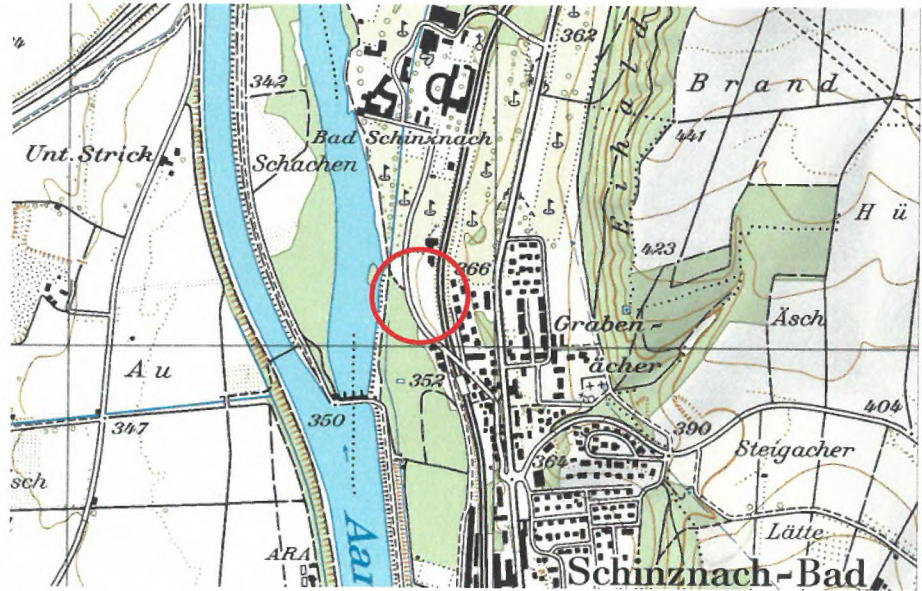
# Gestaltungsplan "Residenzen"

gemäss § 21 BauG

Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:  
Situationsplan 1:500

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

## Sondernutzungsvorschriften



© 2012 swisstopo (JM100006)

Vorprüfungsbericht vom:	26. April 2010
Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom:	26. April bis 25. Mai 2010 / 20. Februar 2012
öffentliche Auflage vom:	19. März bis 17. April 2012
Beschlossen vom Gemeinderat am:	12. August 2013
Der Gemeindeammann:	Die Gemeindegemeinschaft:

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 16. Dezember 2013

Der Generalsekretär:

Auftraggeber:	Bad Schinznach AG, 5116 Schinznach-Bad	
Projekt:	Fugazza Steinmann Partner AG, dipl. Arch. ETH/FH/SIA, 5430 Wettingen	
	Naef & Partner Landschaftsarchitekten, 5201 Brugg	

Metron Raumentwicklung AG	T: 056 460 91 11	www.metron.ch
Stahlrain 2, 5201 Brugg	F: 056 460 91 00	Info@metron.ch

# Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
§ 1 <i>Geltungsbereich und Bestandteile</i>	3
§ 2 <i>Verhältnis zum übergeordneten Recht</i>	3
§ 3 <i>Ziele / Zweck</i>	3
<i>Nutzung und Gestaltung</i>	4
§ 4 <i>Baubereiche für Hochbauten</i>	4
§ 5 <i>Unterirdische Bauten</i>	4
§ 6 <i>Nutzung</i>	5
§ 7 <i>Gestaltung</i>	5
<i>Freiraum und Bepflanzung</i>	6
§ 8 <i>Freiraum</i>	6
§ 9 <i>Begegnungszone</i>	6
§ 10 <i>Übergangsbereich</i>	7
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	7
§ 11 <i>Erschliessung</i>	7
§ 12 <i>Parkierung</i>	7
§ 13 <i>Fusswegverbindungen</i>	8
<i>Umwelt</i>	8
§ 14 <i>Ökologische Massnahmen</i>	8
§ 15 <i>Energie</i>	8
§ 16 <i>Lichtemissionen</i>	8
<i>Schlussbestimmungen</i>	9
§ 17 <i>Inkrafttreten, Änderungen</i>	9

