

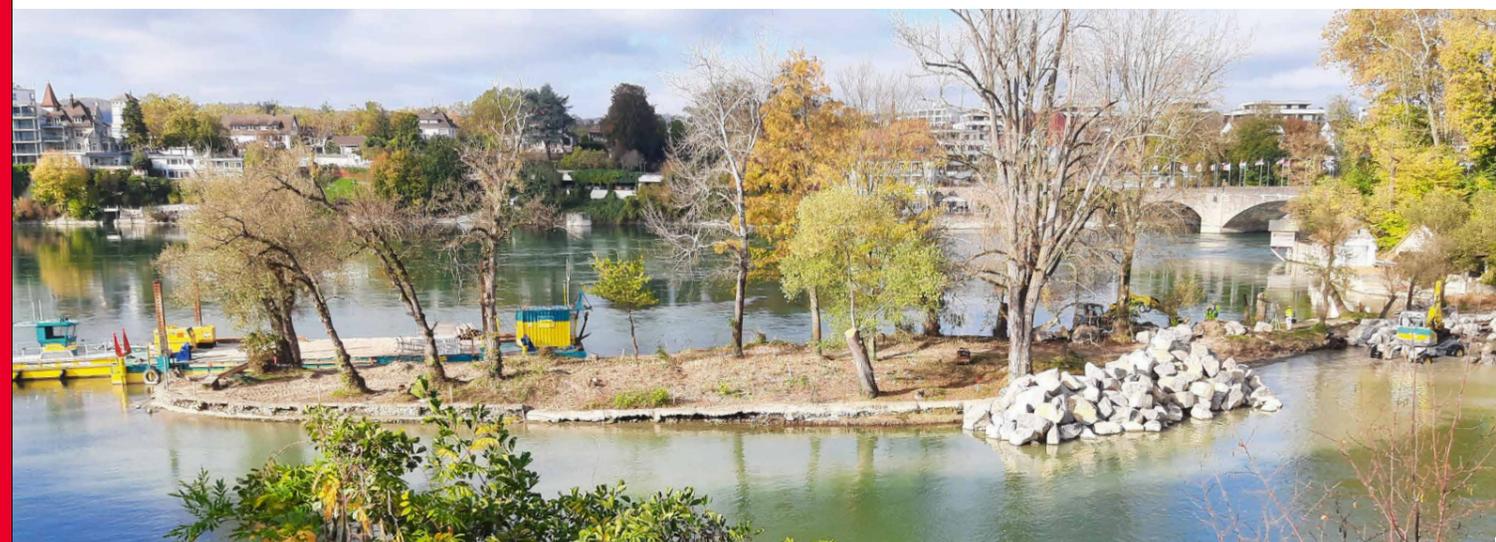


Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.

Einladung zur Einwohnergemeinde-Versammlung

Mittwoch, 18. Juni 2025, 19.30 Uhr, Bahnhofsaal Rheinfelden





Bildserie im Innern der Botschaft: Sanierung des Inselis

Traktandenliste

| | |
|--|----|
| 1) Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 11. Dezember 2024; Genehmigung | 2 |
| 2) Jahresrechnung 2024; Genehmigung | 3 |
| 3) Geschäftsbericht 2024; Kenntnisnahme | 11 |
| 4) Neukonzeption Fricktaler Museum 2030; Verpflichtungskredit über 7.355 Mio. Franken für die Sanierung des Museumsgebäudes und Abtretung von Gebäude und Sammlung an die zu errichtende Stiftung «Fricktaler Museum Rheinfelden»; Genehmigung | 12 |
| 5) Revision Reglement für das Personal der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde (Personalreglement); Genehmigung | 16 |
| 6) Transformation Wärmeversorgung; Reglement über Entschädigungen aufgrund der Einstellung der Gasversorgung; Genehmigung | 18 |
| 7) Teiländerung Nutzungsplanung Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept für Betriebe mit mehr als 50 Parkplätzen; Genehmigung | 22 |
| 8) Verpflichtungskredit über 2.09 Mio. Franken für die Sanierung von Friedhofskapelle und Aufbahrungshalle; Genehmigung | 29 |
| 9) Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden» | 32 |
| 10) Verschiedenes | 36 |



Herausgeber: Einwohnergemeinde Rheinfelden
 Gestaltung: Traktor Grafik, Münchenstein
 Fotos: Henri Leuzinger, Markus Raub & Stadt Rheinfelden
 Druck: Sparn Druck + Verlag AG, Magden. Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier.

www.rheinfelden.ch

Akteneinsicht



> Aktenaufgabe vom 4.–18. Juni 2025

Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 11. Dezember 2024

Anlässlich der letzten Einwohnergemeinde-Versammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 20. Juni 2024
2. Genehmigung des Budgets 2025
3. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über total 3.829 Mio. Franken für die Sanierung und Umgestaltung der Hermann-Keller-Strasse, die Sanierung der Werkleitungen zwischen Storchennestturm und Salinenstrasse sowie die Dimensionserweiterung der Fernwärmeleitung
4. Genehmigung eines Zusatzkredits über CHF 220'000.00 für die Revision der baurechtlichen Grundordnung (Nutzungsplanung)
5. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 5.29 Mio. Franken für die Umsetzung von Massnahmen am Abwasser- und Entwässerungssystem gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) 2

6. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 4.34 Mio. Franken für ein Schulraumprovisorium für Kindergarten, Primarschule und Tagesstrukturen im Schulkreis Augarten
7. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 13.33 Mio. Franken für das Projekt Wohnen im Alter «Kloos», Kaiserstrasse 34

8. Genehmigung folgender Kreditabrechnungen:
 - 8.1 Hermann-Keller-Strasse und Johannitergasse
 - 8.2 Salmenweiher; Ufersanierung

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

> Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 11. Dezember 2024 sei zu genehmigen.



Traktandum 2

Jahresrechnung 2024; Genehmigung

a) Ergebnis

Die Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde Rheinfelden basiert auf einem Steuerfuss von 90%. Das Ergebnis im Vergleich zum Budget und Vorjahr gestaltet sich wie folgt:

| Einwohnergemeinde in CHF Mio. (ohne Spezialfinanzierungen) | RG 2024 | BU 2024 | RG 2023 |
|--|--------------|---------------|--------------|
| Erfolgsrechnung | | | |
| Betrieblicher Aufwand | 71.0 | 74.2 | 70.1 |
| Betrieblicher Ertrag | 67.8 | 69.5 | 66.7 |
| Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit | - 3.2 | - 4.7 | - 3.3 |
| Finanzaufwand | 0.4 | 0.2 | 0.2 |
| Finanzertrag | 5.8 | 5.7 | 5.6 |
| Ergebnis aus Finanzierung | 5.4 | 5.5 | 5.4 |
| Operatives Ergebnis | 2.2 | 0.8 | 2.0 |
| Ausserordentlicher Aufwand/Ertrag | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (+ = Überschuss / - = Fehlbetrag) | 2.2 | 0.8 | 2.0 |
| Investitionsrechnung | | | |
| Investitionsausgaben | 7.9 | 16.4 | 10.7 |
| Investitionseinnahmen | 2.1 | 2.0 | 3.0 |
| Ergebnis Investitionsrechnung | - 5.8 | - 14.4 | - 7.7 |
| Selbstfinanzierung* | 9.0 | 7.2 | 9.0 |
| Finanzierungsergebnis (+ Überschuss / - Fehlbetrag) | 3.2 | - 7.2 | 1.3 |

Rundungsabweichungen möglich

* Nachweis der Selbstfinanzierung:

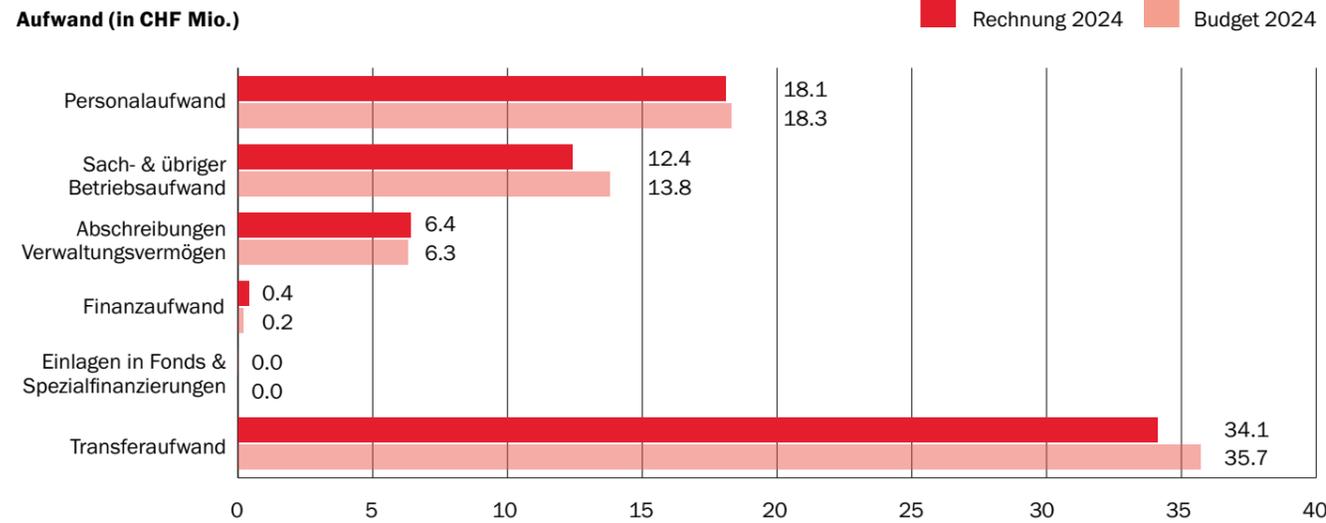
| | | | |
|--|-------|-------|-------|
| Gesamtergebnis Erfolgsrechnung | 2.2 | 0.8 | 2.0 |
| Abschreibungen Verwaltungsvermögen | 6.4 | 6.3 | 7.0 |
| Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen | 0.1 | 0.0 | 0.0 |
| Wertberichtigung Beteiligungen Verwaltungsvermögen | 0.2 | 0.0 | 0.0 |
| Abschreibungen Investitionsbeiträge | 0.2 | 0.2 | 0.2 |
| ./. Aufwertungen Verwaltungsvermögen | 0.0 | 0.0 | - 0.1 |
| ./. Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen | - 0.1 | - 0.1 | - 0.1 |
| ./. Auflösung passivierte Investitionsbeiträge | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Selbstfinanzierung | 9.0 | 7.2 | 9.0 |

Der Ertragsüberschuss der Erfolgsrechnung beträgt CHF 2.2 Mio. Die Investitionen belaufen sich auf netto CHF 5.8 Mio., was bei einer Selbstfinanzierung von CHF 9.0 Mio. einen Finanzierungsüberschuss von CHF 3.2 Mio. zur Folge hat.

Im Vergleich resultieren im Budget 2024 ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 7.2 Mio. und in der Jahresrechnung 2023 ein Überschuss von CHF 1.3 Mio.

b) Erfolgsrechnung

Ein Vergleich nach Kostenarten ergibt folgende Übersicht (ohne Spezialfinanzierungen):



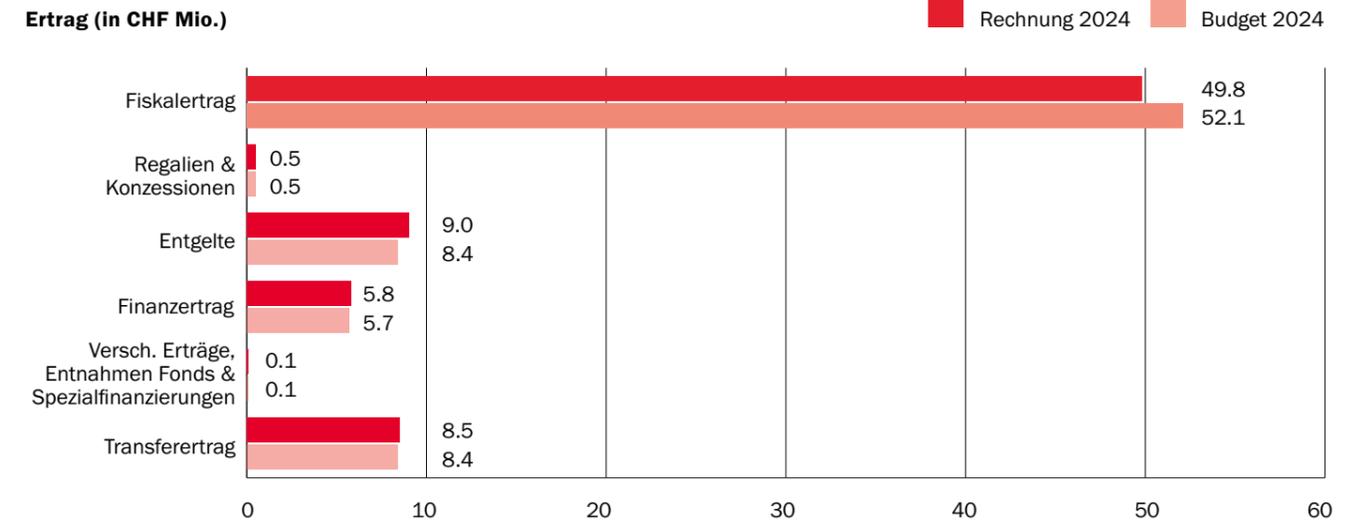
Der Personalaufwand beträgt CHF 18.1 Mio. und liegt 1.2% oder CHF 0.2 Mio. unter Budget. Bei der Regionalpolizei konnten einzelne Stellen während des Jahres nicht besetzt werden. Weiter haben Leistungen aus der Erwerbsersatzordnung und der Krankentaggeldversicherung den Personalaufwand reduziert.

Der Sach- und übrige Betriebsaufwand erreicht eine Höhe von CHF 12.4 Mio. Gegenüber den im Budget eingestellten CHF 13.8 Mio. bedeutet dies ein Minderaufwand von 10.4%. Deutliche Minderaufwendungen sind festzustellen beim baulichen Unterhalt der Hoch- und Tiefbauten sowie bei den Dienstleistungen Dritter für das Asylwesen.

Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen betragen gesamt CHF 6.4 Mio. und liegen somit um CHF 0.1 Mio. über Budget. Bei der Schulanlage Robersten mussten einzelne Gebäudeteile im Hinblick auf die anstehende Gesamtanierung vorzeitig vollständig abgeschrieben werden.

Der Finanzaufwand und die Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen erreichen eine Höhe von CHF 0.4 Mio. und liegen damit CHF 0.2 Mio. über den Budgeterwartungen. Die Leitzinsen der Schweizerischen Nationalbank sind in der Berichtsperiode angestiegen. Dies hatte höhere Zinsaufwendungen zur Folge.

Im Transferaufwand sind die Entschädigungen und Beiträge an Gemeinwesen und Dritte sowie der Abschreibungsaufwand von Investitionsbeiträgen enthalten. Er beträgt gesamt CHF 34.1 Mio. und ist damit CHF 1.6 Mio. oder 4.5% tiefer als budgetiert. Ein deutlicher Minderaufwand entstand bei den Beiträgen für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe und das Asylwesen. Demgegenüber sind höhere Aufwendungen für Schulgelder an die Kreisschule Unteres Fricktal und der Einkauf von Dienstleistungen bei der Regionalpolizei Oberes Fricktal festzustellen.



Die Fiskalerträge betragen gesamt CHF 49.8 Mio. und liegen damit CHF 2.3 Mio. oder 4.4% unter Budget. Es ergibt sich folgende Übersicht (Beträge in CHF Mio.):

| | RG 2024 | BU 2024 |
|---|-------------|-------------|
| Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr | 29.4 | 31.7 |
| Einkommenssteuern natürliche Personen Vorjahre | 4.6 | 5.1 |
| Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr | 3.8 | 3.7 |
| Vermögenssteuern natürliche Personen Vorjahre | 0.6 | 0.6 |
| Quellensteuern | 4.4 | 4.4 |
| Gewinn- und Kapitalsteuern juristische Personen | 5.3 | 5.2 |
| Sondersteuern | 1.7 | 1.4 |
| Total | 49.8 | 52.1 |

Rundungsabweichungen möglich

Bei den Einkommenssteuern der natürlichen Personen ist der Minderertrag auf eine geringere Bevölkerungszunahme als erwartet zurückzuführen. Der Mehrertrag bei den Sondersteuern basiert auf höheren Einnahmen bei den Erbschafts- und Schenkungssteuern.

Die Regalien und Konzessionen erreichen eine Höhe von CHF 0.5 Mio. und liegen damit im Rahmen der Budgeterwartungen.

Die Entgelte belaufen sich auf CHF 9.0 Mio. und fallen damit um CHF 0.6 Mio. höher aus als budgetiert. Im Asylwesen sind höhere Rückerstattungen zu verzeichnen.

Der Finanzertrag beträgt CHF 5.8 Mio. Budgetiert war ein Ertrag von CHF 5.7 Mio. Das höhere Zinsniveau an den Finanzmärkten führte zu einem Mehrertrag auf den Anlagen. Demgegenüber fiel die Dividendenzahlung aus einer Beteiligung etwas geringer aus als budgetiert.

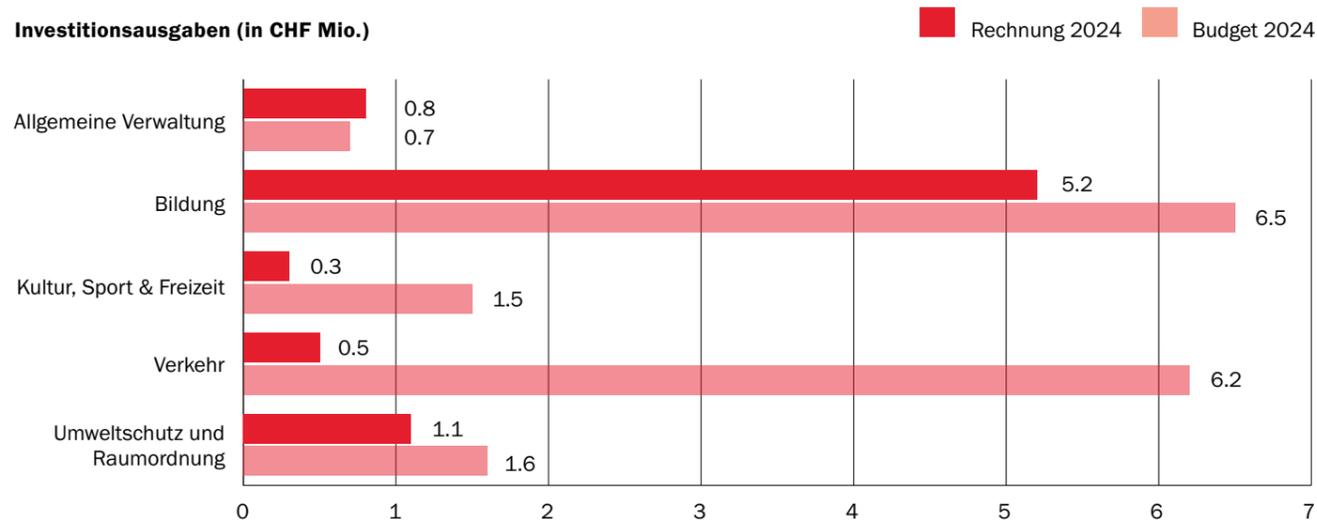
Die verschiedenen Erträge und Entnahmen erreichen mit CHF 0.1 Mio. die erwartete Höhe.

Im Transferertrag sind Entschädigungen und Beiträge von Gemeinwesen enthalten. Mit CHF 8.5 Mio. liegen sie CHF 0.1 Mio. über Budget. Die Kantonsbeiträge für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe sind höher ausgefallen als erwartet.

c) Investitionsrechnung

Die Investitionsausgaben (ohne Spezialfinanzierungen) in der Jahresrechnung 2024 erreichen eine Höhe von gesamthaft CHF 7.9 Mio. Im Budget waren mit CHF 16.4 Mio. höhere Ausgaben vorgesehen. Die Investitionen verteilen sich wie folgt:

Investitionsausgaben (in CHF Mio.)



Im Investitionsbudget der Allgemeinen Verwaltung konnte die Büro-raumerweiterung Rathaus wie geplant realisiert werden.

Im Bildungsbereich wurden Investitionen über CHF 5.2 Mio. realisiert, davon betrifft ein Anteil von CHF 4.8 Mio. den Kauf der Nachbarparzelle bei der Schulanlage Engerfeld für deren mögliche Arealerweiterung. Verzögerungen gab es beim Planerwahlverfahren der Schulanlage Robersten. Die Fassadensanierung beim Kindergarten Altstadt musste ins Folgejahr verschoben werden. Bei der Schulanlage Augarten sind die ersten Kosten für das Schulraumprovisorium angefallen.

Im Bereich Kultur, Sport & Freizeit wurden CHF 0.3 Mio. investiert. Sie betreffen die Projektierungen für das Fricktaler Museum und die Erweiterung der Aussenanlagen beim Sportplatz Schiffacker sowie Restkosten des Sportplatzgebäudes Schiffacker. Der käufliche Erwerb des Bahnhofsaals erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Beim Verkehr konnten von den geplanten CHF 6.2 Mio. lediglich CHF 0.5 Mio. realisiert werden. Es kam zu Verzögerungen bei diversen Projekten von Gemeindestrassen. Zudem konnten die Sanierung des Parkplatzes Storchennest und die Velostation S-Bahnhaltestelle Augarten noch nicht umgesetzt werden. Die Ersatzbeschaffung eines Transportfahrzeugs beim Werkhof erfolgte plangemäss.

Im Bereich Umweltschutz & Raumordnung wurden Investitionen über CHF 1.1 Mio. ausgelöst. Die Sanierungen der WC-Anlagen Brodlaube und Rindergasse wurden umgesetzt. Bei der WC-Anlage Schiffacker sind hingegen zusätzliche Abklärungen notwendig. Für die Revision Nutzungsplanung fielen weitere Kosten im erwarteten Umfang an.

d) Bilanz

Die Bilanz gliedert sich im Rechnungsjahr 2024 wie folgt (in CHF Mio.):

| Bilanz Zusammensetzung (in CHF Mio.) | 01.01.2024 | 31.12.2024 |
|--|--------------|--------------|
| Aktiven | 373.8 | 379.5 |
| Finanzvermögen | 134.0 | 140.6 |
| Flüssige Mittel & kurzfrist. Geldanlagen | 3.6 | 8.1 |
| Forderungen | 17.4 | 18.2 |
| Kurzfristige Finanzanlagen | 13.0 | 20.0 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | 3.0 | 3.2 |
| Finanzanlagen | 50.0 | 44.0 |
| Sachanlagen Finanzvermögen | 47.0 | 47.0 |
| Verwaltungsvermögen | 239.9 | 238.9 |
| Sachanlagen Verwaltungsvermögen | 215.1 | 211.8 |
| Immaterielle Anlagen | 0.9 | 1.0 |
| Darlehen | 14.1 | 16.8 |
| Beteiligungen, Grundkapitalien | 5.4 | 5.2 |
| Investitionsbeiträge | 4.3 | 4.1 |
| Passiven | 373.8 | 379.5 |
| Fremdkapital | 40.6 | 44.6 |
| Laufende Verbindlichkeiten | 27.7 | 29.4 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 2.0 | 5.0 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | 3.4 | 3.1 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 0.4 | 0.5 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 5.4 | 5.3 |
| Langfristige Rückstellungen | 1.0 | 0.7 |
| Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen & Fonds | 0.7 | 0.6 |
| Eigenkapital | 333.2 | 334.9 |
| Verpflichtungen (+) & Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen | 42.5 | 42.0 |
| Fonds | 2.3 | 2.3 |
| Bilanzüberschuss | 288.4 | 290.7 |

Rundungsabweichungen möglich

Die Bilanzsumme beläuft sich auf CHF 379.5 Mio., was eine Zunahme von CHF 5.7 Mio. bedeutet.

Im Finanzvermögen erhöhen sich die Flüssigen Mittel um CHF 4.5 Mio. und die Forderungen nehmen um CHF 0.8 Mio. zu. In den Forderungen enthalten sind Steuerausstände, welche sich von CHF 14.5 Mio. auf CHF 14.3 Mio. reduzieren. Die kurzfristigen Finanzanlagen erhöhen sich um CHF 7.0 Mio. auf CHF 20.0 Mio. Die mittel- und langfristigen Finanzanlagen reduzieren sich demgegenüber um CHF 6.0 Mio. auf CHF 44.0 Mio.

Das Verwaltungsvermögen reduziert sich von gesamthaft CHF 239.9 Mio. um CHF 1.0 Mio. auf neu CHF 238.9 Mio. Die Nettoabnahme ergibt sich aus der Investitionstätigkeit, den Abschreibungen und den Wertberichtigungen.

Beim Fremdkapital nehmen die Laufenden Verbindlichkeiten um CHF 1.7 Mio. auf CHF 29.4 Mio. zu. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhen sich um CHF 3.0 Mio. auf CHF 5.0 Mio. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen praktisch unverändert CHF 5.3 Mio. Die langfristigen Rückstellungen werden mit CHF 0.7 Mio. bilanziert. Es wird auf den detaillierten Rückstellungsspiegel im Anhang zur Jahresrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital der Stadt Rheinfelden erhöht sich per Ende Jahr um CHF 1.7 Mio. Es beträgt neu CHF 334.9 Mio., wovon ein Anteil von CHF 44.3 Mio. die Verpflichtungen gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds betrifft.

Das Nettovermögen hat per Ende 2023 CHF 73.8 Mio. betragen. Es erhöht sich um CHF 3.0 Mio. und beläuft sich per Ende 2024 neu auf CHF 76.8 Mio.

e) Finanzkennzahlen

Die harmonisierten Finanzkennzahlen (ohne Spezialfinanzierungen) zeigen sich in der Übersicht wie folgt:

| | RG 2024 | RG 2023 |
|---|------------|------------|
| Nettoschuld I pro Einwohner in CHF (Pro-Kopf-Verschuldung) | - 5'585.00 | - 5'361.00 |
| Nettoverschuldungsquotient in % (Nettoschuld in Prozent vom Fiskalertrag/Finanzausgleich) | - 165.9% | - 157.1% |
| Zinsbelastungsanteil in % (Nettozinsaufwand in Prozent vom laufenden Ertrag) | - 0.4% | - 0.5% |
| Selbstfinanzierungsgrad in % (Selbstfinanzierung in Prozent der Nettoinvestitionen) | 154.8% | 116.0% |
| Selbstfinanzierungsanteil in % (Selbstfinanzierung in Prozent vom laufenden Ertrag) | 12.2% | 12.4% |
| Kapitaldienstanteil in % (Nettozinsaufwand + Abschreibungen in Prozent vom laufenden Ertrag) | 8.9% | 9.4% |

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Die GPFK prüfte die Rechnung stichprobenweise auf formale und inhaltliche Korrektheit und stützt ihre Prüfung nebst eigenen Analysen auf die Prüfung der Jahresrechnung durch eine externe Revisionsstelle (gemäß § 16 der Finanzverordnung). Grundsätzlich stellt die Rechnungsprüfung die in der Rechnung ausgewiesenen Kosten, Erträge und Investitionen den budgetierten Werten gegenüber und erläutert Abweichungen. Anhand von Stichproben prüft die GPFK, ob der Budgetzweck jeweils eingehalten worden ist und beurteilt damit ebenfalls die Rechnung.

Die ausführliche Stellungnahme zu einzelnen Abweichungen und deren Begründungen ist Teil der Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung. Alle Kommentare und Zahlen beziehen sich auf die Rechnung der Einwohnergemeinde ohne Spezialfinanzierungen.

Beurteilung der Jahresrechnung

- **Grundsätzliches:** Die GPFK stellt fest, dass Rheinfelden als operatives Ergebnis der Erfolgsrechnung mit einem Überschuss von CHF 2.2 Mio. ein positives Jahresergebnis vorlegen kann; dieses beinhaltet CHF 0.7 Mio. periodenfremden Ertrag. Ein negatives Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit von -CHF 3.2 Mio. wird kompensiert durch ein positives Ergebnis aus Finanzierung von CHF 5.4 Mio.; der Verlust aus betrieblicher Tätigkeit ist um CHF 1.5 Mio. geringer ausgefallen als budgetiert. Dies ist zu einem grossen Teil darauf zurückzuführen, dass über 1 Mio. Franken weniger an Unterhaltmassnahmen gegenüber Budget ausgeführt wurden (19%). Das Ergebnis aus Finanzierung liegt in der Höhe des Budgets.
- **Das Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung** der Einwohnergemeinde ist mit einem Überschuss von CHF 2.2 Mio. deutlich besser als das Budget, das ein Plus von CHF 0.8 Mio. vorsah (2023: +CHF 2.0 Mio., 2022: +CHF 3.1 Mio., 2021: +CHF 11.2 Mio.).
- **Die Selbstfinanzierung** liegt mit CHF 9.0 Mio. um CHF 1.8 Mio. über dem Budget von CHF 7.2 Mio. Hauptgrund ist das um CHF 1.4 Mio. über Budget liegende Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung.
- **Die Geldflussrechnung** weist für 2024 mit CHF 4.5 Mio. einen positiven Saldo aus. Damit erhöhen sich die liquiden Mittel von CHF 3.6 Mio. per Ende 2023 auf CHF 8.1 Mio. per Ende 2024. Die liquiden Mittel werden damit nach einem Abbau während zwei Jahren wieder aufgebaut. (vgl. dazu auch den Revisionsbericht Gruber & Partner, Kap. 4.1, S. 16)
- **Die Investitionen** von CHF 7.9 Mio. unterschreiten das Budget von CHF 16.4 Mio. um CHF 8.5 Mio. respektive um 52%. Dies bedeutet, es wurde weniger als die Hälfte des Investitionsbudgets tatsächlich realisiert. Der Grossteil des Investitionsaufwands von CHF 7.9 Mio. entfällt mit CHF 4.8 Mio. auf «den Kauf der Nachbarparzelle bei der Schulanlage Engerfeld für deren mögliche Arealerweiterung», wie im Botschaftstext ausgeführt wird. Ohne diesen Kauf für eine mögliche künftige Entwicklung betragen die Investitionen CHF 3.1 Mio.

- Der Hauptgrund für die Abweichungen gegenüber dem Budget liegt beim "Verkehr", wo es zu Verzögerungen bei diversen Projekten kam und Sanierungen nicht durchgeführt werden konnten, wie im Botschaftstext des Gemeinderates erläutert.
- Die GPFK konnte auf Nachfrage erfahren, bei welchen der nicht ausgeführten Projekte es externe und von der Stadt nicht beeinflussbare Gründe gab.
- Die einzelnen Positionen können wohl erläutert werden, dennoch hält die GPFK eine Unterschreitung des Budgets im vorliegenden Ausmass für besorgniserregend.
- Entweder wird deutlich zu hoch budgetiert oder deutlich zu wenig realisiert. Die GPFK kann unter anderem nicht nachvollziehen, weshalb im Bereich „Verkehr“ von budgetierten CHF 6.2 Mio. nur CHF 0.5 Mio. realisiert wurden. Das sind nur gerade 8% des Budgets.
- Die GPFK stellte im Vorjahr fest, dass die offenen Projektleitungsstellen per 2. Januar 2023 neu besetzt werden konnten und die Sektion Tiefbau damit wieder vollständig war, was seit 2023 die weitgehende Durchführung der geplanten Investitionsprojekte hätte erlauben sollen.
- Die **Investitionseinnahmen** betragen CHF 2.1 Mio. und liegen damit im Budget von CHF 2.0 Mio.
- Das **Finanzierungsergebnis** zeigt einen Überschuss von CHF 3.2 Mio. und ist damit um CHF 10.4 Mio. besser als budgetiert – das heisst dreimal so hoch wie budgetiert. Hauptgründe für das über den Erwartungen liegende Ergebnis sind tiefere Investitionsausgaben (-CHF 8.5 Mio.) sowie ein tieferer betrieblicher Aufwand als erwartet (-CHF 3.2 Mio.) – zu einem grossen Teil infolge weniger Unterhaltmassnahmen als budgetiert. Die GPFK verweist auf ihren Kommentar zu den Investitionen.
- Die **Fiskalerträge** liegen mit CHF 49.8 Mio. um CHF 2.3 Mio. unter Budget. Hauptgrund dafür sind tiefere Einkommenssteuern natürlicher Personen (Rechnungsjahr und Vorjahr) von - CHF 2.8 Mio. Der Gemeinderat nennt in der Botschaft als Grund die geringer als erwartete Bevölkerungszahl. Weitere Faktoren, die diesen Minderertrag beeinflussen, sind das vom Kanton prognostizierte Wachstum für den Kanton Aargau von 2%, das erwartete Wachstum für Rheinfelden von 1%, erhöhte Versicherungsabzüge, Pensionierungen, Liegenschaftsunterhalt und Pensionskasseneinkäufe – all diese Faktoren haben in ihrer Gesamtheit die Erwartungen nicht erfüllt.

Kennzahlen

Die folgenden Kennzahlen sind primär für die Stadt Rheinfelden wichtig, in zweiter Linie ist der Vergleich zu anderen Gemeinden ebenfalls von Bedeutung.

- Der **Nettoaufwand** gibt Auskunft über den **Aufwand für die eigentliche Geschäftstätigkeit der Einwohnergemeinde, der durch die Fiskalerträge zu decken ist**. Der Aufwand wird üblicherweise auf die Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner umgelegt. 2024 beträgt der Nettoaufwand **CHF 2'833.00** pro Per-

son und liegt damit unter Budget. Der Fünfjahresdurchschnitt der Periode 2019 bis 2023 beträgt für Rheinfelden CHF 2'747.00 pro Kopf und liegt damit leicht unter dem Fünfjahresdurchschnitt von 8 Städten und Zentrums Gemeinden von CHF 3'016.00 pro Kopf. Mit dem Budget 2025 steigt der Nettoaufwand allerdings auf rund CHF 3'187.00 pro Einwohner/in. Der Entwicklung des Nettoaufwandes ist weiterhin eine hohe Beachtung zu schenken. **Ein überdurchschnittliches jährliches Wachstum des Nettoaufwandes ist zu vermeiden.** (Quelle: Revisionsbericht Gruber & Partner, Punkt 3.1, Seite 5 und Punkt 3.8, Seiten 13-14 inkl. der Definition dieser Kennzahl)

- **Die Steuerkraft der natürlichen Personen** (Steuerertrag umgerechnet auf einen Steuerfuss von 100%) beträgt im Jahr 2024 **CHF 3'394.00 pro Person. Dieser Wert kann als sehr gut beurteilt werden** und ist beinahe identisch mit dem Vorjahreswert. Die Steigerung der Steuerkraft der natürlichen Personen betrug in Rheinfelden im Zeitraum von 2014 bis 2023 sehr gute 21.2%. Hingegen liegt der durchschnittliche Zuwachs der 10 Vergleichsgemeinden inklusive Rheinfeldens im gleichen Zeitraum bei nur 6.4%. (Quelle: Revisionsbericht Gruber & Partner, Punkt 3.1, Seite 5 und Punkt 3.3, Seiten 6-8)
- **Der Taxationsstand des Steuerjahres 2024** (d. h. Veranlagungsgrad der Steuern) liegt mit 71.4% trotz einer deutlichen Verbesserung im Berichtsjahr weiterhin **unter der kantonalen Zielvorgabe von 74.7%** und sollte nach wie vor dringend verbessert werden. Personelle Unterstützung in Form befristeter höherer personeller Ressourcen 2025 und wohl auch 2026 werden vom Revisor empfohlen, um den Taxationsstand bis im Jahr 2026 wieder auf das vom Kanton geforderte Niveau anzuheben. Der Taxationsstand liegt seit über 5 Jahren unter der Vorgabe des Kantons. Die seit Beginn des Jahres 2024 zusätzlich eingeleiteten Massnahmen haben bisher noch nicht zur Einhaltung der kantonalen Zielvorgabe geführt. (Quelle: Revisionsberichte Gruber & Partner: Empfehlung 2/22, Seite 2, Empfehlung 3/23, Seite 3 und Kapitel 4.3.3 Seiten 22-23, im Besonderen die Tabelle, Seite 22, Empfehlung 1/24, Seite 3 und Kapitel 4.3.3 Seiten 23-24). Empfehlung 1/25, Seite 3 und Kapitel 4.3.3 Seiten 21-22)

Schlussfolgerungen

Die Stadt Rheinfelden befindet sich wie in den Vorjahren in einer finanziell komfortablen Situation mit guten Aussichten und Handlungsspielraum für die Zukunft.

