

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

14. Februar 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.19.321 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Rheinfelden

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung Teiländerung " Areal B: Bahnhofsaal"

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Areal B: Bahnhofsaal" vom 13. August 2021

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 13. August 2021
- Ortsbauliche Interessenabwägung für das Bahnhofquartier Rheinfelden vom 10. Juni 2021
- Architekturhistorisches Gutachten "Ehemaliges Hotel und Saalbau Bahnhof Rheinfelden" vom 13. Mai 2021

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Das Areal "Bahnhofsaal" ist eines von drei Arealen mit Gestaltungsplanpflicht im Bereich des Bahnhofsgelände Rheinfelden. Gemäss dem Strukturplan "Bahnhof" aus dem Jahr 2013 sind für dieses Gebiet die Stärkung der Blickachse Nord-Süd, das Aufwerten und Klären der öffentlichen und privaten Räume, die Förderung von repräsentativen Gebäuden entlang der SBB und die Schaffung von urbaner Qualität und Dichte festgehalten.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung vom 30. April 2003 muss auf diese Entwicklungsziele hin angepasst werden. Aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen Planungsarbeiten im Bahnhofgebiet kann die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht abgewartet werden. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung sollen zugleich die neuen raumplanungsrechtlichen Ziele der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen örtlich umgesetzt werden.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Planung ist aufgrund diverser berührter Interessen überdurchschnittlich hoch. Gestützt auf die nun vorliegenden Grundlagen und Abklärungen ist es der Gemeinde gelungen, eine ausgewogene Vorlage zu erarbeiten. Dies wird aus fachlicher Sicht besonders gewürdigt.

Im Ergebnis haben sich noch wenige zu bereinigende Vorbehalte und Hinweise ergeben, die jedoch keine wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf die Vorlage zeitigen.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040 gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

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

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind. Auch wenn die Vorlage mit grosser Wahrscheinlichkeit dem regionalen Raumkonzept entspricht, ist nicht zuletzt aus verfahrensrechtlicher Sicht eine regionale Stellungnahme einzuholen (**Vorbehalt**).

### **3.3 Innenentwicklung**

Das Bahnhofgebiet der Kernstadt Rheinfelden verfügt über ein ansehnliches Innenentwicklungspotenzial. Dies will die Gemeinde systematisch und überlegt nutzen. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept Rheinfelden ist die Entwicklung des Bahnhofgebiets nicht nur für das Regionalzentrum von Bedeutung, sondern auch für die umliegenden Gemeinden. An der zentralen Lage um den Bahnhof herum und direkt benachbart zur Altstadt gilt es, einen ausgewogenen Ausgleich zwischen den berührten Interessen zu gewährleisten.

Das heutige Bahnhofgebiet ist geprägt von lose definierten Räumen und unattraktiven Erdgeschossnutzungen. Die Ver- und Anbindungen zur Altstadt und in die umgebenden Quartiere sind schlecht wahrnehmbar. Das Bahnhofgebiet soll deshalb in ein urbanes, lebendiges und dichtes Quartier umstrukturiert werden. Es wird dadurch zu einer repräsentativen Eingangssituation von Rheinfelden aufgewertet und eine Scharnierfunktion im Stadtgefüge übernehmen.

Durch die zentrale Lage sowie durch das Angebot neuer Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, diversifizierter Wohnangebote sowie attraktiver Mischnutzungen, soll die Umstrukturierung dieses dynamischen Gebiets Pioniercharakter für die Stadtentwicklung einerseits und die Region andererseits erlangen.

In einem ersten Schritt werden mit der Vorlage die Zielvorgaben für das Gebiet des Gestaltungsplans "Bahnhofsaal" in Art. 49 BNO angepasst. Es werden zusätzliche qualitative Vorgaben festgelegt und im Rahmen des Gestaltungsplans Abweichungen von der Grundnutzung zugelassen, zwecks Erreichung einer höheren Nutzungsdichte.

Die vorgesehenen Bestimmungen ermöglichen im östlichen Teil des Bahnhofgebiets, um den Bahnhofsaal herum, eine ansehnliche Nutzungsintensivierung. Damit können die Voraussetzungen zur Ansiedlung vielfältiger Nutzungen verbessert und die hochwertige Innenentwicklung angestossen werden. Ebenso dient die Anpassung der Bestimmungen der Erreichung der richtplanerischen Mindestdichten für Kernstädte. Damit erfüllt die Teiländerung der BNO wichtige Planungsanweisungen des Richtplans, namentlich der beiden Richtplankapitel S 1.2 (Mindestdichten) und S 1.3 (Bahnhofgebiete).

Insgesamt wird damit lagerichtig ein wichtiger Beitrag zur massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Dies ist sachgerecht.

### **Ausgleich anderer Planungsvorteile**

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Mit der vorliegenden Planung wird eine ansehnliche Nutzungsintensivierung ermöglicht. Der Ausgleich des dadurch entstehenden Mehrwerts sollte mit entsprechendem Vertrag vor Beschluss und Genehmigung der Teiländerung der Nutzungsplanung vereinbart und gesichert werden. Entsprechende Ausführungen dazu im Planungsbericht scheinen empfehlenswert (**wichtiger Hinweis**).

## **3.4 Siedlungsqualität und Ortsbild**

Gemäss ISOS<sup>1</sup> weist Rheinfelden ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Die geänderten Zielvorgaben in Art. 49 BNO verlangen eine "städtebaulich, architektonisch und freiräumlich besonders gut gestaltete Überbauung". Im Planungsbericht findet sich entsprechend eine Auseinandersetzung mit den Beschreibungen im ISOS. Ergänzt wurden diese mit einer ortsbaulichen Interessenabwägung für das Bahnhofquartier Rheinfelden der Fachhochschule Graubünden vom 10. Juni 2021 und einem architekturhistorischen Gutachten zum "Ehemaligen Hotel und Saalbau Bahnhof Rheinfelden" des Büros imRaum Furter Handschin Rorato vom 13. Mai 2021.

### **3.4.1 Eingriffe ins ISOS-Schutzobjekt**

Mit der Teiländerung der Zielvorgaben für das Gestaltungsplangebiet wird eine ansehnliche Nutzungsintensivierung im inventarisierten Ortsbildbereich ermöglicht. Bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe ergibt sich eine Direktanwendung des ISOS. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels und der daher für die unterirdischen Bauten (zu erwartenden) erforderlichen gewässerschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung nach Bundesrecht, wird vorliegend dannzumal mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit eine Bundesaufgabe erfüllt. Die daraus resultierende Direktanwendung des ISOS führt zu erhöhten Anforderungen an die umfassende Interessenabwägung und zu weiterem Klärungsbedarf.

Die Auswirkungen (die Schwere des Eingriffs) des vorliegenden Planungsvorhabens auf das ISOS-Schutzobjekt gilt es insbesondere im Hinblick auf die folgenden ISOS-Gebiete und Einzelobjekte zu beurteilen:

---

<sup>1</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

- Altstadt / ISOS-Gebiet 1 (Erhaltungsziel A)
- Bahnhofquartier / ISOS-Gebiet 3 (Erhaltungsziel C)
- Hotel Bahnhof E. 19. Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 / ISOS-Einzelobjekt 3.0.20 (Erhaltungsziel A)

### **Altstadt / ISOS-Gebiet 1**

Neben den besonderen räumlichen Qualitäten in der Altstadt (Gebiet 1; Erhaltungsziel A) zeichnet sich Rheinfelden durch besondere Lagequalitäten aus, insbesondere durch die markante Silhouette der Altstadt. Nur wenige Einzelbauten ragen aus dem einheitlich wirkenden Stadtbild heraus: Allen voran die spätgotische Kirche (E 1.0.2) und das Rathaus mit seinem wehrhaften Turm (E 1.0.4).

Die Höhenentwicklung des geplanten Kopfbaus wurde im Rahmen der Projektentwicklung und Vorprüfung nochmals überprüft und die Höhe von 32 m auf 26 m reduziert. Mit der vorliegenden Dokumentation werden die Auswirkungen des Kopfbaus auf das ISOS-Schutzobjekt nachvollziehbar aufgezeigt. Die Auswirkungen auf die Altstadtsilhouette werden durch die Höhenreduktion merklich verringert. Der Kopfbau ist bloss von wenigen der untersuchten und dokumentierten Blickpunkte zu sehen. Ein schwerer Eingriff in das ISOS-Schutzobjekt kann daher ausgeschlossen werden. Der Eingriff in das ISOS-Schutzobjekt kann aus fachlicher Sicht als geringfügig taxiert werden.

Die Überprüfung der Höhenentwicklung des Kopfbaus erfolgte insbesondere auch aus denkmalpflegerischer Sicht. Im Ergebnis resultiert nun ein im Verhältnis zu den kantonalen Denkmalschutzobjekten vertretbar dimensionierter Kopfbau. Dies ist sachgerecht.

### **Bahnhofquartier / ISOS-Gebiet 3**

Gemäss ISOS ist das Bahnhofquartier (G 3; Erhaltungsziel C) in Nutzung, Dichte, Volumen und Form zwar heterogen bebaut, aber dank seiner vorwiegend zwischen 1875 und 1930 erstellten Bauten und seiner konsequenten Durchgrünung als eigenständiger Stadtteil erfassbar. Seit der Erstellung des ISOS (1986) wurde der Bahnhofplatz (3.0.22 "Bahnhofplatz") durch Neubauten und das Anlegen von grossflächigen Autoabstellflächen verändert. Gemäss Erhaltungsziel C soll das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden. Diese Ausgangslage bietet eine gewisse Offenheit gegenüber Transformationen. Strukturen und Neubauten grösseren Massstabs – bis hin zu einem starken aber austarierten Kontrast zur Altbebauung – sind im vorliegenden Kontext grundsätzlich denkbar, soweit der "Erhalt des im Bautengemisch wesentlichen Altbaubestandes" (ISOS-Erhaltungsziel) gewährleistet wird.

Mit der vorliegenden Planung wird das Teilgebiet Bahnhofsaal einer ansehnlichen Innenentwicklung unterzogen, was sich auf die Struktur des Bahnhofquartiers auswirkt und einen gut wahrnehmbaren Massstabssprung herbeiführt. Die vorgesehene Dichte (Gebäudehöhen, Körnigkeit, Freiraumstruktur) wird im vorliegenden Kontext und im Hinblick auf das ISOS-Erhaltungsziel C als klar an der oberen Grenze beurteilt.

Die Hinweise für die Weiterentwicklung des Bahnhofplatzes (Seite 68 der ortsbaulichen Interessenabwägung für das Bahnhofquartier Rheinfelden) und die vorgesehene Stärkung der verbleibenden Altbauten im neuen städtebaulichen Gefüge am Bahnhofplatz sind nachvollziehbar und für die beigebrachte Interessenabwägung materiell von Bedeutung.

Im Planungsbericht (Seiten 18 und 19) ist festgehalten, dass der Charakter des ISOS-Gebiets G3 selbst unter Entlassung der ehemaligen Hotelbauten "Quelle" und "Bahnhof" adäquat und sinngemäss weiterentwickelt werden kann, wenn:

- der Bereich um dem Bahnhofplatz im öffentlichen Interesse zu einem Dienstleistungs- und Wohnbereich mit Zentrumsfunktionen entwickelt wird.
- das Bahnhofgebäude erhalten bleibt und Neubauten einem adäquaten städtebaulichen Konzept folgen.

- das Hotel Bahnhof durch einen Neubau ersetzt wird, der die Raumkante der stirnseitigen Platzgestaltung aufnimmt.
- das Restaurant Quelle nur zugunsten einer übergeordneten Planung weicht, die regionale, öffentliche Interessen am Bahnhofplatz abdeckt.
- der Villa im Roniger-Park als Denkmal eine entsprechende ortsbauliche Bedeutung beigemessen wird (Umgebungsgestaltung und Wirkung der Baute mit dem Umfeld).
- die Transformation des Bahnhofplatzes einen klaren Quartiercharakter aufweist und die Teilplanungen eng aufeinander abgestimmt sind.
- die Gestaltung der neuen Bebauung in einem qualifizierten Verfahren erarbeitet wird.
- sichergestellt wird, dass nach dem Abriss der Altbauten die neue Überbauung wirklich realisiert wird.

Diese essenziellen Hinweise sind im Sinne der grösstmöglichen Schonung des ISOS-Schutzobjekts – bei den Folgeplanungen (Gestaltungsplan Bahnhofsaaal und weitere Etappen der Bahnhofquartier-Entwicklung) – zwingend zu berücksichtigen und umzusetzen.

Im Rahmen der Folgeplanungen wird ebenfalls eine Auseinandersetzung mit der charakteristischen Durchgrünung des Bahnhofquartiers, welche gemäss ISOS erhalten beziehungsweise erhöht werden soll, erforderlich sein.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung (Teilgebiet Gestaltungsplan Bahnhofsaaal) können aus fachlicher Sicht – unter Berücksichtigung der seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sowie gestützt auf die Integration und dem fachgerechten Erhalt des Bahnhofsaaals – gerade noch als geringfügiger Eingriff in das ISOS-Schutzobjekt beurteilt werden.

