



Rheinfelden

Lebenswert. Liebenswert.

Einladung zur Einwohnergemeinde-Versammlung

Dienstag, 26. März 2024, 19.30 Uhr, Bahnhofsaal Rheinfelden





Neue Mitte: Fokus der städtebaulichen Entwicklung der nächsten 10–15 Jahre

Traktandenliste

1) Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 13. Dezember 2023; Genehmigung	4
2) Arealentwicklung Bahnhof; Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1 am Bahnhofplatz zum Preis von 3.95 Mio. Franken; Genehmigung	4
3) Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Areal B: Bahnhofsaal; Genehmigung	8
4) Verpflichtungskredit über CHF 550'000.00 für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaals; Genehmigung	13
5) Verschiedenes	16



Herausgeber: Einwohnergemeinde Rheinfelden

Gestaltung: Traktor Grafik, Münchenstein

Fotos: Henri Leuzinger, Rheinfelden & Markus Raub, RMP Media Production GmbH

Druck: Sparn Druck + Verlag AG, Magden. Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier.

www.rheinfelden.ch

> Aktenaufgabe vom 12. bis 26. März 2024

Einleitung und Zusammenfassung der Traktanden der ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Unter dem Titel «Neue Mitte» ist eine städtebauliche Entwicklung rund um den Bahnhof Rheinfelden im Gange (www.neuemittlerheinfelden.ch). Ankommen, einkaufen, wohnen, arbeiten und Kultur geniessen – all das soll künftig in der «Neuen Mitte» möglich sein. Das Quartier, das in den nächsten Jahren rund um den Bahnhof entsteht, soll nicht nur eine leistungsfähige Mobilitätsdrehscheibe und eine adäquate Visitenkarte für die Stadt Rheinfelden, sondern auch ein beliebter Aufenthaltsort für die Bevölkerung werden.

Die Stadt verfolgt im Rahmen dieser Entwicklung folgende Zielsetzungen:

- Ausbau des Bahnhofs zu einer leistungsfähigen Mobilitätsdrehscheibe für die Zukunft und einem einladenden Ankunftsort
- Schaffen eines lebendigen, attraktiven Quartiers zum Wohnen und Arbeiten mit einem Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung
- Öffnen des Roniger-Parks für die Öffentlichkeit als grüner Erholungsraum in Bahnhofsnähe
- Sicherung des Bahnhofs als wichtiger Kultur- und Veranstaltungsort für Rheinfelden und die Region

Die «Neue Mitte» ist in drei Gebiete aufgeteilt, für welche je ein Gestaltungsplan (GP) erarbeitet werden muss (vergleiche Bild auf der nächsten Seite):

- Gestaltungsplan A: Bahnhof
- Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal
- Gestaltungsplan C: Roniger-Park

Die drei Gestaltungspläne werden im gleichen Zeitraum erarbeitet und aufeinander abgestimmt. Die Planung für das gesamte Projekt erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen der Stadt Rheinfelden, den SBB (Gestaltungsplan Bahnhof), der Realstone SA (Gestaltungsplan Bahnhofsaal), der Stiftung Roniger Rheinfelden (Gestaltungsplan Roniger-Park) und verschiedenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Mit der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 26. März 2024 werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Entwicklung der Neuen Mitte vorantreiben zu können. Der Gemeindeversammlung werden die drei nachfolgenden Geschäfte zur Beschlussfassung unterbreitet:

Traktandum 2: Kaufvertrag der Liegenschaft 61

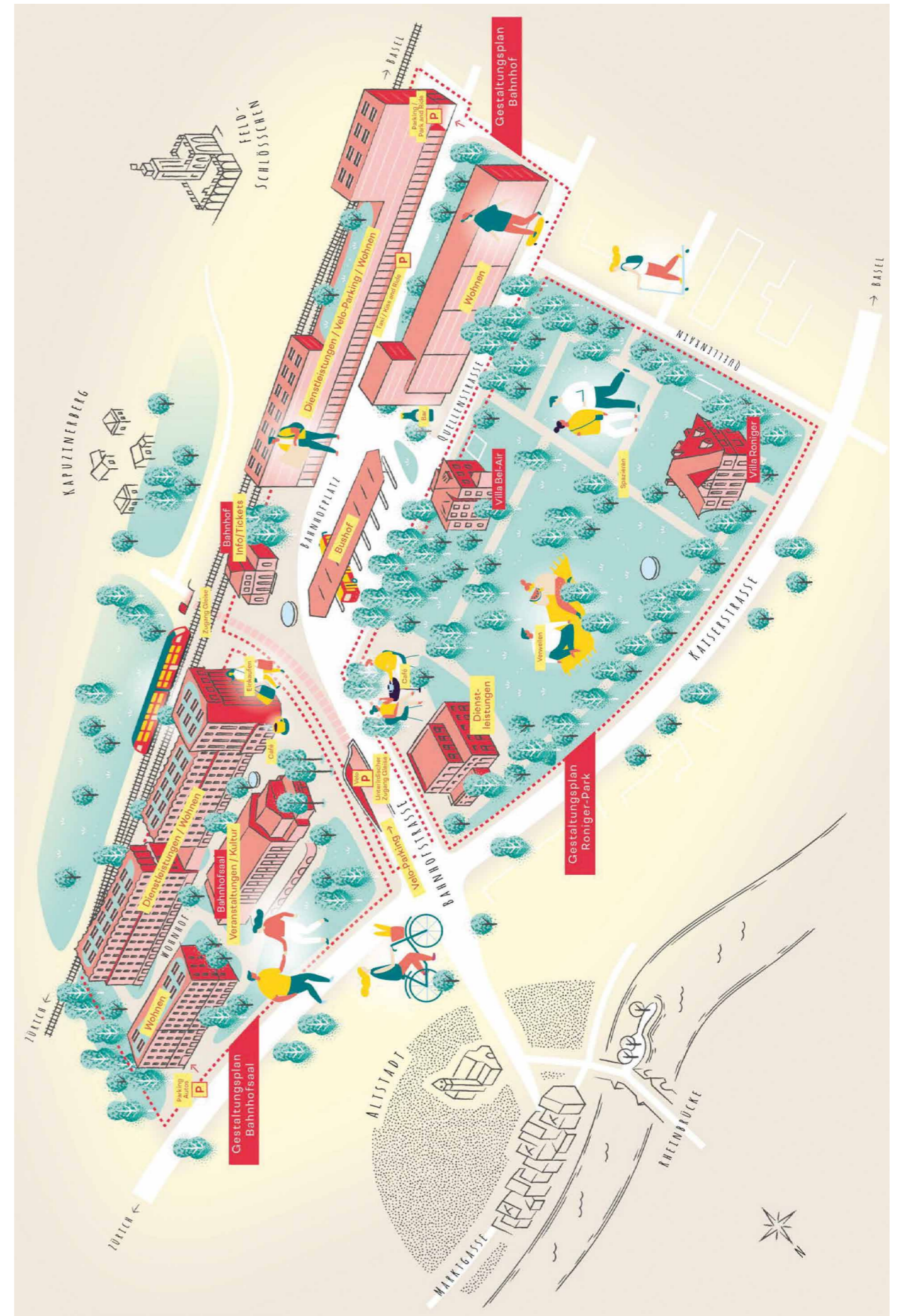
Ein wichtiger Teil des zukünftigen Bahnhofs und der regionalen Mobilitätsdrehscheibe ist der neue Bushof, der mit seinen acht Bushaltekanten Platz braucht. Um diesen zu realisieren, muss die Stadt die Liegenschaft 61 erst erwerben und dann zurückbauen. Ohne den zusätzlichen Raum kann die Mobilitätsdrehscheibe nicht in die Tat umgesetzt werden. Gleichzeitig ist der Kauf der Liegenschaft Voraussetzung für die Öffnung des Roniger-Parkes für die Öffentlichkeit.

Traktandum 3: Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung Areal B: Bahnhofsaal

Der Wohnraum wurde in den letzten Jahren knapper. Gleichzeitig ist es politischer Wille, die Zersiedelung, also weitere Einzonungen von Landflächen zu begrenzen. In der Folge wird eine Verdichtung und hochwertige Bauentwicklung nach innen angestrebt: im Idealfall an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, um gleichzeitig das Wachstum des Individualverkehrs zu begrenzen. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) auf dem Bahnhofsaaalareal verfolgt exakt diese Ziele, indem auf dem Areal eine höhere Ausnutzung und damit mehr Wohnraum möglich wird. Gleichzeitig ist die Teiländerung der BNO Voraussetzung, dass die Stadt den Bahnhofsaal erwerben und als Kultur- und Veranstaltungsort für Rheinfelden sichern kann.

Traktandum 4: Verpflichtungskredit über CHF 550'000.00 für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaaals

Der Bahnhofsaal ist beliebter Kultur- und Veranstaltungsort und im Eigentum der Realstone SA. Unter der Voraussetzung der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung wird die Stadt Eigentümerin dieses wichtigen Lokals. Im Hinblick auf die Sanierung des Bahnhofsaaals will der Gemeinderat in einem ersten Schritt im Rahmen eines Betriebskonzeptes klären, welche Nutzungen der Saalbau künftig ermöglichen soll und aufgrund der räumlichen Verhältnisse ermöglichen kann. Weiter muss aufgezeigt werden, wie der Saal künftig betrieben wird. Mit einem Architekturwettbewerb soll schliesslich geklärt werden, wie diese Aufgabenstellung am besten erfüllt werden kann.