Der Gemeinderat Schinznach-Bad erlässt, gestützt auf § 25 Abs. 2 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 und § 4 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Schinznach-Bad vom 9. Dezember 1999, die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

- <sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Sondernutzungsvorschriften (SNV) und dem zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:500.
- <sup>3</sup> Alle in der Legende des Situationsplans als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Die Orientierungsinhalte dienen ausschliesslich der Erläuterung und sind nicht verbindlich.
- <sup>4</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung der Gestaltungsplanung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.

### **§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

- <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Zonenplan (BZP) der Gemeinde Schinznach-Bad.
- <sup>2</sup> Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleibt vorbehalten.

### **§ 3 Ziele / Zweck**

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan bezweckt eine attraktive und wirtschaftliche Bebauung, Nutzung und Freiraumgestaltung sowie eine rationelle Erschliessung.
- <sup>2</sup> Das Ziel des Gestaltungsplans besteht insbesondere darin, im Sinne einer identitätsstiftenden Ergänzung zur bestehenden Anlage der Bad Schinznach AG eine gute städtebauliche Situation sowie eine hohe Freiraum- und Architekturqualität mit einer guten Kur- und Lebensqualität zu erreichen.
- <sup>3</sup> Die Sicherstellung der planerischen und parzellenübergreifenden Randbedingungen bezüglich Bauungsstruktur, Dichte, Geschossigkeit, gesamtheitliches Erscheinungsbild, Erschliessung, Parkierung und Freiraum sind als lagebezogene Anforderungen zu gewährleisten.

## **Nutzung und Gestaltung**

### **§ 4 Baubereiche für Hochbauten**

<sup>1</sup> Die Baubereiche A - D, begrenzt durch Baulinien, bezeichnen die maximalen Flächen für Hochbauten. Ausserhalb der Baubereiche A – D dürfen nur dort Bauten erstellt werden, wo dies nachfolgend ausdrücklich vorgesehen ist. Innerhalb der Baubereiche A - D können Hochbauten ohne Rücksicht auf die Abstandsvorschriften auf die Baulinien gesetzt werden. Vorspringende Gebäudeteile sind gemäss § 2 Abs. 1 lit. a ABauV zulässig. Die Hochbauten sind quer zur Hangneigung auszurichten und haben sich am natürlich gewachsenen Terrain zu orientieren.

<sup>2</sup> In allen Baubereichen sind Hochbauten mit einem ersten Vollgeschoss, welches keine Wohnnutzung beinhalten darf, und maximal drei weiteren Vollgeschossen, in denen die Wohnnutzung erlaubt ist, zulässig. In den Baubereichen A, B und C ist zusätzlich ein Attikageschoss mit Wohnnutzung zulässig. Dessen Anordnung hat im nördlichen Bereich des Baubereichs, bis maximal zur Abgrenzung Attikageschoss gemäss Situationsplan, zu erfolgen.

<sup>3</sup> Für die Bauten gilt eine minimale Gebäudelänge von 30.00m. Zwischen den Baubereichen A - D sind keine oberirdischen, baulichen Verbindungen zulässig.

<sup>4</sup> Für die Baubereiche gelten folgende maximale Gebäudehöhen:

<b>Baubereich</b>	<b>max. Gebäudehöhe</b>
Baubereich A	12.50 m
Baubereich B	11.50 m
Baubereich C	12.00 m
Baubereich D	12.50 m

Einzelne technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik (z.B. für Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen) dürfen diese Höhen überragen, sofern es technisch oder betrieblich nicht möglich oder wirtschaftlich nicht tragbar ist diese Höhen einzuhalten. Ihre Gesamtwirkung ist jedoch auf die Gebäudegestaltung abzustimmen.

<sup>5</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters können die Gebäude- und Grenzabstände reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.