- Die liquiden Mittel betragen zum Jahresende 2024 CHF 8.1 Mio.
- Das Eigenkapital beträgt zum Jahresende 2024 CHF 334.9 Mio.
- Das Nettovermögen beträgt zum Jahresende 2024 CHF 76.8 Mio.

Abweichungen zwischen dem Budget 2024 und den in der Rechnung 2024 verbuchten Kosten, Erträgen und Investitionen konnten nachvollzogen werden und geben zu keinen Kommentaren Anlass. Die unzulänglichen Abweichungsbegründungen im Asylwesen wurden vom externen Revisor bemängelt (vgl. Empfehlung 3/25 der Revisionsstelle und den Kommentar der GPFK).

Bestätigungsbericht

Die GPFK hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Buchführung und die Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2024 geprüft. Für den Inhalt und das Ergebnis der Jahresrechnung ist der Gemeinderat verantwortlich. Die Aufgabe der Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission besteht darin, die Jahresrechnung zu prüfen und zu beurteilen.

Geprüft wurden die Detailkonten und Zusammenzüge sowie die übrigen Angaben der Jahresrechnung auf der Basis von Stichproben. Ferner wurden die Anwendung der massgebenden Haushaltsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsrichtlinien sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes beurteilt.

Das Prüfungsurteil berücksichtigt zudem die Ergebnisse der externen Prüfung der Jahresrechnung, welche durch die Firma Gruber & Partner gemäss Schweizer Prüfungshinweis 60 (Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderechnung) durchgeführt wurde. Diese Prüfung erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an die externe Bilanzprüfung gemäss § 94c Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 sowie § 16 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten vom 19. September 2012.

Die GPFK bestätigt, dass:

- die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt ist;
- die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen;
- die Buchführung, die Darstellung der Vermögenslage und die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung aufgrund ihrer Prüfung die Genehmigung der Jahresrechnung 2024 der Einwohnergemeinde Rheinfelden inklusive Spezialfinanzierungen.

> Antrag

Die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Rheinfelden für das Jahr 2024 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Geschäftsbericht 2024; Kenntnisnahme

Ordnungsgemäss erstattet der Gemeinderat Rheinfelden Bericht über die Tätigkeit im Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinde des Jahres 2024.

Der Geschäftsbericht über das Jahr 2024 kann während der Aktenuflage bei der Kanzlei eingesehen werden. Der Bericht kann zudem unter www.rheinfelden.ch vom Internet geladen werden oder wird auf Wunsch mit separater Post zugestellt.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Die GPFK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, vom vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2024 Kenntnis zu nehmen.

> Antrag

Vom Geschäftsbericht 2024 sei Kenntnis zu nehmen.

Traktandum 4

Neukonzeption Fricktaler Museum 2030; Verpflichtungskredit über 7.355 Mio. Franken für die Sanierung des Museumsgebäudes und Abtretung von Gebäude und Sammlung an die zu errichtende Stiftung «Fricktaler Museum Rheinfelden»; Genehmigung

Ausgangslage

Das Haus zur Sonne an der Marktgasse 12 hat eine lange und bewegte Geschichte. Die 1422 erstmals erwähnte Herberge zur Sonne diente während mehr als 400 Jahren als Gasthaus an bester Lage in der Rheinfelder Altstadt. 1840 erwarb Franz Josef Dietschy (1770–1842), Gründer und Eigentümer der benachbarten Brauerei und Wirtschaft «Zum Salmen», die Altstadtliegenschaft und baute sie zu einem Wohnhaus um. Während neun Jahrzehnten war das Haus zur Sonne nun das Zuhause von drei Generationen der Familie Dietschy bzw. Habich-Dietschy. Tiefgreifende, durch das Ehepaar Carl und Marie Habich-Dietschy ab 1884 ausgeführte Umbauten machten das Haus zu einem herrschaftlichen Wohnsitz der Familie in der Rheinfelder Altstadt.

Carl Habich-Dietschy (1845–1928), seit 1869 Leiter der nun «Salmenbräu» genannten Brauerei, wirkte in der 1878 gegründeten Alterskommission mit, die im Laufe der Zeit eine Vielzahl historischer Objekte von privater Hand erwarb und diese zwecks langfristiger Sicherung und Bewahrung in die im Hugefeld-Schulhaus untergebrachte Historische Sammlung, quasi das Rheinfelder Ur-Museum, brachte. 1911 fand die Historische Sammlung eine neue Bleibe im Dachstock des frisch renovierten Rathauses. Die Sammlung wuchs stetig an und drohte aus allen Nähten zu platzen. So war die 1930 erfolgte Schenkung des Hauses zur Sonne durch die Erbengemeinschaft Carl Habich-Dietschy an die Einwohnergemeinde mit der Auflage, darin ein Museum einzurichten und zu betreiben, ein Glücksfall. Nach dem durch den Rheinfelder Architekten Heinrich Albert Liebetau (1886–1953) geleiteten Gebäudeumbau eröffnete 1934 das Fricktalische Heimatmuseum, heute Fricktaler Museum, seine Ausstellung. Das Gebäude und die Dauerausstellung wurden letztmals zu Beginn der 1960er-Jahre umfassend renoviert bzw. erneuert. Seit 2005 obliegt der Betrieb des Fricktaler Museums der Ortsbürgergemeinde Rheinfelden. Das Haus zur Sonne und die Museumssammlung verblieben im Eigentum der Einwohnergemeinde. Im Zeitraum von 2005 bis 2021 finanzierte die Einwohnergemeinde Rheinfelden die Inventarisierung, wissenschaftliche Bearbeitung und Konservierung der Sammlung sowie die Einrichtung eines Museumsdepots im UG des Feuerwehrmagazins in zwei Etappen zu Gesamtkosten von rund 1.34 Mio. Franken. Die vorgesehene Neugestaltung des Museums kann nun auf einer umfangreichen, aufgearbeiteten Museumssammlung aufbauen.

Das Haus zur Sonne wie auch die Dauerausstellung sind in die Jahre gekommen und heute für einen Museumsbetrieb in vielem nicht mehr zeitgemäss. Das Haus ist unbeheizt und kann deshalb im Winter nicht öffentlich genutzt werden. Das Gebäude ist für Rollstuhlfahrende nicht zugänglich (fehlender Lift, veraltete, nicht rollstuhlgän-

gige Toiletten u. a. m.). Der Gemeinderat beabsichtigt deshalb eine grundlegende Erneuerung des Museums im Hinblick auf das 900-Jahr-Stadtjubiläum im Jahr 2030 und hat dazu ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeiten lassen.

Organisation und Trägerschaft

Die erwünschte finanzielle Unterstützung des Museumsprojekts durch den Kanton mittels eines massgeblichen Beitrags aus dem Swisslos-Fonds setzt voraus, dass das Museum aus dem Gemeindehaushalt ausgegliedert und neu als selbständige Organisation und nicht mehr wie bisher als unselbständige Gemeindeanstalt geführt wird. Das Fricktaler Museum Rheinfelden soll deshalb künftig als **selbständige Stiftung** geführt werden. Stifter und Träger der Stiftung Fricktaler Museum Rheinfelden sind die Einwohnergemeinde Rheinfelden und die Ortsbürgergemeinde Rheinfelden. Die Ortsbürgergemeinde soll die Erarbeitung der neuen Dauerausstellung wie auch weiterhin den Museumsbetrieb tragen, während die Einwohnergemeinde das Haus zur Sonne und die aufbereitete Museumssammlung unentgeltlich an die Stiftung Fricktaler Museum Rheinfelden übertragen und die Gebäudeerneuerung sowie den künftigen Liegenchaftsunterhalt finanzieren soll.

Modernes Museum mit neuer Dauerausstellung

Das erneuerte Fricktaler Museum wird seine Rolle als Ort der Rheinfelder und Fricktaler Kultur, Geschichte und Identität sowie als historisches Kompetenzzentrum der Region stärken. Das Museum soll ein attraktiver Erlebnis- und Bildungsort werden mit einem vielfältigen Angebot für ein breites Publikum. Durch gezielten Einsatz moderner Medien und vermehrten interaktiven Einbezug des Publikums sollen Präsentation und Vermittlung der Dauerausstellung lebendig und spannend gestaltet werden. Mit der grundlegenden Erneuerung will das Fricktaler Museum fast 100 Jahre nach seiner Eröffnung im Haus zur Sonne den Sprung ins 21. Jahrhundert wagen und künftig zu einem beliebten und vielbesuchten Ort in der Rheinfelder Altstadt werden.

Die neue Dauerausstellung führt in einem Rundgang vom 1. bis in den 3. Stock durch insgesamt 15 Räume mit ausgewählten, für das Fricktal und die Stadt Rheinfelden bedeutsamen historischen Epochen und Themen (1 Intro-Raum, 10 Themenräume Regionalgeschichte, 3 Fokusräume Stadtgeschichte und 1 Fokusraum zur Haus- und Familiengeschichte). Die Erzählung der Dauerausstellung reicht von der frühgeschichtlichen Besiedlung des Fricktals bis in die Gegenwart mit einem spannenden Ausblick in die Zukunft. Die über Jahrtausende bis heute andauernde Grenzlage wird zum thematischen roten Faden durch den Rundgang: **Fricktal – Leben im Grenzraum.**

Bauprojekt

In einem zweieinhalb Jahre dauernden, intensiven Prozess haben das Museumsteam, externe Fachbüros sowie eine durch die Stadt eingesetzte projektbegleitende Steuerungsgruppe in einem auf einer umfassenden Analyse aufbauenden Vorprojekt gemeinsam eine Vision und Ziele für das erneuerte Fricktaler Museum 2030 formuliert und einen optimierten, stimmigen Realisierungsvorschlag erarbeitet. Im Zuge der Neukonzeption soll das gesamte Museumsgebäude zeitgemäss erneuert und umgebaut werden. Das Fricktaler Museum 2030 soll eine behindertengerechte Erschliessung (Personenlift, barrierefreier Zugang Salmenannex, rollstuhlgängiges WC), einen Workshop- und Veranstaltungsraum für eine vielfältige Vermittlung, einen auf die ganzjährige Nutzung abgestimmten Ausbau (neue Heizung) sowie günstig platzierte und ausreichend grosse Nebenräume wie Lager, Werkstatt und Büros aufweisen. Im Gewölbekeller ist neu eine Besuchergarderobe vorgesehen. Aus Kostengründen wird auf einen Dachstockausbau sowie auf eine Klimatisierung und Lüftung verzichtet und ein einfacher Technikstandard (interaktive Medien, Beleuchtung, Medien- und Lichtplanung) angestrebt. Als schmuckes historisches Gebäude wird das erneuerte Haus zur Sonne viel zur Ausstrahlung und Wahrnehmung des neuen Museums beitragen.

Das Parterre des Museums soll zu einem offenen und einladenden Eingangsbereich umgebaut werden, wo sich Besuchende spontan willkommen und wohl fühlen. Ein geräumiges Foyer im Eingangsbereich, eine zentral platzierte Empfangs-, Kassen- und Shop-Theke als Museumsschaltzentrale und ein rückwärtiger Begegnungs- und Workshop-Raum im überdachten ehemaligen Innenhof laden Passantinnen und Passanten zu einem Besuch und zum Verweilen im Museum ein.



Visualisierung des neu gestalteten Erdgeschosses

Finanzen

Die **Investitionskosten der Einwohnergemeinde für die Sanierung und Erneuerung des Museumsgebäudes** (Haus zur Sonne inkl. Salmenannex) sind nach Überprüfung der Kostenschätzung gemäss Vorprojekt inklusive der Kosten für Generalplaner und Bauherrenunterstützung mit 7.355 Mio. Franken veranschlagt. Demgegenüber betragen die Investitionskosten der Ortsbürgergemeinde für die Erneuerung von Museum und Dauerausstellung rund 5.058 Mio. Franken.

Die **Gesamtinvestition Fricktaler Museum 2030** beläuft sich somit auf **12.413 Mio. Franken.**

Investitionsfolgekosten

Der geschätzte, jährlich wiederkehrende Aufwand des erneuerten Fricktaler Museums 2030 beträgt:

| | Ortsbürgergemeinde | Einwohnergemeinde | Total |
|---|--------------------|-----------------------|------------------|
| Betriebsfolgekosten Gebäude (2% der Baukosten) | | CHF 147'100.00 | CHF 147'100.00 |
| Nettoaufwand Betrieb Fricktaler Museum | CHF 588'800.00 | | CHF 588'800.00 |
| Abschreibungen der Investitionen (Gebäude: 35 Jahre; Ausstellung: 10 Jahre) | CHF 505'800.00 | CHF 210'150.00 | CHF 715'950.00 |
| Jährlich wiederkehrender Aufwand | CHF 1'094'600.00 | CHF 357'250.00 | CHF 1'451'850.00 |

Gemäss § 90 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindegesetz) 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.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Feststellungen

Das Haus zur Sonne wurde der Einwohnergemeinde 1929 mit der Auflage geschenkt, ein Museum einzurichten. Die letzte Renovation und die Konzeption der Dauerausstellung erfolgten in den 1960er-Jahren. Mit der vorgesehenen Sanierung soll ein modernes kulturhistorisches Museum geschaffen werden, das über regionale Ausstrahlung verfügt und einen Bildungsauftrag wahrnimmt. Gebäude und Sammlung sollen in eine mit CHF 100'000.00 Gründungskapital ausgestattete Stiftung überführt werden. Wie bisher werden auch unter dem neuen Dach einer Stiftung die Kosten des Gebäudes (Betrieb, Unterhalt, Abschreibungen) von der Einwohnergemeinde und die Kosten des Museumsbetriebs (Personal- und Sachkosten, Abschreibung Dauerausstellung) von der Ortsbürgergemeinde getragen.

Im Rahmen der geplanten Neukonzeption des Museums wurden vielfältige Abklärungen vorgenommen, unter anderem zur buchhalterischen Behandlung, zur Finanzierung (inkl. allfälliger Subventionen), zur steuerlichen Behandlung einer Stiftung sowie zur organisatorischen Umsetzung des Projektes. Die errechneten Gesamtkosten für den Anteil der Einwohnergemeinde am Gesamtprojekt belaufen sich auf 7.355 Mio. Franken, dies bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15%. Im erwähnten Budgetbetrag ist eine Reserve von CHF 480'000.00 eingebaut. Für das Bauprojekt sind keine spezifischen Risiken bekannt, die über die üblichen Unsicherheiten bei Altstadtliegenschaften in Rheinnähe hinausgehen; eine Erdbebenertüchtigung ist eingeplant. Im Rahmen der Gebäudesanierung bleibt das Museum mehr als zwei Jahre geschlossen.

Gesamthafte Beurteilung

Die Sanierung des Gebäudes schafft die baulichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Museumsbetrieb. Die GPFK konnte sich davon überzeugen, dass die baulichen und inhaltlichen Grundlagen für die «Neukonzeption Fricktaler Museum 2030» in einem aufwändigen Planungsprozess unter Beizug versierter Fachleute geschaffen wurden und die Umsetzung des Projekts geringe Risiken birgt. Ob sich das neue Fricktaler Museum nach der Sanierung zum attraktiven Ort der Begegnung mit regionaler Ausstrahlung entwickelt, wird die Zukunft zeigen. Die Schaffung einer Stiftung bringt die rechtliche Selbständigkeit, finanzielle Vorteile sowie eine gewisse Autonomie des Museums, wobei Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde via Ernennung des Stiftungsrats und die Finanzierung des Museums weiterhin die Kontrolle behalten.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, den Verpflichtungskredit über CHF 7.355 Mio. für die Sanierung des Museumsgebäudes und die Abtretung von Gebäude und Sammlung an die zu errichtende Stiftung «Fricktaler Museum Rheinfelden» zu genehmigen.

> Antrag

Der Errichtung der Stiftung Fricktaler Museum Rheinfelden durch die Einwohnergemeinde und die Ortsbürgergemeinde Rheinfelden sei unter gleichzeitiger Abtretung von Gebäude und Sammlung an die neu zu gründende Museumsstiftung zuzustimmen und der Verpflichtungskredit über 7.355 Mio. Franken (Kostenschätzung +/- 15%) für die Erneuerung und Sanierung des Museumsgebäudes sei zu genehmigen.



Traktandum 5

Revision Reglement für das Personal der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde (Personalreglement); Genehmigung

Ausgangslage

Das Reglement für das Personal der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde Rheinfelden (Personalreglement) datiert auf den 10. Dezember 2001. Es wurde seither als Folge von neuem und zwingendem Bundesrecht durch den Gemeinderat in einigen Bereichen ergänzt (z.B. Vaterschaftsurlaub, Urlaub für die Betreuung eines wegen Krankheit oder Unfall gesundheitlich schwer beeinträchtigten Kindes, Urlaub für die Betreuung von Angehörigen).

Wie zahlreiche Organisationen spürt auch die Stadt bei verschiedenen Stellenprofilen den Fachkräftemangel. Mit verschiedenen Massnahmen versucht der Gemeinderat, deren Attraktivität als Arbeitgeberin zu erhalten. Diese reichen von flexibleren Arbeitszeiten mit Homeoffice-Möglichkeiten bis zu einem starken Employer Branding. Der Stadtrat hat in eigener Kompetenz die Überbrückungsleistungen im Fall vorzeitiger Pensionierungen reduziert. Dieser Abbau an Leistungen soll kompensiert werden. Der Stadtrat bevorzugt die Verbesserung der Anstellungsbedingungen für alle gegenüber der Förderung von vorzeitigen Pensionierungen, welche meist zum frühzeitigen Ausfall von dringend benötigtem Fachpersonal führen.

Nach aktueller Regelung haben die Mitarbeitenden folgende Ferienansprüche (in Tagen):

| | |
|---|----|
| • bis und mit dem Kalenderjahr, in dem das 20. Altersjahr beendet wird: | 25 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 21. Altersjahr beendet wird: | 22 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 45. Altersjahr beendet wird: | 25 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 55. Altersjahr beendet wird: | 28 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 60. Altersjahr beendet wird: | 30 |

Durch eine Änderung des Personalreglements sollen die Ferienansprüche neu wie folgt festgelegt werden:

| | |
|---|----|
| • bis und mit dem Kalenderjahr, in dem das 54. Lebensjahr vollendet wird: | 25 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 55. Lebensjahr vollendet wird: | 28 |
| • ab dem Kalenderjahr, in dem das 60. Altersjahr beendet wird: | 30 |

Schliesslich zeigte sich im Rahmen eines Vergleichs mit anderen Arbeitgeberinnen, namentlich den 10 grössten Aargauer Gemeinden, dass die Stadt Rheinfelden beim Ferienanspruch der Mitarbeitenden abfällt. Vor diesem Hintergrund beantragt der Gemeinderat eine Anpassung des Reglements für das Personal der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde.

Erhöhung des Ferienanspruchs

Um dem Fachkräftemangel zu begegnen und die Arbeitgeberattraktivität für junge Mitarbeitende zu steigern, schlägt der Gemeinderat vor, den Ferienanspruch der Mitarbeitenden im Alter zwischen 21 und 45 Jahren auf 25 Tage oder 5 Wochen bei einem 100%-Pensum zu erhöhen. Der jährliche Ferienanspruch erhöht sich damit um 3 Tage im Jahr. Hier zeigt sich sowohl bei der Personalrekrutierung als auch im Vergleich mit anderen Arbeitgebenden Handlungsbedarf.

Weitere Anpassungen

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Totalrevision des Personalreglements im Zusammenhang mit dem Bedürfnis der Anpassung der Ferien. Gleichwohl sollen mit der vorliegenden Revision einige wenige Punkte der aktuellen Entwicklung und Rechtslage angepasst werden. Neben rein formalen Punkten sind dies:

- In der bestehenden Fassung wird das Anstellungsverhältnis durch Verfügung oder durch öffentlichen Vertrag begründet. Bereits heute werden Anstellungsverhältnisse ausschliesslich mit Verträgen begründet und auf die Anstellung durch Verfügung soll künftig verzichtet werden.
- Der im Reglement noch vorgesehene «Beamtenstatus» soll aufgehoben werden. Seit langer Zeit gibt es keine Anstellungen dieser Art mehr.
- Bereits heute kann der Gemeinderat die Anstellungskompetenz an die Verwaltung delegieren. Davon hat er auch Gebrauch gemacht. Neu soll der Gemeinderat auch die Auflösung der Anstellungsverträge delegieren können.
- Anpassungen bei der Formulierung der Pensionierung: Die Möglichkeiten der Pensionierung richten sich nach dem Vorsorgereglement der Pensionskasse und sind nicht eine Frage des Personalreglements.
- Voraussetzungen und Konsequenzen aus Nebenbeschäftigungen und öffentlichen Ämtern werden präzisiert.
- Die Beibringung von Arztzeugnissen bei wiederholten Absenzen und die Anordnung vertrauensärztlicher Untersuchungen werden ergänzt.
- Präzisierung des Ablaufs und der Zuständigkeit bei den jährlichen Gehaltsanpassungen.
- Präzisierung des Mutterschaftsurlaubs und des Vaterschaftsurlaubs.
- Anpassung des Rechtsschutzes, der sich neu ausschliesslich nach kantonalem Recht richtet.

Zusammenfassung

Das revidierte Personalreglement soll auf den 1. Januar 2026 in Kraft treten. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Stadt Rheinfelden mit den vorliegenden Anpassungen zeitgerechte und ausgewogene Anstellungsbedingungen anbieten kann und eine attraktive Arbeitgeberin ist.

Das revidierte Personalreglement und die Synopse (der Vergleich zwischen dem alten und dem neuen Reglement) können während der Aktenuflage auf der Website der Stadt heruntergeladen oder in der Stadtkanzlei eingesehen werden. Auf Wunsch werden die Unterlagen postalisch zugestellt.

> Antrag

Die Revision des Reglements für das Personal der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde (Personalreglement) sei zu genehmigen.

Traktandum 6

Transformation Wärmeversorgung; Reglement über Entschädigungen aufgrund der Einstellung der Gasversorgung; Genehmigung

Ausgangslage

Mit der Unterzeichnung der Klima- und Energiecharta im November 2020 hat sich der Gemeinderat im Gleichschritt mit Bund und Kanton Aargau dazu bekannt, die Treibhausgasemissionen bis 2050 auf netto null zu reduzieren. Will man dieses Ziel erreichen, muss auch die Wärmeversorgung bis 2050 fossilfrei sein.

Die Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien ist in Rheinfelden weit fortgeschritten – rund die Hälfte der Rheinfelder Wärme stammt bereits aus erneuerbaren Quellen. Die drei grossen Wärmeverbünde Rüchi, Rheinfelden Mitte und Augarten erstrecken sich über einen Grossteil des Stadtgebietes und leisten einen grossen Beitrag dazu. Diesen Pfad will der Gemeinderat weitergehen und bis 2050 unabhängig sein von den fossilen Energieträgern Erdgas und Erdöl. In der Folge werden Ersatzinvestitionen in das Gasnetz zunehmend unwirtschaftlich. Aus diesen Gründen werden ab 2030 Niederdruckgasleitungen stillgelegt, für die Erneuerungsbedarf besteht. Diese Stilllegung wird mit dem Ausbau der Wärmeversorgung und der Bautätigkeit der übrigen Werke koordiniert.

Sorgfältige Ausstiegsplanung

Der Ausstieg aus der Gasversorgung erfolgt in Etappen, gut geplant und in Abstimmung mit allen Partnern und Betroffenen, sodass alle ausreichend Zeit für den Umstieg haben. In den kommenden Jahren wird Rheinfelden zusammen mit der AEW Energie AG (AEW) sowie der IWB Industrielle Werke Basel (IWB) und unterstützt von der Energieberatung des Kantons Aargau die Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme sowie den Ausbau von Fernwärme und Nahwärmeverbünden vorantreiben. Grundsätzlich sind auf dem Rheinfelder Gemeindegebiet Fernwärme, Holzheizungen, Luft-/Wasserwärmepumpen und Grundwasserwärmepumpen möglich. Die Liegenschaftseigentümerschaften werden bei der Wahl einer für ihre Liegenschaft passenden Wärmeversorgung beraten und dabei unterstützt, den Wechsel zur klimafreundlichen Wärmeversorgung energieplanerisch und wirtschaftlich sinnvoll zu gestalten.

Eine Online-Plattform auf der Website der Stadt zeigt für jeden Standort, welche Wärmeversorgungslösungen möglich sind. Für mit Gas versorgte Standorte ist ersichtlich, in welchem Zeitraum diese Versorgung stillgelegt werden soll. Die IWB wird die Eigentümerschaften mindestens fünf Jahre vor der Ausserbetriebnahme des Gasnetzes persönlich über den genauen Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme und das weitere Vorgehen informieren.

Entschädigung von Restwerten und Beiträge an Elektroinstallationen

Für Gasheizungen und Gaskochgeräte, die bei der Stilllegung des Niederdruck-Gasnetzes das Ende ihrer Lebensdauer noch nicht erreicht haben, sollen nach dem zur Beschlussfassung vorliegenden Reglement Entschädigungen ausgerichtet werden. Voraussetzung ist, dass die Anlage vor dem 1. Juli 2025 installiert wurde. Entschädigt wird der Restwert der Anlage zum Zeitpunkt der Einstellung der Gasversorgung am betroffenen Standort. Dieser Restwert wird ausgehend vom Beschaffungswert der Anlagen berechnet und sinkt linear mit dem Alter der Anlage. Die für die Restwertentschädigung massgebenden Beschaffungswerte der entschädigungsberechtigten Anlagen sind im Reglement mit Basiswerten pauschaliert. Für Gasheizungen, die älter als 20 Jahre sind, wird keine Entschädigung ausgerichtet. Bei Gaskochgeräten (Gasherd und Gasbackofen) beträgt die massgebende Lebensdauer 15 Jahre.

Wird mit der Umstellung von gasbetriebenen auf elektrisch betriebene Kochherde oder Backöfen eine Anpassung der vorhandenen Elektroinstallationen erforderlich, werden ein Viertel der dafür entstehenden Kosten bis zu einem Maximalbetrag vergütet. Sind die effektiven Kosten geringer als die Pauschale, werden nur die effektiven Kosten vergütet.

Für industrielle und gewerbliche Anlagen sowie übrige gasbetriebene Geräte sieht das Reglement Entschädigungen nach den gleichen Berechnungsmethoden vor. Das vorliegende Reglement kommt ausdrücklich für die Stilllegung der Niederdruckleitungen zur Anwendung. Die Entschädigung von Anlagen am Hochdruckgasnetz ist ausgeschlossen.

Das Reglement wurde mit Unterstützung des Beratungs- und Ingenieurunternehmens EBP Schweiz AG erarbeitet und basiert auf ähnlichen gesetzlichen Grundlagen in den Städten Basel und Zürich. Das Reglement wurde einer externen juristischen Prüfung unterzogen. Hinweise aus dieser Prüfung sind ins Reglement eingeflossen. Das Reglement kann während der Aktenaufgabe auf der Website der Stadt heruntergeladen oder in der Stadtkanzlei eingesehen werden. Auf Wunsch wird dieses auch postalisch zugestellt.

Berechnungsbeispiele

Mögliche Entschädigungen für noch nicht abgeschriebene Anlagen zeigen folgende zwei Fälle beispielhaft:

| Fall 1: Einfamilienhaus | | |
|--|---|---|
| Gasheizung 17 kW Einbaujahr 2015 Stilllegungsjahr 2030 | Basiswert Leistungskategorie: Alter bei Stilllegung: Restnutzungsjahre: Restwertentschädigung: | 11'000 CHF 15 Jahre 20 Jahre - 15 Jahre = 5 Jahre (5 Jahre : 20 Jahre) x 11'000 CHF = 2'750 CHF |
| Fall 2: Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen | | |
| Gasheizung 51 kW Abschreibung 20 Jahre Einbaujahr 2000 Stilllegungsjahr 2031 | Basiswert: Alter bei Stilllegung: Restnutzungsjahre: | 25'000 CHF 31 Jahre 20 Jahre - 31 Jahre = -9 Jahre → kein verbleibender Restwert |
| Kombinierte Gaskochgeräte Abschreibung 15 Jahre Einbaujahr 2020 | Basiswert: Alter bei Stilllegung: Restnutzungsjahre: | 2'500 CHF 11 Jahre 15 Jahre - 11 Jahre = 4 Jahre |
| | Restwert: | (4 Jahre : 15 Jahre) x 2'500 CHF = 666 CHF |
| | Total 4 Wohnungen | 4 Whg. à 666 CHF = 2'664 CHF |
| Elektroinstallationen | Kosten Ausführung: davon ¼ Höchstbetrag gemäss Reglement: | 30'000 CHF 7'500 CHF 7'000 CHF |
| | Gesamtentschädigung | 9'664 CHF |

Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt

Mit Datengrundlagen von IWB und der Feuerungskontrolle wurden die möglichen Entschädigungen nach dem vorliegenden Reglement berechnet. Demnach hat die Stadt über den gesamten Zeitrahmen unter konservativen Annahmen maximale Kosten von rund 1.16 Mio. Franken zu erwarten. Diese teilen sich wie folgt auf:

| | | |
|--|------------|------------------|
| Heizungen | CHF | 600'000 |
| Kochgeräte | CHF | 10'000 |
| Gewerbliche Anlagen | CHF | 30'000 |
| Elektroinstallationskosten | CHF | 280'000 |
| Elektroinstallationskosten Industrie/Gewerbe | CHF | 240'000 |
| Total | CHF | 1'160'000 |

Die Kosten werden über den ordentlichen Finanzhaushalt getragen und sind jährlich in der Erfolgsrechnung zu budgetieren. Aufgrund der Stilllegungsplanung verteilt sich die kalkulierte maximale Entschädigung voraussichtlich auf folgende Zeiträume:

| | | |
|--------------|------------|------------------|
| 2030-2033 | CHF | 440'000 |
| 2034-2038 | CHF | 460'000 |
| ab 2039 | CHF | 260'000 |
| Total | CHF | 1'160'000 |

Weitere Förderprogramme von Bund und Kanton

Im Hinblick auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen bestehen aktuell verschiedene Förderprogramme. Das sogenannte «Gebäudeprogramm» von Bund und Kantonen unterstützt bauliche Massnahmen finanziell, die den Energieverbrauch senken. Gefördert werden insbesondere Massnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle, der Ersatz fossiler Heizungen sowie Sanierungen und Ersatzneubauten nach Minergie-Standard. Dieses Förderprogramm wird durch die CO₂-Abgabe auf fossile Energieträger und Beiträge des Kantons finanziert. Wer aktuell seine Öl-, Gas- oder Elektroheizung durch eine Wärmepumpe, eine Holzheizung oder den Anschluss an ein Wärmenetz ersetzt, darf mit einem Beitrag von mindestens CHF 3'000.00 rechnen. Weitere Informationen zum Gebäudeprogramm und eine umfassende Beratung erhalten Eigentümerschaften bei der Energieberatung Aargau. Auf der Website des Kantons (www.ag.ch) sind umfassende Informationen bereitgestellt.

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Reglement unterstützt die Stadt den Übergang zu einer nachhaltigen und umweltfreundlichen Energieversorgung und das Erreichen des Netto-Null-Zieles. Das schlanke Reglement mit 16 Artikeln basiert auf vergleichbaren gesetzlichen Regelungen. Zusammenfassend erwartet der Gemeinderat eine praxistaugliche, einfache Grundlage für einen schlanken Vollzug.

Alle Informationen zur Wärmezukunft der Stadt Rheinfelden und der Stilllegung der Gasversorgung finden sich auf der städtischen Website unter www.rheinfelden.ch > Stadt > Stadtentwicklung > Wärmezukunft.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

Das Reglement über Entschädigungen ist Bestandteil der langfristigen Strategie Rheinfeldens, das kommunale Gasnetz schrittweise ausser Betrieb zu nehmen, um unter anderem das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Im Fokus steht dabei die Stilllegung der Niederdruckleitungen ab 2030. Eine Besonderheit ist, dass das Reglement klar zwischen Nieder- und Hochdrucknetzen unterscheidet; letztere sind nicht Gegenstand der Regelung. Auffällig ist der vorausschauende Charakter: Die Entschädigung greift nur bei Anlagen, die vor dem 1. Juli 2025 installiert wurden, wodurch Fehlanreize verhindert werden sollen. Für Härtefälle sind im Reglement bewusst noch keine Kriterien definiert – diese sollen situationsbezogen vom Gemeinderat festgelegt werden, was Flexibilität, aber auch Interpretationsspielraum schafft. Die Umsetzung soll über Jahre hinweg erfolgen, was den Vollzugaufwand verteilt und minimiert. Das Reglement ist juristisch geprüft und orientiert sich an bewährten Modellen aus den Städten Zürich und Basel.

Gesamthafte Beurteilung

Das Geschäft ist von strategischer Relevanz: Es flankiert den kommunalen Beitrag zum Netto-Null-Ziel 2050 mit konkreter sozialverträglicher Umsetzung. Die finanzielle Tragweite bleibt überschaubar. Für die aktuell installierten Anlagen wird bis ins Jahr 2050 mit maximal CHF 1.16 Mio. an Entschädigungen gerechnet. Da voraussichtlich einige Anlagen nicht zum Zeitpunkt des Maximalbeitrags ersetzt werden müssen, wird der effektive Betrag tiefer ausfallen.

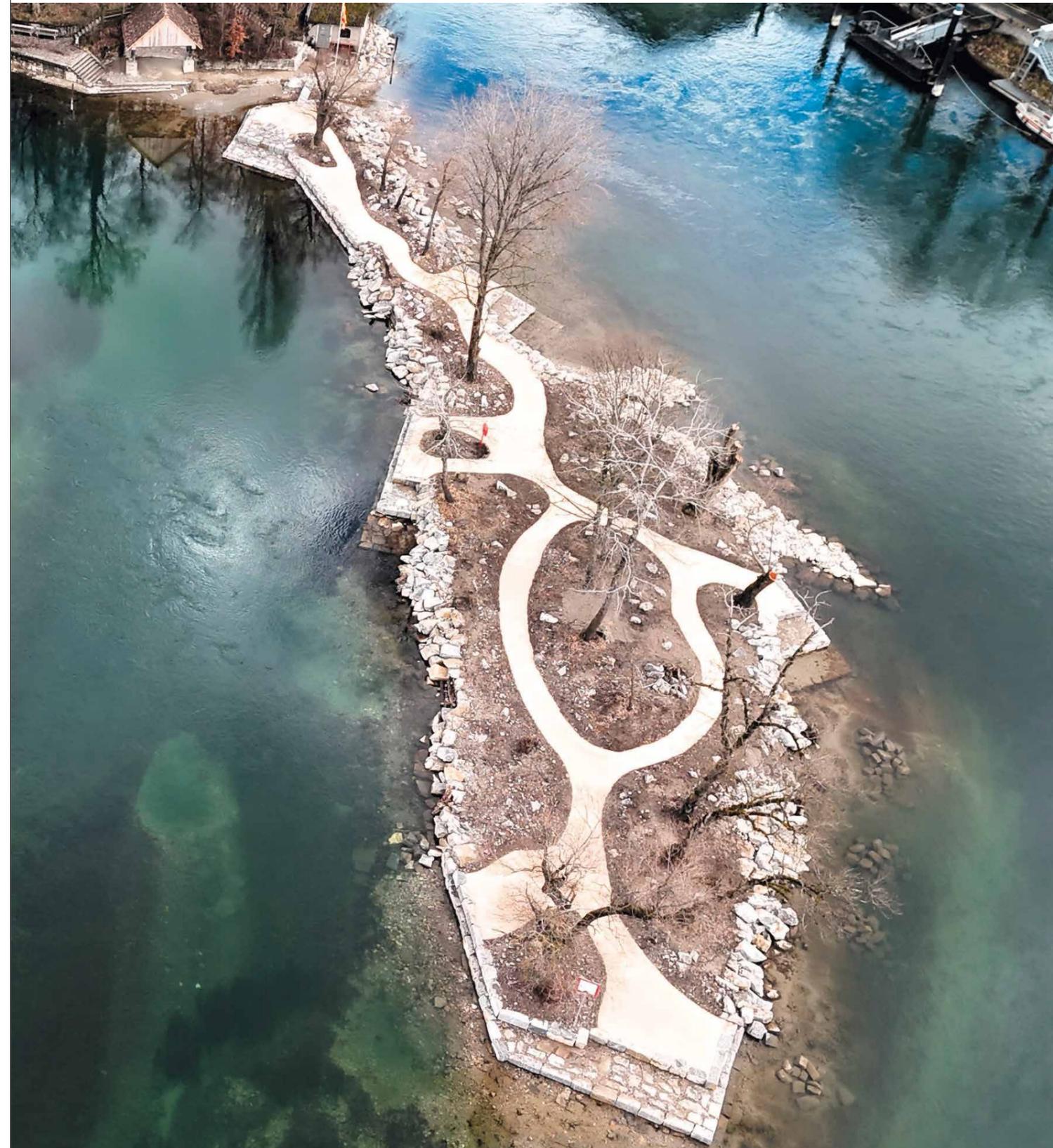
Die Finanzierung über die ordentliche Rechnung ist vertretbar, weil die Zahlungen über mehrere Jahre verteilt sind. Rechtlich ist das Reglement robust, da es mit dem Gemeindegesetz des Kantons Aargau abgestimmt ist. Als positiv zu werten ist auch, dass Eigentümerschaften zusätzliche Fördermittel von Bund und Kanton beantragen können.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, das Reglement über Entschädigungen aufgrund der Einstellung der Gasversorgung zu genehmigen.

> Antrag

Das Reglement über Entschädigungen aufgrund der Einstellung der Gasversorgung sei zu genehmigen.



Traktandum 7

Teiländerung Nutzungsplanung Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept für Betriebe mit mehr als 50 Parkplätzen; Genehmigung

Ausgangslage

Die Feldschlösschen Supply Company AG (FSC) betreibt in Rheinfelden neben der Bier- und Ciderproduktion auch ein zentrales Lager, das fünf regionale Aussenlager versorgt. Die Kapazität des Zentrallagers reicht nicht aus, weshalb seit 15 Jahren ein externes Lager in Kaiseraugst genutzt wird. Diese Aufteilung ist ineffizient und verursacht unnötigen Verkehr. Zudem sind Lagerhaltung und Kommissionierung noch manuell, was den aktuellen Anforderungen an Gesundheit und Sicherheit widerspricht.

Feldschlösschen strebt die langfristige Sicherung von Rheinfelden als Produktions- und Logistikstandort an. Um die Marktposition als grösste Getränkehandlerin der Schweiz zu erhalten, sind Verbesserungen in den Logistikprozessen notwendig. Das Unternehmen setzt auf Nachhaltigkeit und will Transporte minimieren sowie umweltfreundlich gestalten. Daher soll die Logistik in Rheinfelden zentralisiert und automatisiert werden, einschliesslich des Baus eines neuen Hochregallagers mit einer Höhe von 30 m.

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden vom 30. April 2003 dürfen auf dem Areal Feldschlösschen nur Bauten bis 20m Höhe errichtet werden. Für das geplante Hochregallager ist eine Änderung der BNO und des Bauzonenplans erforderlich. Zur langfristigen Sicherung des Brauereibetriebs soll eine spezielle «Arbeitszone Feldschlösschen» geschaffen werden. Die rechtskräftige «Arbeitszone II: Gewerbe» wird im Bereich des Areals Feldschlösschen gegenüber der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogen behandelt. Dies aufgrund der konkreten Bauabsichten und dem vorhandenen Zeitdruck zur Sicherung der anstehenden Investitionen seitens FSC. Da die «Arbeitszone II: Gewerbe» neben der Brauerei auch weitere Arbeitsplatzgebiete umfasst, wird das Gebiet der FSC zukünftig einer eigenen spezifischen Zone zugewiesen. Damit entfällt eine Abstimmung der neu zu schaffenden Bestimmungen mit den bestehenden und nach wie vor geltenden Bestimmungen gemäss Art. 14 BNO.

Die Stadt hat sich mit der Vereinbarung «Roche» vom 20. Mai 2015 zu verkehrlichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung der F. Hoffmann-La Roche AG im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) in Kaiseraugst verpflichtet. Konkret geht es um die Ergänzung der BNO mit einer Bestimmung zu einem Mobilitätskonzept für grössere Betriebe. Die Umsetzung ist gemäss Vereinbarung mit einer Gesamtrevision oder Teilrevision der BNO vorzunehmen. Aufgrund des unmittelbaren Zusammenhangs der neuen «Arbeitszone Feldschlösschen» mit einem vom künftigen Mobilitätsmanagement betroffenen Betrieb wird mit der vorliegenden Teiländerung für alle Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, eine Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts eingeführt.

Anpassungsbedarf bestehende Nutzungsplanung

Neben der Anpassung der maximal zulässigen Höhe sollen mit der Teiländerung auch andere planungsrechtliche Aspekte im Areal Feldschlösschen für die Grundeigentümerschaften verbindlich geregelt werden: Dazu gehören insbesondere die Sicherung der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal (u. a. Produktion, Abfüllung/Logistik, mit der Getränkeherstellung verwandte Nutzungen wie z. B. Gastronomie), der Umgang mit den geschützten Bauten östlich der Feldschlösschenstrasse, der Qualitätssicherung für die Neubauten und der Umgang mit der Mobilität.

Die oben erwähnten Aspekte beziehen sich mit Ausnahme des Mobilitätsmanagements alle nur auf das Areal Feldschlösschen. Es ist somit gerechtfertigt, die bisherige «Arbeitszone II: Gewerbe» durch eine spezifische «Arbeitszone IIa: Feldschlösschen» abzulösen.

Parallel zur Teiländerung ist die Stadt Rheinfelden daran, ihre allgemeine Nutzungsplanung gesamthaft zu revidieren. Die Teiländerung und die Gesamtrevision sind aufeinander abgestimmt. Die Bestimmungen zur Arbeitszone Feldschlösschen berücksichtigen bereits die harmonisierten Baubegriffe gemäss den Anforderungen des Kantons. Die neue Arbeitszone umfasst nur jenen Teil des Baugebiets, der von der FSC genutzt wird. Die Zweckmässigkeit der Bestimmungen der übrigen Arbeitszonen wird im Rahmen der Gesamtrevision überprüft.

Rechtskräftige Nutzungsplanung

Die von der Teiländerung betroffenen Parzellen befinden sich bereits heute zum grössten Teil in der Bauzone und sind gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Stadt Rheinfelden der «Arbeitszone II: Gewerbe» zugewiesen (vgl. Abbildung). In der Arbeitszone II sind u. a. gewerbliche Produktionsbetriebe, Werkhöfe, Lagerbauten usw. zulässig (vgl. Art. 14 Bau- und Nutzungsordnung/BNO). Bezüglich der Grundmasse gelten u. a. eine maximale Gebäudehöhe von 20 m und eine Bauhöhenbeschränkung (Gebäudehöhe maximal 13 m) gegenüber der angrenzenden Wohnzone im Osten. Die Ränder der Arbeitszone sind zusätzlich mit der Naturschutzzone Durchlässigkeit bzw. einer Schutzbepflanzung überlagert (vgl. Art. 20 und 23 BNO).

Änderungen Bauzonenplan (BZP)

Die Änderung des Bauzonenplans umfasst die ehemalige «Arbeitszone II: Gewerbe» im Gebiet Feldschlösschen (vgl. Abbildung). Diese wird neu der «Arbeitszone IIa: Feldschlösschen» zugewiesen (dunkelblaue Fläche in Abbildung). Zusätzlich werden für Teilbereiche der Arbeitszone Feldschlösschen maximal zulässige Gesamthöhen von 17 m, 20 m sowie 30 m definiert. Der Teilbereich mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m ist der geplante Standort des Hochregallagers. Die Schutzzone Bauhöhenbeschränkung 4 am östlichen Rand der Arbeitszone Feld-

Rechtskräftiger Bauzonenplan (BZP)



Teiländerung Bauzonenplan (BZP)



Legende

Genehmigungsinhalt

| | |
|----------------------------|---|
| Grundnutzung | Arbeitszone IIa: Feldschlösschen |
| Überlagerungszonen | Neu: Bereiche unterschiedlicher Gesamthöhen: 17/20/30 m (gemäss Planeintrag) |
| | Aufhebung innerhalb Arbeitszone IIa: Schutzzone Bauhöhenbeschränkung 4 geschossig |
| Orientierungsinhalt | |
| Grundnutzung | Wohnzone A |
| | Wohnzone B |
| | Arbeitszone I: Dienstleistungen |
| | Arbeitszone II: Gewerbe |
| | Arbeitszone IV: Gesundheit |
| | A Ila |
| | WA |
| | WB |
| | A I |
| | A II |
| | A IV |

Überlagerte Zonen und Objekte

| | |
|------|---|
| WA | Schutzzone Bauhöhenbeschränkung (Zahl der Vollgeschosse gemäss Planeintrag) |
| WB | Naturschutzzone Durchlässigkeit |
| A I | Naturschutzzone Freihaltung |
| A II | Areal mit Gestaltungsplanpflicht |
| A IV | Areal mit rechtmässigem Erschliessungs-/Gestaltungsplan |
| | Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Altstadt (Objektnummern gemäss Inventar Bautenschutz) |
| | Schutzbepflanzungen (Breite 6 m) |
| | Schutzbepflanzungen (Breite 15 m) |
| | Kleingehölze: Einzelbäume, Baumgruppen (Objektnummern gemäss Inventar der Kleingehölze) |

Weitere Inhalte

| | |
|--|--|
| | Bauzonenlinie gem. Nutzungsplan Kulturland vom 6. Mai 2009 |
| | Wald |
| | Eingedoltes Gewässer |
| | Hochspannungsfreileitung |
| | Grundwasserschutz zonen S1 S2 S3 |

AV-Datenstand: 10.03.2025

schlösschen wird aufgehoben und durch den Bereich mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 17 m ersetzt. Weitere Festlegungen des rechtskräftigen Bauzonenplans (z.B. Naturschutzzone Durchlässigkeit) werden nicht geändert und gelten weiterhin.

Die in der Teiländerung dargestellte Zonenabgrenzung gegenüber dem Nichtbaugelände entspricht der Bauzonengrenze gemäss dem Genehmigungsinhalt des Kulturlandplans (KLP) vom 10. Dezember 2008, der vom Regierungsrat am 6. Mai 2009 genehmigt wurde. Gemäss dem KLP sind auch die an das Areal Feldschlösschen angrenzenden Wege und Strassen Teil des Baugebiets. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung werden an der Bauzonengrenze keine Anpassungen vorgenommen. Die Zweckmässigkeit der Abgrenzung wird im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft. Innerhalb des Baugebiets wird die Theophil Roniger-Strasse von der Arbeitszone I in die Arbeitszone IIa umgezont. Dies entspricht der kantonalen Praxis.

Änderungen Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Bei der Änderung der Bau- und Nutzungsordnung wurde darauf geachtet, dass die Ergänzung sowohl mit der rechtskräftigen BNO kompatibel ist wie auch mit der zukünftigen BNO, die im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet wird. Das bedeutet z. B., dass bereits die Teiländerung die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfüllen muss.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden, Stand: 1. Januar 2025, wird wie folgt angepasst (rot = Änderungen):

Art. 8 Zonenausscheidung

Art. 8 Abs. 1 BNO:

1 Grundnutzungszone Siedlung
Der Nutzungsplanung Siedlung scheidet folgende Bauzonen aus:

- Altstadt
- Stadtgraben
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Arbeitszone I: Dienstleistungen
- Arbeitszone II: Gewerbe
- Arbeitszone IIa: Feldschlösschen**
- Arbeitszone III: Industrie
- Arbeitszone IV: Gesundheit
- Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Der Nutzungsplanung Kulturland scheidet gemäss Art. 30 BNO ergänzend aus: Spezialzone Riburg.

Erläuterung: Die in Artikel 8 Abs 1 aufgeführten Grundnutzungszone werden um die «Arbeitszone IIa: Feldschlösschen» ergänzt.

Art. 8 Abs. 3 BNO:

³ Übersicht Grundnutzungen Siedlung

| Zone | Abkürzung | AZ | Grenzabstand | Vollgeschosse | Gebäudehöhe | Gesamthöhe | ES | BNO |
|---|--------------|-------------|--|---------------|-------------|---|-------|-----------------|
| (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | | (...) | (...) |
| Arbeitszone II: Gewerbe | A II | Frei | 1/2 Gebäudehöhe mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten. | - | max. 20m | | III | Art. 14 |
| Arbeitszone IIa: Feldschlösschen | A IIa | Frei | 1/2 Gebäudehöhe mind. 2 m | - | | Gesamthöhen gemäss Eintrag im Bauzonenplan | III | Art. 14a |
| Arbeitszone III: Industrie | A III | Frei | 1/2 Gebäudehöhe mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten. | - | max. 24m | | III | Art. 15 |
| Arbeitszone IV: Gesundheit | A IV | Frei | Der Gemeinderat bestimmt die Bauvorschriften unter Abwägung des öffentlichen und des privaten Interesses. Gegenüber angrenzenden Zonen sind die deren vorgeschriebenen Grenzabstände und Gebäudehöhen einzuhalten. | | | | II | Art. 16 |
| (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | (...) | | (...) | (...) |

Erläuterung: Die in Artikel 8 Abs 3 aufgeführten Grundnutzungszone werden um die «Arbeitszone IIa: Feldschlösschen» ergänzt. Hier werden u. a. die Abkürzung der neuen Zone, der Grenzabstand, die Gesamthöhe und die Empfindlichkeitsstufe definiert. Die Grund-

masse orientieren sich, abgesehen von der Gesamthöhe, an den Bestimmungen der vorhandenen Arbeitszonen. Für die Gesamthöhen werden im Bauzonenplan Teilbereiche mit maximalen Gesamthöhen von 17 m, 20 m und 30 m definiert.

Art. 14 Arbeitszone II: Gewerbe

Art. 14 Abs. 1 BNO:

¹ Zulässige Nutzungen

^a Gewerbliche Produktionsbetriebe, **eingeschlossen Brauereien:**

^b Werkhöfe.

^c Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind.

^d Fachmärkte, Eingrenzung gemäss Art. 24 BNO.

^e Büros.

^f Wohnungen, soweit sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind.

Erläuterung: In Artikel 14 Abs. 1 BNO wird der Verweis auf die Brauereien gestrichen. Für die Arbeitszone Feldschlösschen wird ein eigener Artikel (Art. 14a) eingeführt.

Art. 14a Arbeitszone IIa: Feldschlösschen

Erläuterung: Die im Bauzonenplan neu ausgeschiedene Arbeitszone Feldschlösschen wird im neuen Artikel 14a bezüglich ihres Zwecks, den Nutzungsmöglichkeiten, dem Umgang mit der historischen Brauerei, der Mobilität und der Qualitätssicherung näher definiert.

Art. 14a Abs. 1 BNO:

¹ Die Arbeitszone Feldschlösschen dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Brauereibetriebs.

Erläuterung: Die Zone A IIa dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung des bestehenden Brauereibetriebs. Diese spezifische Zweckbestimmung wird durch das Bekenntnis der FSC zum Produktionsstandort Rheinfelden ermöglicht.

Art. 14a Abs. 2 BNO:

² In der Arbeitszone Feldschlösschen sind die bestehende Brauerei (inkl. Logistik), mit der Getränkeherstellung verbundene gewerbliche Nutzungen, Gastronomiebetriebe und Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig. Verkaufsgeschäfte bis 1'000 m² Verkaufsfläche für Produkte, die durch ansässige Betriebe hergestellt werden, sind gestattet.

Erläuterung: Neben der direkten Brauereinutzung sind auch Logistik, mit der Getränkeherstellung verbundene gewerbliche Nutzungen, Gastronomiebetriebe und Nutzungen mit hohem Güterverkehr zulässig. Verkaufsgeschäfte für Produkte, die vor Ort hergestellt werden, sind bis zu einer Verkaufsfläche von 1'000 m² ebenfalls gestattet. Mit den mit der Getränkeherstellung verbundenen Nutzungen sollen u. a. Besichtigungs- und Informationsanlässe bzw. Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Getränkeproduktion ermöglicht werden.

Art. 14a Abs. 3 BNO:

³ Für die Arbeitszone Feldschlösschen gilt ein Gesamtkontingent an Last- und Lieferwagenfahrten von maximal 290 Fahrten pro Tag (DTV)¹, das proportional zur anrechenbaren Grundstücksfläche auf die einzelnen Teilareale verteilt wird.

Durch Dienstbarkeitsverträge können Teilkontingente innerhalb der Arbeitszone Feldschlösschen verschoben werden, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Fusszeile: ¹ DTV = durchschnittlicher Tagesverkehr

Erläuterung: Bei Standorten mit hohem Güterverkehr (ab 200 Lkw-Fahrten pro Tag) verlangt der kantonale Richtplan eine explizite Nennung der Nutzung in der BNO sowie Festlegungen zur Grösse des Standorts. Es wird eine maximale Fahrtenanzahl (d. h. Hin- und Rückfahrten zusammen) für Last- und Lieferwagen festgelegt, die nicht überschritten werden darf. Die 290 Fahrten pro Tag (DTV) ergeben sich aus der vorhandenen Strassenkapazität auf der Theophil-Roniger-Strasse (365 Lkw/Tag) und der heutigen Verteilung der Fahrten auf das FSC-Areal (rund 80 %) bzw. die übrigen Nutzenden (rund 20 %).

Gemäss Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach Inbetriebnahme des Hochregallagers mit 202 Lkw-Fahrten pro Tag aus dem FSC-Areal zu rechnen. Die festgelegte Obergrenze wird somit deutlich unterschritten. Im Rahmen des geforderten Mobilitätskonzepts (vgl. § 72a BNO) ist ein Controlling für die Lkw-Fahrten vorgesehen.

Art. 14a Abs. 4 BNO:

⁴ Der historische Bestand darf durch neue Bauten und Anlagen in seinen Schutzziele, seinem Charakter und seiner Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Erläuterung: Die Schutzwürdigkeit der Gebäude im historischen Teil der Brauerei wird in Absatz 4 anerkannt. Dieser fordert, dass neue Bauten und Anlagen den historischen Bestand nicht negativ beeinflussen dürfen. Der historische Bestand ist durch den Schutzvertrag mit der kantonalen Denkmalpflege sowie den Eintrag im ISOS definiert. Der Vertrag kann beim Stadtbauamt Rheinfelden eingesehen werden.

Art. 14a Abs. 5 BNO:

- ⁵ Bewilligungsvoraussetzung für neue Bauten und Anlagen sind:
- a) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,
 - b) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,
 - c) gutes Zusammenwirken mit dem historischen Bestand hinsichtlich Bauform, Staffelung der Bauten, Fassadengliederung, Gebäude- und Dachform sowie Materialisierung und Farbgebung.

Erläuterung: Dieser Absatz definiert die qualitativen Anforderungen für neue Bauten und Anlagen. Dazu gehören u. a. die gute architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume, die Einordnung ins Orts- und Landschaftsbild und das gute Zusammenwirken mit dem Bestand. Diese Anforderungen bilden die Kriterien für die Bewilligungsfähigkeit von Neubauten (vgl. auch Absätze 10 und 11).

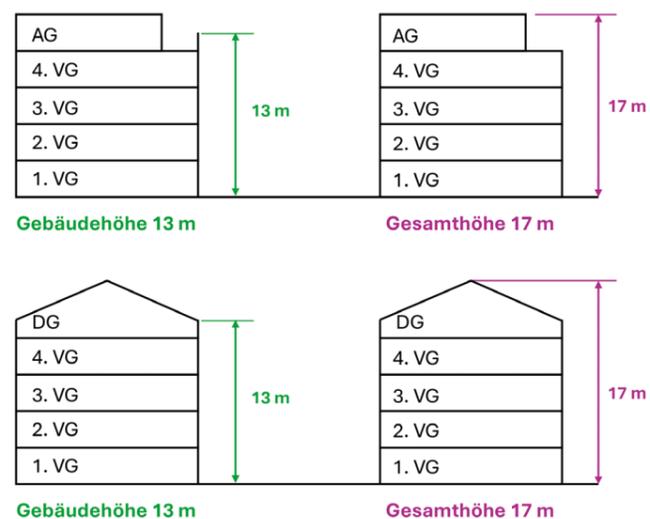
Art. 14a Abs. 6 BNO:

⁶ Die zulässigen Gesamthöhen richten sich nach den Einträgen im Bauzonenplan. Im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat eine Gesamthöhe bis maximal 30 m bewilligen, sofern die Gesamthöhe mit den Bestimmungen des verwaltungsrechtlichen Schutzvertrags² vereinbar ist und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege vorliegt.

Fusszeile: ² Feldschlösschen Schutzvertrag 2022 vom 29.07.2022/17.08.2022. Der Vertrag ist auf dem Stadtbauamt Rheinfelden einsehbar.

Erläuterung: Die neuen maximalen Gesamthöhen werden im Bauzonenplan pro Teilbereich festgelegt. Sie betragen grösstenteils 20 m, 17 m am östlichen Rand (Ersatz für Aufhebung Bauzonenbeschränkung) und 30 m im Bereich des Hochregallagers. Im Bereich westlich der Feldschlösschenstrasse kann der Gemeinderat die Gesamthöhe auf maximal 30 m erhöhen, wenn die Bestimmungen des Schutzvertrags eingehalten werden und die kantonale Denkmalpflege ihre Zustimmung zur Gesamthöhe abgegeben hat. Mit dieser Ausnahmeregelung soll auch dem Produktionsbereich der Feldschlösschen ein gewisses Entwicklungspotenzial ermöglicht werden.

Mit der Abschaffung der Bauhöhenbeschränkung am östlichen Rand der Arbeitszone und der Festlegung einer Gesamthöhe von 17 m erfolgt gegenüber den östlichen Anstössern keine Änderung der baulichen Möglichkeiten. Insbesondere sind keine höheren Bauten möglich. Die rechtskräftige Schutzzone Bauhöhenbeschränkung hält in Art. 18 BNO fest, dass der «Planeintrag 4» vier Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von maximal 13.0 m entspricht. Art. 18 regelt somit nur die maximale Anzahl und Ausdehnung der Vollgeschosse. Ein Dach- oder Attikageschoss ist, da kein explizites Verbot vorliegt, ebenfalls zulässig. Diesem Umstand muss bei der Festlegung der neuen Gesamthöhe Rechnung getragen werden. Für eine Arbeitszone mit vier Vollgeschossen und einem Attikageschoss ist eine Gesamthöhe von 17 m zweckmässig. Die unterschiedlichen Definitionen der Gebäude- bzw. Gesamthöhe bei einem Gebäude sind in der nachfolgenden Abbildung ablesbar.



Gebäudehöhe (bisher) vs. Gesamthöhe (neu) bei dem gleichen Gebäude

Art. 14a Abs. 7 BNO:

⁷ Es sind hochwertige, auf die jeweiligen Gebäudenutzungen abgestimmte Aussenräume zu schaffen, die den Bedürfnissen der Nutzenden (z. B. Arbeitnehmende, Besuchende), der Ökologie und der klimagerechten Siedlungsentwicklung Rechnung tragen. Historische Anlagen (z. B. Biergarten, Kastanien-Alleen) sind, sofern möglich, aufzuwerten bzw. wiederherzustellen.

Erläuterung: Für neue Freiräume werden Qualitätsanforderungen definiert. Diese müssen hochwertig sein und sich an den Nutzungen bzw. Nutzenden orientieren. Zudem sind die Bedürfnisse der Ökologie und der klimagerechten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Historische Anlagen (ICOMOS-Eintrag) sind, sofern möglich, aufzuwerten bzw. wiederherzustellen. Dazu gehören u. a. der Biergarten bzw. die Kastanien-Alleen.

Art. 14a Abs. 8 und 9 BNO:

⁸ 10% der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit standortheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).

⁹ Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Festlegung im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte an den Grünraum gemäss Abs. 8 anrechenbar.

Erläuterung: Die Absätze 8 und 9 dienen der Grünraumversorgung in der Arbeitszone IIa. Es handelt sich um Bestimmungen, die aus den anderen Arbeitszonen übernommen wurden.

Art. 14a Abs. 10 BNO:

¹⁰ Neue Gebäude, eingreifende Erneuerungen, Umgestaltungen und Erweiterungen sind in einem qualitätssichernden Verfahren (z. B. Workshopverfahren, Studienaufträge, Wettbewerbe) zu erarbeiten. Dabei sind der Stadtrat, der Beirat Stadtgestaltung und die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Die Bauprojekte haben den erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Abs. 5 und 7 zu genügen.

Erläuterung: Die Bestimmungen dieses Absatzes regelt die Qualitätssicherung. Für neue Gebäude, eingreifende Erneuerungen, Umgestaltungen und Erweiterungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Dabei sind der Stadtrat, der Beirat Stadtgestaltung und die kantonale Denkmalpflege in geeigneter Weise einzubeziehen. Das genaue Verfahren wird nicht vorgegeben, sondern ist zu Beginn der Planung und abhängig vom Bauvorhaben festzulegen. Die gestalterischen Anforderungen aus den Absätzen 5 und 7 dienen dabei als Beurteilungskriterien. Die Festlegung eines qualitätssichernden Verfahrens ist angesichts der hohen öffentlichen Interessen bezüglich des Ortsbildschutzes (ISOS, Schutzvertrag) gerechtfertigt und trägt auch zur höheren Rechtssicherheit für die Bauherrschaft bei.

Als eingreifende Erneuerungen sind u. a. Änderungen am Gebäudevolumen, am architektonischen Ausdruck der Gesamtanlage bzw. Änderungen mit Auswirkungen auf das Ortsbild und die Einordnung gemäss Art. 42 BauG zu verstehen. Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung (z. B. Ersatz technischer Anlagen, Einbau von Fluchttüren, einzelne einfache Fassadenöffnungen) müssen kein qualitätssicherndes Verfahren durchlaufen.

Art. 72a Mobilitätskonzept

Art. 72a Abs. 1 BNO:

¹ Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, sind bei Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen verpflichtet, mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Erläuterung: Mit der vorliegenden Teiländerung der BNO wird für alle Betriebe, die mehr als 50 Parkfelder aufweisen, eine Pflicht zur Einreichung eines Mobilitätskonzepts eingeführt.

Die Vorschrift betrifft nicht nur das Areal Feldschlösschen, sondern auch die Eigentümerinnen und Eigentümer weiterer grösserer Parkierungsanlagen von Gesundheits-, Einkaufs- und Freizeitnutzungen. Ein Mobilitätskonzept wird erstmals mit einem Baugesuch für Neubauten, Nutzungserweiterungen und Umnutzungen notwendig.

Mit der Einführung des Mobilitätskonzepts in der BNO kommt die Stadt Rheinfelden einer Auflage aus der Vereinbarung mit der Roche und dem Kanton Aargau nach (Vereinbarung «Roche» über verkehrliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung der F. Hoffmann-La Roche AG im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) in Kaiseraugst vom 20. Mai 2015).

Art. 72a Abs. 2 BNO:

² Das Mobilitätskonzept zeigt auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie mit einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs in Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist.

Erläuterung: Ein Mobilitätskonzept umfasst Massnahmen, die den durch eine Arealentwicklung oder Bauvorhaben erzeugten Verkehr auf die Kapazitäten des Strassennetzes, der Parkplätze, des ÖV sowie des Angebots für Fuss- und Veloverkehr abstimmen. Ziel ist es, Engpässe zu vermeiden und Umweltbelastungen zu reduzieren sowie ein bestimmtes Verkehrsverhalten (z. B. Fahrtenanzahl, Modalsplit) zu fördern.

Art. 72a Abs. 3 und 4 BNO:

³ Im Mobilitätskonzept werden insbesondere die zu erreichenden Ziele, die maximal zulässige Parkfelderzahl für den MIV und die Minimalanforderungen an die Veloabstellplätze definiert.

⁴ Im Mobilitätskonzept sind insbesondere die nachstehenden Massnahmen umzusetzen:

- Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Radverkehrs,
- bedarfsgerechtes Car Sharing-Angebot,
- Monitoring/Controlling,
- Massnahmen, sofern die Ziele nicht erreicht werden und
- Zuständigkeit.

Erläuterung: Mit dem Mobilitätskonzept sind die für das Bauvorhaben konkreten Ziele, Festlegungen zu Kapazitäten und Massnahmen zu definieren. Die Absätze 3 und 4 beschreiben die Anforderungen, welche in Zusammenarbeit mit der Stadt durch die Gesuchstellenden zu erarbeiten sind.

Art. 72a Abs. 5 und 6 BNO:

⁵ Die zum Erreichen der Ziele erforderlichen Massnahmen sind umzusetzen. Das Mobilitätskonzept ist Gegenstand der Überprüfung im Baubewilligungsverfahren.

⁶ Die Verpflichtung zum Monitoring/Controlling ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Erläuterung: Die Absätze 5 und 6 regeln die Verbindlichkeit der Massnahmen, welche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt werden. Gemäss kantonalen Praxis ist zur Sicherung eines fortlaufenden Monitorings/Controllings die Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Art. 72a Abs. 7 BNO:

⁷ Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden. Alternativ ist der fehlende Parkplatzbestand real nachzuweisen oder eine entsprechende Ersatzabgabe zu entrichten.

Erläuterung: Belegt das Monitoring/Controlling, dass die Ziele des Mobilitätskonzepts nicht erreicht werden, kann der Gemeinderat eine Verschärfung der bestehenden Massnahmen verlangen. Weiter kann er die Prüfung von weiteren Massnahmen und bei Eignung deren Umsetzung verlangen. Als alternative Möglichkeit kann der fehlende Parkplatzbestand real nachgewiesen oder eine Ersatzabgabe entrichtet werden.

Planungsverfahren

Im April 2023 fand ein erster Austausch zu den Entwicklungsabsichten zwischen FSC und Vertretenden der Stadt statt. Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 01. Juli 2024 vom Anliegen der FSC und vom Revisionsbedarf von BNO und BZP Kenntnis genommen und dem Vorgehen zugestimmt. Anschliessend wurde durch die FSC in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt das Entwicklungskonzept und die zugehörigen Berichte und durch die vom Stadtbauamt beauftragte Metron Raumentwicklung AG die Teiländerung von BNO und BZP sowie der Planungsbericht erarbeitet. Anlässlich der Sitzung vom 28. Oktober 2024 verabschiedete der Stadtrat die Planungsvorlage zur Teiländerung der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung, zur regionalen Abstimmung und zur Mitwirkung.

Das Dossier zur Teiländerung der Nutzungsplanung «Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept» lag vom 13. November 2024 bis zum 13. Dezember 2024 am Schalter des Stadtbauamtes und per Download-Möglichkeit öffentlich zur Einsicht auf. Als Auftakt zur Mitwirkung fand am 12. November im Musiksaal der Kurbrunnenanlage Rheinfelden ein Informationsanlass für die Öffentlichkeit statt. Bis zum Ende der Eingabefrist hat das Stadtbauamt acht Eingaben erhalten. Die Stadt hat die acht Eingaben geprüft und die Antworten im separaten Mitwirkungsbericht vom 17. März 2025 festgehalten.

Die Abstimmung auf regionaler Ebene mit dem Planungsverband Fricktal Regio erfolgte mit Zirkularbeschluss vom 06. Dezember 2024. Insgesamt unterstützt der Planungsverband die Teiländerung. Sie gilt damit als regional abgestimmt gemäss § 11 Abs. 1 BauG.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 kommt der Kanton zum Schluss, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Der erwähnte Vorbehalt bezüglich der Verkaufsfläche wurde mit einer Ergänzung der neuen BNO-Vorschrift (vgl. § 14a Abs. 2 BNO) bereinigt. Direkt im Anschluss daran fand vom 21. März bis 22. April 2025 die öffentliche Auflage statt. Es sind keine Einwendungen zur Planungsvorlage eingegangen.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung wird von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen. Der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung ist rechtskräftig, sobald die Referendumsfrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist. Nach der Publikation der Rechtsgültigkeit des Gemeindeversammlungsbeschlusses kann gegen die Planung während 30 Tagen beim Regierungsrat des Kantons Aargau Beschwerde geführt werden.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Anpassung der BNO und des BZP bezüglich der maximalen Gesamthöhe für das Hochregallager 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 Stadt und die FSC beabsichtigen, einen Mehrwertausgleich im üblichen Rahmen von 20% des Mehrwerts vertraglich zu vereinbaren.

> Antrag

Die Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung sowie des Bauzonenplans betreffend Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept für Betriebe mit mehr als 50 Parkplätzen sei zu genehmigen.

Traktandum 8

Verpflichtungskredit über 2.09 Mio. Franken für die Sanierung von Friedhofskapelle und Aufbahnhungshalle; Genehmigung

Ausgangslage

Vor fast genau 100 Jahren wurden der Waldfriedhof und die Friedhofskapelle fertiggestellt und die Aufbahnhungshalle danach in den dreissiger Jahren ergänzt. Beide Gebäude sind heute noch weitgehend im Originalzustand erhalten und bilden eine wertvolle historische Bausubstanz. In ihrer Funktion als Abschiedsort für Verstorbene sind sie unabdingbar und sollen einen würdevollen Rahmen für Abdankungen und Beisetzungen bieten. An der Rückwand der Kapelle befinden sich vier Wandgemälde des lokalen Künstlers Jakob Strasser.

Der Waldfriedhof wurde nach Plänen von Albert Baumann, Landschaftsarchitekt und Lehrer an der Kantonalen Obst- und Gartenbauschule Oeschberg, ausgeführt. Im Sommer 1926 wurde die Anlage bei einer weltlichen Feier mit Vertretung der drei ansässigen Konfessionen eingeweiht. Ab dem 1. August 1926 war der neue Friedhof der offizielle Bestattungsort der Stadt. In den letzten Jahren wurden die Grabfelder und das Wegnetz wieder aufgefrischt.

Sanierungsbedarf

Die zuletzt ausgeführten partiellen Erneuerungsarbeiten an den Friedhofsgebäuden liegen bereits Jahrzehnte zurück. Die Dachdeckungen sind verwittert und die Fenster und Türen nicht zugluftdicht. Die technischen Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder überschritten. Die Beleuchtung ist in fast allen Räumen unzureichend, die Wärmeverteilung in der Friedhofskapelle zu schwach. Die Toilettenanlagen sind nicht barrierefrei und ein Anschluss an die Kanalisation fehlt gänzlich. Die Oberflächen und Ausstattungen beider Gebäude sind abgegriffen, verschmutzt oder verblichen. Bei einer Schadstoffuntersuchung wurde Asbest gefunden, welches im Rahmen der Sanierung beseitigt werden muss. In der Friedhofskapelle verursachen die schlechte Beleuchtung und Beheizung eine düstere Stimmung. Auch die Aufbahnräume werden aufgrund des spärlichen Lichts und der abgenutzten und teils beschädigten Oberflächen als kalt und trostlos empfunden.

Insgesamt besteht dringender Handlungsbedarf, um Schäden an der Bausubstanz vorzubeugen. Im Rahmen einer Sanierung und technischen Erneuerung sollen die Bestandsgebäude für die kommenden Jahrzehnte ertüchtigt und so der Rahmen für würdevolle Abdankungen und Bestattungen bewahrt werden.

Bisheriges Vorgehen

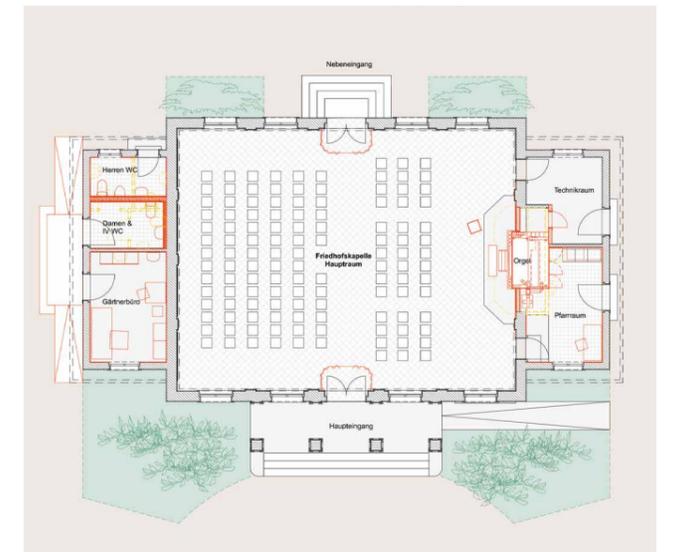
Im April 2024 hat ein spezialisiertes Architekturbüro den Planungsauftrag für Vor- und Bauprojekt erhalten. Gemeinsam wurde ein Planungsteam aus Haustechnikplanern zusammengestellt. In einem ersten Schritt nahm der Architekt eine detaillierte Zustandsanalyse vor. Alle Bauteile wurden einzeln auf ihren Zustand und ihre Restlebensdauer untersucht. Hier wurde festgestellt, dass der optimale

Instandsetzungszeitpunkt der meisten Bauteile bereits überschritten und eine Grundsanierung dringend erforderlich ist, um die Gebäude in ihrer Substanz und ihrer Funktion zu erhalten. Unter Einbezug von Vertretenden der drei ortsansässigen Kirchen hat der Architekt einen Massnahmenkatalog zusammengetragen und darauf aufbauend mit den Haustechnik-Planenden ein Projekt entwickelt und die Kosten ermittelt.

Projektbeschreibung

Friedhofskapelle

Neben den technisch erforderlichen Erneuerungen sind in der Friedhofskapelle ergänzende Massnahmen zur Verbesserung der Atmosphäre, die momentan als dunkel und bedrückend erlebt wird, geplant.



Grundriss Friedhofskapelle

Die bestehende Gasheizung ist am Ende ihrer Lebensdauer und soll durch eine nachhaltigere Luft-Wärmepumpe ersetzt werden. Die verwitterte Dachdeckung soll gereinigt und, wo nötig, ausgewechselt werden. Eine stärkere Dämmung des Dachs, eine verbesserte Wärmeverteilung und die Ertüchtigung der Fenster und Türen tragen zu einer höheren Behaglichkeit bei. Die Elektroinstallationen müssen erneuert werden. Die Beleuchtung wird ganz neu konzipiert: Sie wird zusammengesetzt aus einer stärkeren Grundbeleuchtung und stimmungsvollen Pendelleuchten, die gemeinsam eine feierliche und freundliche Atmosphäre erzeugen sollen. Gereinigte Holzoberflächen von Kassetendecke und Wandtäfer sowie ein neuer Wandanstrich in Anlehnung an die ursprüngliche Gestaltung sollen ebenfalls dazu beitragen.

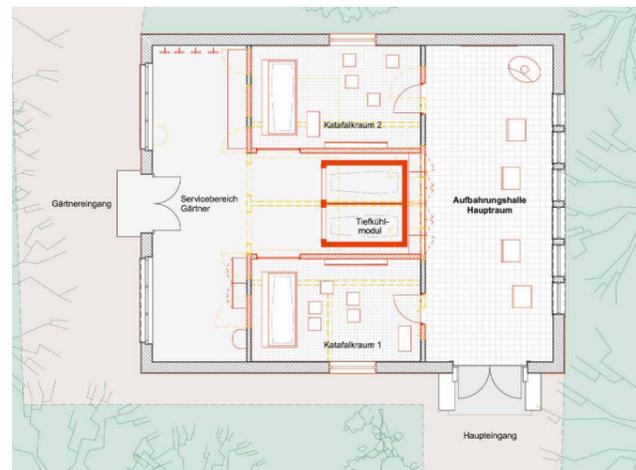
Zur musikalischen Untermalung der Abschiedsfeiern soll eine neue mechanische Orgel eingebaut werden. Sie bietet einen grösseren Funktionsrahmen, der mit den Kirchen abgestimmt wurde. Die Planung enthält weiter den Ersatz der Medientechnik durch eine moderne Audioanlage, welche die heutigen Anforderungen an eine Beisetzung erfüllt.

Zur Herstellung der Barrierefreiheit müssen die Toilettenanlagen saniert und mit rollstuhlgerechtem Zugang versehen werden. Gleichzeitig soll der gesetzlich vorgeschriebene Kanalisationsanschluss erstellt werden.

Aufbahrungshalle

Die Eternit- Dacheindeckung der Aufbahrungshalle ist ebenfalls stark verwittert und wird als asbesthaltig eingestuft. Sie muss dringend erneuert werden. Während das Dach geöffnet ist, kann die ursprüngliche, seit Jahren defekte Kühlanlage entsorgt werden, die sich immer noch im Dachstock befindet. Auch hier müssen die Elektroinstallati- onen erneuert und der gesetzlich erforderliche Kanalisationsan- schluss erstellt werden.

Der Schwerpunkt der Arbeiten soll jedoch auf den Aufbahrungsräumen selbst liegen. Die bestehenden engen Zellen befinden sich in einem technisch erneuerungsbedürftigen Zustand und bieten derzeit keinen würdevollen Rahmen für Verabschiedungen. Der Einbau zeitgemässer technischer Anlagen bedingt eine Anpassung der Raumaufteilung. In deren Rahmen kann die Anzahl der Aufbahrungsräume von drei klei- nen auf zwei grössere und würdevolle Räume reduziert werden. Dies geht mit geänderten Nutzungsbedürfnissen einher. In Verbindung mit einer neuen Beleuchtung soll eine ruhige und freundliche Atmosphäre für die Verabschiedung von Verstorbenen geschaffen werden. Zentral angeordnet ist ein modernes Tiefkühlmodul vorgesehen. Durch die geplante neue Raumeinteilung wird ausserdem die Nutzbarkeit des Gärtneraums im hinteren Teil des Gebäudes deutlich verbessert.



Grundriss Abdankungshalle

Sanierungskosten

Die Kosten für Planung, Ausschreibung und Ausführung der Sanie- rungsarbeiten setzen sich gemäss vorliegendem Kostenvoranschlag (+/-10%) wie folgt zusammen:

| BKP, Bezeichnung | Betrag in CHF |
|--------------------------------------|---------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 46'500.00 |
| 21 Rohbau 1 | 172'000.00 |
| 22 Rohbau 2 | 446'500.00 |
| 23 Elektroanlagen | 219'000.00 |
| 24 Heizung, Kälte | 168'000.00 |
| 25 Sanitäranlagen | 125'000.00 |
| 27 Ausbau 1 | 109'000.00 |
| 28 Ausbau 2 | 142'000.00 |
| 3 Betriebseinrichtungen | 268'000.00 |
| 4 Umgebung | 27'000.00 |
| 29 und 5 Honorare und Baunebenkosten | 368'500.00 |
| Gesamtkosten inkl. 8.1% MwSt. | 2'091'500.00 |



Aufbahrungsraum Bestand



Visualisierung: Mögliche Erneuerung

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss § 90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemein- degesetz) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzie- rung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhan- denen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremd- kapital ist nicht notwendig.

Durch die Nutzung unterliegen die Anlagen einem Werteverzehr und sind ordentlich je nach Anlagekategorie linear über 35 Jahre abzu- schreiben (§ 91d Abs. 2 Gemeindegesetz). Bei geschätzten Investiti- onen von CHF 2.09 Mio. ergibt sich ein jährlicher Abschreibungauf- wand von CHF 59'714.00.

Terminplan und weiteres Vorgehen

Mit der Planung für die Sanierung wurde 2024 begonnen. Das Bau- projekt mit Kostenvoranschlag liegt vor. Das Baugesuch und die ers- ten Ausschreibungen sind in Vorbereitung. Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits kann mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Sanierung wird ca. 10–12 Monate in Anspruch nehmen, sodass die Sanierungsarbeiten voraussichtlich rechtzeitig zum 100-jährigen Jubiläum im Spätsommer 2026 abgeschlossen sind. Während der Bauarbeiten können von Seiten der Kirchen und der Stadt alternative Räumlichkeiten für Abdankungsfeiern zur Verfügung gestellt werden.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

Die Friedhofskapelle und die Aufbahrungshalle stammen aus den 1920er-Jahren und sind in ihrer Originalsubstanz weitgehend erhal- ten. Sie dienen als zentrale Orte für Abdankungen und Beisetzungen in der Stadt. Die baulichen und technischen Mängel haben sich in den letzten Jahren akzentuiert: Veraltete Heiz- und Elektroinstallati- onen, fehlender Kanalisationsanschluss, ungenügende Beleuchtung und mangelhafte Barrierefreiheit beeinträchtigen Funktionalität und Atmosphäre. Zudem wurde Asbest festgestellt.

Ein Ausschreibungsverfahren mit erfahrenen Planenden wurde durch- geführt. Die Wahl fiel auf das Angebot mit überzeugendem Gestal- tungskonzept, welches zugleich auch das günstigste war. Der Umbau wird so geplant, dass der Nutzungsunterbruch möglichst kurz bleibt. Ausweichmöglichkeiten sind vorhanden.

Gesamthafte Beurteilung

Die Sanierung ist technisch notwendig und baulich überfällig. Sie stellt sicher, dass die Friedhofsgebäude auch künftig einen würdevol- len Rahmen für Abschiede bieten. Der Handlungsbedarf ist nicht neu, aber inzwischen dringlich geworden – weitere Verzögerungen könnten höhere Folgekosten oder Nutzungsausfälle verursachen. Die Planung ist weit fortgeschritten, Risiken erscheinen kontrollierbar.

Die Finanzierung der CHF 2.09 Mio. (+/- 10%) erfolgt vollständig aus eigenen Mitteln. Insgesamt überzeugt das Projekt inhaltlich wie auch finanziell.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwoh- nergemeinde-Versammlung, den Verpflichtungskredit über 2.09 Mio. Franken für die Sanierung von Friedhofskapelle und Aufbahrungshalle zu genehmigen.

> Antrag

Für die Sanierung von Friedhofskapelle und Aufbahrungshalle sei ein Verpflichtungskredit über 2.09 Mio. Franken zu genehmigen.

Traktandum 9

Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum» in Rheinfelden; Beschlussfassung

Volksinitiative

Die vier Ortsparteien «Die Mitte, Rheinfelden», «Grünliberale Rheinfelden», «SP Rheinfelden» und «Grüne Rheinfelden» haben im September 2024 eine «Volksinitiative für mehr bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden» mit folgendem Wortlaut lanciert:

Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden»

Das Rheinfelder Stimmvolk soll über folgende Forderungen an der Gemeindeversammlung abstimmen können:

1. Die Stadt Rheinfelden fördert bezahlbaren Wohnraum.
2. Der Stadtrat sorgt dafür, dass bis 2040 ausreichend bezahlbarer Wohnraum, bezogen auf die spezifische Einkommensstruktur in der Gemeinde, geschaffen wird. Im Vordergrund steht Wohnraum, der familien-, alters- oder jugendgerecht ist. Ein angemessener Anteil ist für innovative Wohnformen vorzusehen.
3. Bezahlbarer Wohnraum definiert sich über Einkommen, Haushaltgrösse und Lagequalität der Gemeinde. Die Miete darf dabei ein Drittel des Haushaltseinkommens nicht übersteigen.
4. Der Stadtrat ergreift dazu insbesondere folgende Massnahmen:
 - a) Er erhebt den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rheinfelden anhand des verfügbaren Wohnungsangebots und der Einkommensstruktur der Bevölkerung. Dieser muss in die Wohnraumplanung einfließen.
 - b) In allen Verdichtungsgebieten muss ein entsprechender Anteil der neu erstellten Wohnflächen bezahlbar sein, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt. Ausgenommen davon sind die Gebiete mit bereits rechtskräftigen Bebauungsplänen oder Baubewilligungen.
 - c) Die Stadt betreibt eine aktive Immobilien- und Landkaufpolitik. Sie fördert und unterstützt öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Förderwürdige Projekte müssen mindestens einer der folgenden Bedingungen entsprechen:
 - i) Sie erfüllen die Anforderungen des kantonalen Wohnraumförderungsgesetzes SAR 873.700
 - ii) Es handelt sich um innovative Wohnformen, die einer dauernden Kostenmiete unterliegen.
 - iii) Es handelt sich um Wohnraum von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip der kostendeckenden Miete verpflichtet sind.
 - d) Diese Überlegungen müssen in der aktuell laufenden Revision der BNO berücksichtigt werden.
5. Der Stadtrat erlässt Richtlinien, welche die Zuteilung der Wohnungen regeln, welche gemäss dieser Initiative erstellt und durch die Stadt gefördert werden.
6. Der Stadtrat unterbreitet der Gemeindeversammlung alle 2 Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele der Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten.
7. Die Initiative tritt unmittelbar nach deren Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

Das «Initiativrecht» in einer mit Gemeindeversammlung organisierten Gemeinde berechtigt, die Behandlung eines Gegenstandes in der Gemeindeversammlung zu verlangen. Für das Zustandekommen des Begehrens sind die Unterschriften von 10% der Stimmberechtigten erforderlich (§22 Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden [Gemeindegesezt, GG]). Nach der Einreichung der Unterschriftenlisten am 16. Dezember 2024 hat das Initiativkomitee bis am 11. Februar 2025 dreimal weitere Unterschriftenlisten nachgereicht, so dass schliesslich exakt so viele gültige Unterschriften vorlagen, wie sie für das Zustandekommen der Initiative erforderlich sind. Am 17. Februar 2025 hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Volksinitiative mit 758 gültigen Unterschriften zustande gekommen ist. Das Geschäft wird daher der Einwohnergemeindeversammlung vom 18. Juni 2025 zur Beschlussfassung unterbreitet.

Ausgangslage

Die Stadt Rheinfelden hat eine lange Tradition von preiswertem Wohnungsbau. Neue Genossenschaften und Genossenschaftsbauten entstanden oft mit Unterstützung von Einwohner- oder Ortsbürgergemeinde. Die Unterstützung beinhaltete wahlweise günstige Baurechte, Darlehen und/oder Zeichnung von Genossenschaftskapital. Insgesamt sind im Laufe der Jahre in Rheinfelden rund 700 Genossenschaftswohnungen entstanden. Hinzu kommt die Mitte der 70er Jahre erstellte Siedlung Augarten mit rund 1'000 Wohneinheiten, welche nach Baurechtsvorgaben der Ortsbürgergemeinde auch heute rund 20% unter der lokalen Marktmiete liegen.

Die Mietpreise steigen schweizweit, weil der Wohnungsbau ins Stocken geraten ist und insbesondere mit der aktuell erhöhten Nettozuwanderung und damit mit der Nachfrage nicht mehr Schritt hält. Mit ein Grund dafür ist die Tatsache, dass mit dem neuen Raumplanungsgesetz das Siedlungswachstum begrenzt wurde.

In Rheinfelden ist die Leerwohnungsziffer in den letzten Jahren deutlich gesunken und betrug zuletzt noch 1.31%. Dieser Leerwohnungsbestand korreliert in Rheinfelden mit der aktuell vergleichsweise tiefen Bautätigkeit. Angesicht der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung zögern einzelne Investoren mit ihren Vorhaben, weil sie die Möglichkeiten abwarten wollen, welche ihnen die revidierte Nutzungsplanung allenfalls bietet.

Wohnraumstrategie im Hinblick auf Gesamtrevision Nutzungsplanung

Der Stadtrat anerkennt das Bedürfnis, den Wohnungsmix zu überprüfen sowie Gründe und Möglichkeiten für eine Lenkung des Wohnraumangebotes auszuloten. Mit der in Arbeit stehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung nimmt die Stadt Einfluss auf den Wohnungsbau und damit auch auf den Wohnungsmarkt. Die Erarbeitung einer strategischen Wohnraumpolitik ist vor diesem Hintergrund ein Legislaturziel des Gemeinderates. Im Budget 2025 sind die nötigen Mittel für die Erarbeitung der Grundlagen eingestellt. Die Arbeiten dazu sind im Gange. Die Erkenntnisse aus dieser Arbeit sollen in einer Strategie münden und in die laufende Revision der Nutzungsplanung einfließen.

sen. Der Gemeinderat sieht dabei im Wesentlichen zwei Handlungsfelder, die auf Anreize und nicht auf «Vorschriften» setzen:

Erstens können mit konkreten Bestimmungen in der neuen Bau- und Nutzungsordnung Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer erhöht werden, Wohnraum in der strategisch gewünschten Form zu schaffen. Dies kann Mietzinse durch ein grösseres Angebot und eine höhere Umzugsdynamik langfristig im Sinne der Initiative beeinflussen.

Zweitens können in Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden rechtliche Rahmenbedingungen geprüft werden, mit welchen der preiswerte Wohnungsbau gefördert werden kann. Denkbar ist etwa, in der allgemeinen Nutzungsplanung eine Überlagerungszone auf bestehenden Wohnzonen zu definieren, welche bei der Realisierung von preiswertem Wohnungsbau eine höhere Ausnützung zulässt. Auch im Rahmen von Gestaltungsplänen wäre ein Ausnützungsbonus in Verbindung mit Vorgaben zu einem Mindestanteil für preiswerten Wohnraum denkbar. Schliesslich stellt auch die Mehrwertabgabe bei Auf- und/oder Umzonen eine Möglichkeit dar, einen planungsrechtlichen Mehrwert mit der Realisierung eines Anteils von preiswertem Wohnbau auszugleichen.

Die erwähnten rechtlichen Möglichkeiten erfordern eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der konkreten Ausgestaltung und der Abschätzung möglicher Folgen für den Wohnungsbau. Dabei gilt es, negative Auswirkungen für die Stadt zu vermeiden, indem Investorinnen und Investoren etwa weniger bereit sind, in Rheinfelden zu investieren. Der Gemeinderat prüft aktuell vor allem mögliche Anreizsysteme für den Erhalt des vielfältigen und bezahlbaren Wohnungsmix in Rheinfelden.

Aktive Bodenpolitik

Die Initiative fordert eine aktive Immobilien- und Landkaufpolitik der Stadt, um öffentliche Körperschaften oder gemeinnützige Wohnbauträger bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Hierzu ist festzuhalten, dass die Stadt Rheinfelden seit Jahrzehnten im Interesse der Stadtentwicklung eine aktive Bodenpolitik betreibt. Diese diene sowohl der Erfüllung öffentlicher Aufgaben als auch dem Gewerbe- und Wohnungsbau.

In den letzten 30 Jahren wurde unter anderem ein Baurecht für die Realisierung der Zähringer Wohnbaugenossenschaft (1995) in zwei Etappen am alten Standort von Wohn-/Gewerbeliegenschaften Roberstenstrasse und Werkhof/Feuwehrmagazin gewährt; das Kraftwerk-Verwaltungsgebäude an der Hermann-Keller-Strasse für die Unterbringung des Bezirksgerichts (1999) sowie das alte Kino (Cinema du Parc) für die Unterbringung der Musikschule gekauft, welches anschliessend an die Migros Genossenschaft für den Neubau des MM-Centers mit Begründung von Stockwerkeigentum für die Musikschule (2003) verkauft wurde (2003). Weiter verkauft wurde der frühere Schlachthof der Stadt an der Quellenstrasse zur Ermöglichung des Gewerbehauses Q37 (2005).

Im 2010 kaufte die Stadt das Rote Haus/Stadtgraben an der Schifflande zur Realisierung eines Verwaltungsgebäudes mit Beratungsdienstleistungen und die Fläche zur Erweiterung des Rhein-Parkings (Fritz Brunner-Anlage). Zur Unterbringung der Stadtbibliothek wurde im 2013 Stockwerkeigentum im ehemaligen Restaurant Salmen an der Marktgasse gekauft und im 2023 die Liegenschaft Quellenstrasse 5 im Hinblick der Realisierung des neuen Bahnhofplatzes. Im gleichen Jahr erfolgte der Erwerb der «Zirkuswiese» für eine mögliche

Erweiterung der Schulanlage Engerfeld. Im 2024 kaufte die Stadt weiter die Liegenschaft Quellenstrasse 1 (Willers) zur Ermöglichung des Busbahnhofes, das Areal Roniger-Park als Zugang zum künftig öffentlich zugänglichen Roniger-Park und den Bahnhofsaal zur Sicherung als Kulturlokal für die Stadt.

Eine weitergehende aktive Bodenpolitik, wie sie die Initiative fordert – analog der Städte Basel oder Zug – ist aufgrund der privaten Bautätigkeit nicht angezeigt.

Initiative schiesst über das Ziel hinaus

Die Stadt Rheinfelden hat sich in den vergangenen Jahrzehnten auf vielfältige Art und Weise für den geeigneten Wohnungsbau und Wohnraum eingesetzt: sei dies mit raumplanerischen Instrumenten, bei der Entwicklung eigener Grundstücke und der Abgabe von Bauland zur Förderung von Wohnungen im preiswerten Segment. **Der Stadtrat wird im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung die Wohnraumbedürfnisse erheben und Möglichkeiten der Steuerung der Wohnraumpolitik aufzeigen. Die Initiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden» schiesst über das Ziel hinaus und ist daher abzulehnen.**

Die mit der Initiative aufgestellten Forderungen führen zu einem enormen administrativen und damit auch finanziellen Aufwand. So müsste die Stadt etwa regelmässig das Wohnraumangebot, die Mieten, die Einkommensstruktur der Bevölkerung, die Haushaltgrösse und Lagequalität der Wohnungen erheben, analysieren und bewerten sowie der Gemeindeversammlung alle zwei Jahre Bericht erstatten. Die nötigen Informationen sind nicht alle öffentlich zugänglich und müssten aufwändig beschafft werden. Die Ansprüche der Initiative sind in vielerlei Hinsicht unbestimmt. Es stellt sich etwa die Frage, wann ein Wohnraum «familien-, alters- oder jugendgerecht» ist und ob der Gemeinderat hierzu eigene Kriterien definieren müsste. Unklar ist etwa auch, was unter «innovative Wohnformen» zu verstehen ist und wann eine solche Wohnform in quantitativer Hinsicht «angemessen» ist. Schon vor diesem Hintergrund sieht der Gemeinderat Schwierigkeiten. Die Umsetzung der Initiative erfordert neue und aufwändig zu bewirtschaftende Regulatorien, verbunden mit zusätzlichen Personalressourcen.

Die Initiative sieht vor, dass in allen «Verdichtungsgebieten» ein entsprechender Anteil der neu erstellten Wohnflächen bezahlbar sein muss, soweit das kantonale Planungs- und Baugesetz dies zulässt, und soll unmittelbar nach deren Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft treten. Es stellt sich also die Frage, ob und wie die Initiative auf die laufenden Projekte, etwa rund um die «Neue Mitte» am Bahnhof Einfluss nehmen soll. Die Initiative birgt ein grosses Konfliktpotential mit unklaren finanziellen Folgen für die Stadt. Es ist damit zu rechnen, dass der Wohnungsmarkt derart beeinträchtigt würde, dass Investorinnen und Investoren weniger bereit sind, in Rheinfelden zu investieren, wenn sie gezwungen sind, ihre Projekte zu überarbeiten und einen Teil ihrer Projekte zu subventionieren. Im Falle der «Neuen Mitte» würden bisherige Vereinbarungen oder Verhandlungsergebnisse über Mehrwertabgaben in Frage gestellt.

Zusammenfassend birgt die vorliegende Initiative grosse, nicht absehbare finanzielle Risiken für die Stadt und nach Auffassung des Gemeinderates werden bei Annahme der Initiative unnötige und ineffiziente bürokratische Strukturen geschaffen.

Argumentarium des Initiativkomitees von Die Mitte, GLP, Grüne und SP

Die Ausgangslage

Rheinfelden ist ein attraktiver Wohnort. In den letzten Jahren sind die Land-, Bau- und Mietkosten überproportional zu den Einkommen gestiegen. Eine zunehmende Zahl von Familien sowie jungen und älteren Bewohnerinnen und Bewohnern hat immer mehr Mühe, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Neben der Verknappung des Angebots tragen weitere Entwicklungen zur Verteuerung bei:

- Die Bevölkerung wird älter
- Ältere Menschen bewohnen häufig grössere Wohnungen allein (z.B. nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des Partners/der Partnerin)
- Die Zahl der Einpersonenhaushalte nimmt in allen Altersgruppen zu
- Alternative Wohnformen werden stärker nachgefragt, können aber kaum bedient werden

Wohnbaugenossenschaften wurden in Rheinfelden oft mit Unterstützung der Gemeinde gegründet und durch günstige Baurechte, Darlehen oder die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen gefördert. Die im Augarten geschaffenen 1'000 Wohneinheiten sollten ursprünglich Mieten 20% unter Marktniveau sichern; diese Zielvorgabe wird heute nur noch bedingt erreicht. Seit 2007 sind keine neuen gemeinnützigen Wohnungen entstanden. Die Angebotslücke und sich wandelnde Bedürfnisse verlangen eine aktivere kommunale Wohnraumpolitik – mit dem Ziel, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum zu sichern und auszubauen.

Die Realität

Die Ortsparteien Die Mitte, GLP, Grüne und SP haben auf ihren Plattformen zahlreiche Studien zur aktuellen Wohn- und Mietkrise veröffentlicht. Zentrale Fakten daraus:

- 20% der Haushalte geben über die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus
- Gemäss gängiger Empfehlung sollte die Miete maximal 30% des verfügbaren Einkommens betragen
- Die Wohnmobilität hat stark abgenommen, da kleinere (neue) Wohnungen oft teurer sind als bestehende grössere Einheiten
- Gemeinden – unabhängig von der politischen Ausrichtung der Exekutive – setzen zunehmend auf eine aktive Wohnraumpolitik
- Fachkreise wie der Baumeisterverband fordern mehr Verdichtung und vereinfachte Bewilligungsverfahren
- Der Mietanstieg führt zur Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern aus Gemeinden mit zu wenig bezahlbarem Wohnraum

Die Fakten

- Die Wohnraumknappheit und der starke Mietanstieg sind keine rein marktwirtschaftlichen Phänomene. Sie werden unter anderem durch die Zinspolitik der Nationalbank beeinflusst
- Eine gute soziale Durchmischung macht Rheinfelden nicht nur für Bewohnende, sondern auch für Investorinnen und Investoren attraktiv

- Die Geschichte zeigt: Genossenschaftlicher Wohnungsbau und wirtschaftlicher Wohlstand können Hand in Hand gehen – auch ohne kommunale Subventionen
- Gemeinden beeinflussen die Wohnraumentwicklung bereits seit Jahrzehnten über ihre Nutzungsordnungen – ohne die privatrechtliche Vertragsfreiheit zu verletzen
- Die öffentliche Hand erhebt anonymisierte Strukturdaten (z.B. zu Einkommen, Mieten, Steuern, sozialen Verhältnissen). Daraus lassen sich Bedarf und Angebot bezahlbaren Wohnraums ableiten
- Auch Wohnbauten mit einem angemessenen Anteil an günstigem Wohnraum ermöglichen Investorinnen und Investoren bei einem Mietanteil von max. 30% des Einkommens eine auskömmliche Rendite.

Was kann die Stadt tun – zum Nutzen der Bevölkerung?

Eine strategische Wohnraumpolitik sollte Ziel der kommenden Legislaturperiode sein. Die finanziellen Mittel hierfür sind vorhanden.

- Die neue BNO kann gezielt so ausgestaltet werden, dass die Kernziele der Initiative (z.B. bessere Ausnutzung, mehr Verdichtung) erreicht werden. Ergänzend braucht es kantonale Rahmenbedingungen wie höhere Nutzungsreserven oder einen wirksamen Mehrwertausgleich
- Die Stadt kann ihre Datenbasis zu Entwicklung und Bedarf mit externen Marktanalysen durch Fachleute ergänzen. Nur eine solide Datenlage erlaubt sinnvolle Anreizsysteme für Investorinnen und Investoren
- Die Initiative nennt exemplarisch bedarfsgerechte Wohnformen und mögliche Handlungsansätze. Die konkrete Ausgestaltung in Rheinfelden wird hingegen bewusst dem Stadtrat überlassen und kann beispielsweise durch eine Kommission erfolgen, in der Vertretende der Bevölkerung und Fachkreise zusammenarbeiten. Begriffe wie «generationengerecht», «flexibel» oder «dienstleistungsgestützt» sind bereits durch viele Projekte in der Schweiz gut definiert
- Erkenntnisse aus der Datenerhebung können gezielt in die Stadtentwicklung einfließen – etwa bei der Neugestaltung der Neuen Mitte, der Sanierung von Grossüberbauungen oder bei der Quartiersentwicklung

Fazit

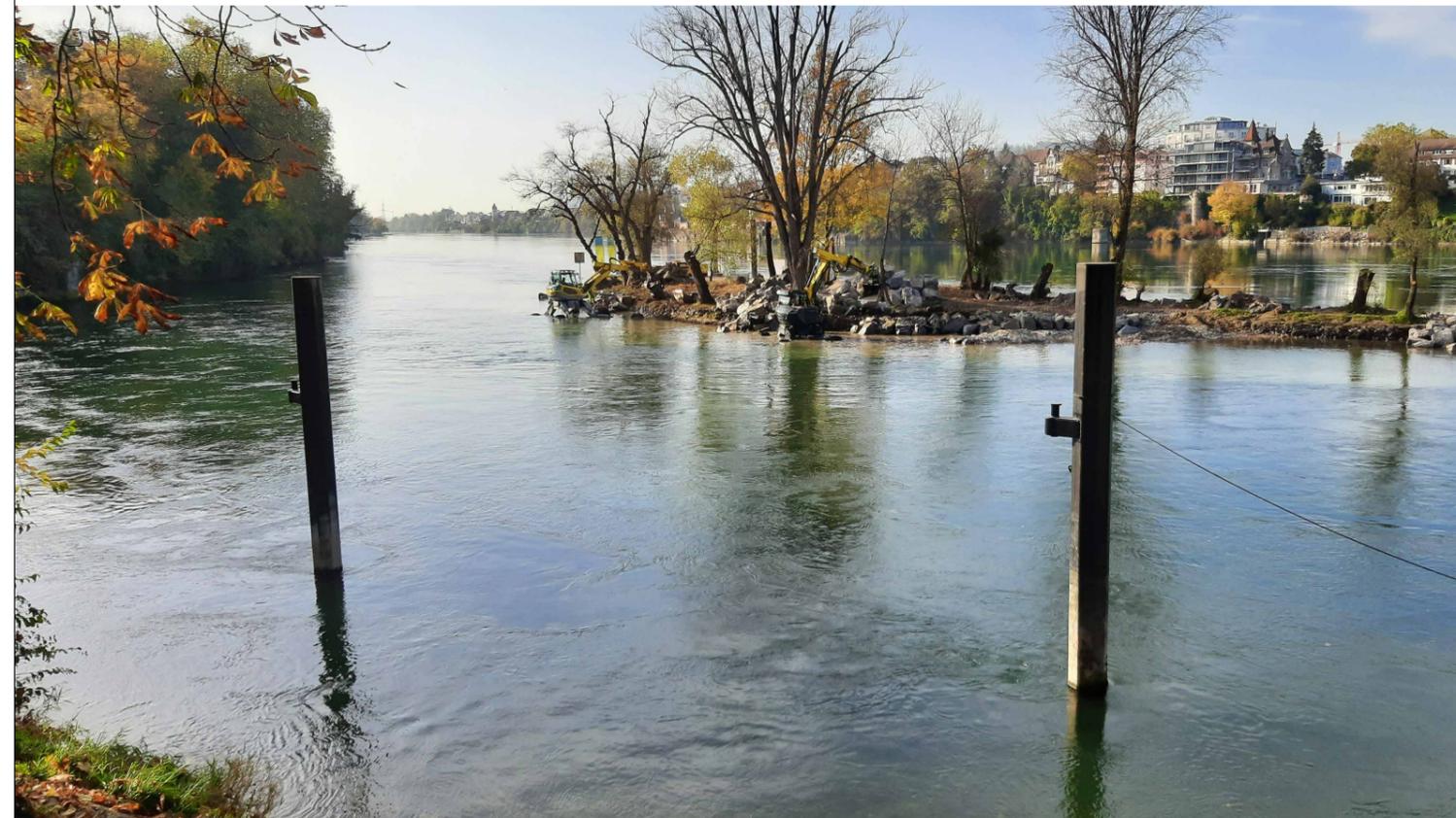
Die Initiative der vier Ortsparteien stellt folgende zentrale Fragen zum bezahlbaren Wohnraum:

- Wo stehen wir als Wohnort heute?
- Wo wollen wir als Wohnort hin?
- Wie erreichen wir dieses Ziel gemeinsam am besten?

Dafür erwarten wir eine fundierte Antwort der Exekutive – sowie eine breite, partizipative Mitwirkung an möglichen Lösungen.

> Anträge

1. Die Volksinitiative «für mehr bezahlbaren Wohnraum in Rheinfelden» sei abzulehnen.
2. Der Gemeinderat sei zu beauftragen, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung Anreize für die Schaffung von preiswertem Wohnraum zu prüfen und der Gemeindeversammlung mit der Beschlussfassung zur Nutzungsplanung Bericht zu erstatten.



Traktandum 10

Verschiedenes



Stadt Rheinfelden, Gemeinderat
Rathaus Marktgasse 16, CH-4310 Rheinfelden
Tel. +41 61 835 52 31
stadtrat@rheinfelden.ch
www.rheinfelden.ch