### **Hotel Bahnhof E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 / ISOS-Einzelelement 3.0.20**

Das im ISOS bezeichnete Einzelelement 3.0.20 (Hotel "Bahnhof" E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934) mit Erhaltungsziel A umfasst das ehemalige Hotel "Bahnhof", den Saalanbau und diverse Anbauten. Das zugehörige Hofgebäude (Kegelbahn) wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt abgebrochen.

Gemäss den Unterlagen ist der Abbruch des ehemaligen Hoteltrakts und des südwestseitigen Anbaus vorgesehen. Im vorliegenden architekturhistorischen Gutachten wird die Nutzungs- und Baugeschichte und der Zustand des Gebäudekomplexes nachvollziehbar dokumentiert. Der historische Kernbau wurde durch die mehrfachen Erweiterungen und insbesondere durch die Totalsanierung im Jahr 2000 in seinem Habitus massiv beeinträchtigt und die Legitimation für den substantiellen Erhalt ging dadurch verloren. Das Schutzinteresse ist nicht mehr im ursprünglichen Umfang und Mass vorhanden und ist begründet zu relativieren. Der Abbruch des südwestseitigen Anbaus wurde im Gutachten nicht explizit thematisiert. Der Abbruch des südwestseitigen Anbaus erscheint im Hinblick auf den kommunalen Schutzstatus des Saalanbaus vertretbar.

Der Abbruch des ehemaligen Hoteltrakts und des südwestseitigen Anbaus kann aus heutiger Sicht entsprechend als geringfügiger Eingriff in das ISOS-Schutzobjekt (Einzelelement) taxiert werden.

### **Fazit / Schwere des Eingriffs ins ISOS-Schutzobjekt**

Die Teiländerung der Nutzungsplanung betrifft insbesondere Art. 49 BNO "Gestaltungsplan B Bahnhofsaaal". Basierend auf den Erkenntnissen aus den vorangegangenen Planungen und dem überarbeiteten Richtprojekt zum Gestaltungsplan "Bahnhofsaaal" wurden die Zielvorgaben Städtebau angepasst und Abs. 4 BNO (Bauliche Verdichtung) ergänzt.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das ISOS-Gebiet 1 und 3 (Altstadt und Bahnhofquartier) und das ISOS-Einzelobjekt 3.0.20 (Hotel Bahnhof mit Saalanbau) werden aus fachlicher

Sicht – unter Berücksichtigung der seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen – insgesamt als geringfügiger Eingriff in das ISOS-Schutzobjekt beurteilt.

Ein Gutachten von einer oder beiden Fachkommissionen des Bundes (ENHK<sup>2</sup>, EKD<sup>3</sup>) ist demzufolge nicht zwingend.

### 3.4.2 Ortsbauliche Interessenabwägung (ISOS vs. Innenentwicklung)

Im Planungsbericht wurde – gestützt auf die unter Ziffer 1.1.2 genannten Grundlagen – die ortsbauliche Interessenabwägung zwischen den beiden national bedeutsamen Interessen "Ortsbildschutz" (Schutzinteresse) und "Innenentwicklung" (Eingriffsinteresse) dokumentiert.

Für vier Gebäude am Bahnhofplatz wurde eine Einzelabwägung zwischen Bewahren und Verändern vorgenommen. Von der vorliegenden Planung direkt betroffen sind das Hotel "Bahnhof" und der "Saalbau". Die Einzelabwägungen für das Hotel "Bahnhof" zugunsten des Veränderns und für den "Saalbau" zugunsten des Bewahrens sind schlüssig.

Weiter wurden Veränderungen der relevanten ISOS-Bereiche und deren Einfluss auf das Bahnhofensemble beschrieben. Gegenüber der ISOS-Erfassung wurde der Charakter des Bahnhofquartiers (ISOS-Gebiet 3, Erhaltungsziel C) als teilweise verändert beschrieben, während die räumliche Qualität unverändert geblieben sei. Die Bedeutung des Bahnhofquartiers habe zugenommen und die architekturhistorische Qualität abgenommen (Seite 29). Das Bahnhofquartier G3 und die Veränderungen hätten einen Einfluss auf das Ensemble am Bahnhofplatz. Diesen Einschätzungen kann aus fachlicher Sicht grundsätzlich gefolgt werden.