### **§ 5 Unterirdische Bauten**

Unterirdische Bauten (wie Einstellhallen) sind nur innerhalb der Baubereiche A - D sowie innerhalb des durch Baulinien für unterirdische Bauten begrenzten Baufeldes zulässig.

## **§ 6 Nutzung**

<sup>1</sup> Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters beträgt die maximal zulässige Ausnutzung 0.69. Es bestehen keine weiteren Ansprüche auf zusätzliche Ausnutzungsboni (z.B. Arealüberbauungen).

<sup>2</sup> In den Baubereichen A - D müssen alle Wohnungen zwingend über ein modulares Service- und Dienstleistungsangebot verfügen, von welchem die Eigentümer und Nutzer Gebrauch zu machen haben. Dieses Angebot gilt als Voraussetzung für die Wohnnutzungen und stellt eine Erweiterung des bestehenden Kurbetriebes dar.

<sup>3</sup> Das Service- und Dienstleistungsangebot beinhaltet jederzeit anzubietende und zu nutzende Grundleistungen wie z.B. Gebrauch der Anlagen der Bad Schinznach AG, Reinigungs-, Unterhalts-, Pflege- und Mahlzeitendienste, wobei jederzeit weitere Leistungen angeboten und/oder genutzt werden können.

<sup>4</sup> Bei einem Verkauf der Wohnungen ist vertraglich zu sichern, dass die Käufer und ihre allfälligen Mieter vom Service- und Dienstleistungsangebot gemäss Abs. 3 zwingend Gebrauch von den Grundleistungen machen müssen und dass sie das Angebot an Zusatzleistungen in Anspruch nehmen können.

<sup>5</sup> Die Bindung der Wohnnutzung an das Dienstleistungsangebot des Kurbetriebes gemäss Abs. 2 - 4 ist im Grundbuch anzumerken. Die Anmerkung kann nur wieder gelöscht werden, wenn die Nutzungsordnung der Gemeinde Wohnnutzungen unabhängig vom Kurbetrieb zulassen sollte.

<sup>6</sup> Die Bad Schinznach AG oder deren Rechtsnachfolgerin erstattet dem Gemeinderat am Ende jeden Jahres Bericht darüber, wie die Bestimmungen von Abs. 2 bis 5 eingehalten sind. Sie gewährleistet dem Gemeinderat Einsicht in diesbezügliche Akten.

## **§ 7 Gestaltung**

<sup>1</sup> Die Bauten haben den Anforderungen einer hohen Qualität bezüglich Städtebau und Architektur zu genügen, weshalb der Fassadengestaltung und Materialisierung allseitig grosse Beachtung zu schenken ist. Dasselbe gilt für die Dächer der Bauten. Insbesondere sind

- die Bauten so zu gestalten, dass sie sich gesamthaft gut in ihre Umgebung einpassen und den Besucher bzw. die Besucherin durch ihre Architektur selbstverständlich leiten,
- die Fassaden in Bezug auf Farben und Materialien zurückhaltend zu gestalten,
- die verwendeten Materialien so zu wählen, dass keine störenden Effekte wie beispielsweise übermässige Reflexionen auftreten.

<sup>2</sup> Innerhalb der Baubereiche A - D sind nur Flachdächer zulässig. Die Dächer sind extensiv mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen zu begrünen. Begehbbare Flächen können auch mit Hartbelägen ausgestattet sein.

<sup>3</sup> Für die Baubereich A – D ist ein aufeinander abgestimmtes architektonisches Gesamtkonzept im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherung der Qualität vorzuweisen. Für die Ausarbeitung dieses Gesamtkonzepts ist das im Planungsbericht dokumentierte Richtkonzept beizuziehen.

<sup>4</sup> Zur Sicherung der Zielsetzung des Gestaltungsplans ist für jede Bauetappe auf Kosten der Gesuchstellenden die Stellungnahme einer unabhängigen Fachperson einzuholen. Die Fachperson wird nach der Anhörung der Gesuchstellenden durch den Gemeinderat bestimmt. Wird ein qualifizierter Studienauftrag oder ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, kann die Fachstellungsnahme in diesem Rahmen erfolgen.

## ***Freiraum und Bepflanzung***

### **§ 8 Freiraum**

<sup>1</sup> Der Freiraum umfasst den gesamten Aussenbereich des Gestaltungsplanperimeters, der nicht durch Hochbauten überbaut ist. Seine Gestaltung hat sich am Parkcharakter des bestehenden und nördlich angrenzenden Aussenraumes des Thermalbades zu orientieren und soll dessen Qualitäten und Eigenheiten aufnehmen.

<sup>2</sup> Bei der Grünraumgestaltung ist der bestehenden Topographie des Planungsgebiets Rechnung zu tragen. Die Bepflanzung hat quer zur Hangneigung zu erfolgen und sie ist alternierend mit Heuwiesen und Rasen zu ergänzen.

<sup>3</sup> Die Eingangsbereiche der Hochbauten sind unter Berücksichtigung der topographischen Geländesituation so zu gestalten, dass sie die optische Verbindung der Hochbauten mit den Begegnungszonen und dem gesamten Aussenbereich sicherstellen. Jedem Eingangsbereich ist unter Bezugnahme auf die Umgebung ein individueller Charakter zuzuweisen.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein von einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erstelltes, detailliertes Umgebungskonzept einzureichen. Darin ist die konkrete Gestaltung des Freiraums, sowie dessen Bepflanzung, Beleuchtung und Möblierung aufzuzeigen.

### **§ 9 Begegnungszone**

<sup>1</sup> Die beiden im Situationsplan bezeichneten Begegnungszonen sind als platzartige Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden, so dass sie den Bewohnern als gemeinschaftlicher Aussenraum dienen und eigenständig in Erscheinung treten. Die Möblierung der Plätze hat dieses Ziel zu unterstützen.

<sup>2</sup> In der nördlichen Begegnungszone kann eine Pergola im Sinne von § 18 Abs. 1 ABauV realisiert werden. Diese kann mit einer allfälligen Baute gemäss § 12 Abs. 3 kombiniert werden.

<sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete geschützte Baum (Schwarzkiefer, Pinus niger) ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **§ 10 Übergangsbereich**

<sup>1</sup> Der Übergangsbereich überlagert teilweise die Baubereiche A und D und dient der optischen, räumlichen und ökologischen Verbindung des Gestaltungsplangebiets mit dem westlich der Badstrasse gelegenen Waldgebiet.

<sup>2</sup> Die Gestaltung hat sich an der tatsächlichen Überbauung zu orientieren und hat die Bauten im betroffenen Gebiet zu umschliessen. Sie soll zur Entwicklung der regionstypischen Fauna und Flora beitragen und sie ist hinsichtlich der Förderung der Lebensraumvernetzung angemessen auszustatten.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **§ 11 Erschliessung**

<sup>1</sup> Die verkehrsmässige Erschliessung des Gestaltungsplanperimeters erfolgt über die Badstrasse. Spätestens vor Einreichung des ersten Baugesuches auf dem Gestaltungsplanareal „Residenzen“ muss ein Konzept vorliegen, das geeignete Massnahmen zur Verkehrslenkung auf der Badstrasse aufzeigt, damit die Bahnhofstrasse weit möglich vom quartierfremden Durchgangsverkehr entlastet wird. Die entsprechenden Massnahmen sind vor der baulichen Realisierung des Projektes „Residenzen“ umzusetzen.

<sup>2</sup> Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen für das Gestaltungsplangebiet ist im Situationsplan bezeichnet. Die definitive Lage der Ein- und Ausfahrten ist mit dem Bauprojekt festzulegen.

<sup>3</sup> Die Fusswegverbindungen in Nord-Süd Richtung sind so zu gestalten, dass sie als Notfallzufahrten genutzt werden können.

### **§ 12 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Parkierung für Bewohnerinnen und Bewohner ist ausschliesslich in den Einstellhallen zulässig.

<sup>2</sup> Oberirdische Besucherparkplätze für den gesamten Gestaltungsplanperimeter sind in genügender Anzahl einzig in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen anzuordnen.

Diese Besucherparkplätze sind mit einem sickerfähigen Belag auszustatten. Die Besucherparkplätze sind gestalterisch gut in den Übergangsbereich bzw. der Begegnungszone zu integrieren.

<sup>3</sup> Auf dem im Situationsplan bezeichnete Bereich PP, angrenzend an die Bahnlinie ist eine Baute mit oberirdischen Parkplätzen zu erstellen. Die Baute hat eine maximale Grundfläche von 60.00 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe von 3.00 m einzuhalten.

### **§ 13 Fusswegverbindungen**

<sup>1</sup> Das interne Wegnetz dient der Durchlässigkeit des Areals. Alle Fusswegverbindungen sind barrierefrei und die Fusswegverbindungen in Nord-Süd Richtung zusätzlich behindertengerecht auszugestalten. Die Fusswegverbindungen in Nord-Süd Richtung haben eine minimale Breite von mindestens 2 m aufzuweisen. Die definitive Lage der Wege wird mit dem Bauprojekt festgelegt.

<sup>2</sup> Die Ausgestaltung der Wege hat in Kombination mit den Begegnungszonen und dem Übergangsbereich zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung ist im Bereich der Badstrasse so zu gestalten, dass die Trottoirüberfahrt gewährleistet ist. Dies ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

## **Umwelt**

### **§ 14 Ökologische Massnahmen**

Es gelten die folgenden Anforderungen:

- Die Freiräume, inklusive der Dachbegrünungen, sind mit standortgerechter, dem Parkcharakter entsprechender sowie nach Möglichkeit einheimischer und artenreicher Vegetation sowie Schatten spendender Gehölze zu bepflanzen.
- In den Begegnungszonen sind, wo immer möglich, Bäume bzw. Baumgruppen zu pflanzen.
- Die Freiräume sind, wo sinnvoll, mit sickerfähigen Belägen auszugestalten.

### **§ 15 Energie**

Neubauten sind im Minergie-Standard oder einer energetisch und ökologisch gleichwertige Lösung zu realisieren.

### **§ 16 Lichtemissionen**

Die Beleuchtung des Freiraumes ist so zu konzipieren, dass es zu keinen negativen ökologischen Auswirkungen führt und bezüglich Sicherheit ein hoher Standart gewährleistet

werden kann. Durch geeignete Massnahmen wie Überprüfung der Notwendigkeit, Abschirmung, geschickte Belichtungsrichtung, massvolle Belichtungsstärke und zeitliche Beschränkung sind die ökologischen Beeinträchtigungen so weit als möglich zu minimieren. Die Einzelheiten werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

## ***Schlussbestimmungen***

### ***§ 17 Inkrafttreten, Änderungen***

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

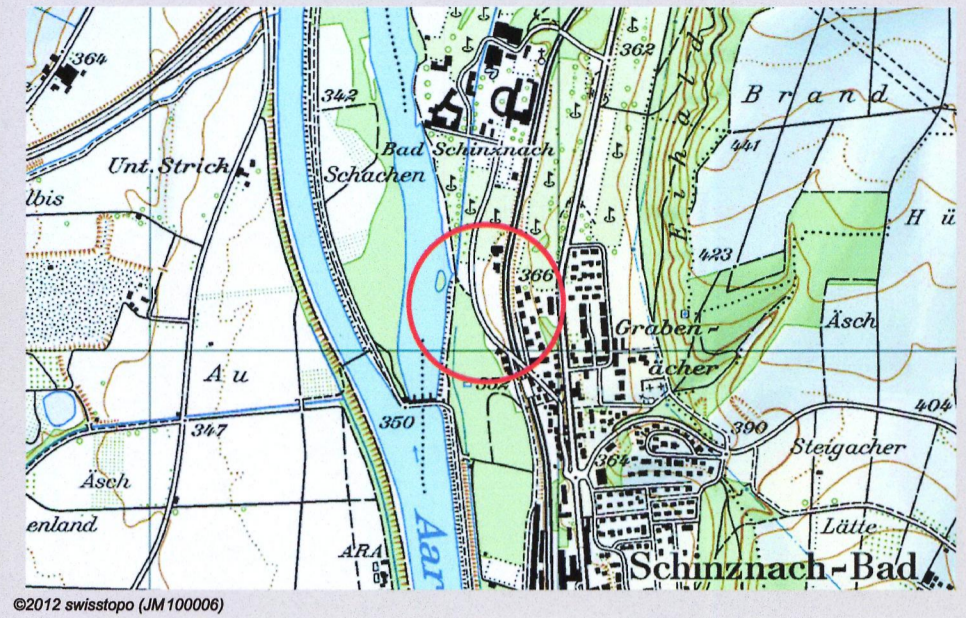
<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Gestaltungsplans.

# Gestaltungsplan "Residenzen"

gemäss §21 BauG

Kanton Aargau  
Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Abteilung Raumentwicklung

Verbindliche Bestandteile des  
Situationsplan 1:500  
Sondermutzungsvorschriften



Vorprüfungsbericht vom: 26. April 2010  
Mitwirkung / Mitwirkungsbericht vom: 26. April bis 25. Mai 2010 / 20. Feb. 2012  
öffentliche Auflage vom: 19. März bis 17. April 2012

Beschlossen vom Gemeinderat am: 12. August 2013  
Der Gemeindevorstand: Die Gemeindevorstandsinnen

Genehmigung: Genehmigung durch das Departement  
Bau, Verkehr und Umwelt  
Aarau, den 16. Dezember 2013

Der Gemeindevorstand

Auftraggeber: Bad Schinznach AG, Schinznach-Bad  
Projekt: Fugazza Steinmann Partner AG, dipl. Arch. ETH/ETH/ISA, 5430 Wettingen  
Naeff & Partner Landschaftsarchitekten, 5201 Brugg

Projektnr.: 14-09-0254-00  
Datum: GP\_Resid\_v21.dwg  
Format: A3 x 60  
Gez. / Gepr.: MIF  
Datum alt / neu: 31.03.2010/22.08.2013

Metron Raumentwicklung AG  
Stalrain 2 / 5200 Brugg  
T: 056 460 91 11  
F: 056 460 91 00  
www.metron.ch  
info@metron.ch

## Genehmigungsinhalt

- |       |  |                 |
|-------|--|-----------------|
| ●●●●● | Gestaltungsplanperimeter                                       | <b>Siedlung</b> |
| A     | Baubereich für Hochbauten                                      |                 |
| ■     | Baubereich für unterirdische Bauten                            |                 |
| —     | Baulinie für Hochbauten  |                 |
| - - - | Baulinie für unterirdische Bauten                              |                 |
| - - - | Abgrenzung Attikageschoss                                      |                 |
| ↕     | Tiefgarage Ein- und Ausfahrt (Ungefähre Lage)                  | <b>Verkehr</b>  |
| P     | Oberirdische Parkierung (Ungefähre Lage)                       |                 |
| PP    | Bauten mit oberirdischer PP (Ungefähre Lage)                   |                 |
| ↔     | Fusswegverbindung Nord-Süd / Notfallzufahrten (Ungefähre Lage) |                 |
| ↔     | Fusswegverbindung Ost-West (Ungefähre Lage)                    |                 |
| ⊙     | Begegnungszone (Ungefähre Lage)                                | <b>Freiraum</b> |
| ⊙     | Übergangsbereich (Ungefähre Lage)                              |                 |
| ⊙     | Geschützter Baum (Schwarzkiefer)                               |                 |

## Orientierungsinhalt

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| — | Abzubrechende Gebäude          |
| — | Zonengrenze / Zonenbezeichnung |
| ■ | Wald / Waldgrenze              |
| ↔ | Öffentlicher Fussweg           |