«Neue Mitte»: In den nächsten 10 bis 15 Jahren wird das Gebiet um den Bahnhof Rheinfelden zu einem lebendigen Ort mit unterschiedlichen Funktionen und vielseitigen Nutzungen entwickelt.

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 13. Dezember 2023; Genehmigung

Anlässlich der letzten Einwohnergemeinde-Versammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 14. Juni 2023
2. Genehmigung des Budgets 2024
3. Kompetenzerteilung an den Gemeinderat für den Kauf der Parzelle Nr. 629, Rheinfelden, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zum Preis von CHF 4'832'000.00
4. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über CHF 350'000.00 für die Projekterweiterung Strassen- und Werkleitungssanierungen Roberstenquartier, zwischen Haldenweg und Theodorshofweg (Erweiterung Wärmeverbund Rüchi), sowie Umgestaltung Haldenweg

5. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 1.4 Mio. Franken für die Projektierung der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Robersten
6. Zustimmung zur Benennung des Platzes beim Roten Haus an der Habich-Dietschy-Strasse nach Schwester Idi Furrer
7. Genehmigung der Kreditabrechnungen betreffend Fassbindstrasse; Erschliessung Densa-Areal

Das Protokoll kann während der Aktenaufgabe in der Kanzlei eingesehen oder in Kopie bezogen werden.

> Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 13. Dezember 2023 sei zu genehmigen.

Traktandum 2

Arealentwicklung Bahnhof; Kompetenzerteilung an den Gemeinderat zum Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1 am Bahnhofplatz zum Preis von 3.95 Mio. Franken

Ausgangslage

Das Areal «Bahnhof» ist eines der drei Areale der «Neuen Mitte» mit Gestaltungsplanpflicht. Das Bahnhofareal mit dem Bahnhofplatz hat mit der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Rheinfelden der letzten Jahre nicht Schritt gehalten und genügt den heutigen und künftigen Anforderungen an eine kundenfreundliche Mobilitätsdrehscheibe von regionaler Bedeutung nicht mehr. Der Kanton Aargau prognostiziert in den nächsten 15 Jahren eine Zunahme der Umsteigefrequenzen um rund 50 % auf ca. 15'000 Personen pro Tag.

Zur Abstimmung der Interessen im Perimeter des Bahnhofareals und der angrenzenden Entwicklungsgebiete hat die Stadt Rheinfelden mit den SBB in den Jahren 2018 bis 2021 eine Testplanung unter Beteiligung von drei Planungsteams durchgeführt. In einem weiteren Schritt wurden die Projektvorschläge konsolidiert und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

Regionale Mobilitätsdrehscheibe

Im Mittelpunkt des Gestaltungsplans Bahnhof steht die Mobilitätsdrehscheibe mit dem Bahnhof und dem Bushof, der zum regionalen

Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs aufgewertet wird. Geplant ist ein Bushof mit 8 Haltekanten, die in der Form einer Harfe angeordnet werden. Gleichzeitig werden die Plätze aufgewertet und als attraktive Begegnungsorte gestaltet. Um seine Strahlkraft zu verstärken, möchte der Gemeinderat den Bahnhofplatz so weit wie möglich vom motorisierten Individualverkehr freihalten. Vorgesehen sind jedoch Taxi-Standplätze sowie eine Kiss-and-Ride-Zone auf Strassenniveau. Unterirdisch sollen Anwohnerparkplätze, Mobility-Standplätze sowie ein Park-and-Ride-Angebot untergebracht werden.

Unterirdische Velostation

Mit einer unterirdischen Velostation soll der Langsamverkehr gefördert werden. Velostationen sind abschliessbare Veloparkieranlagen, die Schutz vor Diebstahl, Witterung und Vandalismus bieten. Die Anlagen werden in der Regel durch Personal betreut und es werden zusätzliche Dienstleistungen wie Velo-Reparaturen oder -Vermietungen angeboten.

Der neue Bahnhofplatz dient künftig als Dreh- und Angelpunkt. Er wird klarer strukturiert, so dass sich Ankommende orientieren können und auf selbstverständliche Art zu den Attraktionen und Dienstleistungen in der Stadt geleitet werden.

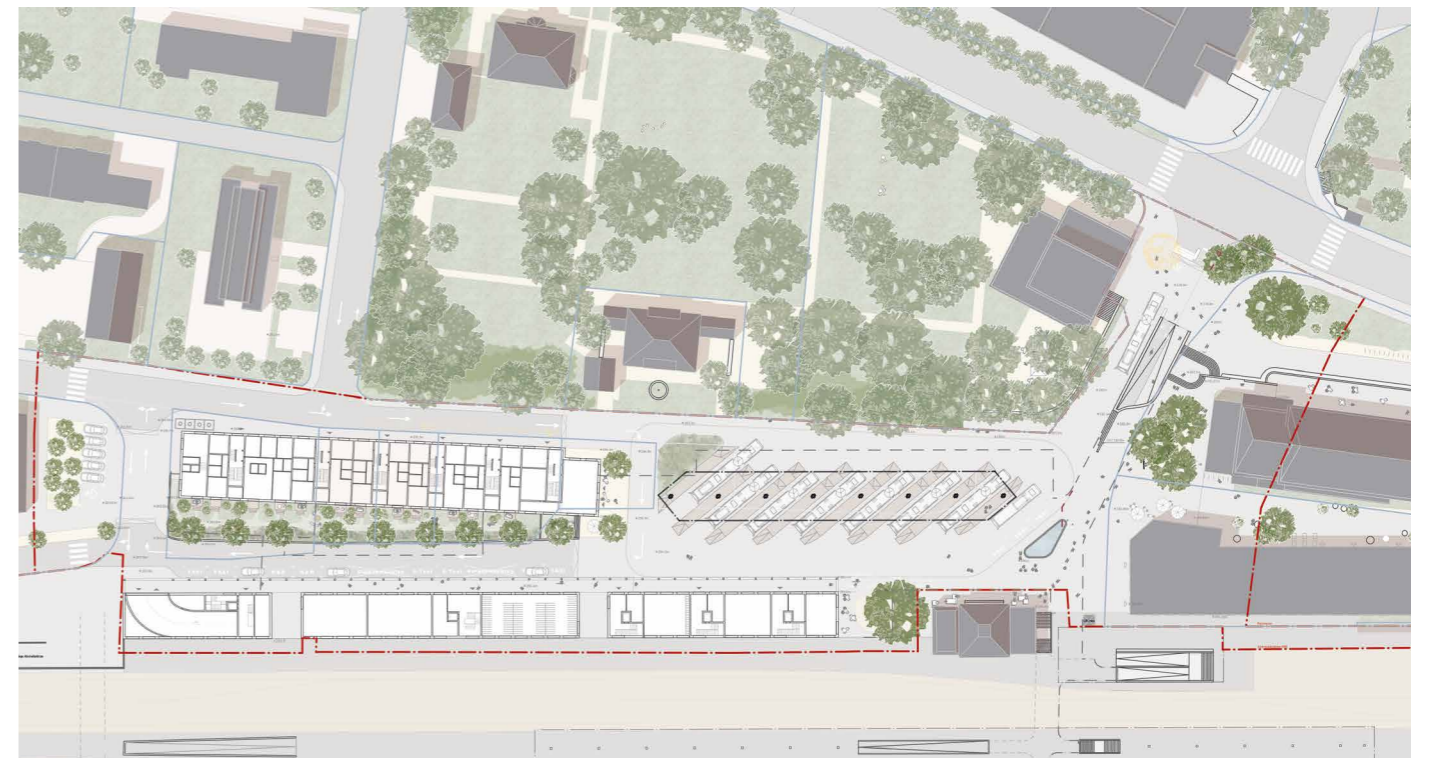


So ähnlich könnte der Bahnhofplatz in Zukunft aussehen: Visualisierung des Richtprojektes Gestaltungsplan A: Bahnhof

Urbanes Wohnen und Arbeiten

Westlich des Bahnhofs sind Baufelder für Wohnen und Dienstleistungen vorgesehen. Damit sich das neue Quartier zu einem lebendigen Ort entwickelt, ist ein abwechslungsreicher Nutzungsmix geplant. Neben einem breiten Wohnangebot mit Wohnungen in verschiedenen Grössen und Preisklassen, entstehen Flächen für Büros und

andere Dienstleistungen sowie ein kleiner Teil für kommerzielle Nutzungen. Das Bahnhofareal wird als Ergänzung zum bestehenden Rheinfelder Zentrum funktionieren – um ein attraktives Nutzungsangebot zu garantieren, arbeiten die SBB eng mit der Stadt Rheinfelden zusammen. Das Bahnhofsgebäude im Besitz der SBB bleibt bestehen und wird saniert.

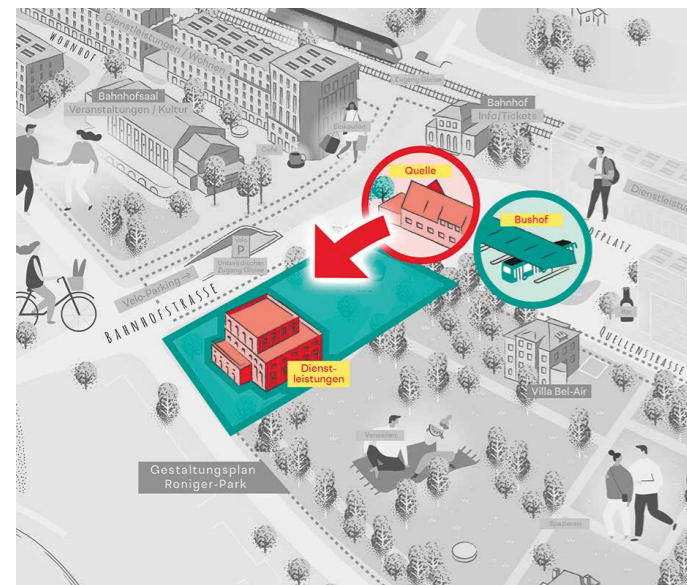


Der neue Bahnhofplatz Rheinfelden gemäss Richtprojekt

Rückbau des ehemaligen Gasthofs «Quelle»

Für die beabsichtigte Entwicklung und namentlich das Bus-Angebot muss der Bahnhofplatz freigestellt werden. Vor diesem Hintergrund hat die Stadt vor knapp einem Jahr bereits die Liegenschaft Quellenstrasse 5 erworben, welche westlich an den heutigen Bahnhofplatz angrenzt. Weiter muss aber vor allem das ehemalige Restaurant Quelle zu Gunsten des neuen Bahnhofplatzes zurückgebaut werden. Deshalb hat die Stadt in den vergangenen Monaten mit Dr. Markus Klemm, Eigentümer der Lieg. 1688 (Roniger-Park), und der Firma J. Willers Engineering AG, Eigentümerin der Lieg. 61 (vormals Gasthof Quelle), Gespräche über den Kauf bzw. Verkauf ihrer Grundstücke geführt. Die Firma J. Willers Engineering AG zeigte sich bereit für einen Verkauf ihres Geschäftshauses, sofern ihr im Rahmen der Bahnhofsentwicklung «Realersatz» angeboten werden kann. Diese Möglichkeit ergab sich auf dem Grundstück Lieg. 1688 von Dr. Markus Klemm innerhalb des Gestaltungsplanareals Roniger-Park. Hier hat die Stadt in Zusammenarbeit mit Dr. Markus Klemm und dem Büro Bachelard Wagner Architekten ein Richtprojekt für die Erstellung eines Dienstleistungsgebäudes erarbeitet. Dieses Dienstleistungsgebäude bietet Platz für den künftigen Firmensitz der J. Willers Engineering AG.

Zusammenfassend erwirbt die J. Willers Engineering AG von Dr. Markus Klemm ein Grundstück innerhalb der heutigen Lieg. 1688 (Roniger-Park), realisiert darauf ein als Richtprojekt vorliegendes Dienstleistungsgebäude und verlegt ihren Betrieb von der Liegenschaft 61 (vormals Gasthof Quelle) in das neue Gebäude. Die Stadt Rheinfelden



Die J. Willers Engineering AG zügelt ihren Betrieb ins neue Dienstleistungsgebäude und macht damit Platz für den neuen Bushof.

erwirbt sodann die Liegenschaft 61 von der J. Willers Engineering AG, kann das Gebäude zurückbauen und den neuen Bushof und Bahnhofplatz realisieren. Gleichzeitig übernimmt die Stadt von Dr. Markus Klemm einen Teil der Lieg. 1688 (Roniger-Park) zum Betrag von CHF 975'000.00 (in vorstehender Skizze grüne Fläche) und sichert so die Zugänge zum künftig öffentlichen Roniger-Park. Der Roniger-Park wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die Stadt übernimmt im Gegenzug den laufenden betrieblichen Unterhalt. Den Aufwand dafür schätzt die Stadt auf rund CHF 165'000.00 pro Jahr. Den erstmaligen Aufwand für die Gestaltung des künftig der Stadt gehörenden Parkteils schätzt der Gemeinderat auf rund CHF 800'000.00.

Die sich aus diesen Rechtsgeschäften ergebenden finanziellen Folgen sind auch im nachfolgenden Bericht der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission (GPFK) dargestellt.

Kaufvertrag der Liegenschaft 61 (vormals Gasthof Quelle)

Am 12. Januar 2024 hat der Gemeinderat mit der J. Willers Engineering AG unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung einen Kaufvertrag für die Übernahme der Liegenschaft 61 zum Preis von CHF 3'950'000.00 abgeschlossen. Der Kaufpreis basiert auf der Grundlage einer aktuellen Verkehrswertschätzung. Der Vertrag steht weiter unter den Vorbehalten, dass der Kaufvertrag über die Liegenschaft 3122 («Fussabdruck» Dienstleistungsgebäude Roniger-Park) rechtswirksam geworden ist. Dies wiederum setzt die Rechtskraft des Gestaltungsplans C: Roniger-Park voraus.

Nachdem das Eigentum an der Liegenschaft an die Einwohnergemeinde übergegangen ist, vermietet die Stadt das Gebäude bis zum Bezug des neuen Dienstleistungsgebäudes an die J. Willers Engineering AG.

Weil die Liegenschaft zu Gunsten des neuen Bushofes zurückgebaut werden muss, wird der Kaufpreis aktiviert und unmittelbar und vollständig zulasten der Rechnung des Kaufjahres abgeschrieben.

Zusammenfassung

Mit dem Kauf des ehemaligen Gasthofs Quelle ermöglicht die Stadt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung am Bahnhof für kommende Generationen. In den nächsten 10 bis 15 Jahren wird das Gebiet um den Bahnhof Rheinfelden zu einem lebendigen Ort mit unterschiedlichen Funktionen und vielseitigen Nutzungen entwickelt. Neben dem historischen Bahnhofsgebäude, welches erhalten bleibt und saniert wird, entstehen eine zukunftsfähige Verkehrsdrehscheibe samt Bushof sowie diverse Gebäude mit Wohnungen und Räumen für Dienstleistungen.

> Antrag

Dem Gemeinderat sei, im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Bahnhof, die Kompetenz zu erteilen, die Liegenschaft Quellenstrasse 1 am Bahnhofplatz zum Preis von 3.95 Mio. Franken zu erwerben.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Vorbemerkung

«Neue Mitte» ist der Name für ein zukunftsweisendes und von den ersten Planungen bis zum Abschluss mehr als zwei Jahrzehnte umspannendes städtebauliches Grossprojekt. Dieses soll die langfristige Entwicklung des Bahnhofareals entsprechend den vielfältigen Anforderungen an ein erfolgreiches Gemeinwesen gewährleisten. Aus rechtlichen und logistischen Gründen wurde das Gesamtprojekt in Teilprojekte unterteilt. Es umfasst drei Gestaltungspläne, die wiederum eine Vielzahl von einzelnen Entscheidungen (Verträge, Investitionen etc.) beinhalten und die unterschiedlich eng miteinander verknüpft sind. Folglich kann die Einwohnergemeinde-Versammlung nicht in einer einmaligen Abstimmung zum gesamten Projekt Stellung nehmen, und sie wird auch nicht zu jedem einzelnen Schritt befragt, da der Gemeinderat Liegenschaften und Grundstücke gemäss Gemeindeordnung bis zu einer gewissen Summe in eigener Kompetenz oder mit Zustimmung der GPFK erwerben kann.

Über das traktandierte Geschäft «Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1» wird zwar isoliert abgestimmt; die GPFK hat das Geschäft aber nicht isoliert betrachtet, sondern im Gesamtzusammenhang der Planungen der «Neuen Mitte». Dabei hat sie über den Kaufvertrag hinaus auch die mit dem Erwerb der Liegenschaft verbundenen Verträge und die Folgewirkungen des Erwerbs geprüft.

Grundlagen der Prüfung

Das Gesamtprojekt wurde der GPFK von Stadtmann, Stadtschreiber und Stadtbaumeister ausführlich präsentiert, so dass zahlreiche Fragen im direkten Gespräch geklärt werden konnten. Zudem erhielt die GPFK ein 140-seitiges Dossier, das neben dem eigentlichen Kaufvertrag der Liegenschaft Quellenstrasse 1 alle damit direkt verbundenen Verträge, Pläne, Gebäudeschätzungen etc. umfasste. Schliesslich erhielt die GPFK auf Anfrage weitere Auskünfte und Einblick in Dokumente, die zukünftige Planungen und Entscheidungen betreffen, die gegenwärtig aber noch nicht zur Diskussion stehen und zu denen die GPFK und die Einwohnergemeinde-Versammlung teilweise später Stellung nehmen können. Dadurch wurde die GPFK in die Lage versetzt, den Erwerb der Liegenschaft im gesamten Kontext der Planungen für die «Neue Mitte» zu beurteilen und auf dieser Basis ihre Empfehlung an die Einwohnergemeindeversammlung zu formulieren.

Feststellungen

1. Gesamtschau der GPFK auf das Projekt «Neue Mitte»

Das Projekt «Neue Mitte» verknüpft drei Gestaltungspläne für das Bahnhofareal, die weitgehend parallel erarbeitet wurden.

Der Gestaltungsplan A fusst auf dem Richtprojekt, welches SBB und Stadt in Planungsteams 2018/19 erarbeitet haben. Wenn die verhandelten Liegenschaftsverträge zwischen der Roniger Stiftung, Markus Klemm, J. Willers Engineering (JWE) und Stadt unterzeichnet werden, ist die wichtigste Voraussetzung für die Freistellung des Bahnhofplatzes geschaffen.

Unter dem Gestaltungsplan B kauft die Stadt einen Teil der «Bahnhofsaa-Parzelle» und den Saal von Realstone AG und saniert diesen. Sie beantragt der Einwohnergemeinde-Versammlung die teilweise Anpassung des Zonenplans, damit die Verkäuferin Realstone SA ihr Bebauungsprojekt zwischen Gleisanlagen und Saal realisieren kann.

Gestaltungsplan C erlaubt die Öffnung des Roniger Parks für das Publikum. Auf einer neuen Parzelle im bisherigen Parkareal errichtet JWE ihr Dienstleistungsgebäude. Andererseits gewährleistet die Stadt durch den Kauf einer Teilfläche die Zugänge und die einheitliche Gestaltung des gesamten Park-Areals. Nach Öffnung trägt sie die Kosten für Unterhalt und Betrieb.

Die Ziele der Stadt für die «Neue Mitte» erfüllen die spezifischen nachgewiesenen Anforderungen an die erfolgreiche Entwicklung von Rheinfelden:

- Der Bahnhof muss die Mobilitätsdrehscheibe für den stark wachsenden öffentlichen und Langsamverkehr sein.
- Das Areal um den Bahnhof bietet ein grosses Potential für ein zusätzliches, wirtschaftlich tragbares Wohn- und Arbeitsangebot.
- Die Öffnung des Roniger Parks ist eine «Jahrhundert-Chance» für die Lebensqualität der Stadt.
- Der Bahnhofsaa ist für das lokale und regionale Veranstaltungsangebot unverzichtbar.

2. Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1

Mit dem Kauf des Gebäudes schafft die Stadt die Voraussetzung für die Freistellung des Bahnhofplatzes. Dies geschieht im Vertrauen auf die Umsetzung des Gestaltungsplans A und des mit den SBB erarbeiteten Richtplans. Ausgangspunkt für den Kaufpreis ist ein Gutachten, welches den Realwert auf CHF 4.49 Mio. schätzt. Der Kaufpreis von CHF 3.95 Mio. ist das Ergebnis der Verhandlungen zwischen Stadt und JWE. Bis zum Rückbau der Liegenschaft erzielt die Stadt Erträge von insgesamt CHF 85'000.00 p. a. aus der Vermietung der von JWE genutzten Büros und der privat genutzten Wohnung. Dies entspricht einer Kapitalverzinsung von 2.15%.

Im Jahr der Zahlung des Kaufpreises wird dieser aktiviert und unmittelbar und vollständig zulasten der Rechnung 2025 abgeschrieben.

Im Kaufvertrag sichert die Stadt der JWE das Vorkaufsrecht an 12 Parkplätzen in der Tiefgarage unter dem Bahnhofplatz zu. Für diese Verpflichtung geht sie davon aus, dass sie zumindest Miteigentümerin der neuen Infrastruktur ist gemäss Gestaltungsplan A Bahnhof, welcher gemäss Terminplan 2025 Rechtsgültigkeit erlangt.

Die GPFK kommt nach Prüfung der Unterlagen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft Quellenstrasse 1 zum Schluss, dass die sich hieraus ergebenden Risiken vertretbar und beherrschbar sind. Der Erwerb ist ein Schlüsselbeitrag der Stadt an die Realisierung des Projektes «Neue Mitte».

3. Schlüsselposition des Erwerbs der Liegenschaft Quellenstrasse 1

Der Erwerb ist der Schlüssel für das Projekt «Neue Mitte» in doppelter Hinsicht:

- Die Freistellung des Bahnhofplatzes ist die Voraussetzung für die Realisierung des Richtprojektes mit den SBB. Basierend auf dem Gestaltungsplan A Bahnhof geht die Stadt davon aus, dass sie die Trägerin für den Bau des Bushofes ist, mit Realisierung im Zeitraum 2028–2030.
- Andererseits ist der Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1 mit dem Zustandekommen der folgenden Liegenschaftsverträge über Teilflächen im Osten des Roniger-Parks verknüpft:
 - JWE: neue Parzelle für das Dienstleistungsgebäude für CHF 1.925 Mio.
 - Stadt: neue Parzelle zur Wahrung der einheitlichen Gestaltung und zum Betrieb des gesamten Parks als öffentlicher Grünraum (CHF 0.975 Mio.)

Die Kaufpreise beruhen auf der Schätzung des Gesamtwertes dieser beiden Teilparzellen durch eine renommierte Immobilienbewertungsunternehmung, wobei für den Anteil von JWE der sogenannte Nutzwert angesetzt wird. Der Rückbau der auf diesen Flächen bestehenden beiden Gebäude wird mit CHF 0.2 Mio. geschätzt.

Der Abschluss dieser beiden Verträge ist auch die Bedingung für den Dienstbarkeitsvertrag zwischen Roniger-Stiftung und Stadt. Er regelt die Nutzung und die Entwicklung des Parks. Die Stadt rechnet mit ca. CHF 0.8 Mio. für die künftige Gestaltung ihres Anteils am Park. Die jährlichen Unterhaltskosten für den gesamten Park werden aufgrund von Erfahrungswerten auf CHF 165'000.00 geschätzt und gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.

Gesamthafte Beurteilung

Für das Projekt «Neue Mitte» wurde durch die intensive, die unterschiedlichen Interessen der involvierten Parteien wahrende und ausgleichende Arbeit ein hohes Mass an vertraglicher Bindung erreicht. Aufgrund der Komplexität und Dauer des gesamten Projektes «Neue Mitte» verbleiben zwar Unsicherheiten: die Gestaltungspläne sind noch nicht alle genehmigt, Termine können sich verzögern, und die Kosten der verschiedenen Elemente sind teilweise erst geschätzt und können sich verändern. Die GPFK kommt jedoch zum Schluss, dass die erreichte Projektreife es erlaubt, dem Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1 zuzustimmen und die damit verbundenen weiteren finanziellen Verpflichtungen einzugehen.

Empfehlung

Die GPFK empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, dem Gemeinderat die Kompetenz zum Erwerb der Liegenschaft Quellenstrasse 1 zum Preis von 3.95 Mio. Franken zu erteilen.

Traktandum 3

Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Areal B: Bahnhofsaaal; Genehmigung

Einleitung

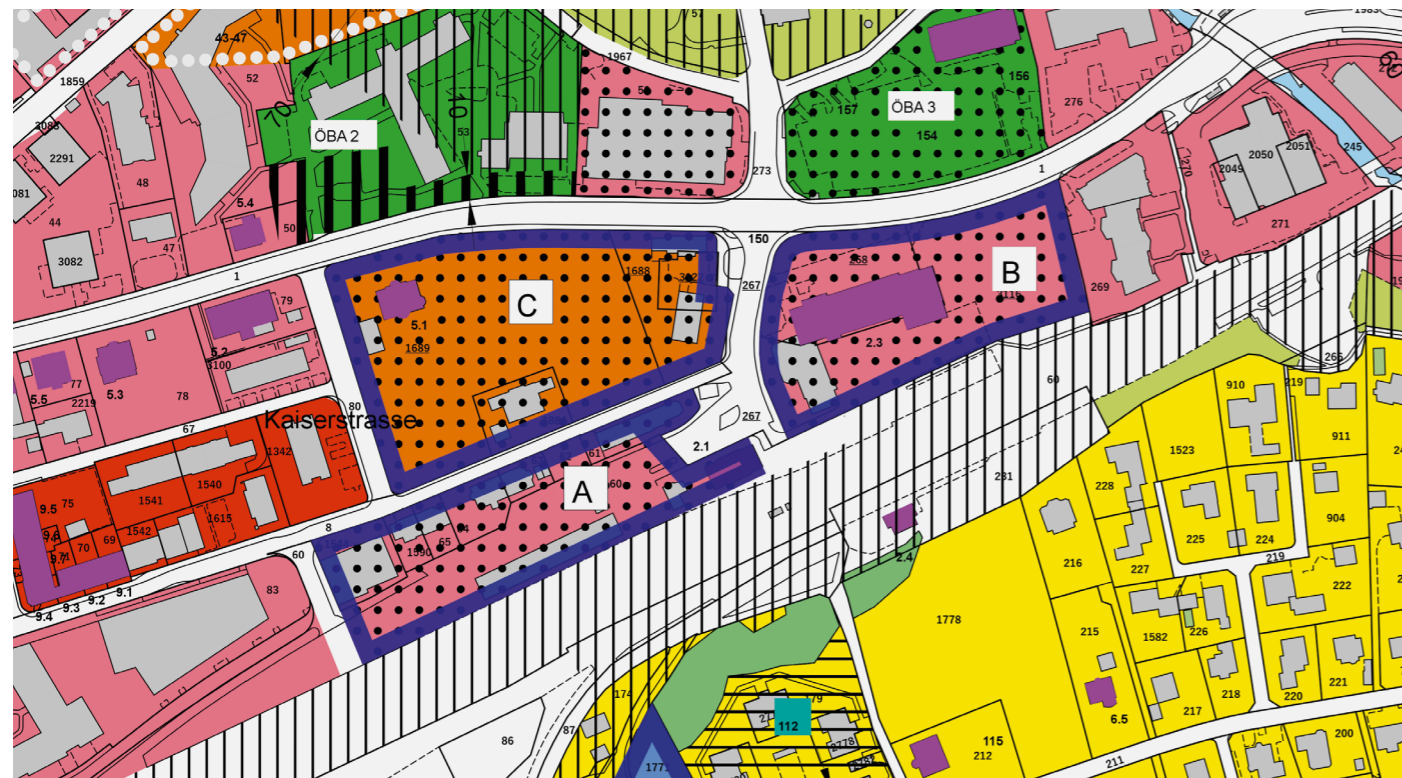
Der Wohnraum wurde in den letzten Jahren knapper. Gleichzeitig ist es politischer Wille, die Zersiedelung, also weitere Einzonungen von Landflächen zu begrenzen. In der Folge wird eine Verdichtung und hochwertige Bauentwicklung nach innen angestrebt. Im Idealfall geschieht dies an Orten, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind, um gleichzeitig das Wachstum des Individualverkehrs zu begrenzen. Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) auf dem Bahnhofsaaalareal verfolgt exakt diese Ziele, indem auf dem Areal eine höhere Ausnutzung und damit mehr Wohnraum möglich wird.

Das Basler Büro Nissen Wentzlaff Architekten hat zusammen mit Bryum Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt für das Areal ausgearbeitet, das auf dem Siegerprojekt des Studienauftrages aus dem Jahr 2012 basiert. Das Richtprojekt ist Grundlage für die geplante Änderung der BNO. Mit der zur Beschlussfassung stehenden Teilrevision der BNO legt die Stadt den Grundstein zur Entwicklung «Neue Mitte». In den nächsten 10 bis 15 Jahren wird das Gebiet um den Bahnhof Rheinfelden zu einem lebendigen Ort mit unterschiedlichen Funktionen und vielseitigen Nutzungen. Das Gelände östlich des Bahnhofsgebäudes macht den Anfang. Die Eigentümerin Realstone SA plant Wohnbauten und halböffentliche Nutzungen im Erdgeschoss. Hier sollen Dienstleistende, aber auch Nahversorgende und Gastrobetriebe Platz finden.

Gleichzeitig ist die Teiländerung der BNO Voraussetzung, dass die Stadt den Bahnhofsaaal erwerben und als Kultur- und Veranstaltungsort für Rheinfelden sichern kann. Hierfür hat der Stadtrat mit Zustimmung der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission (GPFK) bereits einen Kaufvertrag mit der Firma Realstone AG abgeschlossen, der mit der Teiländerung der BNO vollzogen werden kann. Die Stadt plant, den Saal in den nächsten Jahren zu sanieren und ihn als Kulturraum zu nutzen. Um die Gebäude herum ist ein sorgfältig geplanter grüner Aussenraum vorgesehen. Hierzu wird auf das nachfolgende Traktandum 4 verwiesen.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Gemäss der heute rechtskräftigen Nutzungsplanung Siedlung vom 30. April 2003 gilt für die Areale Bahnhof [A], Bahnhofsaaal [B] und Roniger-Park [C] eine Gestaltungsplanpflicht. Die stadtentwicklerischen Ziele für die Areale wurden im Strukturplan Bahnhof 2013 festgehalten. Mit der Rechtswirkung eines kommunalen Richtplans wurden folgende Zielsetzungen einer Entwicklung formuliert: Stärkung der Blickachse Nord-Süd (Kapuzinerberg-Altstadt), Aufwertung und Klärung der öffentlichen und privaten Räume, Förderung von repräsentativen Gebäuden entlang der SBB und die Schaffung urbaner Qualität und Dichte.



Bau- und Nutzungsordnung BNO

Anpassungsbedarf Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 2003

Die heute rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung vom 30. April 2003 beziehungsweise die Bau- und Nutzungsordnung BNO, Stand 01. Januar 2010, trägt der erwünschten Siedlungsentwicklung nach innen und der Verdichtung von Gebieten an gut erschlossenen Lagen, insbesondere im Gebiet des Bahnhofs, zu wenig Rechnung und muss angepasst werden.

Die nun vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung für das Areal B: Bahnhofsaaal schafft die baurechtliche Grundlage für den betreffenden Gestaltungsplan, der die beschriebenen Ziele planerisch umsetzt.

Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Planungen im Bahnhofsgebiet kann die seitens der Stadt Rheinfelden initiierte Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht abgewartet werden. Um die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht unnötig zu präjudizieren, soll die BNO nur wo nötig angepasst werden. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung der BNO wird an der Struktur der rechtskräftigen BNO von 2003 festgehalten. Die Grundnutzung gemäss Zonenplan (Arbeitszone I: Dienstleistungen) wird belassen und kann im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision überprüft und allenfalls angepasst werden.

Hingegen müssen zur Erreichung der angestrebten Entwicklung des Bahnhofsgebiets die Zielvorgaben für das Areal B: Bahnhofsaaal mit Gestaltungsplanpflicht in der BNO – Teil 5 (Zielvorgaben Gestaltungsplan) angepasst werden.

Anpassung Zielvorgaben Gestaltungsplan

Für jedes gestaltungspflichtige Areal werden im Teil 5 der BNO der Stadt Rheinfelden gesonderte Zielvorgaben zu den Themen Städtebau und Natur genannt. Die Zielvorgaben sind im Rahmen der Gestaltungsplanung umzusetzen (vgl. Art. 6 Abs. 6, 7 BNO). Für das Areal B: Bahnhofsaaal gelten die Zielvorgaben gemäss Art. 49 BNO.

Die Vorgaben des Leitbildes 2040 der Stadt Rheinfelden und des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK), wonach das Bahnhofsgebiet ein Schlüsselgebiet bei der räumlichen Entwicklung und Verdichtung darstellt, können mit der heute rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung nicht umgesetzt werden. Insbesondere entsprechen die heute in der Grundnutzung (Art. 8 BNO) zulässigen Dichten und Gebäudehöhen in der Arbeitszone I: Dienstleistungen nicht einer anzustrebenden Siedlungsverdichtung an zentraler Lage, direkt am Bahnhof.

Bebauungsstudien

Der Anpassung der BNO gingen verschiedene Planungen im Gebiet des Bahnhofs Rheinfelden voran. Diese bildeten die Basis für die Auslotung des Rahmens, in welchem sich die neuen Regelungen von Art. 49 bewegen. Insbesondere wurde anhand von Studien die verträgliche Dichte auf dem Areal sowie der Umgang mit dem Bahnhofsquartier (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS, Gebiet 3; Erhaltungsziel C) in verschiedenen Varianten untersucht respektive alternative Varianten geprüft und damit die Grundlagen zur ortsbaulichen Interessenabwägung geschaffen.

Die Teilrevision der BNO mit der Anpassung des Art. 49 zum Areal Bahnhofsaaal stehen in direktem Zusammenhang mit den vorangegangenen Verfahren zur Qualitätssicherung sowie zum zugehörigen Gestaltungsplan B: Bahnhofsaaal, welcher zeitgleich mit der BNO Teilrevision erarbeitet wurde. Die Anpassungen an den Zielvorgaben für den Gestaltungsplan sind demnach im Sinne einer städtebaulich verträglichen, auf das Bahnhofsgebiet abgestimmten Entwicklung.

Erläuterungen zu den Anpassungen

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden, Stand: 1. Januar 2010, wird wie folgt angepasst (rot = Änderungen):

Art. 6 Sondernutzungsplanung Siedlung

Art. 6 Abs. 9 BNO:

⁹ Abweichungen Grundnutzung

Für Abweichungen von der Grundnutzung gilt, soweit in den Zielvorgaben nichts anderes festgelegt wird,

§ 3 Abs. 2 ABauV; § 8 Abs. 2 BauV.

Erläuterung: Bei der Anpassung handelt es sich um eine redaktionelle Nachführung. Die kantonale Gesetzesgrundlage hat zwischenzeitlich geändert.

Art. 49 Gestaltungsplan B: Bahnhof-Saal Bahnhofsaaal

Zielvorgaben Städtebau

Art. 49 Abs. 1 BNO:

¹ Nutzung und Bebauung

^a Erneuerung oder Neubau des Bauflügels im östlichen Anstoss an den Bahnhofplatz unter Abstimmung mit dem Bauvolumen des geschützten Bahnhofgebäudes;

^b Abstimmung der möglichen Neubebauung im Osten des Gestaltungsplanareals mit der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin im Bereich des Naturensembles 147 (Beschränkung der Gebäudehöhe auf max. 8 m im Anstoss an den Bahnhofsaaal);

^c Sicherstellung einer gemischten Nutzweise gemäss Art. 13 Abs. 1 BNO mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung am Bahnhofplatz und dem Gebäude Bahnhofsaaal.

^d Hohe Nutzungs- und Bebauungsdichte und eine haushälterische Bodennutzung an zentraler Lage in Bahnhofsnahe.

^e Räumliche Fassung und Aufwertung des Bahnhofplatzes.

^f Sicherstellung einer städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestalteten Überbauung (Gebäude / Aussen- und Freiräume) zur Gewährleistung einer attraktiven Ankunftssituation am Bahnhof unter besonderer Rücksichtnahme auf die geschützten historischen Gebäude «Bahnhofsaaal» und «Bahnhof».

^g Gewährleistung der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin.

Erläuterung: Die Zielvorgaben betreffend Bebauung werden erweitert und insbesondere auch mit Zielen zur Nutzung ergänzt. So werden neu eine publikumsorientierte Nutzung in den Erdgeschoss am Bahnhofplatz und des Saalbaus (Hauptgeschoss) zur Belebung der öffentlichen Aussenräume sowie der häusliche Umgang mit dem Boden und die angestrebte Verdichtung an zentraler Lage formuliert. Zudem werden Vorgaben zur städtebaulichen und qualitativen Aufwertung im Umfeld des Bahnhofplatzes gemacht (u. a. räumliche Fassung des Bahnhofplatzes, Sicherstellung einer besonders guten Gestaltung und Rücksichtnahme auf die geschützten Gebäude sowie die Gestaltung einer attraktiven Auftakts- resp. Ankunftssituation in Rheinfelden).

Die Gewährleistung der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin wird beibehalten.

Art. 49 Abs. 2 BNO

² Strassenhof

Die Fläche zwischen der Kaiserstrasse und den Arkaden des geschützten Bahnhofsbaus bzw. vor deren östlich verlängertem Flucht ist von Bauten freizuhalten.

Erläuterung: Auf die Ergänzung kann verzichtet werden. Der Vorbereich des geschützten Bahnhofsbaus ist freizuhalten. Eine weitere Freihaltung ist nicht erforderlich.

Art. 49 Abs. 3 BNO:

³ Bahnhofsaal

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des Bahnhofsbaus (BSO 2.3) sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten. An die Hoffassade Süd und die Seitenfassade Ost kann angebaut werden.

Erläuterung: Auf die Ergänzung kann verzichtet werden. Die frühere Formulierung zielt auf die Möglichkeit ab, einen Innenhof zu schaffen. Ein solcher wird im Gestaltungsplan resp. im Richtprojekt aufgrund des Rückbaus des Geschäftshauses «Terminus» (ehem. Hotel Bahnhofsaal) nicht mehr vorgesehen; der schützenswerte historische Bahnhofsaal soll möglichst freigestellt werden.

Art. 49 Abs. 4 BNO:

⁴ Bauliche Verdichtung

Im Rahmen eines Gestaltungsplans können die Vollgeschosszahl und die Gebäudehöhen wie folgt erhöht werden:

- Städtebaulicher Akzent als östlicher Abschluss des Bahnhofplatzes: maximal 8 Vollgeschosse bis maximal 26.0 m Gebäudehöhe;
- Entlang der Bahnlinie: maximal 6 Vollgeschosse bis maximal 20.0 m Gebäudehöhe;
- Entlang der Kaiserstrasse: maximal 5 Vollgeschosse bis maximal 17.0 m Gebäudehöhe.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Ausnützungsziffer auf maximal 1.8 erhöht werden. Voraussetzung für die bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung des ISOS Schutzobjektes Bahnhofsquartier und die Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für die Folgeverfahren.

Erläuterung: Die Abweichungen gegenüber der Grundordnung (Arbeitszone I: Dienstleistungen) werden verbindlich festgelegt. Voraussetzung dafür ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung und Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden. Dies gilt insbesondere auch deshalb, da das Bahnhofsquartier das ISOS-Erhaltungsziel C und die Altstadt mit den markanten Turmbauten das Erhaltungsziel A haben. Die erforderlichen Nachweise sind mit dem Gestaltungsplan zu erbringen.

Die Qualitätssicherung im weiteren Planungsverlauf kann beispielsweise mittels Begleitung durch ein interdisziplinäres Fachgremium (z. B. Beirat Stadtgestaltung von Rheinfelden) erfolgen.

Die Werte zu Ausnützung, Gebäudehöhe und Geschossigkeit spiegeln den aktuellen Stand des Richtprojektes, der die Grundlage für den Gestaltungsplan «Bahnhofsaal» bildet. Die Ausnützungsziffer für das Gesamtareal beinhaltet auch den Bahnhofsaal inkl. Bühne. Sie berücksichtigt, dass die Parzelle durch den Ausbau der Kaiserstrasse (zusätzliche Velostreifen, unabhängig vom Projekt) und dem damit verbundenen Landzukauf durch den Kanton ca. 160 m² kleiner wird.

Zielvorgaben Natur, Umwelt- und Klimaschutz

⁴ Freihaltung

Die Grenzabstandsfläche im Süden des Gestaltungsplanareals ist entsprechend den Vorschriften der Naturschutzzone Freihaltung zu gestalten.

Art. 49 Abs. 5 BNO

⁵ Aussen- und Freiraum

Die Aussen- und Freiräume sind sorgfältig, von sehr guter räumlicher und gestalterischer Qualität und entsprechend ihrer Funktion zu gestalten. Auf hochwertige Begegnungsräume sowie eine standort- und klimagerechte Vegetation wird spezielles Gewicht gelegt. Die Aussen- und Freiräume sind zurückhaltend zu versiegeln, um gute Voraussetzungen für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser zu schaffen. Der südliche Übergangsbereich zur Bahn ist so zu gestalten, dass die ökologische Vernetzung, insbesondere für Reptilien und Amphibien, entlang des Gleisraums gewährleistet bleibt.

Erläuterung: Mit den Anpassungen werden die Aussen- und Freiräume sowie die ökologischen und klimatischen Aspekte umfassender geregelt, wobei auf Stufe Gestaltungsplan noch genauere Vorgaben formuliert werden sollen. Die Festlegung in der BNO berücksichtigt die Vorgaben des kommunalen Richtplans Landschaft und Erholung mit dem angrenzenden Vernetzungskorridor Typ V4; Trockenstandort (Gleiskorridor SBB).

Art. 49 Abs. 6 BNO

⁶ Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Naturobjekten umfasst folgenden Bestand:

NE 147 Hochhecke

~~NO 149 Einzelbaum (Silberlinde).~~

Erläuterung: Die Silberlinde (NO 149 Einzelbaum) ist 2012 abgegangen respektive musste aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Ein gleichwertiger Ersatz wird im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt bzw. sichergestellt.

Art. 49 Abs. 7 BNO

⁷ Naturensemble 147

Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung / Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

Erläuterung: Die Bestimmung wird beibehalten.

Art. 49 Abs. 8 BNO

⁸ Energie

Alle Neubauten sind energieeffizient zu erstellen.

Erläuterung: In den Zielvorgaben wird das Anliegen, energieeffiziente Bauten zu erstellen, verankert (z. B. Vorgabe Minergie-Standard, Reduktion Heizwärmebedarf, Nutzung von erneuerbaren Energien oder Abwärme etc.). Die detaillierten Projektvorgaben werden im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden festgelegt.

Art. 49 Abs. 9 BNO

⁹ Mobilität / Parkierung

Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:

a) für Wohnnutzungen (Bewohner/innen / Besucher/innen): mindestens 50%; maximal 60%

b) für alle übrigen Nutzungen (Beschäftigte / Besucher/innen): mindestens 20%; maximal 40%

Eine Unterschreitung des minimalen Angebots an Parkfeldern ist zulässig, wenn mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt wird, warum der Bedarf an Parkfeldern tiefer liegt und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf dauerhaft sichergestellt werden kann.

Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Erläuterung: Gemäss dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) der Stadt Rheinfelden ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Verpflichtung zu einem Mobilitätsmanagement und/oder zum autofreien (-armen) Wohnen in der BNO zu verankern ist (Massnahme P4). In Abstimmung mit der Stossrichtung 1 der kantonalen Mobilitätsstrategie für Kernstädte, wonach der Anteil an Autofahrten am Gesamtverkehr in Kernstädten abnehmen soll, wird neben einem reduzierten Minimalwert eine Limitierung des maximalen Parkfelder-Angebots bzw. eine Obergrenze für das sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet Bahnhofsaal festgelegt. Zudem wird die Möglichkeit geschaffen, mittels Mobilitätskonzept den Minimalbedarf an Parkfeldern für Personenwagen nach VSS-Norm 40 281 zu unterschreiten (z. B. für autoarmes/-freies Wohnen). Die Festlegungen erfolgen gestützt auf § 55 Abs. 4 BauG. Das Mobilitätskonzept hat Folgendes zu beinhalten:

- Definition von Zielen
- Massnahmen-Katalog, wie beispielsweise:
 - Anreize zur Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel
 - Anforderungen an Veloabstellplätze (Attraktivität / Anzahl)
 - Platz für spezielle Fahrzeuge (Lastenvelo, Anhänger etc.)
 - Bedarfsgerechtes Carsharing Angebot
 - Möglichkeit Verleih von Velos / Lastenvelos o. Ä.
 - Möglichkeit einer Annahmestelle für Pakete / Lieferungen
 - Monitoring und Controlling
 - Massnahmen bei nicht Erreichen der Ziele

Bei Mobilitätskonzepten für autoarmes Wohnen gelten die zusätzlichen Bewilligungsvorgaben gemäss § 43a Bauverordnung.

Planungsverfahren

Die Durchführung des Studienauftrags «Bahnhofsaal» erfolgte bereits 2012. 2013 beschloss der Gemeinderat den «Strukturplan Bahnhof». In den Jahren 2018 bis 2021 wurde das Räumliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (REK) erarbeitet. Von 2018 bis 2021 fand eine Auslotung des Verdichtungspotenzials auf dem Areal Bahnhofsaal und die Erarbeitung des Richtprojektes durch Nissen Wentzlaff Architekten, Basel, statt.

2019 wurde die Teiländerung der BNO Areal «Bahnhofsaal» ausgearbeitet, koordiniert mit dem Gestaltungsplan. Am 27. September 2021 beschloss der Gemeinderat die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung. Am 14. Februar 2022 ging die abschliessende kantonale Vorprüfung ein. Im Zeitraum vom Januar 2023 bis in den Juli 2023 wurde das Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Direkt im Anschluss daran, vom Juli 2023 bis August 2023, erfolgte die öffentliche Auflage. Innert Frist sind verschiedene Einwendungen eingegangen. Mit Beschluss vom 8. Januar 2024 ist der Gemeinderat auf 6 Einwendungen nicht eingetreten, weil ihnen die notwendige Legitimation abgesprochen werden musste. Eine Einwendung wurde abgewiesen.

Nächste Schritte nach Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

Basierend auf einer genehmigten Teiländerung der BNO kann dem Gemeinderat der Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal nach dem vorgeschriebenen Planungsverfahren zur Genehmigung vorgelegt werden. Auf der Grundlage des genehmigten Gestaltungsplanes kann schliesslich ein Baugesuch eingereicht werden.

Kauf Bahnhofsaal und Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Anpassung der BNO, insbesondere der Regelungen zur baulichen Dichte mit der Erhöhung der Vollgeschosszahl und maximalen Gebäudehöhe, wird eine Nutzungsintensivierung ermöglichen.

Gemäss § 28a Abs. 2 BauG können Gemeinden in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, mit welchen Planungsvorteile ausgeglichen werden. Diese Leistungen können sowohl Geld- als auch Sachleistungen beinhalten. Die Grundeigentümerin hat mit der Einwohnergemeinde für das kommunal geschützte Gebäude «Bahnhofsaal» einen Kaufvertrag abgeschlossen (vergleiche hierzu auch nachfolgendes Traktandum 4). In diesem Vertrag wurde ein Mehrwertausgleich zugunsten der Stadt berücksichtigt. Der Vertrag ist unterzeichnet, steht aber unter dem Vorbehalt einer Genehmigung der Teiländerung der BNO Areal B: Bahnhofsaal durch die Einwohnergemeindeversammlung. Wird der Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal durch eine Ablehnung der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung verunmöglicht, ist der Kaufvertrag nichtig.

Alle Unterlagen der Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung können während der Aktenauflage in der Stadtkanzlei eingesehen oder von der Homepage der Stadt geladen werden.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Grundlagen der Prüfung

Die Prüfung wurde durch das Studium des entsprechenden, anlässlich der GPFK-Sitzung vom 15. Januar 2024 erhaltenen Dossiers durchgeführt. Ebenso wurden die Arbeiten der GPFK unterstützt durch eine Präsentation des Stadtmanns, des Stadtschreibers und des Stadtbaumeisters anlässlich der GPFK-Sitzung vom 15. Januar 2024, bei welcher die GPFK ihre Fragen direkt einbringen konnte.

Feststellungen

Die GPFK stellt fest, dass das umfassende Gesamtprojekt «Neue Mitte» geprägt ist von gegenseitigen Abhängigkeiten: die Realisierung jedes einzelnen Teilprojektes ist abhängig von der Genehmigung respektive der Realisierung von anderen Teilprojekten, welche ebenfalls Teil des Gesamtprojektes sind.

Gesamthafte Beurteilung

Die GPFK stellt fest, dass der Stadtrat und die Verwaltung jeden einzelnen Schritt exakt und überlegt geplant und dokumentiert haben, sodass der Gestaltungsplan B: Bahnhofsaal durch die Teiländerungen in der Bau- und Nutzungsordnung ohne nennenswerte Nachteile und Risiken realisiert werden kann, sofern die dazu notwendige Zustimmung der Einwohnergemeinde-Versammlung erfolgt.

Die GPFK ist sich bewusst, dass mit der Genehmigung der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung beim Bahnhofsaal diverse Fragen offenbleiben, welche im Rahmen der nachfolgenden beiden Schritte geprüft und beantwortet werden:

- Verpflichtungskredit (Planungskredit) für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaaals sowie
- Verpflichtungskredit (Baukredit) für die Realisierung der Sanierung des Bahnhofsaaals.

Es handelt sich aus Sicht der GPFK um eine bedeutende und einmalige Gelegenheit für Rheinfelden, das gesamte Bahnhofareal («Neue Mitte») grundlegend und zeitgemäss aufzuwerten.

Empfehlung

Die GPFK empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, die Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Areal B: Bahnhofsaal zu genehmigen.

> Antrag

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung betreffend Areal B: Bahnhofsaal sei zu genehmigen.

Traktandum 4

Verpflichtungskredit über CHF 550'000.00 für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaaals; Genehmigung



Historischer Saalbau Hotel Bahnhof aus dem Jahr 1934

Ausgangslage

Der Saalbau Hotel Bahnhof oder umgangssprachlich Bahnhofsaal genannt, wurde 1934 durch die Brauerei Feldschlösschen errichtet. Der Saalbau besteht heute noch in nahezu ursprünglicher Ausstattung, ist ein bedeutendes architektonisches Landmark für Rheinfelden und von hoher städtebaulicher Qualität. Der mächtige Theatersaal steht unter kommunalem Schutz und wird seit Jahrzehnten durch die Einwohnergemeinde der Stadt Rheinfelden gemietet.¹ Die Übernahme des kommunal geschützten Bahnhofsaaals durch die Stadt ist ein langjähriges politisches Anliegen.

Mit der Aufteilung der Feldschlösschen Gruppe in das Brauereigeschäft und das Immobilien-Vermögen vor rund 25 Jahren ging der Bahnhofsaal Rheinfelden ins Eigentum der Immobilienfirma PSP Swiss Property AG über. Im Zuge der Arealentwicklung hat die Stadt mit der Eigentümerin, welche auf dem Gestaltungsplanareal im Rahmen eines Architekturwettbewerbes ein Richtprojekt entwickelte, über einen

Erwerb des historischen Saalbaus verhandelt. Seit 2014 ist dies mit Eintrag im Investitionsprogramm der Stadt dokumentiert. Im Jahr 2018 erwarb die Fondsgesellschaft Realstone SA mit Hauptsitz in Lausanne das Grundstück und konkretisierte das aus einem Studienauftrag im Jahr 2012 resultierende Siegerprojekt von Nissen Wentzlaff Architekten. Auch die Ortsbürgergemeinde Rheinfelden machte damals ein Angebot für den Kauf des gesamten Areals inkl. Saalbau, hat den Zuschlag aber nicht erhalten. Seither wurden die Kaufverhandlungen mit der Firma Realstone SA im Rahmen der Entwicklung des Gestaltungsplans bzw. der Teilzonenplanrevision fortgesetzt.

Erwerb für netto 1 Mio. Franken

Im Zusammenhang mit der unter Traktandum 3 zur Beschlussfassung stehenden Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung hat die Stadt mit Zustimmung der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission (GPFK) am 23. Januar 2024 mit der Fondsgesellschaft Realstone AG einen Kaufvertrag für den Bahnhofsaal abgeschlossen. Dieser sieht vor, dass die Übertragung der Bahnhofsaal-Parzelle von der Realstone SA auf die Einwohnergemeinde gegen den Kaufpreis von 2.2 Mio. Franken erfolgt. Weil die Teiländerung der Bau- und Nut-

¹ Ausführliche Würdigung «Das Stadttheater Rheinfelden – im Saalbau Hotel Bahnhof; Chris Leemann, Rheinfelder Neujaahrsblätter 2023»

zungsordnung Areal B: Bahnhofsaal, verglichen mit der heutigen Rechtslage, zu Planungsvorteilen bzw. einer höheren Ausnutzung des Grundstücks führt, leistet die Firma Realstone SA eine sogenannte Mehrwertabgabe von 1.2 Mio. Franken, die mit dem Kaufpreis verrechnet wird. Damit erfolgt eine Übergabe des Bahnhofsaals an die Stadt zum Nettopreis von 1.0 Mio. Franken.

Der Gemeinderat konnte diesen Vertrag gemäss Kompetenzordnung von Art. 6 Abs. 3 lit. a der Gemeindeordnung der Stadt Rheinfelden mit Zustimmung der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission (GPFK) abschliessen. Der Kaufvertrag steht jedoch unter der Bedingung, dass die Teilzonenplanrevision durch die Einwohnergemeindeversammlung bewilligt wird und damit die Restparzelle im Wesentlichen nach Massgabe des Richtprojektes überbaut werden kann.

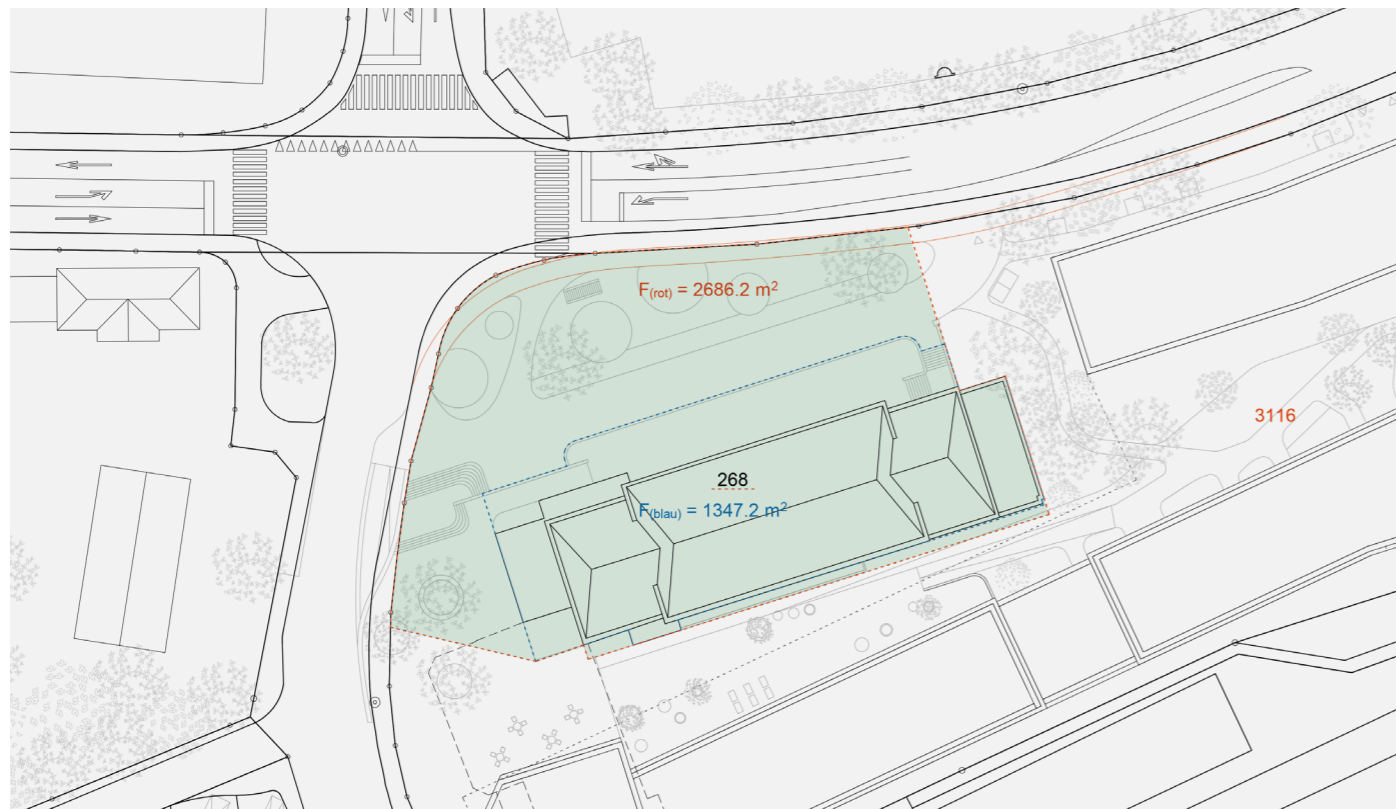
Kulturelle Bedeutung / Nutzung

Heute dient der Bahnhofsaal als Konzertraum für Musik, als Theater-Bühne und grosser Raum für unterschiedlichste multifunktionale Nutzungen. Die Konzertreihe «Klassik Sterne», die jährlichen Konzerte des «argovia philharmonic» oder die Operettenaufführungen der «Fricktaler Bühne» strahlen weit über Rheinfelden hinaus. Die Veranstaltungen der klassischen Musik loben den Saalbau für seine akustische Qualität. Neben den Gemeindeversammlungen ist der Bahnhofsaal Ort zahlreicher gesellschaftlicher Treffen, des Neujahrsempfangs, verschiedener Ausstellungen, grosser Familienanlässe bis hin zum Impfzentrum während der Covid-19-Pandemie.

Im Kulturkonzept der Stadt Rheinfelden hat der Gemeinderat im November 2021 bekräftigt, dass der Bahnhofsaal als Kulturort gesichert werden soll, indem die Stadt Eigentümerin wird. Der Bahnhofsaal soll zusammen mit den freien Räumen im Untergeschoss zu einem bedeutenden kulturellen Zentrum entwickelt werden, welches heutige und künftige kulturelle Bedürfnisse abdecken kann.

Sanierungsbedarf

Der Bahnhofsaal befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die weitgehend im Originalzustand erhaltene Bausubstanz ist grundsätzlich in gutem Zustand, jedoch entsprechen die Betriebseinrichtungen und Haustechnikinstallationen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Ebenfalls können die aktuellen Standards bezüglich winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes, Erdbebensicherheit und Brandschutz nicht erreicht werden. Mit der Arealentwicklung werden zudem das an den Bahnhofsaal angebaute ehemalige Hotel Bahnhof sowie der Garderobentrakt zu Lasten der Fondsgesellschaft Realstone SA zurückgebaut. Eine Mitte 2023 erstellte Grobschätzung für die Sanierung und Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit des Saals geht von Baukosten von rund 9.74 Mio. Franken aus (+/- 25%).



Die Stadt kann die grün eingefärbte Fläche für 1 Mio. Franken erwerben.

Planungskredit und weiteres Vorgehen

Im Hinblick auf die Sanierung des Bahnhofsaals will der Gemeinderat in einem ersten Schritt im Rahmen eines Betriebskonzeptes klären, welche Nutzungen der Saalbau künftig ermöglichen soll und aufgrund der räumlichen Verhältnisse ermöglichen kann. Weiter muss aufgezeigt werden, wie der Saal künftig betrieben wird. Mit einem Architekturwettbewerb soll schliesslich geklärt werden, wie diese Aufgabenstellung am besten erfüllt werden kann.

	Betrag in CHF
Erarbeitung Betriebskonzept, Verfahrensvorbereitung	150'000.00
Durchführung Projektwettbewerb	400'000.00
Total Projektierungskosten	550'000.00

Sämtliche Kosten verstehen sich inkl. 8.1% MwSt.

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss § 90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindesetz) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzierung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht notwendig.

Durch die Nutzung unterliegen die Anlagen einem Werteverzehr und sind ordentlich je nach Anlagekategorie linear abzuschreiben (§ 91d Abs. 2 Gemeindegesetz). Es ergibt sich folgender jährlicher Abschreibungsaufwand:

Anlage-kategorie	Abschreibungs-dauer	Investitions-anteil in CHF	jährl. Abschrei-bung in CHF
Immaterielle Anlagen, Planungen	5 Jahre	550'000.00	110'000.00

Terminplan

2025 soll mit der Erarbeitung des Betriebskonzeptes im Rahmen einer Projektgruppe mit externer Fachbegleitung gestartet werden. Zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sind ergänzende Zustands- und Gebäudeaufnahmen sowie punktuelle technische Abklärungen vorzunehmen. Auf Grundlage des Betriebskonzeptes und der gewonnenen Erkenntnisse zum Bestandsbau wird das Wettbewerbsprogramm erarbeitet und der Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Verfahren soll Ende 2026 abgeschlossen werden.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Grundlagen der Prüfung

Die Prüfung wurde durch das Studium des entsprechenden, anlässlich der GPFK-Sitzung vom 15. Januar 2024 erhaltenen Dossiers durchgeführt. Ebenso wurden die Arbeiten der GPFK unterstützt durch eine Präsentation des Stadtmanns, des Stadtschreibers und des Stadtbaumeisters anlässlich der GPFK-Sitzung vom 15. Januar 2024, bei welcher die GPFK ihre Fragen direkt einbringen konnte.

Feststellungen

Die Stadt hat den Bahnhofsaal inkl. dem angrenzenden Landanteil von der Firma Realstone SA zu einem Nettopreis von CHF 1.0 Mio. mit Zustimmung der GPFK erworben. Der Saal weist beträchtlichen Sanierungsbedarf auf; einer aktuellen Grobschätzung zufolge ist dafür mit Baukosten von rund CHF 10 Mio. (+/- 25%) zu rechnen.

Es ist vorgesehen, dass der Saal bis zum Abschluss der Sanierung für 3-5 Jahre nicht zur Verfügung stehen wird.

Nachfolgend zum vorliegenden Verpflichtungskredit (Planungskredit) werden die nächsten Schritte mittels Verpflichtungskredit (Baukredit) zur Realisierung der Sanierung geplant und zur Bewilligung vorgelegt. Die Absicht, den Bahnhofsaal als bedeutenden Kulturort zu sichern und zu entwickeln und in diesem Zusammenhang zu erwerben, hat der Gemeinderat bereits im November 2021 im Kulturkonzept der Stadt Rheinfelden bekräftigt.

Gesamthafte Beurteilung

Zur Klärung der möglichen zukünftigen Nutzung und deren Realisierung sind ein Betriebskonzept und ein Architekturwettbewerb (Projektwettbewerb) vorgesehen, welche mit dem vorliegenden Verpflichtungskredit (Planungskredit) beantragt werden.

Die Kosten belaufen sich auf CHF 150'000.00 für die konsultative Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Verfahrensvorbereitung sowie CHF 400'000.00 für die Durchführung des Projektwettbewerbes. Diese Kosten beruhen auf Richtwerten sowie langjährigen Erfahrungswerten von vergleichbaren Aufgabenstellungen.

Es handelt sich aus Sicht der GPFK um einen notwendigen Schritt, um den von der Gemeinde bereits erworbenen Bahnhofsaal zeitgemäss aufwerten und zu einem bedeutenden kulturellen Zentrum entwickeln zu können.

Die GPFK beurteilt die Kosten von CHF 550'000.00 als realistisch und stellt fest, dass die Finanzierung aus den vorhandenen liquiden Mitteln sichergestellt ist.

Empfehlung

Die GPFK empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, den Verpflichtungskredit über CHF 550'000.00 für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaals zu genehmigen.

> Antrag

Für die Erarbeitung eines Betriebskonzeptes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes zur Sanierung des Bahnhofsaals sei ein Verpflichtungskredit über CHF 550'000.00 zu genehmigen.

Traktandum 5

Verschiedenes