Für das Bahnhofquartier (ISOS-Gebiet 3, Erhaltungsziel C) liegt keine Einzelabwägung vor. Die Bedeutung des Bahnhofquartiers – insbesondere des Bahnhofplatzes – haben sich seit der ISOS-Erfassung nicht unwesentlich verändert und eine Abwägung zu Gunsten der Transformation/Innenentwicklung ist im vorliegenden Kontext aus ortsbaulicher Sicht grundsätzlich nachvollziehbar. Varianten und Alternativen – welche für die Interessenabwägung erforderlich sind – sind im Planungsbericht nicht dokumentiert. Bekanntlich sind der aktuellen Vorlage diverse Studien und Planungen vorausgegangen, die für die Interessenabwägung möglicherweise als solche Varianten/Alternativen verwendet werden könnten. Da die anvisierte Dichte aus fachlicher Sicht als an der oberen Grenze zu beurteilen ist (siehe Ziffer 3.4.1), wird insbesondere aus Gründen der Rechtssicherheit empfohlen, die Einzelabwägung unter Anfügung der konzeptuellen Vorleistungen im Planungsbericht angemessen darzulegen (**wichtiger Hinweis**).

Im Sinne der grösstmöglichen Schonung des ISOS-Schutzobjekts (Art. 6 NHG<sup>4</sup>) ist die nötige Qualitätssicherung im Gestaltungsplan und darüber hinaus durch eine äusserst sorgfältige Umsetzung bereits auf Stufe Nutzungsplanung mit einer Zielvorgabe zu gewährleisten (**Vorbehalt**).

#### Formulierungsvorschlag:

Art. 49 Abs. 4 [...] werden. Voraussetzung für die bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung ist eine städtebaulich überzeugende Einbindung in die Umgebung des ISOS-Schutzobjekts Bahnhofquartier und die Integration in die Altstadtsilhouette von Rheinfelden sowie eine entsprechende Qualitätssicherung für die Folgeverfahren.

Die Qualitätssicherung mit Varianz-/Konkurrenzverfahren wird aus fachlicher Sicht dringend empfohlen. Überdies sollte ein interdisziplinär zusammengesetzter Gestaltungsbeirat für die gesamte Bahnhofquartierentwicklung eingesetzt werden (wie im Planungsbericht auf Seiten 18 und 19 aufgrund des Mitberichts A 1.1 festgehalten, **wichtige Hinweise**).

---

<sup>2</sup> Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission

<sup>3</sup> Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege

<sup>4</sup> Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz

### 3.4.3 Freiraum/Klima

Die kantonale Klimakarte ([Fitnahmodell](#) > Kaltluftströmungsfeld /Windgeschwindigkeit) zeigt, dass heute in der Nacht Kaltluft vom Kapuzinerberg Richtung Altstadt und Rhein abfließt. Dies leistet einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung und damit zur Lebens- und Wohnqualität in der Altstadt. Die Stellung der Bauten auf dem Areal Bahnhofsaaal wird dieses Kaltluftsystem beeinflussen. Mit der Unterbrechung des langen Riegels entlang der Bahn (Baufeld B3) wird das Thema teilweise schon aufgegriffen. Es wird empfohlen, im Rahmen der Gestaltungsplanung ein detaillierteres Klimaanalysemodell zu erstellen (eventuell Zielvorgabe formulieren, **wichtiger Hinweis**).

### 3.4.4 Natur im Siedlungsgebiet

Die vorgesehenen Bestimmungen in Art. 49 BNO enthalten bezüglich Freiraum und Aussenraum grundsätzlich gute Vorgaben. Auch die Vorschriften zur Abstimmung der Neubebauung mit der Flugschneise der Fledermauskolonie St. Martin und deren Leitfunktion werden sinngemäss übernommen.

Es bestehen umfangreiche Unterlagen. Hinsichtlich des Aspekts der Naturwerte, der Freiraumqualität und der Freiraumentwicklung fehlen Aussagen jedoch weitgehend. Es zeigt sich ein gewisses Ungleichgewicht zwischen den Vorgaben zum Freiraum gegenüber denjenigen zur Innenentwicklung. Es wird empfohlen, den Planungsbericht diesbezüglich zu ergänzen. Daraus ergeben sich womöglich auch Präzisierungen der Zielvorgaben (**wichtiger Hinweis**).

### 3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Massnahmen im Bereich Mobilität werden in Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung grundsätzlich sachgerecht vorgenommen. Die Parkierung und die Anzahl Parkfelder wird in Art. 49 Abs. 9 BNO geregelt. Mit der gewählten Formulierung können Unklarheiten bezüglich der Reduktion des Richtwerts und dem damit verbundenen Mobilitätskonzept entstehen (**wichtiger Hinweis**).

#### Formulierungsvorschlag:

*<sup>9</sup> Der Pflichtbedarf an Parkfeldern für Personenwagen ist gemäss VSS<sup>5</sup>-Norm 40 281 zu ermitteln. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gelten folgende Minimal- und Maximalwerte:*

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| a) für Wohnnutzungen (Bewohner/Besucher):              | mindestens 50 %; maximal 60 % |
| b) für alle übrigen Nutzungen (Beschäftigte/Besucher): | 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.*

Es empfiehlt sich weiter, im Planungsbericht zu erläutern, was das Mobilitätskonzept zu beinhalten hat (**wichtiger Hinweis**). Dies können beispielsweise folgende Inhalte sein:

- Definition von Zielen
- Bedarfsgerechtes Car-Sharing Angebot
- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs sowie des Fuss- und Veloverkehrs (zum Beispiel Ökobonus)
- Monitoring/Controlling
- Massnahmen, sofern Ziele nicht erreicht werden
- usw.

---

<sup>5</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Gemäss § 43a Bauverordnung (BauV) gelten seit August 2021 hinsichtlich Mobilitätskonzept bei autoarmem Wohnen zusätzliche Baubewilligungsvorgaben (**Hinweis**).

### 3.4.6 Störfallvorsorge

Hinsichtlich Störfallvorsorge kann der Teiländerung "Bahnhofsaal" zugestimmt werden.

## 3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Gemeinde Rheinfelden hat die Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB) noch nicht übernommen. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision.

### BNO-Bestimmungen

- |                |   |
|----------------|---|
| Art. 6 Abs. 6  | Die Zielvorgaben befassen sich auch mit Klima und Umweltschutz. Konsequenterweise wäre daher von Städtebau und <i>Umwelt</i> zu sprechen.   |
| Art. 49 Abs. 1 | Im Hinblick auf die Umsetzung der IVHB ist der Begriff "Erdgeschossnutzung" zu ersetzen, beispielsweise durch "Nutzung im 1. Vollgeschoss".   |
| Art. 49 Abs. 3 | Aus dieser Anpassung und den Erläuterungen dazu im Planungsbericht wird nicht ersichtlich, ob es sich hierbei um eine formelle Anpassung handelt oder ob eine materielle Änderung beabsichtigt ist. Bitte erläutern.  |
| Art. 49 Abs. 4 | Es ist unklar, was mit dem ersten Teilsatz des zweiten Abschnitts gemeint ist. Dass mit einem Gestaltungsplan vom zonengemässen Grenzabstand abgewichen werden kann, regelt das übergeordnete Recht und ist nicht zu wiederholen. Der Gestaltungsplan "Bahnhofsaal" weicht mit den Baubereichen von den Abstandsvorschriften ab – ausserhalb der Baubereiche gelten jedoch die gesetzlichen Abstände. Im Sinne der Rechtsklarheit ist dieser Teilsatz zu streichen.<br><br>Vgl. auch Ziffer 3.4.2 |
| Art. 49 Abs. 8 | Im Sinne der Bestimmtheit dieser Norm wird der Gemeinde empfohlen, die Vorgaben zur Energie zu konkretisieren.  |
| Art. 49 Abs. 9 | Vgl. Ziffer 3.4.5   |

Im Übrigen sind die Vorschriften sachgerecht und rechtskonform.

### 3.6 Verschiedenes und Formelles

Im Planungsbericht wird zu Art. 49 Abs. 4 BNO erläutert, dass "die Abweichungen gegenüber der Grundordnung (Arbeitszone I: Dienstleistungen) verbindlich festgelegt werden". Die allgemeinen Nutzungspläne können Abweichungen in gewissen Gebieten ausschliessen oder vorsehen, unter welchen Voraussetzungen und in welchem Umfang von den Plänen abgewichen werden darf (§ 21 Abs. 2 BauG). Das heisst, die Gemeinden können die Abweichungen von der allgemeinen Nutzungsordnung in Nachachtung der drei Voraussetzungen gemäss § 21 Abs. 2 BauG selber festlegen.

Im Rahmen der Teiländerung der BNO ist entsprechend aufzuzeigen, dass mit den vorgesehenen Abweichungen ein Einhalten dieser Vorgaben überhaupt möglich ist (was dokumentiert ist). Zudem werden im Gestaltungsplan die Planinhalte dahingehend konkret zu überprüfen sein. Die Erläuterungen im Planungsbericht sind dahingehend unpräzise und sind entsprechend anzupassen (**Vorbehalt**).



#### 4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Christian Brodmann  
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter