

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

03. März 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.23.194 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Rheinfelden

Bezeichnung: Gestaltungsplan Areal C: Roniger-Park

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Gestaltungsplan (GP) Areal C: Roniger-Park bestehend aus:
 - Situationsplan 1:500 vom 17. September 2024
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 17. September 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 17. September 2024
- Richtprojekt, Bachelard Wagner Architekten vom 1. Februar 2023
- Entwicklungsleitbild (ELB) Roniger-Park, Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten, vom 17. September 2024
- Erschliessungs- und Mobilitätskonzept, Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, vom 9. August 2024
- Lärmschutznachweis, Gartenmann Engineering AG, Basel, vom 25. Juli 2024
- Ökonomiegebäude Roniger-Park Rheinfelden, Architekturhistorisches Gutachten; imRaum | Furter Handschin Rorato, vom 4. September 2024
- Gebäudestandard 2019.1, Massstäbe für energie- und umweltfreundliche Bauten, Energie Schweiz für Gemeinden, Version Juni 2020

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Areal Roniger-Park befindet sich direkt am Bahnhof von Rheinfelden, unmittelbar an der Achse zwischen dem Bahnhofplatz und der Altstadt. Der historische Park ist eine der grössten erhalten gebliebenen Gartenanlagen ihrer Art in Rheinfelden.

Die Gartenanlage soll einerseits langfristig als Grünraum gesichert werden, andererseits aber auch weiterentwickelt und der Öffentlichkeit zeitweise zugänglich gemacht werden.

2. Gesamtbeurteilung

Das ELB Roniger-Park und das Richtprojekt zum Dienstleistungsgebäude (Baufeld C) sind besonders zu würdigen. Sie sind sorgfältig und ausführlich erarbeitet worden und bilden eine gute Grundlage für den vorliegenden GP.

Auch der GP selbst zeugt von einer sensiblen und eingehenden Auseinandersetzung mit dem Areal. Mit dem durch die Entwicklung der übrigen Bahnhofsgebiete einhergehende Versiegelung kommt der Erhaltung und Zugänglichkeit des Parkes umso grössere Bedeutung zu. Die Festlegungen beziehungsweise Baufelder sichern einerseits den Erhalt aber auch eine sachgerechte Entwicklungsmöglichkeit und Inwertsetzung der Areals.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

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

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

3.2 Regionale Abstimmung

Der vorliegende GP tangiert keine wesentlichen regionalen Interessen.

3.3 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne, ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Gestaltungspläne können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

3.3.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die in der ICOMOS¹-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz enthaltene Parkanlage mit schönem Baumbestand fasst die verschiedenen Villen und Nebengebäude zusammen und soll als

¹ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Villengarten auch in Zukunft als solcher zu erkennen sein. Entsprechend ist es sachgerecht, an dieser Stelle die Innenentwicklungsmassnahmen auf das randlich ergänzende Baufeld C für Dienstleistungen zu beschränken und mit der Planung im Übrigen auf den Erhalt der Villen und des zugehörigen Parks zu fokussieren. Der Park wird als solcher sowohl klimatisch als auch zur Erholung einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung des gesamten Bahnhofgebiets leisten.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Das ELB Roniger-Park und das Richtprojekt zum Dienstleistungsgebäude (Baufeld C) sind wegleitend und verbindliche Bestandteile des GP. Diese Grundlagen wurden sorgfältig und schlüssig erarbeitet.

Gestützt auf § 26 Kulturgesetz (KG) führt die kantonale Denkmalpflege unter anderem das Bauinventar, worin die Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erfasst sind. § 25 Abs. 2 KG verpflichtet die Gemeinden, Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen. Gemäss Richtplankapitel S 1.5, Planungsanweisung 1.3, sind die Inventare durch die Gemeinden im Rahmen der Interessenabwägung in der Nutzungsplanung einzubeziehen.

Auf dem Areal des GP befinden sich die Villa Bel-Air (Quellenstrasse 4, Bauinventarobjekt RHE909), die Villa Roniger (Kaiserstrasse 21, Bauinventarobjekt RHE911), die Remise (Kaiserstrasse 5, Bauinventarobjekt RHE910), sowie ein jüngerer eingeschossiges Gebäude, das "Ärztehaus" an der Bahnhofstrasse.

Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Stadt Rheinfelden ist heute lediglich die Villa Roniger (Kaiserstrasse 21, Bauinventarobjekt RHE911) als kommunales Schutzobjekt gemäss Art. 39 BNO festgelegt. Für die übrigen Bauinventarobjekte hat im Rahmen des GP eine entsprechende Interessenabwägung zu erfolgen.

Ortsbild und Städtebau

Die geschützte Villa Roniger und die Villa Bel-Air werden sachgerecht mit dem Gestaltungsplan geschützt (§§ 6 und 7 SNV). Die Bestimmungen zum Umgang mit dem Schutzobjekt bleiben unspezifisch. In § 12 Abs. 7 SNV wird eine Begleitung bei der Planung und Erneuerungen der Bauten durch sachkundige Fachpersonen bezüglich der denkmalpflegerischen Anforderungen vorgeschrieben. Ein Gestaltungsplan bietet an, durch eine Präzisierung der Vorgaben hinsichtlich des Umgangs mit den schutzwürdigen Bauten mehr Planungssicherheit zu schaffen. Die Gemeinde hat trotz Hinweis auf eine solche Präzisierung verzichtet.

Die Remise (Kaiserstrasse 5, Bauinventarobjekt RHE910) und das "Ärztehaus" an der Bahnhofstrasse sollen gemäss GP abgebrochen werden. Anstelle der Remise soll im Baufeld C ein Dienstleistungsgebäude erstellt werden. Die historische Gartenanlage ist im Osten entlang der Bahnhofstrasse bereits stark überformt und das "Ärztehaus" (ISOS 3.0.23), das abgebrochen werden soll, ist im ISOS als "leicht störend" bezeichnet. Für die bauliche Entwicklung innerhalb des Roniger-Parks erscheint dieser Bereich – entlang der Bahnhofstrasse – grundsätzlich geeignet.

Die ortsbauliche Interessenabwägung zu Gunsten des Abbruchs der Remise erfolgte auf Basis des vorliegenden architekturhistorischen Gutachtens zum Ökonomiegebäude (Bauinventarobjekt RHE910) vom 4. September 2024. Das spricht für ein sachlich fundiertes Vorgehen. Der daraus resultierende Entscheid zugunsten eines Neubaus anstelle der Remise wird im Planungsbericht auf Seite 48 begründet. Die Interessenabwägung ist aus ortsbaulicher Sicht gut nachvollziehbar.

Die Denkmalpflege bedauert grundsätzlich den Abbruch der Remise, anerkennt aber den Erhalt der Parkanlage und der Villen trotzdem als grossen Gewinn. Auch weist sie darauf hin, dass im Bau- feld C darauf geachtet werden muss, dass der Neubau keine Torwirkung zur Kaiserstrasse erzeugt,

sondern dieser mit den bestehenden Bauten von hoher Qualität in einen Dialog treten und eine Überleitung von der Altstadt her Richtung Bahnhof und Park bilden muss.

Qualitätssicherung

Die Begleitung der Bauvorhaben wird durch ein interdisziplinäres Fachgremium (Beirat Stadtgestaltung) sichergestellt. Für die Beurteilung der Bauvorhaben ist das ELB Roniger-Park und das Richtprojekt zum Dienstleistungsgebäude (Baufeld C) wegleitend. Zudem ist ein Parkentwicklungskonzept mit Grundsätzen zur Parkgestaltung und -pflege festzulegen. Die Qualitätssicherung ist damit – mit Ausnahme nachstehender Vorbehalte – der sensiblen und bedeutsamen Situation angemessen gewährleistet.

Freiraum und Erholungsraum

Der Erhalt des Roniger Parks und das Ermöglichen einer öffentlichen Nutzung im Park wird ausdrücklich begrüsst. Der grosszügige Grünraum mit schattenspendenden Bäumen schafft an dieser zentralen Lage am Bahnhof ein sehr wertvolles Freiraumangebot. Damit wird nicht nur das vorhandene Gartendenkmal erhalten und sorgfältig weiterentwickelt, sondern auch ein zugänglicher "kühler Erholungsraum" an dieser ansonsten stark hitzebelasteten Lage am Bahnhof gesichert.

Die vorgesehenen Zugänge und Durchwegung, die Differenzierung zwischen privaten und öffentlichen Gartenteilen, den Erhalt des charakteristischen Gartenrands und der weitgehende Erhalt der Gehölzstrukturen sowie die gestalterische Weiterentwicklung im Umfeld des Baubereichs C werden unterstützt.

§ 14 Abs. 2 SNV gibt vor, den alten Baumbestand möglichst zu erhalten und abgehende Bäume zu kompensieren. Die Vorgabe wird begrüsst. Entsprechend müsste der Baumbestand im Situationsplan auch unter den Genehmigungsinhalten aufgeführt werden, analog zur Grotte. Mit dem Hinweis "Lage schematisch", bleibt ein ausreichender Handlungsspielraum. **(Wichtiger Hinweis)**

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Das Thema Anpassung an den Klimawandel wird in der vorliegenden Planung unter dem Kapitel 6.2 erläutert und die Bedeutung des Parks aus klimatischer Sicht sachgerecht dokumentiert.

Natur und Ökologie

Die SNV verlangen einen "ausgewogenen Mix bei der Vegetationswahl" und ziehen dabei auch die Herausforderungen angesichts des Klimawandels mit ein. Durch die Siedlungsentwicklung nach Innen gerät die Biodiversität im Siedlungsgebiet unter Druck. Bei der Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet kommt der kommunalen Ebene eine tragende Rolle zu.

Die Einführung und Nutzung gebietsfremder Pflanzen ist so alt wie die Geschichte der Gartenkultur selbst. Allerdings beeinträchtigen einige dieser nicht einheimischen Arten als invasive Neophyten die einheimische Fauna und Flora in Gärten und in der Landschaft und können Ökosysteme aus dem Gleichgewicht bringen oder auch gesundheitliche oder wirtschaftliche Schäden verursachen. Entsprechend und sachgerecht wird eine Vorgabe in den SNV festgelegt, dass mit gebietsfremden Pflanzen nur so umgegangen werden darf, dass Mensch, Tier und Umwelt nicht gefährdet werden.

3.3.3 Erschliessung

Die MIV²-Erschliessung wird im Planungsbericht gemäss Erschliessungs- und Mobilitätskonzept erläutert. Das Erschliessungs- und Mobilitätskonzept ist als Mitbericht dem Planungsbericht beigelegt. Die Szenarien sehen die rückwärtige Erschliessung des Plangebiets über die Gemeindestrassen vor – dies ist sachgerecht. Die Entsorgung sowie die Anlieferung für das Gestaltungsplangebiet erfolgt sachgerecht ausschliesslich über den Quellenweg beziehungsweise Quellenrain.

² Motorisierter Individualverkehr

Parkierung

Für die Parkierung werden Minimal- und Maximalwerte vorgegeben. Eine entsprechende Limitierung an dieser Örtlichkeit (gute öV-Erschliessung) wird begrüsst. Somit kann der Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr reduziert werden, was der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" und den Richtplanvorgaben entspricht.

Gemäss Kapitel 5 des Planungsberichts sind für den Neubau des Richtprojekts keine Parkfelder auf dem Areal vorgesehen. Der Parkfeldbedarf soll durch Parkfelder ausserhalb des Areals abgedeckt werden. Bis zur Erstellung der Tiefgarage des Richtprojekts GP Bahnhof können diese zum Beispiel auf dem Parkplatz "Schütze" sichergestellt werden.

Fuss- und Veloverkehr

Der Perimeter des Gestaltungsplanareals ist von diversen Velorouten umgeben. Im Westen und im Süden gemäss dem kommunalen Gesamtplan Verkehr vom 23. April 2012 von kommunalen Routen und einer Veloland-Freizeitroute, im Norden von der kantonalen Alltagsroute R500. Die Anbindung des zukünftigen Parks mit dem Velo wird gut gelingen, die Erstellung der Veloabstellanlagen an den Eingängen des Parks ist zu begrüssen. Auch für die Fussgängerinnen und Fussgänger ist das Gestaltungsplanareal gut erschlossen.

Öffentlicher Verkehr

Der Quellenrain soll künftig als Wegfahrtsachse für die Buslinien nach Osten dienen. In diesem Zusammenhang wird im nördlichen Teil des Quellenrains der Zweirichtungsverkehr aufgehoben und in Einrichtungsverkehr umgewandelt (Ausfahrt in K292, Kaiserstrasse). Inwieweit die Stadt Rheinfelden weitere Fahrbeschränkungen auf dem Quellenrain vorsieht (zum Beispiel Fahrverbot mit Zubringerdienst), ist nicht bekannt. Das Einmünden von der K292 in den Quellenrain wird nicht mehr möglich sein. Soweit beurteilbar, nimmt die Erschliessung Rücksicht auf die geplante Änderung des Verkehrsregimes Bahnhofareal.

3.3.4 Weitere materielle Hinweise

Grundwasser

Das Gebiet Roniger-Park liegt über einem nutzbaren Grundwasservorkommen mit sehr hohem Grundwasserspiegel. Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird gemäss Planungsbericht im Richtprojekt auf ein Untergeschoss verzichtet.

Es wird auf die allfällige Direktanwendbarkeit des ISOS³ aufgrund einer möglichen bundesrechtlichen Ausnahmegewilligung für Einbauten unter den Grundwasserspiegel hingewiesen. **(Hinweis)**

Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass im Gestaltungsplan mit § 5 SNV die bebaubaren Bereiche im Areal stark beschränkt und mit § 9 SNV der Anteil an zulässigen Wohnnutzungen innerhalb der Baubereiche verbindlich festgelegt werde. Im Umkehrschluss werde damit auch ein Anteil an Dienstleistungs- oder gewerblichen Nutzungen festgelegt, so beispielsweise in den unteren Geschossen des Baubereichs C (Dienstleistungsgebäude). In Anbetracht der vorgesehenen Mischnutzung im Park, der Lage am Bahnhof Rheinfelden mit Zentrumsfunktion sowie der hohen Nutzungsdurchmischung mit Gewerbeanteilen im direkten Umfeld des Roniger-Parks (GP A: «Bahnhof» /

³ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

GP B: «Bahnhofsaal») erscheine die Zuordnung der ES III für den Gestaltungsplanperimeter zweckmässiger und werde deshalb mit § 29 SNV verbindlich festgelegt. Dem kann gefolgt werden, eine Aufstufung in die ES III ist sachgerecht.

Störfallvorsorge

Die Störfallverordnung schreibt vor, dass die Kantone in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten die Störfallvorsorge berücksichtigen müssen. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass sich die Eisenbahn (Transport gefährlicher Güter) mit einem Konsultationsbereich von 100 Metern (gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge") im Planungsgebiet befindet.

In dem Planungsbericht wird festgehalten, dass der Referenzwert von 400 Personen gemäss Planungshilfe des UVEK durch den geplanten Gestaltungsplan nicht überschritten wird und die vorgesehene Planung somit nicht risikorelevant ist. Die Überlegungen im Planungsbericht zur Störfallvorsorge sind nachvollziehbar und plausibel, daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

3.3.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Corinne Stauffiger
Sektionsleiterin



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter