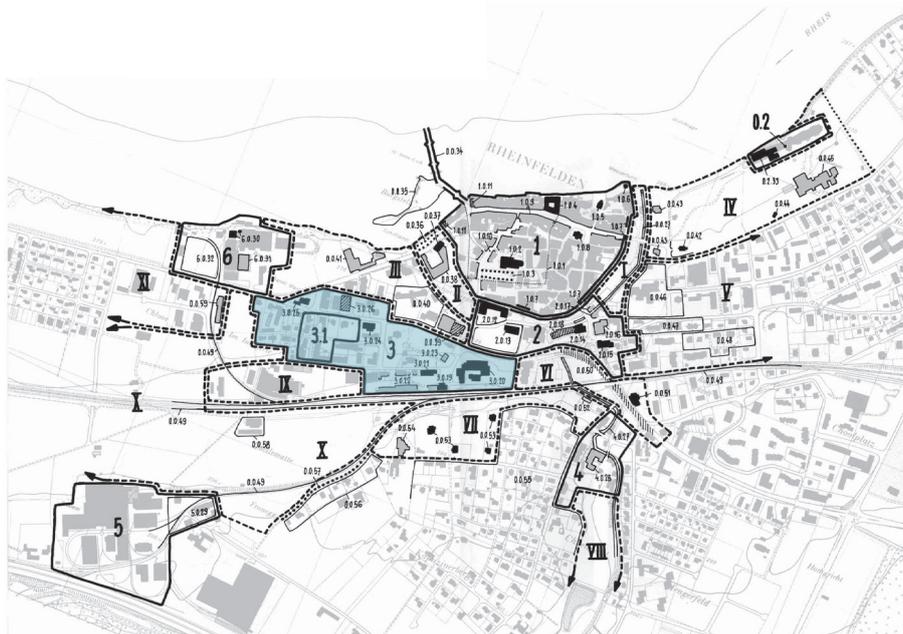


ZWISCHEN AUFTRAG ZUR INNENVERDICHTUNG UND BERÜCKSICHTIGUNG DER ISOS - EMPFEHLUNGEN



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aufnahmeplan

EINE ORTSBAULICHE INTERESSENSABWÄGUNG FÜR DAS BAHNHOFQUARTIER RHEINFELDEN

mit Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung

Impressum

Auftrag:

Ortsbauliche Interessenabwägung für das Bahnhofquartier, Rheinfelden

Auftraggeber

Stadtverwaltung Rheinfelden

Stadtbauamt

Marktgasse 16

4310 Rheinfelden

Lorenz I. Zumstein, Leiter Hochbau/Stadtentwicklung

Projektbearbeitung

Fachhochschule Graubünden (FHGR)

Institut für Bauen im alpinen Raum (IBAR)

Bereich Siedlungsplanung und Ortsbildentwicklung

Pulvermühlestrasse 57, 7000 Chur

Inhaltliche Bearbeitung sowie Grafik und Illustrationen:

Sandra Bühler, Christian Wagner, Mirco Blöchlinger

Bearbeitungsstand

25. August 2021, 10:10 AM

Inhalt

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung | 7 |
| 1.0 | Ziel dieses Berichtes | 7 |
| 1.1 | Ausgangslage | 8 |
| 1.1.1 | Städtebauliche Lage | 8 |
| 1.1.2 | Bestand | 10 |
| 1.1.3 | Inventare | 10 |
| 1.1.4 | Zukunftsbild | 12 |
| 1.2 | Siedlungsentwicklung mit ISOS und RPG 1 | 14 |
| 1.2.1 | Die Bedeutung des ISOS in einer Zeit der Siedlungsentwicklung nach innen | 14 |
| 1.2.2 | ISOS als Wertungshilfe in der Interessenabwägung | 15 |
| 1.2.3 | Vorgehen und Methodik | 16 |
| 2 | Veränderungen der relevanten ISOS-Bereiche | 20 |
| 2.0 | Relevante Bereiche | 20 |
| 2.1 | Erfolgte Veränderungen umgebender ISOS-Bereiche und ihr Einfluss auf das Bahnhofensemble | 22 |
| 2.2 | Erfolgte Veränderungen des Bahnhofquartiers ISOS G3 und deren Einfluss auf das Bahnhofensemble | 24 |
| 3 | Ortsbauliche Abwägung - Bahnhofplatz | 33 |
| 3.1 | Relevante Rahmenbedingungen für den Bahnhofplatz | 33 |
| 3.2 | Klassizistischer Bahnhof 1875 | 34 |
| 3.2.1 | Bewahrende Aspekte für das Bahnhofsgebäude | 36 |
| 3.2.2 | Verändernde Aspekte für das Bahnhofsgebäude | 38 |
| 3.2.3 | Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das Bahnhofsgebäude | 41 |
| 3.3 | Hotel Bahnhof E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 | 42 |
| 3.3.1 | Bewahrende Aspekte für das Hotel Bahnhof | 44 |
| 3.3.2 | Verändernde Aspekte für das Hotel Bahnhof | 46 |
| 3.3.3 | Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das das Hotel Bahnhof | 49 |
| 3.3.5 | Bewahrende Aspekte für den Saalanbau | 50 |
| 3.3.6 | Verändernde Aspekte für den Saalanbau | 52 |
| 3.3.7 | Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für den Saalanbau | 55 |
| 3.4 | Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz | 56 |
| 3.4.1 | Bewahrende Aspekte für das Gasthaus Quelle | 58 |
| 3.4.2 | Verändernde Aspekte für das Gasthaus Quelle | 60 |
| 3.4.3 | Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das Gasthaus Quelle | 63 |
| 3.5 | Fazit der Einzelabwägungen | 64 |
| 4 | Ortsbauliches Entwicklungsziel und Hinweise für die Weiterentwicklung | 66 |
| 4.1 | Erkenntnisse aus der ortsbaulichen Interessenabwägung | 66 |
| 4.2 | Hinweise für die Weiterentwicklung des Bahnhofplatzes | 68 |

| | |
|--|------------|
| Anhang | 73 |
| A Interessenermittlung | 74 |
| A.1 Eidgenössische Grundlagen | 74 |
| A.2 Kantonale Planungsgrundlagen | 74 |
| A.2.1 Entwicklung des ÖV-Angebots (Zusammenfassung) | 74 |
| A.2.2 Agglomerationsprogramm Base I, 3. Generation | 75 |
| A.2.3 Richtplan Kanton Aargau (Zusammenfassung) | 76 |
| A.2.4 Kantonaler Ortsbildschutz | 78 |
| A.3 Kommunale Plangrundlagen | 80 |
| A.3.1 Zonenplan und Baureglement | 80 |
| A.3.2 Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof | 82 |
| A.3.3 Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof-Saal | 82 |
| A.3.3 Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof-Saal | 83 |
| A.3.4 Strukturplan Bahnhof | 84 |
| A.3.5 Räumliches Entwicklungskonzept | 90 |
| B ISOS | 96 |
| B.1 Allgemeine Erläuterungen zum ISOS | 96 |
| B.1.1 ISOS-Definition unterschiedlicher Ortsbildteile | 96 |
| B.1.2 ISOS-Aufnahmekategorien und -Erhaltungsziele | 96 |
| B.2 ISOS Rheinfeldern - Angrenzende Bereiche inkl. erfolgte Veränderungen | 98 |
| B.2.1 Vorstadt-Ring ISOS Gebiet 2 | 98 |
| B.2.2 Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel U-Zo VI | 102 |
| B.2.3 Nordhang jenseits der Bahn, Böschung U-Zo VII | 106 |
| C Gutachten und weitere Inventare | 110 |
| C.1 Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler | 110 |
| C.1.1 Städtebauliches Gutachten | 110 |
| C.1.2 Kunsthistorisches Gutachten | 114 |
| C.1.3 Architekturhistorisches Gutachten des ehemaligen Hotels Bahnhof | 118 |
| C.1.3 Architekturhistorisches Gutachten des ehemaligen Gasthauses Quelle | 120 |
| D Grundlagenverzeichnis | 124 |



Abb 1: ISOS-Ortsbild G 3 (Erhaltungsziel C) und Betrachtungsperimeter im Stadtgefüge (Orthofoto: www.ag.ch/app/agisviewer4, eigene Ergänzungen)

1 Einleitung

1.0 Ziel dieses Berichtes

Für das Areal «Bahnhofquartier» besteht hinsichtlich der ortsbaulichen Auslegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine unklare Ausgangslage. Der Umgang mit den bestehenden Bauten, Freiflächen und mit weiteren Aspekten ist vertieft zu prüfen. Aus den Rahmenbedingungen ergeben sich Widersprüche, die zu klären sind, insbesondere:

- ... Denkmalschutz verschiedener Bauten am Bahnhofplatz
- ... Entwicklungsschwerpunkt im kommunalen Entwicklungskonzept
- ... Einstufung laut BNO in Arbeitszone I
- ... ISOS Ortsbilder mit dem Erhaltungsziel A
- ... Kantonale und regionale Entwicklungsbestrebungen zum Ausbau des ÖV-Angebotes mit hohen Raumanforderungen auf dem Bahnhofplatz.

Die Eigentümerschaften möchten diese Grundlagen klären, um eine solide Ausgangslage zu schaffen.

Dieser Bericht ist als externes, neutrales Gutachten für des Bahnhofareals erarbeitet worden und dient als Basis zur Entwicklung einer realistischen und wirtschaftlich tragfähigen Lösung.

Im vorliegenden Bericht wird eine objektive, ortsbauliche Abwägung für das Bahnhofquartier in der Stadt Rheinfelden vorgenommen. Neben der Beachtung der heutigen raumplanerischen Forderungen von Bund, Kanton und Gemeinde zur Innenentwicklung und Nutzung bestehender Reserven ist die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes für das Verständnis des Ortes und dessen Identität zu gewichten. Welche Veränderungen vertretbar sein könnten, werden in einer systematisch dargestellten Abwägung aufgezeigt.

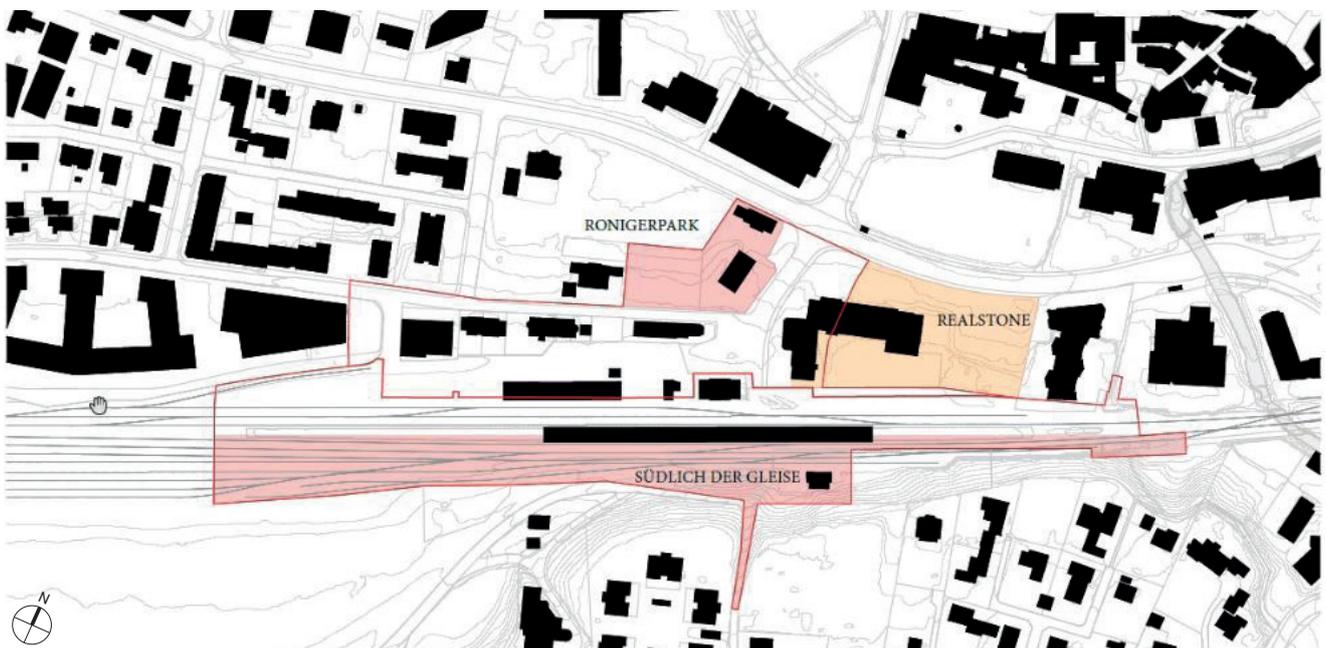


Abb 2: Betrachtungsperimeter (Gemeinde Rheinfelden)

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Städtebauliche Lage

Rheinfelden verdankt seine Wichtigkeit vor allem der Funktion als Brückenstadt, befand sich an dieser Stelle bereits seit dem 12. Jahrhundert ein **Rheinübergang**. Die **mittelalterliche Altstadt** liegt in Halbkreisform am linksseitigen Rheinufer und zeichnet sich noch heute markant im Stadtgrundriss und in der Stadtlandschaft ab. Seit dem 19. Jahrhundert entwickelte sich am rechtsseitigen Ufer die **badische Stadt gleichen Namens**.

Neben dem **Rhein**, der bis heute als **internationale Wasserstrasse** die Stadt mit den Anliegerstaaten des Ober- und Niederrheins verbindet, bekam Rheinfelden im 19. Jahrhundert mit der Errichtung der Bahnstrecke den wichtigen Anschluss an ein **nationales wie internationales Schienenverkehrsnetz**.

Einstmals vor den Toren der Stadt gelegen, stellt die in Ost-West-Richtung verlaufende Gleistrasse eine markante Zäsur im heutigen Stadtgebiet von Rheinfelden dar.

Gerade im westlichen Bereich, wo grosse Freiflächen zwischen dem Areal von Feldschlösschen und dem Stadtgebiet liegen, fungiert sie als **Begrenzung der heutigen Stadtanlage und gibt die Linie der Stadtfassade vor**.

Ein Transformationsprozess ist dort bereits im Gange, bei dem grossmassstäbliche Bauvorhaben realisiert werden.

Entlang des Trasses entstanden neue, den zeitgenössischen Anforderungen von Grösse und Dichte entsprechende Blöcke mit Wohn- und Geschäftsnutzungen.

Städtebaulicher Kristallisationspunkt dieses Quartiers von Rheinfelden ist der bestehende Bahnhofsvorplatz, der durch einzelstehende Bauten räumlich begrenzt wird.

Wichtigstes Gebäude am Platz ist das sich parallel zu den Geleisen befindliche **Bahnhofsgebäude**. Im Osten schliesst der Komplex aus **ehemaligem Hotel Bahnhof** (heute: «Bistro Treffpunkt») und angebautem **Bahnhofsaal** daran an.

Das «Areal Bahnhofsaaal» befindet sich südlich der historischen Altstadt von Rheinfelden in unmittelbarer Nachbarschaft des örtlichen Bahnhofes und ist Teil des sogenannten Bahnhofquartiers.

Nördlich der Gleistrasse befindet sich das der Grösse der Stadt Rheinfelden entsprechende kleine Bahnhofsgebäude. Der **Bahnhofsvorplatz** sowie Teile des Bauareals liegen auf demselben ebenen Terrain wie die Gleisanlagen der Bahn. Im Norden fällt das Gelände in Richtung Stadtgraben und historischer Altstadt bis zur Kaiserstrasse einige Meter hin ab. Südlich der Bahntrasse hingegen steigt es gegen das Plateau des Kapuzinerberges um etwa 13 Meter an und bildet so eine Kante, die durch eine üppige Bepflanzung visuell vom Rest der Stadt getrennt liegt.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Städtebauliches Gutachten zum Bauvorhaben „Areal Bahnhofsaaal“ in Rheinfelden, AG, Prof. Dr. Harald R. Stühlinger, Muttenz, den 10. August 2020



Abb 3: Luftbild (google, Kartenmaterial)

1.1.2 Bestand

Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Basel-Brugg und des Bahnhofs Rheinfelden 1875 eröffneten sich der Stadt neue Entwicklungsmöglichkeiten. Der **Bädertourismus** erlebte neuen Aufschwung und die beiden **grossen Brauereien** erhielten mit dem Anschluss an die Bahn neue Absatzperspektiven. Die Eisenbahnlinie verläuft annähernd parallel zu der von Basel Richtung Bözberg führenden Landstrasse, der Kaiserstrasse, und schneidet sich mit dieser am Eingang des Kunzentals. Südlich der Bahnlinie steigt der Kapuzinerberg an, der sich in den 1920er/1930er Jahren zu einer bevorzugten Wohnlage entwickelt hat.

Die Bahnhofstrasse verbindet den Bahnhof senkrecht zu den Geleisen nach Norden hin mit der Altstadt.

Der Bau des Bahnhofs machte das Gebiet beidseits des Trassees sogleich zum Gegenstand lohnender Investitionen: 1876/1877 baute der Schwiegervater des Feldschlösschengründers Theophil Roniger, Johann Blatt, das **Gasthaus Bahnhof**, und wenig später entstand 1899 gegenüber dem Bahnhof das **Gasthaus Quelle**. Zusammen bildeten sie fortan den **Bahnhofplatz** und damit den Empfangsraum für die ankommenden Gäste. Die günstige Lage zwischen Industrie, Bahnhof und Altstadt nutzten Rheinfelder Industrielle für den Bau von **Villen und Gärten**, allen voran den nachmaligen Ronigerpark. Eine Generation später erlebte das Bahnhofgebiet mit dem Bau des Bahnhofsaals im Auftrag der Brauerei Feldschlösschen einen Massstabssprung. Mit seiner repräsentativen Schauffassade thront der **Saalbau** mit dem Rücken zur Bahn leicht erhöht inmitten einer Rasenfläche über der Kaiserstrasse und hat so räumlich Anteil am grünen Ring, der sich, durchsetzt von öffentlichen Bauten, rund um die Altstadt legt. Das Hotel Bahnhof, das zuvor eine Hauptrolle spielte am Bahnhofplatz, wurde nun zum rückwärtigen Anbau des Bahnhofsaals.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden mehrheitlich Textpassagen aus dem Bericht zitiert: Rheinfelden, Bahnhofgebiet Richtprojekt «Areal Bahnhofsaal Rheinfelden» (2019): Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler Gutachten, erstellt von Dorothee Huber, Kunsthistorikerin lic. phil. I, im Auftrag des Stadtbauamtes Rheinfelden (April, Mai 2020)

1.1.3 Inventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Rheinfelden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Dem Bahnhofquartier, insbesondere den Gasthäusern und öffentlichen Bauten kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

«Bauinventar Rheinfelden» (2003) der kommunalen Schutzobjekte basierend auf dem Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998

- Bahnhof SBB, Aufnahmegebäude, Bahnhofstrasse, erbaut um 1875 von den SBB
- Bahnhof Feldschlösschen, erbaut 1900 von Emil Faesch und Friedrich Wilhelm Werz
- für die Birsigtalbahn. 1986 von der Brauerei Feldschlösschen als Gästebahnhof von der Heuwaage in Basel nach Rheinfelden, auf die Südseite des Bahnhofs verlegt.
- Ehem. Restaurant Quelle, seit 1992 Wohn- und Geschäftshaus (heute Haus Willers), Quellenstrasse 1, erbaut 1899, dem Architekturbüro Curjel und Moser zugeschrieben, Erweiterung nach Westen um 1910, nach Osten um 1920.
- Bahnhofsaal, Saalbau, Bahnhofstrasse 21, erbaut 1934 im Auftrag der Brauerei Feldschlösschen von Ernst Schelling, Betriebsarchitekt der Firma Feldschlösschen

Bauinventar der Stadt Rheinfelden

Gruppe 2, Bahnhofvorstadt:

- Bahnhof SBB, Aufnahmegebäude von 1875
- Turnhalle, Schützenweg 6, erbaut 1903 von Curjel und Moser
- Saalbau, Bahnhofstrasse 21, 1934 von Ernst Schelling für die Brauerei Feldschlösschen
- Gästebahnhof Feldschlösschen, erbaut 1900 von Emil Faesch und Friedrich Wilhelm Werz für die Birsigtalbahn in Basel, verlegt nach Rheinfelden 1986



Abb 4: Luftbild (google, Kartenmaterial)

1.1.4 Zukunftsbild

Historische Altstadt und „Neue Mitte“

Das Stadtzentrum von Rheinfelden umfasst die historische Altstadt, ergänzt durch das dynamische Entwicklungsgebiet – **die „Neue Mitte“ – um den Bahnhof**. Der Kontrast zwischen historischer Altstadt und dynamischer, verdichteter „Neuer Mitte“ sowie **vielfältige Nutzungsansprüche und Mobilitätsformen** müssen auf engstem Raum koordiniert werden. Die Revitalisierung und Aufwertung der Altstadt mit zukunftsfähigen Wohn- und Arbeitsformen sowie innovativen Versorgungs- und Öffentlichkeitsangeboten schafft ein pulsierendes und lebendiges historisches Zentrum.

Das Bahnhofsquartier als **urbanes, verdichtetes und durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier** soll das historische Zentrum mit attraktiven, öffentlichen Freiräumen, sicheren Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr (insb. Altstadt – Bahnhof), sowie einer Erweiterung des Nutzungsangebots ergänzen.

Entwicklungspotenziale

Rheinfelden ist nicht nur ein attraktiver Wohnstandort, sondern insbesondere auch ein wichtiger und **wettbewerbsfähiger Arbeits- und Wirtschaftsstandort**.

Die Betriebe des Gesundheitswesens, innovative Start-Ups sowie Traditionsunternehmen (u.a. Brauerei Feldschlösschen) bilden einen wichtigen Standortfaktor. In den **dynamischen Gebieten mit grossem Transformations- resp. Innenentwicklungspotential** wächst Rheinfelden dynamisch und ist attraktiv für neue Wohn-, Arbeits- und Mischnutzungen. (S. 8)

Leben in den Quartieren

... Lebendige Quartiere bedingen funktionierende Quartiersversorgungen und -strukturen.

Die Hierarchie zwischen Stadtzentrum (Altstadt, „Neue Mitte“) und untergeordneten Quartierszentren ordnet die Stadtstruktur und fördert die Stadtentwicklung ohne Konkurrenzsituationen zu erzeugen. (S. 9)

Aktuelle Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Das Bevölkerungswachstum in Rheinfelden liegt seit dem Jahr 2000 in der gleichen Grössenordnung wie jenes des Kantons Aargau, bei etwa **25%**. Die Anzahl Beschäftigter

in Rheinfelden stieg dagegen seit 2008 überdurchschnittlich an und liegt mit rund **30%** doppelt so hoch wie der kantonale Durchschnitt.

Rheinfelden ist eine Stadt mit dynamischem Wachstum, das auch zukünftig qualitativ und stadtverträglich gesteuert werden soll. (S.16)

Der Siedlungsraum weist eine ausgeprägte Längsstruktur auf und ist durch folgende grossmassstäbliche Strukturen gegliedert:

- **Der Rhein als Rückgrat der Stadt sowie die parallel verlaufenden Infrastrukturachsen von MIV und Bahn;**
- Drei „grüne Finger“ (Rheinufer mit Schwimmbad, Golfplatz und Quellmatte, Magdenerbach) und der „Stadtwald“ zwischen ESP / WSP Rheinfelden-Ost als landschaftliche Stadträume;
- **Die Altstadt und das Bahnhofsgelände „Neue Mitte“ als Zentrum mit Scharnierfunktion innerhalb des Stadtgrundrisses;**
- Die Längs- und Querverbindungen, insbesondere im Zentrum, zum Rhein, grenzüberschreitend nach Deutschland und Richtung ESP / WSP Rheinfelden- Ost.

Stragische Ziele für das Bahnhofsquartier und seine Umgebung:

- Gliederung der linearen Raumkammern in klar identifizierbare Quartiere;
- **Stärkung und Aufwertung des Zentrums als „Starke Mitte“ (Altstadt, Bahnhofsgelände „Neue Mitte“) und dynamischer, lebendiger Mittelpunkt;**
- **Stärkung und Aufwertung des Zentrums als starke Mitte, u.a. Attraktivierung der Verbindung Altstadt – Bahnhof, lebendiger Bahnhofplatz mit öffentlichen Nutzungen, Umstrukturierung des Bahnhofgeländes „Neue Mitte“ als verdichtetes, urbanes und modernes Quartier in Ergänzung zur Altstadt;**
- Stärkung und Aufwertung der Querverbindung zwischen Bahnhof (mit Bahnhofplatz) und Altstadt als zentrale Achse für den Fuss- und Radverkehr; (S.41)

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Stadt Rheinfelden Räumliches Entwicklungskonzept, sa-partners, 05. März 2021

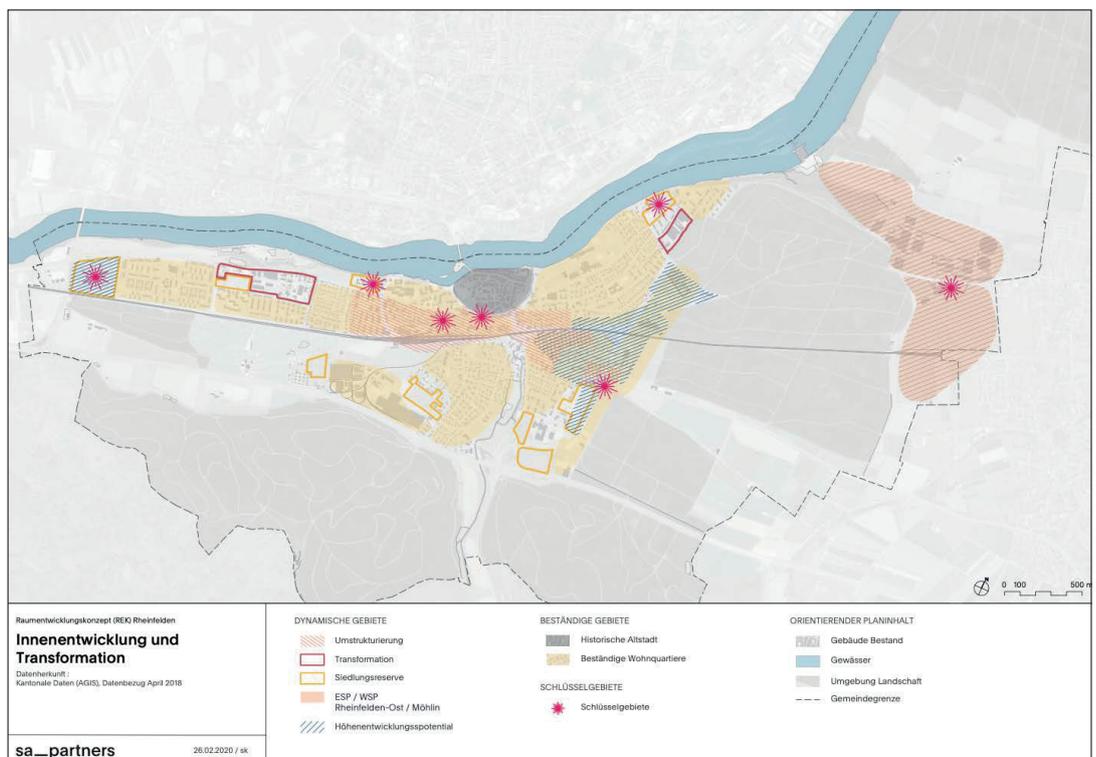
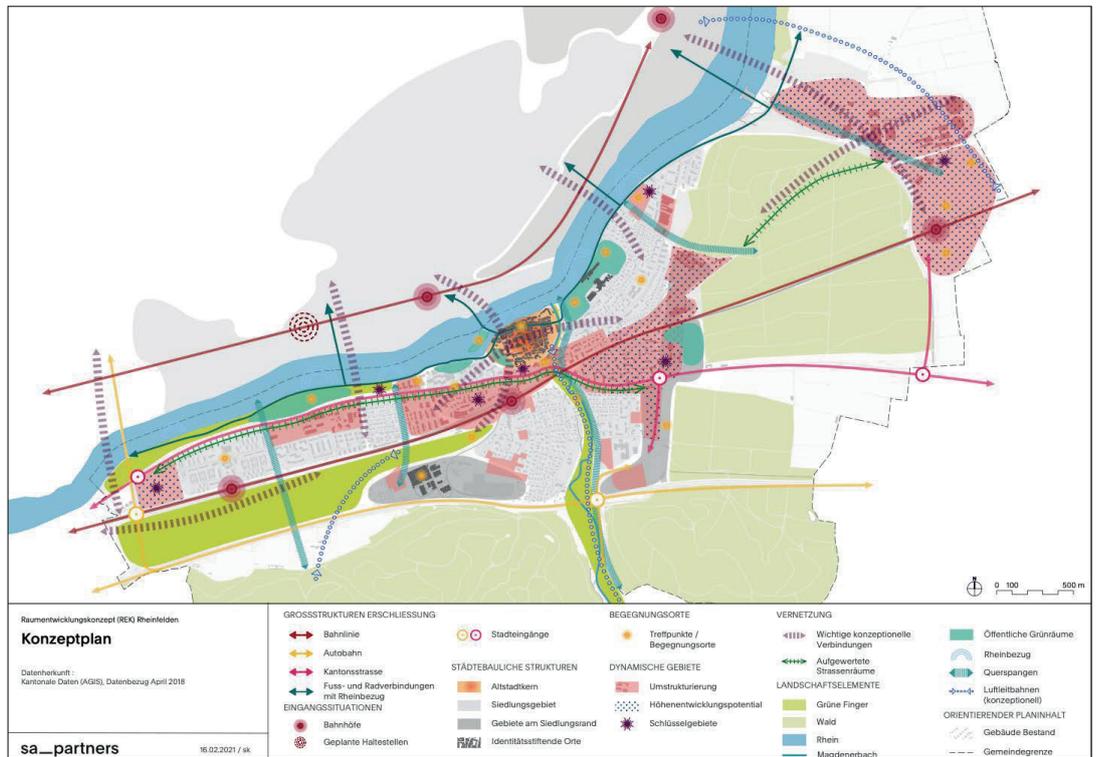


Abb 5: Räumliches Entwicklungskonzept (Stadt Rheinfelden)

1.2 Siedlungsentwicklung mit ISOS und RPG 1

1.2.1 Die Bedeutung des ISOS in einer Zeit der Siedlungsentwicklung nach innen

Kulturelle Identität

In Städten, Agglomerationen und Gemeinden ist das historische Erbe eine emotional wichtige Ressource. Das Ortsbild ist Abbild der regional und lokal spezifischen Lebens- und Arbeitsweisen und ist stark mit der Identität der Bevölkerung verbunden. Erinnerungen, Geschichten und Erlebnisse sind lokal verankert, nicht selten mit Orten, Baugruppen oder Einzelgebäuden verknüpft. Diese gebaute Geschichte zeichnet sich durch einen hohen Wiedererkennungswert aus.

Interessenkonflikt

„Die Verknappung der Siedlungsfläche sowie die Zunahme der Bevölkerung, die zunehmende Mobilität und die erwünschte Förderung alternativer Energien sind für die Wahrung der Qualität der Schweizer Siedlungslandschaft eine Herausforderung, die spezieller Aufmerksamkeit bedarf“, so formuliert es das Postulat von Nationalrat Kurt Fluri schon 2016 an den Bundesrat.

Hauptziel des 2014 in Kraft getretenen revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) ist es, die Zersiedlung zu stoppen und das weitere Wachstum der Dörfer und Städte nach innen zu lenken. Die inneren Reserven sollen konsequent genutzt werden und zusätzlich wird das Schaffen von weiterem Verdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen gefordert.

Demgegenüber steht das Ziel des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Es beinhaltet Ortsbilder von nationaler Bedeutung und soll dazu dienen, die Entwicklung eines Ortes besser zu verstehen und seine Identität zu wahren. Mit dem „Bundesgerichtsentscheid Rüti“ von 2009 wurde die Bedeutung dieses Inventars juristisch bekräftigt und es verdeutlicht, dass auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben eine indirekte Pflicht zur Berücksichtigung der Bundesinventare besteht.

Die Forderung des ISOS nach Erhalt von historischen Siedlungsstrukturen und der Auftrag des revidierten RPG zur "Siedlungsentwicklung nach Innen" führen zu einem Zielkonflikt.

«Siedlungsentwicklung nach innen»

Der Begriff „Siedlungsentwicklung nach innen“ beinhaltet neben der Siedlungsbegrenzung und der kompakten Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort insbesondere auch die Verdichtung und die Siedlungserneuerung. Kernanliegen ist die konsequente Mobilisierung der inneren Reserven sowie das Schaffen von zusätzlichen Verdichtungspotenzialen.

Gewicht auf qualitativen Aspekten

Gemäss Artikel 8a Absatz 1 Buchstabe c RPG hat der kantonale Richtplan aufzuzeigen, wie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirkt wird. Mit der expliziten Hervorhebung einer „hochwertigen“ Siedlungsentwicklung nach innen wird gemäss Botschaft vom 20. Januar 2010 zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (BBl 2010 1049) grosses Gewicht auf die qualitativen Aspekte der Siedlungen gelegt, mit denen Mehrwerte geschaffen werden können. Angesprochen ist Siedlungsqualität in einem ganzheitlichen Sinn.

Zu den gesellschaftlichen Qualitätsbedürfnissen gehört unter anderem die Wahrung der kulturellen Identität und der eigenen Geschichte. Deshalb spielt gemäss Ergänzung zum Leitfaden Richtplanung (ARE, März 2014) auch die Berücksichtigung der historischen Ortsentwicklung eine wichtige Rolle.

(ISOS und Verdichtung - Bericht der Arbeitsgruppe - Nov. 2015, S. 7)

Bebaute Gebiete

Siedlungsentwicklung nach innen steht für Veränderungen in bereits bebauten Gebieten. Statt neue Gebiete zu erschliessen, sollen Ressourcen und Potenziale im bebauten Raum optimal ausgenutzt werden. Die Anpassungen bieten zugleich die Möglichkeit, Defizite zu mildern und bestehende bauliche Substanz zu erneuern.

(Hochwertige Gebietsentwicklung . Wegleitung für Bündner Gemeinden, S. 5)

1.2.2 ISOS als Wertungshilfe in der Interessenabwägung

Ermessensspielraum

Das ISOS ist eine Grundlage für die Planung und muss als solches beigezogen werden. Es zeigt die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes aus nationaler Sicht auf, ist jedoch nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung¹. Den Gemeinden steht ein Ermessen bei der Integration in die Nutzungsplanung zu, wobei die kantonale Denkmalpflege frühzeitig in das Verfahren einzubeziehen ist. Bei zukünftigen Nutzungsplanänderungen und der Entwicklung von Sondernutzungsplänen sind folglich sorgfältige Interessenabwägungen vorzunehmen. Ziel ist es, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend wirksam werden können.²

Das ISOS zeigt aus sachlicher Sicht den Wert des Ortsbildes auf und ist eine Wertungshilfe für die raumplanerische Interessenabwägung.

¹ (ISOS und Verdichtung, Bericht der Arbeitsgruppe, Nov. 2015, S. 7)
² Raum & Umwelt Espace Suisse, Dossier zur Raumentwicklung, 1/2020 Interessenabwägung, S. 15

Präzisierung der Erhaltungsziele

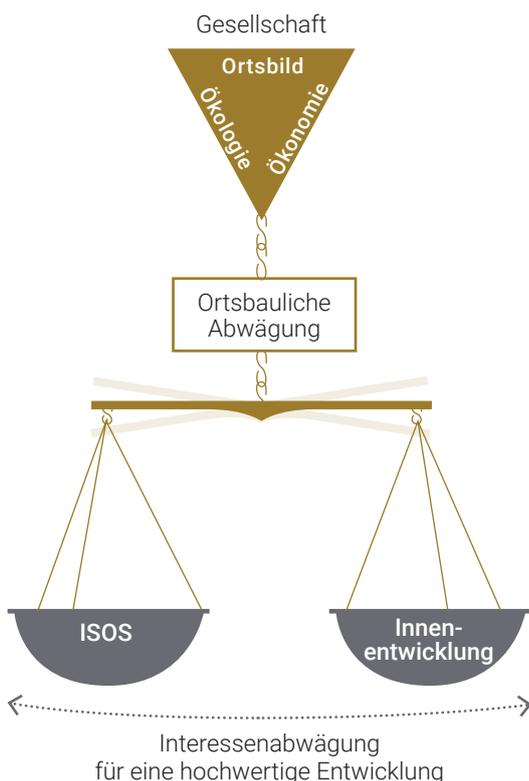
Die Erhaltungsziele des ISOS können und sollen nicht unreflektiert in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst durch die planenden Behörden präzisiert oder „übersetzt“ und auf ihre Aktualität überprüft werden. Im Rahmen der Präzisierung werden die Erhaltungsziele des ISOS mit den kantonalen- bzw. kommunalen Schutzinteressen abgestimmt, fachlich überprüft und differenziert und bezogen auf die jeweilige Fragestellung konkretisiert. Erst wenn das Schutzinteresse „konsolidiert“ ist, fließt es (falls es als relevant erachtet wird) in die Interessensabwägung ein.

Je älter ein ISOS ist, umso wichtiger ist die „Aktualisierung“ der darin enthaltenen Entwicklungsziele in Form einer Aufbereitung der zum Teil nicht mehr aktuellen Grundlagen und einer Präzisierung im Rahmen der Interessensermittlung. Es geht insbesondere darum, die reale Situation zu überprüfen (sind die vom ISOS umschriebenen Qualitäten noch vorhanden?).

Erst die in der Fachstellungnahme konkretisierten Interessen des Ortsbildschutzes werden bei der Interessenabwägung den anderen Interessen gegenübergestellt. Entscheidend für eine gute Interessensabwägung ist eine sorgfältige Arbeit bei der Interessensermittlung.

Wird von den Erhaltungszielen des ISOS im Rahmen der „Übersetzung“ und „Aktualisierung“ der Ziele des Ortsbildschutzes abgewichen, muss das nachvollziehbar begründet werden.

(ISOS und Verdichtung - Bericht der Arbeitsgruppe - Nov.2015, S. 12-13, 16)



1.2.3 Vorgehen und Methodik

1.2.3.1 Allgemein

In einer lokalspezifischen Analyse der räumlichen und architektonischen Qualitäten werden im Sinne einer ortsbaulichen Interessensabwägung die beiden übergeordneten Bundesinteressen des Ortsbildschutzes und der Innenentwicklung untersucht. Bewahrende Aspekte und verändernde Aspekte werden dabei gleichermassen betrachtet. Unter Berücksichtigung der konkreten Situation vor Ort und im gesamtstädtischen Zusammenhang werden die tangierten ISOS-Bereiche beurteilt und die Aspekte gegeneinander abgewogen, um die zukünftigen Ziele der ortsbaulichen Entwicklung zu ermitteln. Die Ergebnisse der Untersuchung dienen als Grundlage für stadtplanerische Entscheide und können im Streitfall und Rechtsverfahren richtungsweisende Wirkung haben.

Systematisches Vorgehen

Mit der vorliegenden anwendungsorientierten Methode wird eine ortsbauliche Interessenabwägung vorgenommen, die auf einem systematischen Vorgehen beruht und die Ergebnisse nachvollziehbar in Tabellen, Plänen und Grafiken dokumentiert.

Hierbei werden die Ergebnisse der Untersuchungen im Bericht dargestellt. Die detaillierten Analysen sind im Anhang nachzulesen.

Das systematische Vorgehen erfolgt in fünf Schritten:

1. Veränderungen der relevanten ISOS-Bereiche
2. Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen
3. Ortsbauliche Abwägung
4. Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Areal

Der zusätzliche ausführliche Anhang zur Herleitung und Präzisierung der Teilergebnisse ist in 3 Bereiche gegliedert:

Anhang A: Interessenermittlung

Anhang B: ISOS

Anhang C: Gutachten und weitere Inventare



Veränderungen der relevanten ISOS-Bereiche

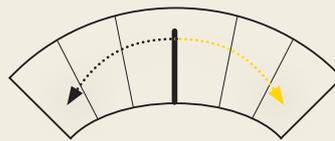


Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen

Bewahrende Aspekte + Verändernde Aspekte



Ortsbauliche Abwägung



**Erhaltungsziele
des ISOS 12/1986**
ISOS-Struktur ist zu bewahren

**Innenentwicklungsziele
des RPG1**
ISOS-Struktur kann entwickelt werden



Ortsbaulich - räumliche Abwägung für
ISOS-Ortsbild



Vergleich mit der bestehenden Planung



Weiterführende ortsbauliche Empfehlungen

1.2.3.3 Erläuterungen zum Vorgehen und der Methodik



1. Veränderungen der relevanten ISOS-Bereiche

Im ersten Schritt erfolgt eine umfassende Analyse der bestehenden Situation. Es werden die ortsbaulichen Veränderungen seit dem Erlass des ISOS im Jahr 1986 erfasst und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die räumliche und architekturhistorische Qualität und die Bedeutung des Ortes untersucht.

Erfasst werden hierbei neben den ISOS-Ortsbildern des Bahnhofplatzes (ISOS E 3.0.22) und den charakterisierenden Einzelbauten (ISOS E 3.0.19, 3.0.20, 3.0.21) auch die benachbarten ISOS-Bereiche (ISOS U-Zo VI und U-Zo VII) und das Bahnhofsareal (ISOS III). Neben der ortsbaulichen Beurteilung wird der Einfluss der Nachbarquartiere auf den Bahnhofplatz untersucht.

Auf dieser Grundlage wird eine vertiefte und aktualisierte Einschätzung der "heutigen Qualitäten" für die Ortsbilder ISOS G 1 und 1.0.14 vorgenommen.

Die Grundlagen und Präzisierungen befinden sich im Kapitel 2 sowie im Anhang C.



2. Ermittlung relevanter Rahmenbedingungen

Im zweiten Schritt werden die bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und verändernden Aspekten erfasst und einander gegenübergestellt.

Hier fliessen einerseits die ermittelten "heutigen Qualitäten", die Empfindlichkeit des Ortsbildes gegenüber weiteren Eingriffen, die bestehenden Schutzbestimmungen und der denkmalpflegerische Wert ein.

Andererseits wird das Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet, dem Verdichtungskonzept gemäss kantonalem Richtplan, den regionalen entwicklungs-konzeptionellen Aspekten sowie den lokalen baustrukturellen Aspekten ermittelt.

Die relevanten Rahmenbedingungen mit bewahrendem wie auch veränderndem Charakter werden gleichwertig aufgelistet, analysiert und bewertet.

Die Grundlagen befinden sich im Anhang A und C.



3. Ortsbauliche Abwägung

Auf der Grundlage der im zweiten Schritt erfassten Faktoren erfolgt im dritten Schritt die ortsbauliche Abwägung. So kann für den konkreten Einzelfall eine Annäherung erstellt werden, in welchem Mass es sinnvoll ist, das Ortsbild mit seinen historischen Qualitäten zu bewahren oder mit strukturellen und substanziellen Veränderungen weiterzuentwickeln.

Zunächst wird für die historischen Bauten des Bahnhofplatzes als Teil des ISOS Gebietes 3 eine ortsbaulich-räumliche Abwägung vorgenommen. Ein Spinnendiagramm zeigt die Qualitäten bzw. Defizite bildlich auf, was die Formulierung eines ortsbaulichen Zieles für diese Bauten nachvollziehbar ermöglicht.

Die Grundlagen befinden sich im Kapitel 3.1.



4. Empfehlungen und Hinweise für die Weiterentwicklung des Areals

Auf der Grundlage der ortsbaulichen Abwägungen werden Empfehlungen für die weitere Entwicklung des Bahnhofplatzes in gestalterischer und städtebaulicher Hinsicht ausgesprochen.

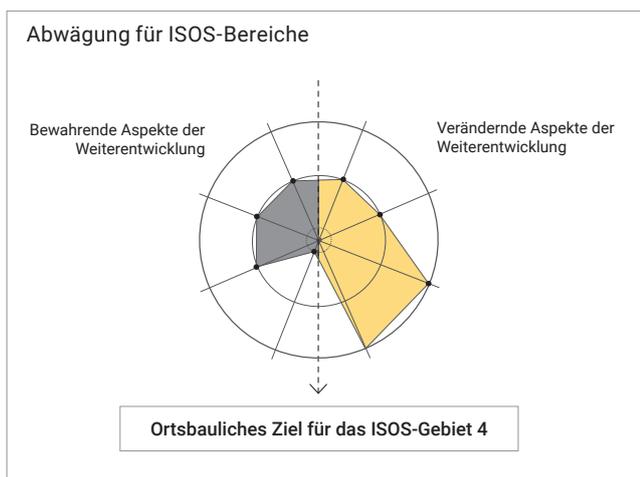


Abb 6: Spinnendiagramm für die ortsbaulichen Ziele von Bauten. Daraus lässt sich ablesen, wie gross die Bedeutung der bewahrenden gegenüber den verändernden Aspekten für das untersuchte Objekt ist.



| Art | Nr. | Benennung | Aufnahmekategorie | Räumliche Qualität | Arch. hist. Qualität | Bedeutung | Erhaltungsziel | Hinweis | Zustand |
|------|--------|--|-------------------|--------------------|----------------------|-----------|----------------|---------|------------------------|
| G | 3 | Bahnhofquartier | BC | / | / | / | C | | grössteils erhalten |
| E | 3.0.20 | Hotel Bahnhof erbaut 19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 | | | | × | A | | teilweise erhalten |
| E | 3.0.21 | Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz, Anfang 20. Jhd. | | | | × | A | | komplett erhalten |
| E | 3.0.19 | Klassizistischer Bahnhof 1875 | | | | × | A | | komplett erhalten |
| G | 2 | Vorstadt-Ring | B | / | / | × | B | | grössteils erhalten |
| U-Zo | VI | Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel | b | | | / | b | | grössteils erhalten |
| U-Zo | VII | Nordhang jenseits der Bahn, Böschung | a | | | / | a | | verändert |
| U-Zo | IX | Industriezone entlang der Bahnlinie | b | | | / | b | | komplett transformiert |

Abb 8: Übersicht wichtiger ISOS-Bereiche für den Bahnhofplatz und deren Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme

Legende zur ISOS-Tabelle

Art

| | |
|------|-------------------|
| G | Gebiet |
| B | Bereich |
| U-Zo | Umgebungszone |
| U-Ri | Umgebungsrichtung |
| E | Einzelelement |

Aufnahmekategorie

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit:

- A **Ursprüngliche Substanz**, d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochen - spezifische oder regionaltypische Prägung.
- B **Ursprüngliche Struktur**, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale.
- C **Ursprünglichen*r Charakter**, d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen.

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit:

- a **Unerlässlicher Teil** des Ortsbildes, D.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen
- b **Empfindlicher Teil** des Ortsbildes, D.h. häufig überbaut

Beurteilung

| | |
|---|---------------------------|
| × | Besondere Qualitäten |
| / | Gewisse Qualitäten |
| | Ohne besondere Qualitäten |

Erhaltungsziele nach ISOS

Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit:

- A **Erhalten der Substanz**. Alle Bauten, Anlagenteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- B **Erhalten der Struktur**. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
- C **Erhalten des Charakters**. Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit:

- a **Erhalten der Beschaffenheit** als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Zusätzlich gilt generell: kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für Standortgebundene Bauten, spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
- b **Erhalten der Eigenschaften**, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Zusätzlich gilt generell: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzungen usw.

Ein Einzelobjekt mit:

- A **Integrales Erhalten der Substanz**



2.1 Erfolgreiche Veränderungen umgebender ISOS-Bereiche und ihr Einfluss auf das Bahnhofsemble

Detaillierte Informationen zu den einzelnen Bereichen im Anhang B ab Seite 60.

G 2 Vorstadt-Ring

ISOS-Auszug und detaillierte Herleitung im Kapitel „B.2.2“

Das Bahnhofsemble tangiert den Vorstadttring. Das Hotel Bahnhof mit dem mächtigen Saalanbau wird im Zusammenhang mit G2 gelesen.



Einfluss auf das Bahnhofsemble

- Das Bahnhofsemble grenzt an das Gebiet G 2. Schon im ISOS ist erwähnt, dass das Hotel Bahnhof mit dem mächtigen Saalanbau räumlich zur vorstädtischen Ringanlage gehört.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsemble

- Die beginnende Transformation durch Ersatzbauten zeigt die kommende Entwicklungswelle der Erneuerung an und zeigt den Entwicklungsdruck des Bereiches zwischen Bahnhof und Altstadt deutlich auf.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsemble

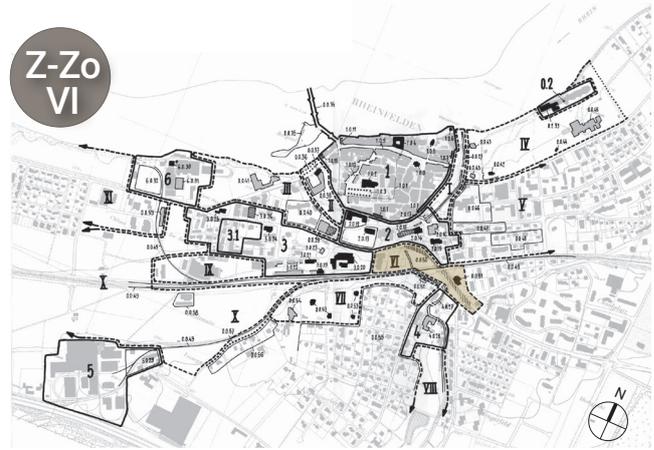
Fazit:

Das Gebiet G2 als Teil des grünen Rings wird eng mit dem Bahnhofsemble verknüpft. Die erfolgten Veränderungen verdeutlichen den Erneuerungsdruck der Bausubstanz zwischen Bahnhof und Altstadt.

U-ZO VI Zentraler Bereich

ISOS-Auszug und detaillierte Herleitung im Kapitel „B.2.2“

Der zentrale Bereich zeichnet sich durch die dominante Strassenunterführung aus und gilt im ISOS als neues Geschäftsviertel.



Einfluss auf das Bahnhofsemble

- Das Bahnhofsemble grenzt an die Umgebungszone U-ZO VI an. Als Bereiche der ersten Siedlungserweiterung werden die Ortsbilder G3, G2 und U-Zo VI im ISOS als teilweise zusammenhängende Bereiche interpretiert.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsemble

- Die Transformation durch grosse Neubauten in der Strassenkurve zeigt den Entwicklungsdruck des Bereiches zwischen Bahnhof und Altstadt deutlich auf. Der Bereich zwischen Strassenkurve und Bahnhofvorplatz kann aufgrund der letzten Veränderungen als Entwicklungssachse entlang der Bahnlinie gelesen werden.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsemble

Fazit:

Die Veränderungen erzeugen eine Entwicklungssachse entlang der Bahnlinie, die im Westen durch eine ebenfalls neue und dichte Überbauung fortgesetzt wird. Eine Nutzungsintensivierung in der Mitte - am Bahnhofplatz - wird als logische Verbindung dieser Entwicklungssachse gesehen.

U-Zo VII Nordhang

ISOS-Auszug und detaillierte Herleitung im Kapitel „B.2.3“

Der Nordhang befindet sich jenseits der Bahn. Die grün wirkende Böschung bildet den Ortsbildhintergrund des Bahnhofsensembles.



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an die Umgebungszone U-ZO VII an. Wichtiges Element ist der begrünte Hang als Ortsbildhintergrund für das Bahnhofsensemble.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die Transformation durch Neubauten verändert zwar das ISOS-Ortsbild U-Zo VII, der Ortsbildhintergrund des Bahnhofsensembles wird dadurch jedoch nicht tangiert.

➔ **NEIN.** Die **Veränderungen** haben **keinen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

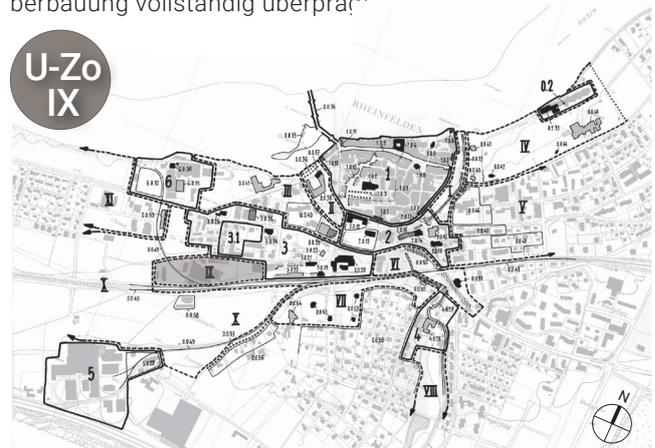
Fazit:

Die Veränderungen der U-Zo VII haben keinen Einfluss auf das Bahnhofsensemble. Der begrünte Hang bildet noch immer den Ortsbildhintergrund des Bahnhofsensembles.

U-Zo IX Industriezone

ISOS-Auszug und detaillierte Herleitung im Kapitel „B.2.4“

Die Industriezone befindet sich westlich des Bahnhofareals. Die ehemalige Substanz wurde durch eine Grossüberbauung vollständig überprägt



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an die Umgebungszone U-ZO IX an. Der Wandel von der ehemaligen Industriezone zum Dienstleistungsquartier mit hoher Nutzungsdichte zeigt eine neue Epoche der Stadtentwicklung.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die Transformation des Ortsbildes U-Zo IX zeigt den Entwicklungsdruck im zentralen Bahnhofsnahen Bereich deutlich auf. Eine neue Bebauung am Bahnhofplatz wird städtebauliche stark mit diesen neuen Strukturen verknüpft sein.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

Fazit:

Die Veränderungen der U-Zo VII haben einen Einfluss auf das Bahnhofsensemble. Die zukünftige Bebauung des Bahnhofplatzes wird zukünftig in Verbindung mit der bestehenden neuen Überbauung gelesen.

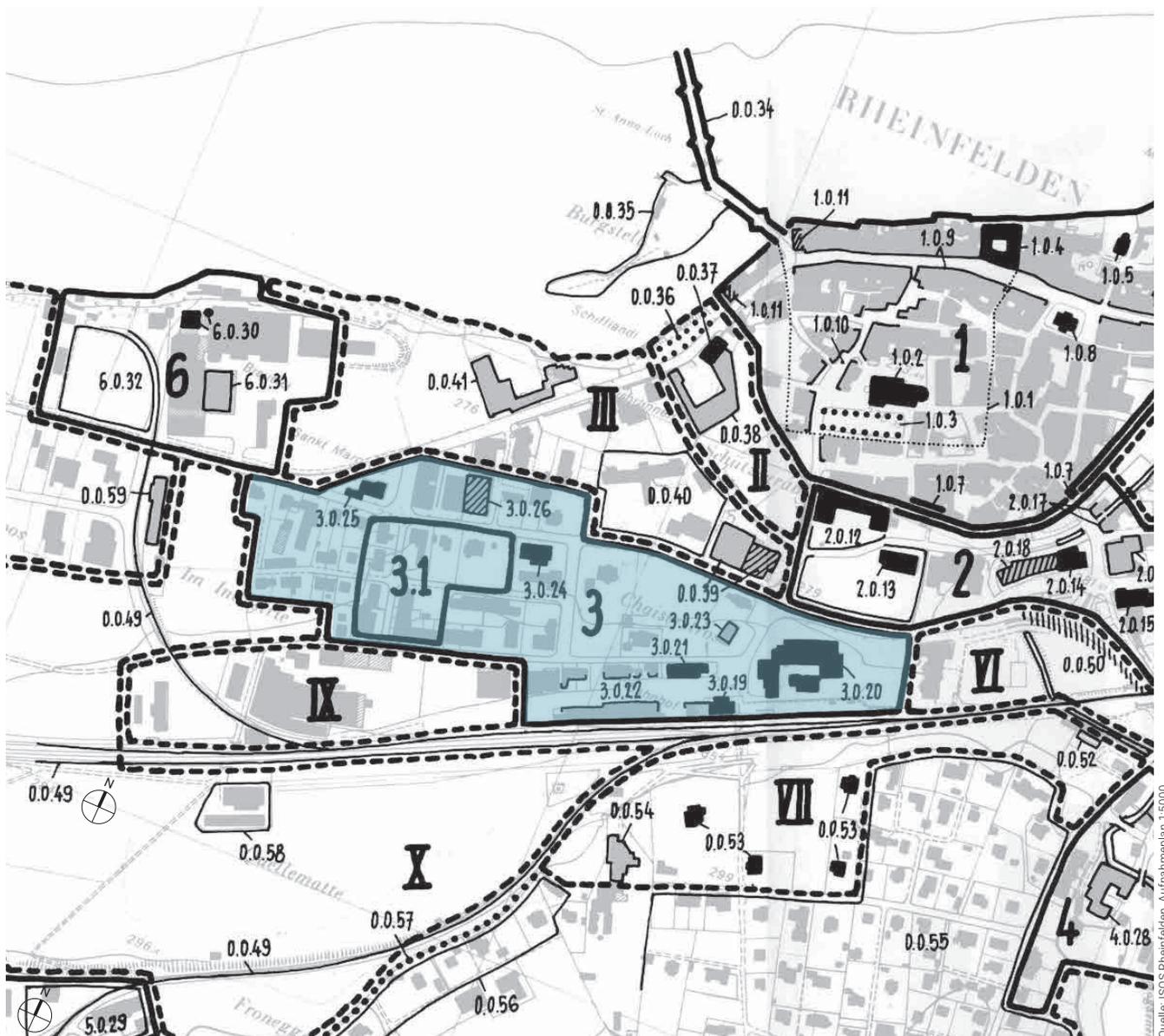
2.2 Erfolgte Veränderungen des Bahnhofquartiers ISOS G3 und deren Einfluss auf das Bahnhofensemble

ISOS-Eintragung ISOS - G3 Bahnhofquartier

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

| | |
|---|---------------------------------|
| BC | Aufnahmekategorie |
|  | Räumliche Qualität |
|  | Architekturhistorische Qualität |
|  | Bedeutung |
| C | Erhaltungsziel |



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aufnahmeplan 1:5000

Abb 9: ISOS-Aufnahmeplan

Auszug aus der Beschreibung

Nach 1900 beschleunigte sich die bauliche Entwicklung Rheinfeldens, doch führte die Bautätigkeit nur in seltenen Fällen zur Herausbildung geschlossener Quartiere. Selbst die eingegrenzten Baugruppen und Gebiete (Vorstadt G 2, Bahnhofquartier G 3, Industrie- und Wohnquartier G 4) besitzen eine **heterogene Bausubstanz**. So bestehen die Leistungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts denn weniger in der Bildung eigenständiger Ortsbildteile - sieht man vom "Feldschlösschen"-Komplex ab - als vielmehr in der Anlage eines die ganze Altstadt umgebenden Gürtels von mehrheitlich öffentlichem Charakter (U-Zo I, G 2, U-Zo II), der den mittelalterlichen Kern in seiner kompakten Aussenform belies und die **dispersen und ausgedehnten heutigen Wohn- und Industriegebiete** von ihm trennt. (ISOS, S. 3)

Die übrigen schützenswerten Ortsbildteile greifen räumlich nur schwach ineinander, sie bilden **eigenständige bauliche Ganzheiten**. So das Bahnhofquartier- (G 3), das in **Nutzung, Dichte, Volumen und Form zwar uneinheitlich bebaut** ist, das aber dank seiner **vorwiegend zwischen 1875 und 1930 erstellten Bauten und seiner konsequenten Durchgrünung als eigener Stadtteil erlebbar** ist. Der mächtige, als öffentlicher Bau wirkende Saal des Hotels Bahnhof (E 3.0.20) gehört räumlich allerdings zur vorstädtischen Ringanlage (G 2). Der **qualitätsvollste Teil des Bahnhofquartiers, der Bereich entlang der Belchenstrasse (B 3. 1), besteht aus viergeschossigen Mietshäusern der Jahrhundertwende** und zweigeschossigen Arbeiterhäusern mit Vorgärten. (ISOS, S. 3-4)

Spezielle Erhaltungshinweise des ISOS:

Die Durchgrünung der Ringanlage rund um die Altstadt, aber auch des Bahnhofquartiers, sollte beibehalten bzw. erhöht werden. (ISOS, S. 4)

Das Gebiet beinhaltet folgende Ortsbilder / Ortsbildteile:

Der Zustand berücksichtigt die Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme.

| Art | Nr. | Benennung | Erhaltungsziel | Hinweis | Zustand |
|-----|--------|---|----------------|---------|--------------------|
| B | 3.1 | Intaktes Jahrhundertwende-Ensemble | A | | teilweise erhalten |
| E | 3.0.20 | Hotel Bahnhof erbaut 19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 | A | | teilweise erhalten |
| E | 3.0.21 | Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz, Anfang 20. Jhd. | A | | erhalten |
| E | 3.0.19 | Klassizistischer Bahnhof 1875 | A | | erhalten |
| E | 3.0.22 | Bahnhofplatz | - | O | erhalten |
| E | 3.0.23 | Neubau, leicht störend | | O | erhalten |
| E | 3.0.24 | Fabrikgebäude, unverputzter Backsteinbau um 1900 | A | | erhalten |
| E | 3.0.25 | Ehern. Margretenkapelle und Siechenhaus, heute Altersheim, 13./17./20.Jh. | A | | erhalten |



Abb 10: ISOS-Ortsbilder im Luftbild. Hervorgehoben ist das Bahnhofquartier ISOS G 3 mit Erhaltungsziel ISOS C



Abb 11: Interpretation der relevanten Teile der Siedlungsstruktur (abgeleitet aus diversen Grundlagen)



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aurnahmeplan 1:5000



Quelle: ww.ag.ch/app/agisviewer4

Abb 12: Vergleich des ISOS-Aufnahmeplans und dem Orthofoto (rot markiert sind die veränderten Bereiche)

Ortsbauliche Veränderungen 1986-2021

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die räumliche Qualität des Ortsbildes verändert?

- Das Ortsbild G 3 zeigt sich als insbesondere in der Nutzung und Gestaltung heterogen.
- Der Bahnhofsbereich mit dem Gasthaus Bahnhof und dem grossen Saal wird schon im ISOS-Beschrieb funktional und gestalterisch dem Gebiet G 2 (Vorstadt-Ring) zugeschrieben.
- Das Wohnquartier wird durch den Ronigerpark vom Bahnhofplatz getrennt und wirkt als separate Einheit.
- Im Vergleich zeigen sich 3 grössere Veränderungen der räumlichen Struktur. Das Gebiet wurde teilweise durch zusätzliche Bauten oder durch Ersatzbauten verdichtet.
- Das Areal um das Objekt 3.0.26 (Gies-Areal, Neubebauung durch Max Dudler 2017) hat eine Aufwertung und deutlich höhere Durchgrünung erhalten.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die räumliche Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die architekturhistorische Qualität des Ortsbildes verändert?

- Die einheitliche architektonische Formensprache (einheitliche Bauzeit zwischen 1875 und 1930) im Bereich des Bahnhofs wurde bereits vor der ISOS-Aufnahme durch zusätzliche Bauten geschwächt.
- Die Neubauten seit der ISOS-Aufnahme zeigen sich teilweise als dominante grosse Bauten und verändern die einheitliche Wirkung zusätzlich.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

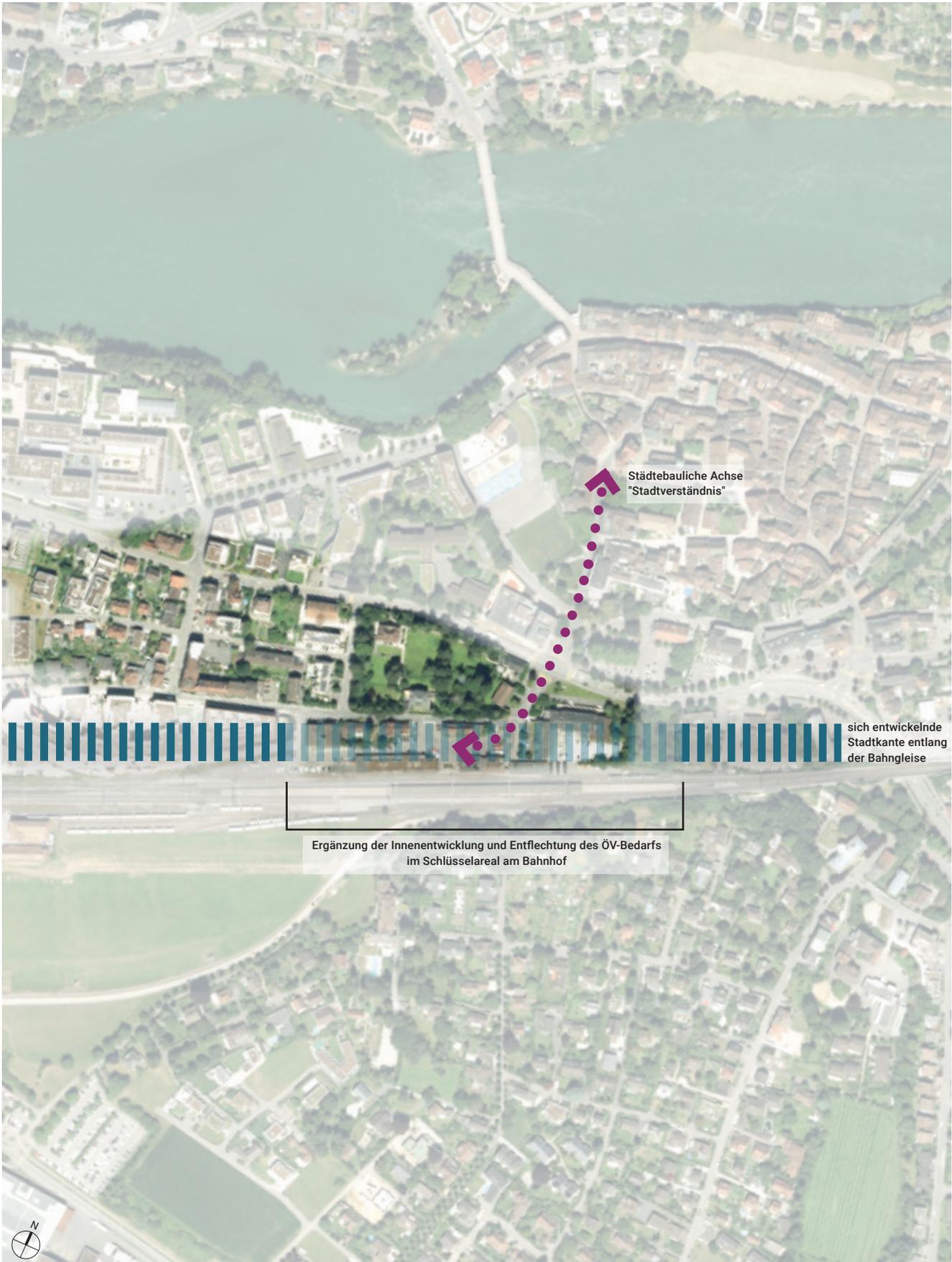
↓ Die architekturhist. Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **teilweise verändert**. (Abnahme)

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Bedeutung des Ortsbildes verändert?

- Die Bedeutung des Bahnhofs als Eingang zur Stadt wird bestätigt. Aufgrund der stetig steigenden Nutzungsansprüche an das Bahnhofsareal als Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs wird die Bedeutung des Bahnhofsbereiches stetig steigen.
- Der Ronigerpark als Puffer zum Wohnquartier und zur Altstadt zeigt sich heute als grüne Oase im bebauten Umfeld - allerdings für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.
- Das angrenzende Wohnquartier wird aufgrund der zentralen und trotzdem ruhigen Lage weiterhin eine hohe Qualität aufweisen.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

↑ Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes hat sich **teilweise verändert**. (Zunahme)



Quelle: ww.ag.ch/app/agis/viewer4

Abb 13: Bevorstehender Wandel des Ortsbildes

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag der Charakter des Ortsbildes verändert? (Erhaltungsziel C)

- Das Ensemble am Bahnhof hat sich baulich noch kaum verändert. Hier ist der Charakter erhalten.
- Die Substanz des Parks mit den vereinzelt stehenden Villen des Ronigerparks ist unverändert. Der Charakter ist ganzheitlich erhalten.
- Das angrenzende Wohnquartier verzeichnet diverse Veränderungen. Der beginnende Dimensionssprung der Neubauten zeigt eine beginnenden Veränderung des Ortsbildes. Der Charakter als Wohnquartier bleibt hierbei erhalten.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| ● | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Der Charakter des ISOS-Ortsbildes hat sich **teilweise verändert**.



Heutige Qualitäten des ISOS-Ortsbildes

| | | | | |
|--------------------|-----------------|---|----|---------------------------------|
| Heutige Qualitäten | ISOS Eintragung | | BC | Aufnahmekategorie |
| | | / | / | Räumliche Qualität |
| | | / | / | Architekturhistorische Qualität |
| | | ✗ | / | Bedeutung |
| | | | C | Erhaltungsziel |

Legende:
 ✗ Besondere Qualitäten
 / Gewisse Qualitäten
 □ Ohne besondere Qualitäten



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble ist Teil des Gebietes G3

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die beginnende Transformation des Wohnquartiers zeigt die kommende Entwicklungswelle an.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble



3 Ortsbauliche Abwägung - Bahnhofplatz

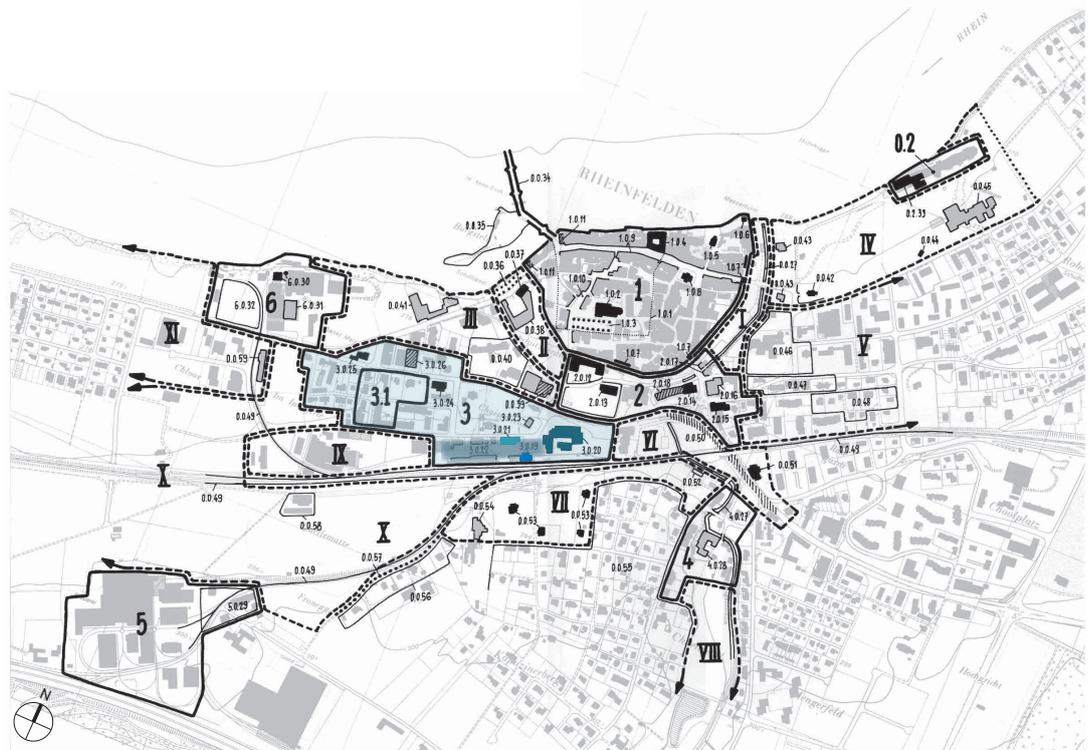
3.1 Relevante Rahmenbedingungen für den Bahnhofplatz

Die für die Abwägung relevanten Rahmenbedingungen werden im Anhang dokumentiert. Im Anhang A werden die verschiedenen Planungsgrundlagen dargestellt, im Anhang B die umliegenden ISOS-Bereiche untersucht und im Anhang C verschiedene Gutachten zusammengefasst. Im Folgenden werden die bestehenden Rahmenbedingungen mit ihren bewahrenden und verändernden Aspekten separat erfasst und im Anschluss einander gegenübergestellt.

Im Bereich befinden sich 3 Gebäude, die bei einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung am Bahnhof tangiert werden. Für diese Einzelbauten wird eine spezifische ortsbauliche Abwägung vorgenommen:

ISOS E 3.0.19 Klassizistischer Bahnhof 1875 Erhaltungsziel ISOS A
ISOS E 3.0.20 Hotel Bahnhof E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 Erhaltungsziel ISOS A
ISOS E 3.0.21 Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz A.20.Jh. Erhaltungsziel ISOS A

Tangiert wird auch die Aussenraumgestalt des Bahnhofplatzes (ISOS E 3.0.22 Bahnhofplatz Erhaltungsziel ISOS - Hinweis) Da für dieses Ortsteilteil nur ein Hinweis formuliert ist und kein spezifisches Erhaltungsziel, ist keine spezifische Abwägung des ISOS notwendig.



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aufnahmeplan 1:5000

Legende

- Bahnhofquartier (ISOS G 3, Erhaltungsziel C)
- Klassizistischer Bahnhof 1875 (ISOS E 3.0.19, Erhaltungsziel A)
- Hotel Bahnhof erbaut 19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934 (ISOS E 3.0.20, Erhaltungsziel A)
- Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz, Anfang 20. Jhd. (ISOS E 3.0.21, Erhaltungsziel A)
- Bahnhofplatz (ISOS E 3.0.22, Erhaltungsziel -, Hinweis)

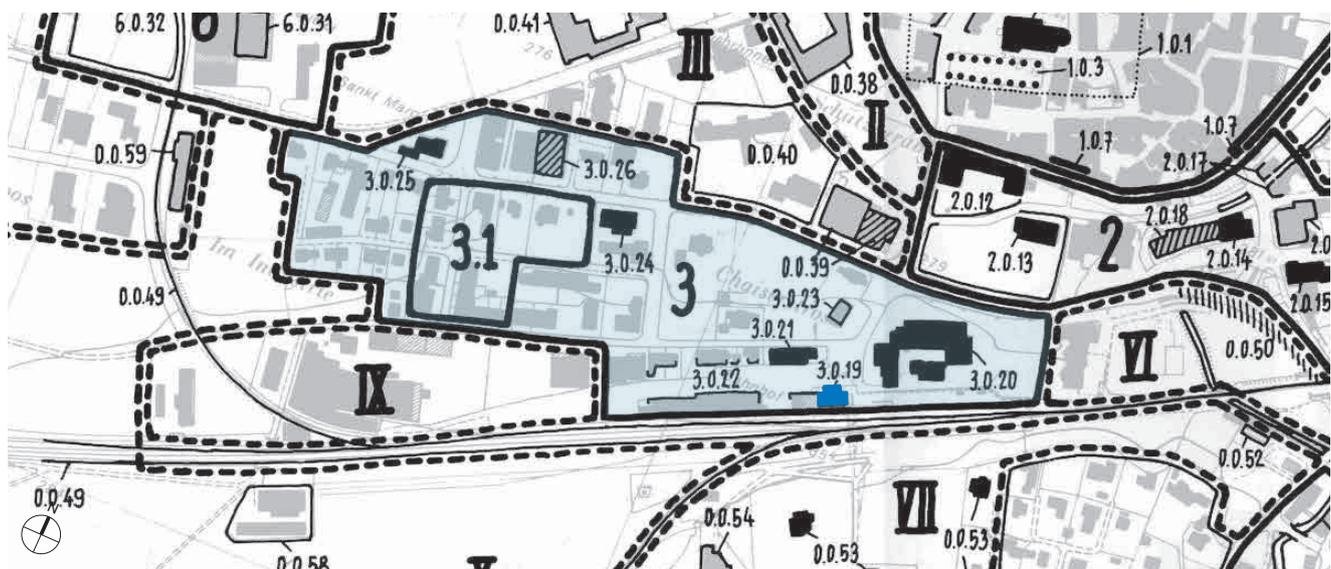
Abb 14: ISOS-Aufnahmeplan mit relevanten Einzelobjekten

3.2 Klassizistischer Bahnhof 1875

ISOS-Eintragung ISOS E 3.0.19 Klassizistischer Bahnhof 1875

- Legende:
- X Besondere Qualitäten
 - X Gewisse Qualitäten
 - X Ohne besondere Qualitäten

| | |
|---|---------------------------------|
| | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| X | Bedeutung |
| A | Erhaltungsziel |



Quelle: ISOS Rheinfelden, Aufnahmeplan 1:5000

Abb 15: ISOS-Aufnahmeplan

Auszug aus der Beschreibung

Besondere architekturhistorische Qualitäten als klar ausgeprägte und anlagemässig intakte Gründungsstadt der Zähringer mit vielfältiger, optisch zu einer Einheit verschmolzener Bausubstanz des späten 15. bis frühen 19. Jahrhunderts. Von **besonderem architekturhistorischem Wert** auch die Ringanlage um die Altstadt, die Bäderhotels, **bestimmte Teile des Bahnhofquartiers** und die beiden Grossbrauereien. **Deutlich ablesbare Siedlungsentwicklung** (ISOS, S. 2)

Ausserhalb der Schanzen sind in Zusammenhang mit dem Bau der Strecke Basel -Brugg **1875 der Bahnhof** und 1934 der imposante Saalbau des Hotels Bahnhof entstanden und westlich anschliessend, um die Jahrhundertwende, ein typisches Bahnhof-Wohnquartier (ISOS Text zu Abbildungen 08-11)



Abb 16: Stationsgebäude mit separaten Toiletten und Bahnwärterhäuschen. Aufnahme von 1875 unmittelbar nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bahn. Noch existiert das Hotel Bahnhof nicht. Quelle: ETH Bibliothek, Ans_05444-008-AL-FL.

Veränderungen am Gebäude seit der ISOS-Aufnahme

Die Betrachtung des ISOS-Gebietes 3 ergab Veränderungen der Bedeutung. Im Bereich des Bahnhofplatzes zeigten sich bereits seit der Aufnahme des ISOS weitreichende Veränderungen der Aussenraumgestaltung (asphaltierter grosser Platz anstatt grosszügiger grün gestalteter Vorbereiche der Bauten mit Baumbestand) und zusätzliche Bauten wie beispielsweise der Kiosk und der Betonbau an der Stelle des einstigen Güterschuppens.

Das Bahnhofsgebäude wurde nicht wesentlich verändert. Noch heute ist die Funktion erhalten. Im Bereich der Gleisanlage wurden Unterführungen und Überdachungen erstellt, die die Alleinstellung des Bahnhofgebäudes schmälern.



Abb 17: Situation heute, Blick auf den Bahnhof und seine Nebengebäude und die verkehrsoptimierte Platzgestaltung Aufnahme: Fabian Furter, 27.4.2021

3.2.1 Bewahrende Aspekte für das Bahnhofsgebäude

Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand

- Das Bahnhofgebäude zeigt sich als sehr symmetrisches Gebäude. Sowohl die beiden Hauptfassaden zum Platz und zur Gleisanlage sind annähernd gleich als auch die eingeschossigen Anbauten an beiden Seiten des Gebäudes. Die Empfindlichkeit dieser Symetrie zeigt sich schon heute im versetzt angebauten Kiosk, der gestalterisch als neuer Anbau klar ersichtlich ist.
- Weitere Anbauten würden zu einer grösseren Störung der Symetrie führen und die Lesbarkeit des Bahnhofgebäudes als Solitärbau stark beeinträchtigen.

Ersatzbau an gleichem Ort

- Der Bahnhof steht heute sinnbildlich für den Aufschwung der Stadt im Zuge der Erschliessung durch die Bahn. Heute ist das Gebäude in Verbindung mit dem Bahnhofsaal und den grossen Hotelbauten sowie der Erweiterung der Brauereien gelesen.
- Ein Ersatzbau würde zu einem Verlust dieser Bedeutung führen.



Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Legende:

-  Besondere Empfindlichkeit
-  Gewisse Empfindlichkeit
-  Geringe Empfindlichkeit

Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Für das Gebiet am Bahnhof besteht eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan. (Weitere flächenbezogene Festlegung)



Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

Legende:

-  Ortsbildschutz
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Keine Schutzbestimmungen

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

- Das Bahnhofgebäude ist als kommunales Schutzobjekt gelistet (BNO 2010, bzw. Zonenplan 2003)



Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Legende:



- kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
- Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998
- Keine Schutzbestimmungen

Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler und architekturhistorisches Gutachten

Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger

- Städtebaulicher Kristallisationspunkt dieses Quartiers von Rheinfelden ist der bestehende Bahnhofsvorplatz, der durch einzeln stehende Bauten räumlich begrenzt wird. Wichtigstes Gebäude am Platz ist das parallel zu den Geleisen befindliche Bahnhofgebäude. (S. 3)

Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber

- Mit dem Bau der Eisenbahnlinie Basel-Brugg und des Bahnhofs Rheinfelden 1875 eröffneten sich der Stadt neue Entwicklungsmöglichkeiten. Der Bädertourismus erlebte neuen Aufschwung und die beiden grossen Brauereien erhielten mit dem Anschluss an die Bahn neue Absatzperspektiven. (S. 3)
- Unbestritten ist in allen Inventaren die historische und baukünstlerische Bedeutung des Bahnhofs SBB von 1875 als Initialbau für die weitere Entwicklung des Bahnhofquartiers. Diesem Status wurde auch durch die fachgerechte Restaurierung Geltung verschafft. (S. 7)

Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furter

- Das schmale Gebäude (Restaurant Quelle) am Eingang der Quellenstrasse flankiert nordseitig den Bahnhofplatz und steht frontal gegenüber dem kommunal geschützten Stationsgebäude der SBB von 1875. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Restaurant Quelle Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 6)



Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Legende:



- besondere Qualitäten
- gewisse Qualitäten
- geringe Qualitäten

3.2.2 Verändernde Aspekte für das Bahnhofsgebäude

Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

Zentralität

- Das Bahnhofareal liegt in Gehdistanz (300 Meter) zum historischen Zentrum.
- Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof.

Erschliessungsqualität

- Öffentlicher Verkehr: Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof und vor dem Gebäude befindet sich der Busbahnhof.
- Motorisierter Verkehr: Die Hauptstrasse als Hauptverkehrsachse der Stadt liegt ca. 100 Meter entfernt und der Bahnhofplatz wird über die Bahnhofstrasse erschlossen.
- Langsamverkehr: Fussgänger und Velofahrer erreichen das Areal ebenfalls über die Bahnhofstrasse, die Quellenstrasse oder den Quellenrain. Eine Wegeführung hinter dem Bahnhofsaal verbindet die östlichen Bereiche mit dem Bahnhofplatz.



Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Rheinfelden ist gemäss Zukunftsbild ein Regionalzentrum, das in den kommenden Jahren ein verhältnismässig starkes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen aufweisen soll. Ziel ist es an gut erschlossenen Standorten mit bereits städtischen Strukturen ein attraktives Angebot an Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, um damit die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit die Siedlungsentwicklung in Rheinfelden mit u. a. entsprechender baulicher Verdichtung umweltverträglich und mit hoher Qualität erfolgen kann, ist ein gut funktionierender ÖV von grosser Bedeutung. Die Aufwertung von Busbahnhof und Bahnhofplatz sind für die weitere Entwicklung von Rheinfelden wichtig und sind in ein städtisches Gesamtkonzept eingebunden. (Agglomerationsprogramm Basel I, 3. Generation, S. 217ff, 482 ff)
- Rheinfelden ist als urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration im kantonalen Richtplan verankert. Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)
- An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse. Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)



Strategisches Potential im regionalen Kontext

Legende:

- Hohe Verdichtungsinteressen
- Gewisse Verdichtungsinteressen
- Keine Verdichtungsinteressen

Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Das Bahnhofsgebiet ist die Visitenkarte für alle Gäste, die mit der Bahn und Bus nach Rheinfelden kommen. Das grosse Potenzial des Bahnhofgebietes soll zur Attraktivitätssteigerung von Rheinfelden als Regionalzentrum, Wohnstadt, Tourismus-, Gesundheit- und Kurort möglichst vollständig genutzt werden. Die grosse Vielfalt des Gebietes auf verschiedensten Ebenen soll in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden.
- Das Gebiet des Bahnhofes soll als attraktiver ÖV-Umsteigeort von regionaler Bedeutung gestärkt werden. Mit einer Aufwertung der Bahnhofstrasse soll die Anbindung der Altstadt verbessert und damit die direkte Fussgänger Verbindung Kapuzinerberg - Altstadt sicher und attraktiv gestaltet werden.
- Die grossen brachliegenden Flächen westlich des Bahnhofs sollen einer neuen Nutzung für Arbeit, Konsum und Wohnen zugeführt werden. (Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013)
- Das Bahnhofareal ist ein Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt (Wohn- und Wohnarbeitszone). Die Schlüsselgebiete sollen prioritär entwickelt werden und sind Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung und qualitativen Verdichtung. Als Vorzeigebispiele spielen bei deren Planung die Reaktion auf gesamtstädtische Chancen und Herausforderungen und die Positionierung vor dem Hintergrund globaler Megatrends eine zentrale Rolle. (Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden)
- Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die folgende Variante in den Strukturplan aufgenommen. Die nördlich liegenden privaten Liegenschaften bleiben bestehen und können allenfalls mittel- bis längerfristig ersetzt werden. Das kommunal geschützte Bahnhofsgebäude bleibt bestehen und wird durch zusätzliche Baufelder im Westen ergänzt. (Strukturplan Bahnhof Rheinfelden)



Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

- Das Bahnhofareal soll neu strukturiert werden. Hierbei besteht ein grosses Interesse an der funktionalen Aufwertung der öffentlichen Räume. Die Verbesserung der Personenströme, eine Optimierung der Abstellflächen für Velos und eine Erweiterung des Busbahnhofs sind sowohl im Interesse der SBB als auch im Interesse der Stadt Rheinfelden und mittelbar via Busverbindung auch der Region.
- Eine Veränderung des Bahnhofsgebäudes selbst wird hierbei nicht in Erwägung gezogen (vgl. Strukturplan), weshalb hier kein Entwicklungsinteresse definiert wird.



Lokales baustrukturelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse



Abb 18: Gemälde von Gustav Kalenbach. Rheinfelden vom Kapuzinerberg, um 1875. In der Mitte das Stationsgebäude der 1875 eröffneten Bözberglinie. Quelle: Fricktaler Museum, F.219.

3.2.3 Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das Bahnhofsgebäude

Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

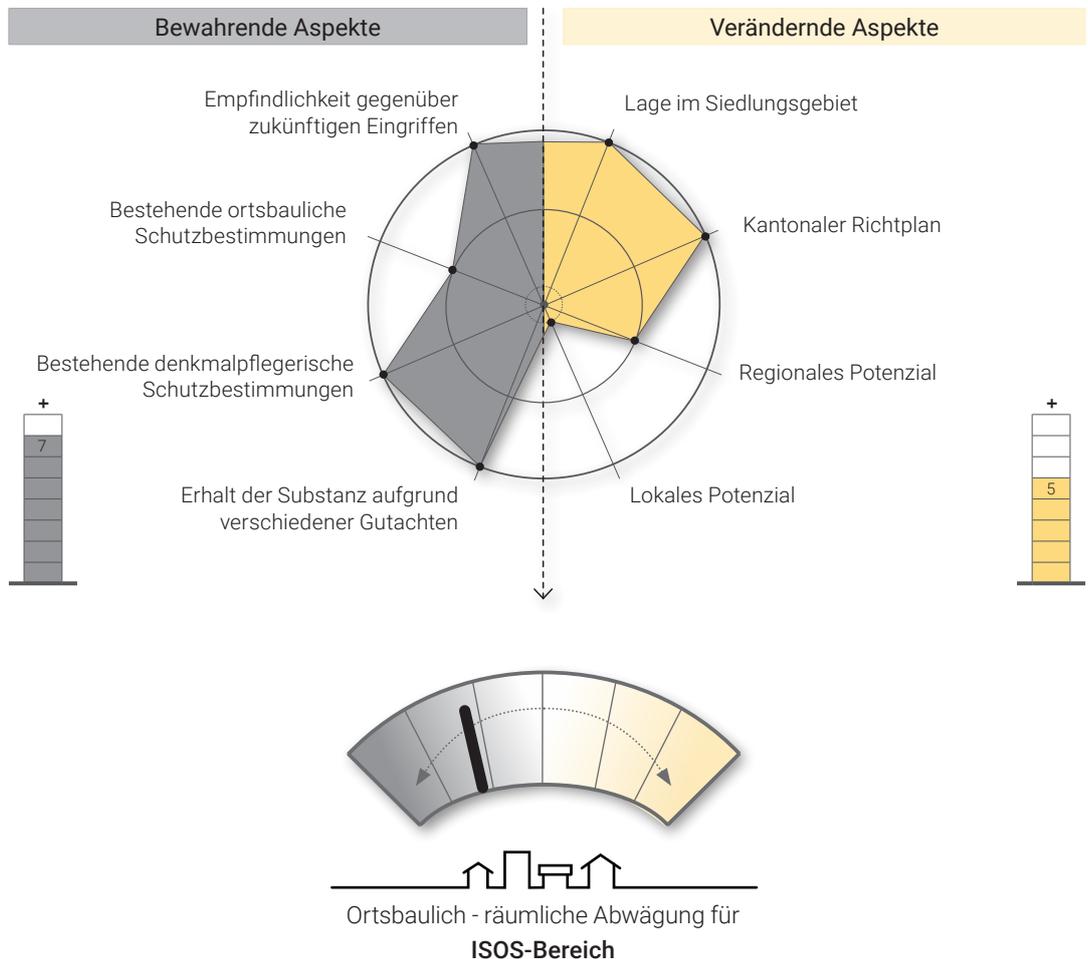
Bewahrende Aspekte

| | |
|----|--|
| XX | Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen |
| X | Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen |
| XX | Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen |
| XX | Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten |

Verändernde Aspekte

| | |
|----|---|
| XX | Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage |
| XX | Strategisches Potential im regionalen Kontext |
| X | Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial |
| | Lokales baustrukturelles Potenzial |

Legende:
 XX Besondere Bedeutung
 X Gewisse Bedeutung
 Geringe Bedeutung



3.3 Hotel Bahnhof E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934

ISOS-Eintragung ISOS E 3.0.20 Hotel Bahnhof E.19.Jh. mit mächtigem Saalanbau 1934

Legende:

- X Besondere Qualitäten
- / Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

| | |
|---|---------------------------------|
| | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| × | Bedeutung |
| A | Erhaltungsziel |

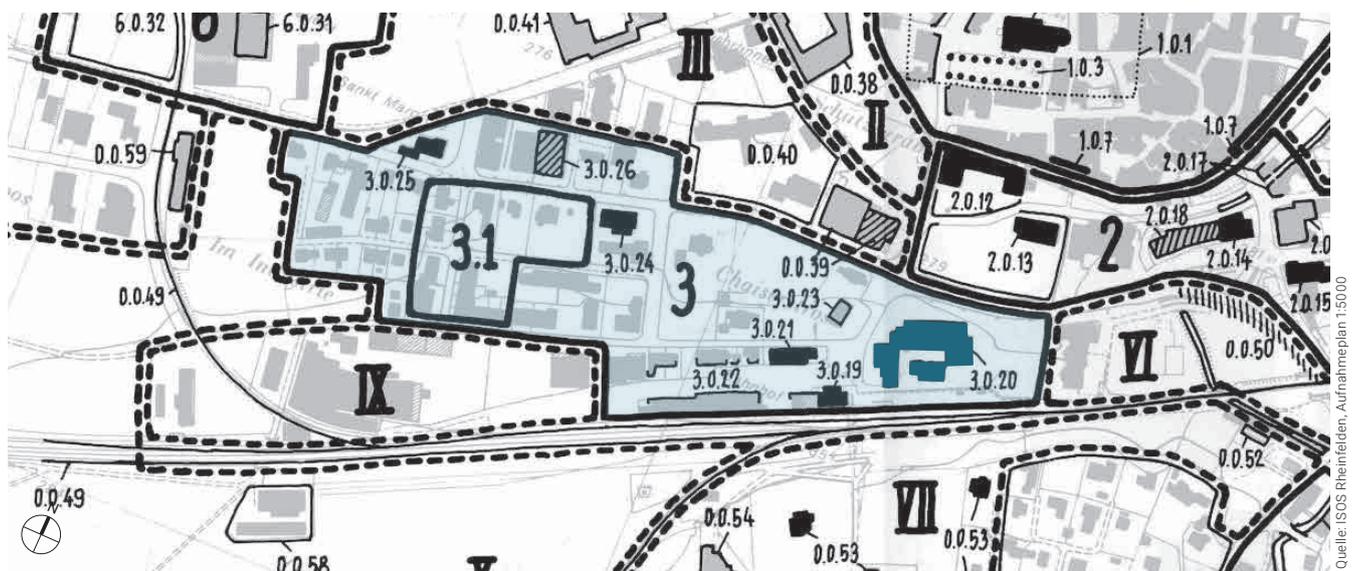


Abb 19: ISOS-Aufnahmeplan

Auszug aus der Beschreibung

Der **mächtige, als öffentlicher Bau wirkende Saal** des Hotels Bahnhof (E 3.0.20) gehört räumlich allerdings zur vorstädtischen Ringanlage (G 2). (ISOS, S. 3)

Ausserhalb der Schanzen sind in Zusammenhang mit dem Bau der Strecke Basel - Brugg 1875 der Bahnhof und 1934 der **imposante Saalbau** des Hotels Bahnhof entstanden und westlich anschliessend, um die Jahrhundertwende, ein typisches Bahnhof-Wohnquartier. (ISOS Text zu Abbildungen 8-11)

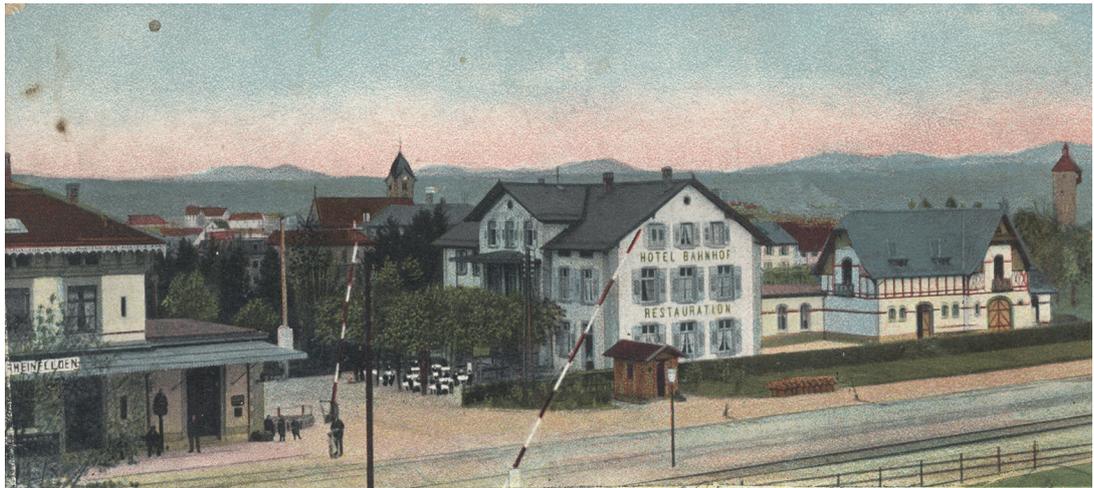


Abb 20: Kolorierte Postkarte des Hotel Bahnhof um 1900. Rechts der Remisen-Neubau. Quelle: Fricktaler Museum Fo.03343.

Veränderungen am Gebäude seit der ISOS-Aufnahme

Die markanten Umbaumassnahmen des Hotel Bahnhof sind vor der ISOS-Aufnahme datiert. Der Anbau an das Hotel - der Saalbau - ist heute das prägende Element der Gebäudes.

Durch eine Totalsanierung des Hoteltrakts (ursprüngliches Gebäude) im Innen- und Aussenbereich erfolgten im Jahr 2000 weitreichende Eingriffe in die historische Bausubstanz.

1991 wurde die ehemalige Remise mit Kegelbahn im Innenhof (Gebäude 522) abgebrochen. Es entstanden die bis heute existierenden, damals als «provisorisch» bezeichneten Parkplätze. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsaal Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 7)



Abb 21: Postkarte mit Ansicht des neuen Bahnhofsbaus von der Kaiserstrasse her (gelaufen 1937). Quelle: Fricktaler Museum Fo.03197.

Separate Abwägungen

Heute zeigt sich das Einzelobjekt, wie die Bezeichnung schon erahnen lässt, als zwei Bauten unterschiedlicher Entstehungszeit sowie differierender Nutzungen und Bedeutungen für die Stadt. Um Klarheit über den Umgang mit diesen beiden Einzelbauten zu schaffen, **wird für das Hotel Bahnhof und den Saalanbau jeweils eine separate Abwägung dargestellt.**

3.3.1 Bewahrende Aspekte für das Hotel Bahnhof

Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand

- Das Gebäude zeigt sich schon heute als Verknüpfung unterschiedlicher Gebäudeteile und Baustile.
- Anbauten am Ursprungsgebäude des Hotel Bahnhofs verunklären den einst klar strukturierten Baukörper. Aufgrund der Erweiterung des Erdgeschosses im Bereich des heutigen Bistros wurde das Volumen bereits verändert. Weitere Anbauten zerstören die klar lesbare Einfachheit des Gebäudes.

Ersatzbau an gleichem Ort

- Das Hotel Bahnhof ist als wichtiger Zeitzeuge für den Aufschwung der Stadt nach dem Bau der Bahnlinie im ISOS verzeichnet. Aus dieser Zeit stammen weitere wichtige Einzelobjekte wie Hotels und Fabrikanlagen, die diese Epoche bezeugen. Aufgrund der bereits erfolgten Änderungen ist die Bedeutung als Zeitzeuge bereits geschwächt. Ein Ersatzbau wäre denkbar.
- Das Hotel Bahnhof ist von städtebaulicher Bedeutung als Raumkante des Bahnhofplatzes. Bei einem Ersatz ist diese markante Platzgrenze in hoher ortsbaulicher Qualität sicherzustellen.

 **Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen**

- Legende:
-  Besondere Empfindlichkeit
 -  Gewisse Empfindlichkeit
 -  Geringe Empfindlichkeit

Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Für das Gebiet am Bahnhof besteht eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan. (Weitere flächenbezogene Festlegung)

 **Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen**

- Legende:
-  Ortsbildschutz
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Keine Schutzbestimmungen

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

- Das Hotel Bahnhof ist im ISOS mit dem Schutzziel A inventarisiert. Eine Denkmalqualität ist aufgrund der starken Veränderungen nicht gegeben.

 **Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen**

- Legende:
-  kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
 -  Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998
 -  Keine Schutzbestimmungen



- Legende**
- Saalanbau
kommunales Schutzobjekt
ISOS Erhaltungsziel A
 - Hotel Bahnhof
kein kommunales Schutzobjekt
ISOS Erhaltungsziel A

Quelle: www.ag.ch/app/gis/viewer4

Abb 22: Übersicht Denkmalschutzstatus des Gebäudes

Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler und architekturhistorisches Gutachten

Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger

- "Das Gutachten bezieht sich auf das Neubauvorhaben, bei dem der Saal als freistehendes Objekt erhalten bleibt. Das neu geschaffene Ensemble präsentiert sich in Richtung zum Stadtzentrum durch die Hervorhebung des Bahnhofsbaus mit den Neubauten als Prospekt und schafft so einen dramatischen Auftakt zum Bahnhofsquartier." (S. 4)
(demnach wird in diesem Gutachten der Ersatz des Hotels Bahnhof nicht beanstandet.)

Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber

- "Das Bauinventar der kommunal geschützten Bauten setzt im Bahnhofgebiet Rheinfelden aus der städtebaulichen Betrachtung heraus indessen den Akzent etwas anders und erfasst als monumentale Baugruppe das Aufnahmegebäude, den Bahnhofsraum und die Turnhalle. Die neue Erzählung berücksichtigt damit die fortwährende Entwertung der ursprünglichen Denkmalqualitäten bei den beiden Restaurants Bahnhof und Quelle." (S. 10)
(demnach wird in diesem Gutachten der Ersatz des Hotels Bahnhof nicht beanstandet.)

Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furter

- "Ein Rückbau des Hoteltrakts zugunsten eines qualitativ hochstehenden Neubaus erachte ich vorbehaltlos als unproblematisch und städtebaulich richtig, zumal dafür die Planungsinstrumente (Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan und Umgebungsschutz des Baudenkmals Bahnhofsraum) erhöhte gestalterische Anforderungen gewährleisten sollten."
(Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsraum Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 11)

Alle drei Gutachten stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Das Hotel Bahnhof kann einer Neubebauung mit hoher gestalterischer Qualität weichen.



Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

- Legende:
- besondere Qualitäten
 - gewisse Qualitäten
 - geringe Qualitäten

3.3.2 Verändernde Aspekte für das Hotel Bahnhof

Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

Zentralität

- Das Bahnhofareal liegt in Gehdistanz (200 Meter) zum historischen Zentrum.
- Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof und erstreckt sich Richtung des historischen Zentrums.

Erschliessungsqualität

- Öffentlicher Verkehr: Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof und vor dem Gebäude befindet sich der Busbahnhof.
- Motorisierter Verkehr: Die Freifläche vor dem Gebäude stösst an die Hauptstrasse als Hauptverkehrsachse der Stadt. Die Parzelle befindet sich entlang der Bahnhofstrasse, die die Hauptstrasse und das historische Zentrum mit dem Bahnhofareal verbindet.
- Langsamverkehr: Fussgänger und Velofahrer erreichen das Areal ebenfalls über die Bahnhofstrasse, die Quellenstrasse oder den Quellenrain. Eine Wegeführung hinter dem Bahnhofsaal verbindet die östlichen Bereiche mit dem Bahnhofplatz.



Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Rheinfelden ist gemäss Zukunftsbild ein Regionalzentrum, das in den kommenden Jahren ein verhältnismässig starkes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen aufweisen soll. Ziel ist es an gut erschlossenen Standorten mit bereits städtischen Strukturen ein attraktives Angebot an Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, um damit die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit die Siedlungsentwicklung in Rheinfelden mit u. a. entsprechender baulicher Verdichtung umweltverträglich und mit hoher Qualität erfolgen kann, ist ein gut funktionierender ÖV von grosser Bedeutung. Die Aufwertung von Busbahnhof und Bahnhofplatz sind für die weitere Entwicklung von Rheinfelden wichtig und sind in ein städtisches Gesamtkonzept eingebunden. (Agglomerationsprogramm Basel I, 3. Generation, S. 217ff, 482 ff)
- Rheinfelden ist als urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration im kantonalen Richtplan verankert. Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)
- An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse. Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)

Legende:

- Hohe Verdichtungsinteressen
- Gewisse Verdichtungsinteressen
- Keine Verdichtungsinteressen

Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Das Bahnhofsgelände ist die Visitenkarte für alle Gäste, die mit der Bahn und Bus nach Rheinfelden kommen. Das grosse Potenzial des Bahnhofgebietes soll zur Attraktivitätssteigerung von Rheinfelden als Regionalzentrum, Wohnstadt, Tourismus-, Gesundheit- und Kurort möglichst vollständig genutzt werden. Die grosse Vielfalt des Gebietes auf verschiedensten Ebenen soll in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden.
- Die grossen brachliegenden Flächen westlich des Bahnhofs sollen einer neuen Nutzung für Arbeit, Konsum und Wohnen zugeführt werden. (Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013)
- Das Bahnhofareal ist ein Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt (Wohn- und Wohnarbeitszone). Die Schlüsselgebiete sollen prioritär entwickelt werden und sind Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung und qualitativen Verdichtung. Als Vorzeigebeispiele spielen bei deren Planung die Reaktion auf gesamtstädtische Chancen und Herausforderungen und die Positionierung vor dem Hintergrund globaler Megatrends eine zentrale Rolle. (Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden)
- In den BNO-Zielvorgaben für Gestaltungspläne wird das Bahnhofsaalgebäude als Schutzobjekt gewürdigt. Zusammen mit dem Aufnahmegebäude des Bahnhofes bildet der Saal das Gesicht des Bahnhofgebietes hin zur Altstadt. Die Nordfassade des Bahnhofsaales soll deshalb freigestellt bleiben und nicht wesentlich verändert werden. Mit Neu- und Ersatzbauten kann der Bahnhofsaal angemessen erweitert und aufgewertet werden. (Strukturplan Bahnhof Rheinfelden, S. 17)

Die kommunalen Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnhofareals stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Das Hotel Bahnhof kann einer Neubebauung mit hoher gestalterischer Qualität weichen.



Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

- Das Bahnhofareal soll neu strukturiert werden. Hierbei besteht ein grosses Interesse an der funktionalen Aufwertung der öffentlichen Räume. Die Verbesserung der Personenströme, eine Optimierung der Abstellflächen für Velos und eine Erweiterung des Busbahnhofes sind sowohl im Interesse der SBB als auch im Interesse der Stadt Rheinfelden.
- Der Strukturplan ermöglicht den Ersatz des Hotel Bahnhof, um eine hohe Nutzungsdichte am Bahnhofplatz zu ermöglichen, was sich mit den Interessen der Eigentümerschaft deckt.

Die lokalen Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnhofareals stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Das Hotel Bahnhof kann einer Neubebauung mit hoher gestalterischer Qualität weichen.



Lokales baustrukturelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

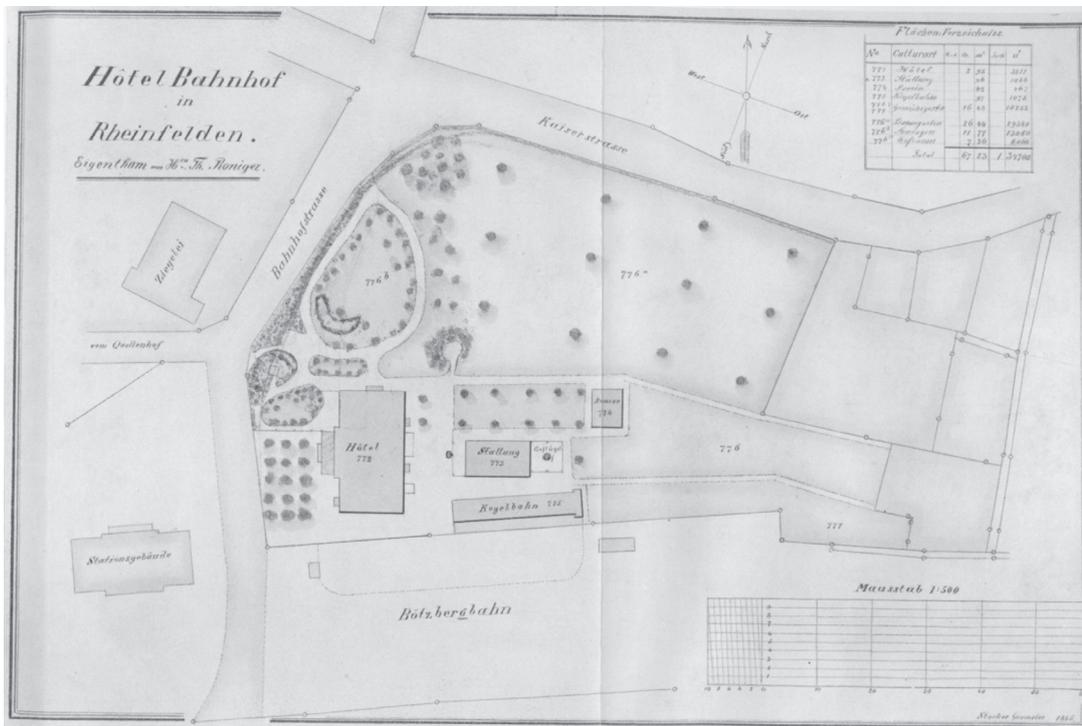


Abb 23: Plan von 1885 der Gesamtanlage, die nach Johann Blatts Tod 1884 an seine Tochter Alice und deren Ehemann und Gründer der Brauerei Feldschlösschen, Theophil Roniger, vererbt wurde. Quelle: Roniger 1952.



Abb 24: Hotel Bahnhof mit Gartenrestaurant unter Kastanien. Aufnahme um 1890. Quelle: Fricktaler Museum A.949.

3.3.3 Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das Hotel Bahnhof

Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

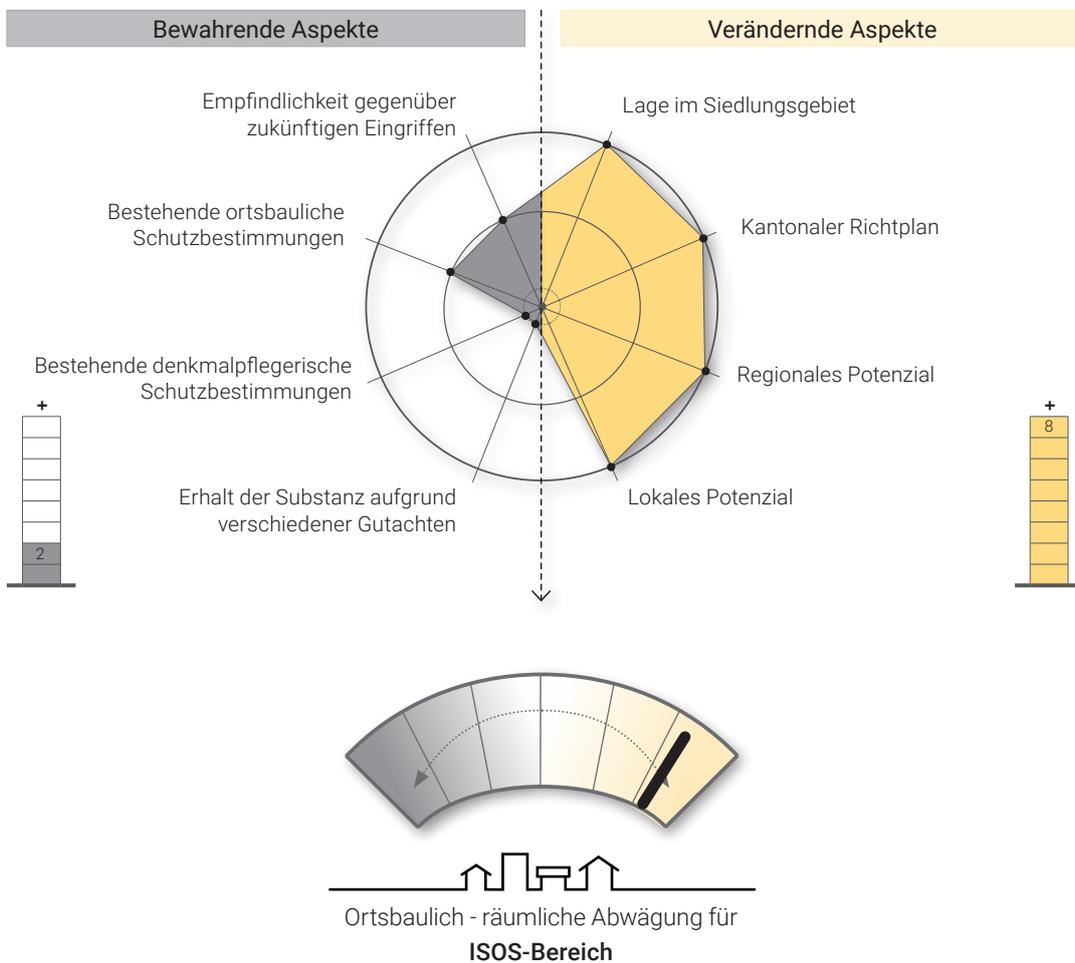
Bewahrende Aspekte

| | |
|---|--|
| ✕ | Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen |
| ✕ | Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen |
| | Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen |
| | Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten |

Verändernde Aspekte

| | |
|----|---|
| ✕✕ | Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage |
| ✕✕ | Strategisches Potential im regionalen Kontext |
| ✕✕ | Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial |
| ✕✕ | Lokales baustrukturelles Potenzial |

Legende:
 ✕✕ Besondere Bedeutung
 ✕ Gewisse Bedeutung
 □ Geringe Bedeutung



3.3.5 Bewahrende Aspekte für den Saalanbau

Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand

- Der Saalanbau zeigt sich als mächtiger Anbau an das Hotel Bahnhof und stellt heute den bedeutenden Teil des Gebäudes dar.
- Der Saalanbau ist durch die Grösse und Stellung im Stadtraum der prägende Gebäudeteil. Die Symmetrie des Gebäudes zeigt sich insbesondere auf der stadtzugewandten Seite. Anbauten und vorgelagerte Bauten sind in diesem Bereich nicht ohne eine Veränderung der Bedeutung der Baute im Stadtbild möglich. Anbauten in Richtung der Gleise sind hingegen möglich ohne die Wirkung der Baute zu beeinflussen. Werden an diesem Ort höhere Gebäude geplant, ist die städtebauliche Hierarchie der Gebäude und deren Bedeutung für die Stadtgemeinschaft zu bedenken. Dominierend gestaltete Neubauten würden die Wirkung des Saals als öffentliches Gebäude beeinträchtigen.

Ersatzbau an gleichem Ort

- Ein Ersatzbau des Saales führt zum Verlust der Bedeutung des ISOS-Einzelobjekts.

Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

- Legende:
- Besondere Empfindlichkeit
 - Gewisse Empfindlichkeit
 - Geringe Empfindlichkeit

Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Für das Gebiet am Bahnhof besteht eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan. (Weitere flächenbezogene Festlegung)

Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

- Legende:
- Ortsbildschutz
 - Gestaltungsplanpflicht
 - Keine Schutzbestimmungen

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

- Der Saalanbau ist als kommunales Schutzobjekt gelistet (BNO 2010, bzw. Zonenplan 2003).

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

- Legende:
- kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
 - Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998
 - Keine Schutzbestimmungen



Legende

- Saalbau
kommunales Schutzobjekt
ISOS Erhaltungsziel A
- Turnhalle, 1934 von Ernst
Schelling für die Brauerei
Feldschlösschen errichtet
kommunales Schutzobjekt
ISOS Erhaltungsziel A

Quelle: www.ag.ch/app/gis/viewer4

Abb 25: Übersicht Bahnhofsaaal und Turnalle als monumentale Baugruppe

Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler und architekturhistorisches Gutachten

Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger

- Das Gutachten bezieht sich auf das Neubauvorhaben, bei dem der Saal als freistehendes Objekt erhalten bliebe. Das neu geschaffene Ensemble präsentiert sich in Richtung zum Stadtzentrum durch die Hervorhebung des Bahnhofsaaals mit den Neubauten als Prospekt und schafft so einen dramatischen Auftakt zum Bahnhofsquartier. (S. 4)
(Demnach wird in diesem Gutachten der Erhalt des Bahnhofsaaals als wichtig eingestuft.)

Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber

- Die kommunal geschützten Bauten des Aufnahmegebäudes des Bahnhofs und des Bahnhofsaaals sind in ihrem schützenswerten Bestand durch die gegenwärtigen Planungen nicht unmittelbar gefährdet. Allein, sie werden sich in einem neuen städtebaulichen Massstab behaupten müssen. (S. 9)
- Das Bauinventar der kommunal geschützten Bauten setzt im Bahnhofgebiet Rheinfelden aus der stadträumlichen Betrachtung heraus indessen den Akzent etwas anders und erfasst als monumentale Baugruppe das Aufnahmegebäude, den Bahnhofsaaal und die Turnhalle. (S. 10)
(Demnach wird in diesem Gutachten der Erhalt des Bahnhofsaaals als wichtig eingestuft.)

Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furter

- Im Gegensatz dazu steht beim Bahnhofsaaal der Schutzstatus ausser Frage. Der Bau ist nicht nur zu erhalten, er soll auch nach den Regeln der Kunst renoviert werden. Einem möglichst umfassenden Substanzschutz gilt dabei höchste Priorität. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsaaal Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 11)

Alle drei Gutachten stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Der Saalbau soll als prägender Zeitzeuge erhalten werden.



Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Legende:

-  besondere Qualitäten
-  gewisse Qualitäten
-  geringe Qualitäten

3.3.6 Verändernde Aspekte für den Saalanbau

Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

Zentralität

- Das Bahnhofareal liegt in Gehdistanz (200 Meter) zum historischen Zentrum.
- Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof und erstreckt sich Richtung des historischen Zentrums.

Erschliessungsqualität

- Öffentlicher Verkehr: Das Gebäude steht direkt an der Gleisanlage am Bahnhof und vor dem Gebäude befindet sich der Busbahnhof.
- Motorisierter Verkehr: Die Freifläche vor dem Gebäude stösst an die Hauptstrasse als Hauptverkehrsachse der Stadt. Die Parzelle befindet sich entlang der Bahnhofstrasse, die die Hauptstrasse und das historische Zentrum mit dem Bahnhofareal verbindet.
- Langsamverkehr: Fussgänger und Velofahrer erreichen das Areal ebenfalls über die Bahnhofstrasse, die Quellenstrasse oder den Quellenrain. Eine Wegführung hinter dem Bahnhofsaal verbindet die östlichen Bereiche mit dem Bahnhofplatz.



Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Rheinfelden ist gemäss Zukunftsbild ein Regionalzentrum, das in den kommenden Jahren ein verhältnismässig starkes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen aufweisen soll. Ziel ist es an gut erschlossenen Standorten mit bereits städtischen Strukturen ein attraktives Angebot an Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, um damit die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit die Siedlungsentwicklung in Rheinfelden mit u. a. entsprechender baulicher Verdichtung umweltverträglich und mit hoher Qualität erfolgen kann, ist ein gut funktionierender ÖV von grosser Bedeutung. Die Aufwertung von Busbahnhof und Bahnhofplatz sind für die weitere Entwicklung von Rheinfelden wichtig und sind in ein städtisches Gesamtkonzept eingebunden. (Agglomerationsprogramm Basel I, 3. Generation, S. 217ff, 482 ff)
- Rheinfelden ist als urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration im kantonalen Richtplan verankert. Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)
- An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse. Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)



Strategisches Potential im regionalen Kontext

Legende:

- Hohe Verdichtungsinteressen
- Gewisse Verdichtungsinteressen
- Keine Verdichtungsinteressen

Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Das Bahnhofsgelände ist die Visitenkarte für alle Gäste, die mit der Bahn und Bus nach Rheinfelden kommen. Das grosse Potenzial des Bahnhofgebietes soll zur Attraktivitätssteigerung von Rheinfelden als Regionalzentrum, Wohnstadt, Tourismus-, Gesundheit- und Kurort möglichst vollständig genutzt werden. Die grosse Vielfalt des Gebietes auf verschiedensten Ebenen soll in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden.
- Die grossen brachliegenden Flächen westlich des Bahnhofs sollen einer neuen Nutzung für Arbeit, Konsum und Wohnen zugeführt werden. (Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013)
- Das Bahnhofareal ist ein Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt (Wohn- und Wohnarbeitszone). Die Schlüsselgebiete sollen prioritär entwickelt werden und sind Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung und qualitativen Verdichtung. Als Vorzeigebispiele spielen bei deren Planung die Reaktion auf gesamtstädtische Chancen und Herausforderungen und die Positionierung vor dem Hintergrund globaler Megatrends eine zentrale Rolle. (Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden)
- In den BNO-Zielvorgaben für Gestaltungspläne wird das Bahnhofsaalgebäude als Schutzobjekt gewürdigt. Zusammen mit dem Aufnahmegebäude des Bahnhofes bildet der Saal das Gesicht des Bahnhofgebietes hin zur Altstadt. Die Nordfassade des Bahnhofsaales soll deshalb freigestellt bleiben und nicht wesentlich verändert werden. Mit Neu- und Ersatzbauten kann der Bahnhofsaal angemessen erweitert und aufgewertet werden. (Strukturplan Bahnhof Rheinfelden, S. 17)

Die kommunalen Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnhofareals stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Der Saalbau soll als prägender Zeitzeuge erhalten werden.



Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

- Der Saalbau befindet sich im Besitz der Realstone SA, welche den Saalbau durch Vermietung zu öffentlichen Zwecken zugänglich macht. Die Gemeinde beabsichtigt den Bahnhofsaal zu erwerben und zu sanieren.
- Es wird mit der Umstrukturierung des Areals eine Verbesserung der Eingangssituation angestrebt. Zugunsten einer publikumsonorientierten Nutzung mit möglichst allen direkt vom öffentlichen Freiraum zugänglichen Bereichen wird der Ersatz des Hotel Bahnhofs begründet. (vgl. Strukturplan)

Die kommunalen Vorstellungen zur Entwicklung des Bahnhofareals stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Der Saalbau soll als prägender Zeitzeuge erhalten werden.



Lokales baustrukturelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

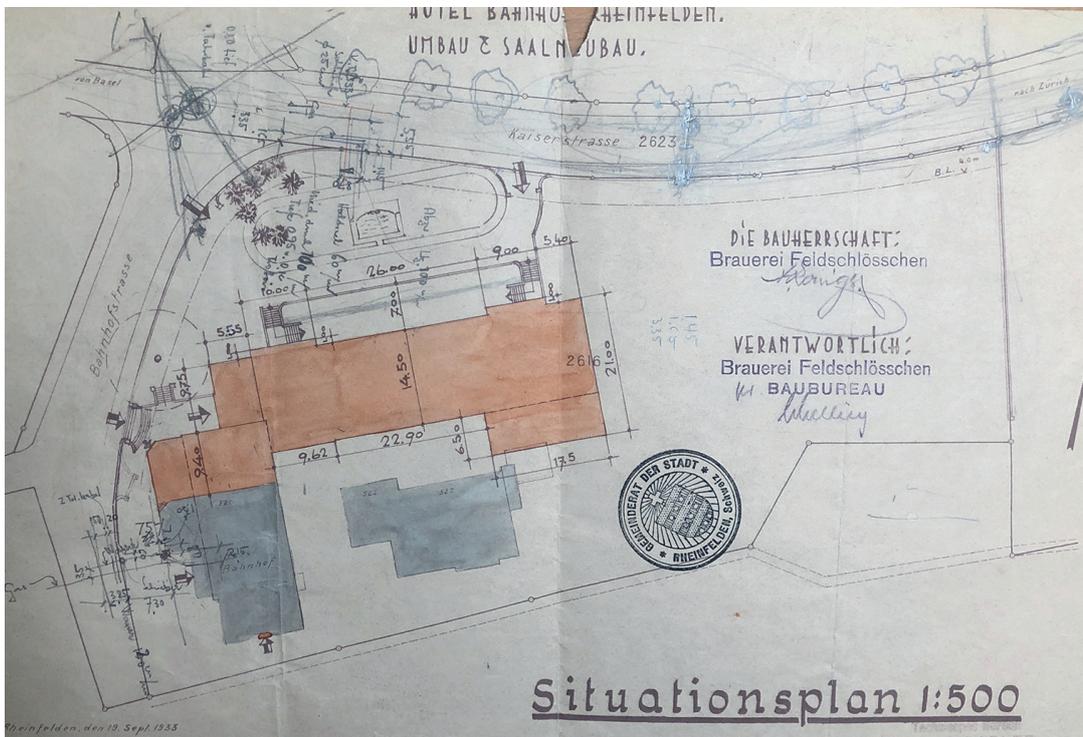


Abb 26: Situationsplan für die Erweiterung des Hotels und den Saalbau aus der Baueingabe von 1933. Quelle: Archiv Stadtbauamt, Dossier 268.

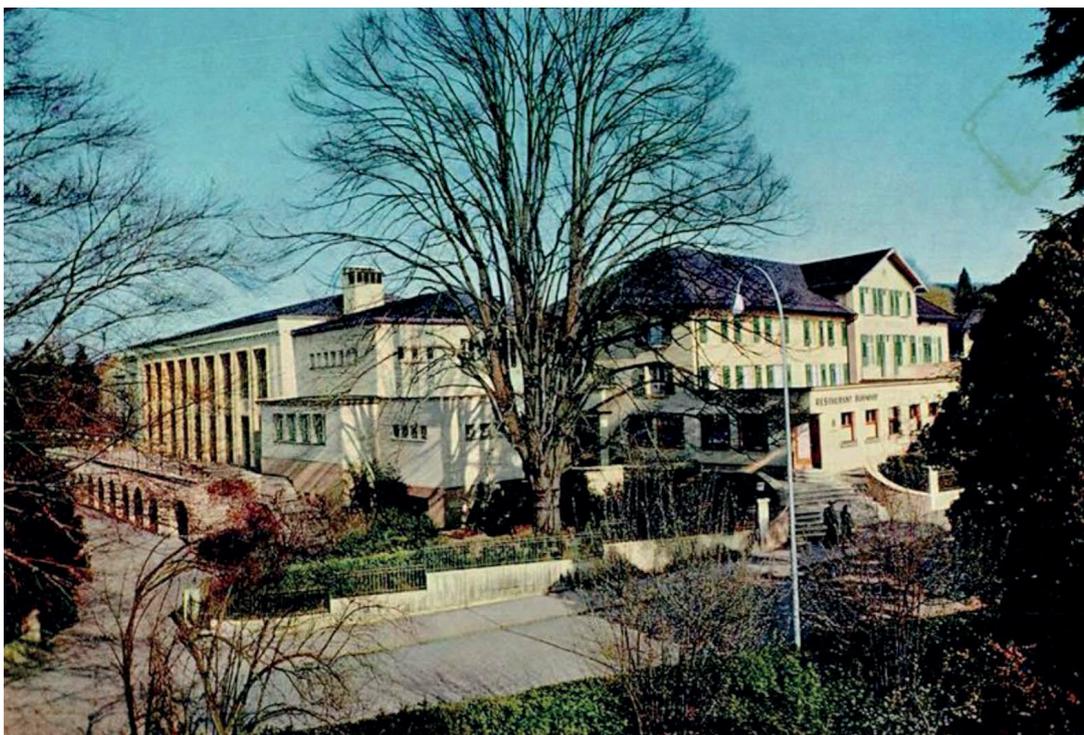


Abb 27: Postkarte (gelaufen 1981). Sie zeigt die stattliche Dimension des Gesamtkomplexes. Quelle: Online

3.3.7 Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für den Saalanbau

Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

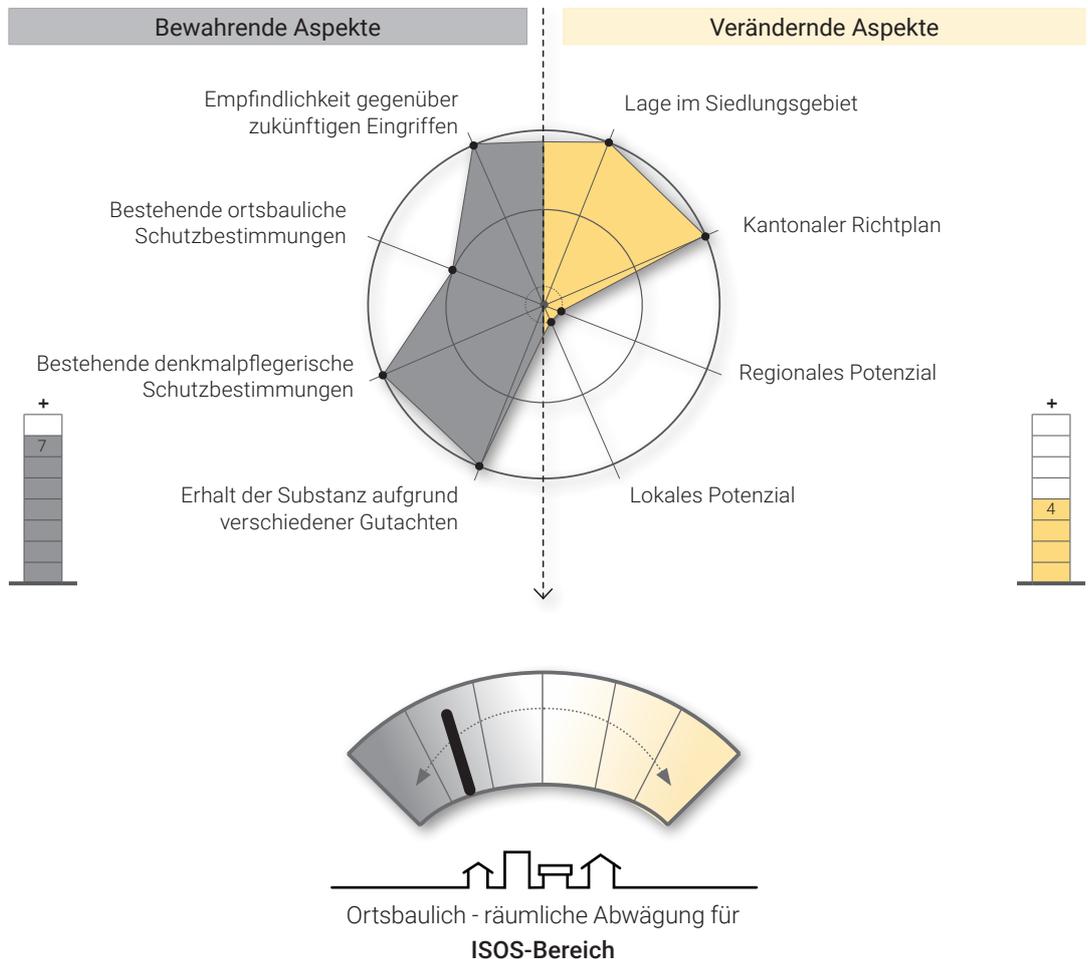
Bewahrende Aspekte

| | |
|----|--|
| XX | Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen |
| X | Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen |
| XX | Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen |
| XX | Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten |

Verändernde Aspekte

| | |
|----|---|
| XX | Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage |
| XX | Strategisches Potential im regionalen Kontext |
| | Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial |
| | Lokales baustrukturelles Potenzial |

Legende:
 XX Besondere Bedeutung
 X Gewisse Bedeutung
 Geringe Bedeutung



3.4 Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz

ISOS-Eintragung ISOS E 3.0.21 Gasthaus Quelle am Bahnhofplatz A.20.Jh.

Legende:

-  Besondere Qualitäten
-  Gewisse Qualitäten
-  Ohne besondere Qualitäten

| | |
|---|---------------------------------|
| | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| × | Bedeutung |
| A | Erhaltungsziel |

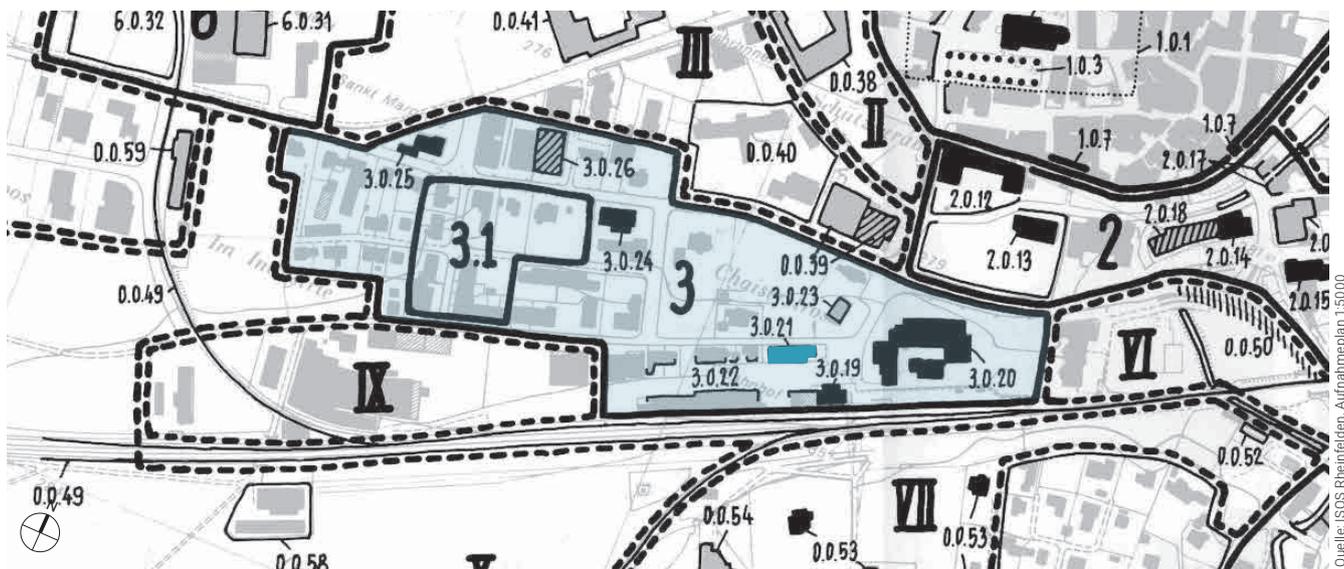


Abb 28: ISOS-Aufnahmeplan

Auszug aus der Beschreibung

Von besonderem architekturhistorischem Wert zeugen auch die Ringanlage um die Altstadt, die Bäderhotels, **bestimmte Teile des Bahnhofquartiers** und die beiden Grossbrauereien. Deutlich ablesbare Siedlungsentwicklung. (ISOS, S. 2)

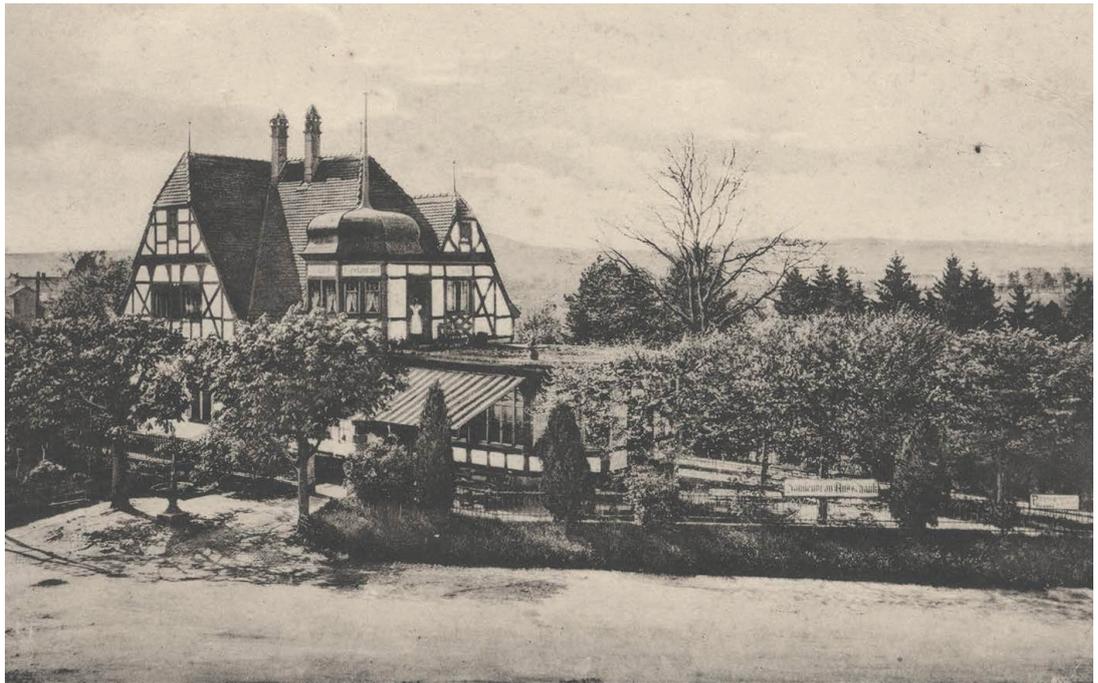


Abb 29: Undatierte Postkarte aus der Entstehungszeit. Quelle: Fricktaler Museum Fo.03292.

Veränderungen am Gebäude seit der ISOS-Aufnahme

Der markante Anbau an das Gebäude wurde bereits 1928, lange vor der Aufnahme des ISOS, erstellt. Die Umnutzung vom Restaurant in ein Bürobau erfolgte 1988 und anschliessend wurde 2002 das Dachgeschoss und 2014 das Kellergeschoss ausgebaut.

Wo das Haus in der äusseren Erscheinung noch weitgehend die Anmutung von 1928 aufweist, wurde es inwendig im Rahmen der Umbauten und Umnutzung 1992 integral überprägt. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Restaurant Quelle Rheinfeldern, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 13. Mai 2021, S. 7)



Abb 30: Postkarte (gelaufen 1945) des nun als Hotel Restaurant bezeichneten Gasthofs Quelle mit westseitigem Anbau aus dem Jahr 1928

3.4.1 Bewahrende Aspekte für das Gasthaus Quelle

Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen

Auswirkungen von baulichen Eingriffen auf die im ISOS beschriebenen Qualitäten des Ortsbildes bei unterschiedlich grossen Veränderungen

Verdichtung durch Um- und Anbauten an den Gebäudebestand

- Die äussere Erscheinung des Gebäudes hat sich seit dem Anbau im Jahr 1928 nicht verändert. Anbauten an das Gebäude sind nicht ohne Verlust der architektonischen Qualitäten der Ansichten möglich.

Ersatzbau an gleichem Ort

- Ein Ersatzbau des Hotel Quelle führt zum Verlust der Bedeutung des ISOS-Einzelobjekts.
- Das Gebäude steht noch heute im Kontext mit den umliegenden historischen Bauten. Die Gegenüberstellung des Gasthaus Quelle und des Bahnhofgebäudes ist städtebaulich stark spürbar und sensibel auf weitere Eingriffe.

 **Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen**

- Legende:
-  Besondere Empfindlichkeit
 -  Gewisse Empfindlichkeit
 -  Geringe Empfindlichkeit

Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung verankerte Schutzmassnahmen

- Für das Gebiet am Bahnhof besteht eine Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan. (Weitere flächenbezogene Festlegung)

 **Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen**

- Legende:
-  Ortsbildschutz
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Keine Schutzbestimmungen

Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen

Denkmalschutzbestimmungen in der rechtsgültigen Nutzungsplanung

- Das Restaurant Quelle ist im ISOS mit dem Schutzziel A inventarisiert. Das Gebäude ist im Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998 gelistet. Eine Denkmalqualität ist aufgrund der starken Veränderungen nicht gegeben, sodass es nicht durch das Bauinventar der Stadt Rheinfelden als Denkmal definiert wurde.

 **Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen**

- Legende:
-  kommunal geschützt durch Bauinventar der Stadt Rheinfelden
 -  Kurzinventar der Kantonalen Denkmalpflege von 1998
 -  Keine Schutzbestimmungen

Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Städtebauliches Gutachten, Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler und architekturhistorisches Gutachten

Städtebauliches Gutachten von Prof. Dr. Harald R. Stühlinger

- Vom Bahnhofquartier befinden sich drei Bauten im ISOS, das Bahnhofsgebäude, das Hotel Bahnhof mit dem Saalanbau sowie das Gasthaus Quelle. Das Bauvorhaben sieht die Demolierung des Hotelgebäudes bei gleichzeitiger Freistellung des Bahnhofsaaes vor und projiziert mehrere Neubauten auf dem weitläufigen Areal. Der Verlust des Hotelgebäudes wird durch den umfassenden städtebaulichen Eingriff am östlichen Ende des Bahnhofplatzes mehr als wettgemacht. Dies äussert sich in der Setzung des Kopfbaues und auch an der Durchlässigkeit in die dahinterliegenden Geschäfts- und Wohnbereiche.(S. 6)

Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler von Dorothee Huber

- Die beiden Restaurants Bahnhof und Quelle können ihre ursprünglich zweifellos gegebenen historischen und baukünstlerischen Qualitäten nicht mehr glaubwürdig vermitteln. (S. 8)
- Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel, der viele Bahnhöfe auch in Kleinstädten in den letzten Jahrzehnten erfasste, konnten sich sowohl das Restaurant Bahnhof wie auch das Restaurant Quelle in ihrer ursprünglichen Bestimmung als bahnhofnahe Gaststätten nicht halten. Die zahlreichen Umbauten und Umnutzungen der beiden Häuser zeugen eher von einer gewissen Ratlosigkeit als von einer wirtschaftlichen Zukunft einer neuen tragfähigen Bestimmung. Dieser offenkundigen Entwicklung trägt das Bauinventar Rechnung, wenn es als kommunal geschützte Bauten im engeren Bahnhofbereich neben dem Aufnahmegebäude einzig den Saalbau bezeichnet.. (S. 7)

Architekturhistorisches Gutachten von Fabian Furter

- Das Gebäude Quellenstrasse 1 befindet sich in einem sehr gepflegten und bestens unterhaltenen baulichen Zustand. In gewissen Bereichen wie dem 2014 renovierten UG ist es praktisch neuwertig. Wo das Haus in der äusseren Erscheinung noch weitgehend die Anmutung von 1928 aufweist, wurde es inwendig im Rahmen der Umbauten und Umnutzung 1992 integral überprägt. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Restaurant Quelle Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 13. Mai 2021, S. 7)
- Der ehemalige Gasthof Quelle ist räumlich eine wichtige Stütze im Gesamtgefüge am Bahnhofplatz. Seine Präsenz und seine äussere Gestaltung erachte ich als erhaltenswert. Als Solitär betrachtet vermag er den Ansprüchen an ein Baudenkmal indessen nicht ausreichend zu genügen. Dies insbesondere aufgrund der substanziellen Überprägung im Innern. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsaal Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 9)
- Der Rückbau des Gebäudes und damit die Löschung des ISOS-A-Status zugunsten einer städtebaulich wie architektonisch hochwertigen Gesamtentwicklung auf dem Perimeter rund um den Bahnhofplatz stufe ich als vertretbar ein. (...) Auf keinen Fall soll der Rückbau «auf Vorrat» erfolgen. Er ist erst dann zu bewilligen, wenn baureife Projekte vorliegen und auch in Angriff genommen wurden. Es ist zu verhindern, dass letztlich das Gebäude als «Störfaktor » des Postautobetriebs verschwindet, während die seit Jahrzehnten diskutierte städtebauliche Entwicklung des gesamten Perimeters zurückgestellt wird. (Architekturhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsaal Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 9)

Alle drei Gutachten stützen die Definition der kommunalen Schutzobjekte. Das Restaurant Quelle kann zugunsten einer neuen Nutzung am Bahnhofplatz weichen.



Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten

Legende:

- ☒ besondere Qualitäten
- ☒ gewisse Qualitäten
- ☒ geringe Qualitäten

3.4.2 Verändernde Aspekte für das Gasthaus Quelle

Lage im Siedlungsgebiet

Entwicklungspotenzial aufgrund der Zentralität des Gebietes und der Erschliessungsqualität

Zentralität

- Das Bahnhofareal liegt in Gehdistanz (200 Meter) zum historischen Zentrum.
- Das Gebäude steht direkt gegenüber dem Bahnhofgebäude. Zwischen den beiden Bauten befindet sich der Busbahnhof.

Erschliessungsqualität

- Öffentlicher Verkehr: Das Gebäude steht sehr zentral am Bahnhofareal und vor dem Gebäude befindet sich der Busbahnhof.
- Motorisierter Verkehr: Die Hauptstrasse als Hauptverkehrsachse der Stadt liegt ca. 100 Meter entfernt und der Bahnhofplatz wird über die Bahnhofstrasse erschlossen.
- Langsamverkehr: Fussgänger und Velofahrer erreichen das Areal ebenfalls über die Bahnhofstrasse, die Quellenstrasse oder den Quellenrain. Eine Wegeführung hinter dem Bahnhofsaal verbindet die östlichen Bereiche mit dem Bahnhofplatz.



Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage

Legende:

- Besonderes Potenzial
- Gewisses Potenzial
- Geringes Potenzial

Strategisches Potential im regionalen Kontext

Regionale Entwicklungsaspekte von öffentlichem Interesse

- Rheinfelden ist gemäss Zukunftsbild ein Regionalzentrum, das in den kommenden Jahren ein verhältnismässig starkes Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen aufweisen soll. Ziel ist es an gut erschlossenen Standorten mit bereits städtischen Strukturen ein attraktives Angebot an Wohn- und Arbeitsraum zu schaffen, um damit die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Damit die Siedlungsentwicklung in Rheinfelden mit u. a. entsprechender baulicher Verdichtung umweltverträglich und mit hoher Qualität erfolgen kann, ist ein gut funktionierender ÖV von grosser Bedeutung. Die Aufwertung von Busbahnhof und Bahnhofplatz sind für die weitere Entwicklung von Rheinfelden wichtig und sind in ein städtisches Gesamtkonzept eingebunden. (Agglomerationsprogramm Basel I, 3. Generation, S. 217ff, 482 ff)
- Rheinfelden ist als urbaner Entwicklungsraum, Kerngebiet Agglomeration im kantonalen Richtplan verankert. Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)
- An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse. Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete. (Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonalen und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10)



Strategisches Potential im regionalen Kontext

Legende:

- Hohe Verdichtungsinteressen
- Gewisse Verdichtungsinteressen
- Keine Verdichtungsinteressen

Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Kommunale und regionale Entwicklungsziele gemäss Richtplan und Strukturplan Bahnhof

- Das Bahnhofsgelände ist die Visitenkarte für alle Gäste, die mit der Bahn und Bus nach Rheinfelden kommen. Das grosse Potenzial des Bahnhofsgeländes soll zur Attraktivitätssteigerung von Rheinfelden als Regionalzentrum, Wohnstadt, Tourismus-, Gesundheit- und Kurort möglichst vollständig genutzt werden. Die grosse Vielfalt des Gebietes auf verschiedensten Ebenen soll in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden.
- Die grossen brachliegenden Flächen westlich des Bahnhofs sollen einer neuen Nutzung für Arbeit, Konsum und Wohnen zugeführt werden. (Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013)
- Das Bahnhofareal ist ein Schlüsselareal in der Entwicklung der gesamten Stadt (Wohn- und Wohnarbeitszone). Die Schlüsselgebiete sollen prioritär entwickelt werden und sind Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung und qualitativen Verdichtung. Als Vorzeigebispiele spielen bei deren Planung die Reaktion auf gesamtstädtische Chancen und Herausforderungen und die Positionierung vor dem Hintergrund globaler Megatrends eine zentrale Rolle. (Räumliches Entwicklungskonzept Rheinfelden)
- In den BNO-Zielvorgaben für Gestaltungspläne wird das Bahnhofsaalgebäude als Schutzobjekt gewürdigt. Zusammen mit dem Aufnahmegebäude des Bahnhofes bildet der Saal das Gesicht des Bahnhofsgeländes hin zur Altstadt. Die Nordfassade des Bahnhofsaales soll deshalb freigestellt bleiben und nicht wesentlich verändert werden. Mit Neu- und Ersatzbauten kann der Bahnhofsaal angemessen erweitert und aufgewertet werden. (Strukturplan Bahnhof Rheinfelden, S. 17)
- Im Strukturplan wird der Abriss des Gebäudes zugunsten eines grösseren Platzes mit optimierter Anordnung des Busbahnhofes vorbereitet. Die bauliche Neuorganisation aufgrund des Entwicklungspotentials erfordert klare Raumkanten und städtebauliche Vorgaben. Es ist geplant, den im ISOS bezeichneten grünen Ring am Bahnhofplatz erlebbar zu machen. Der Ronigerpark soll die neue Platzkante im Norden bilden und entsprechende Verhandlungen für Teilöffnungen des Parks werden diskutiert.



Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

Lokales baustrukturelles Potenzial

Zukunftsbild der nahen Umgebung und Interesse der Eigentümerschaft

- Das Bahnhofareal soll neu strukturiert werden. Hierbei besteht ein grosses Interesse an der funktionalen Aufwertung der öffentlichen Räume. Die Verbesserung der Personenströme, eine Optimierung der Abstellflächen für Velos und eine Erweiterung des Busbahnhofes sind sowohl im Interesse der SBB als auch im Interesse der Stadt Rheinfelden.
- Bezüglich des Umgangs mit dem Restaurant Quelle bestehen insbesondere regionale und kommunale Interessen. Das lokale Interesse der Eigentümerschaft besteht im Erhalt von Büroräumlichkeiten am Bahnhof und nicht im Erhalt des Gebäudes. (vgl. Architektuhistorisches Gutachten Ehemaliges Hotel Terminus und Bahnhofsaal Rheinfelden, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021, S. 9)



Lokales baustrukturelles Potenzial

Legende:

- Besonderes Entwicklungsinteresse
- Gewisses Entwicklungsinteresse
- Geringes Entwicklungsinteresse

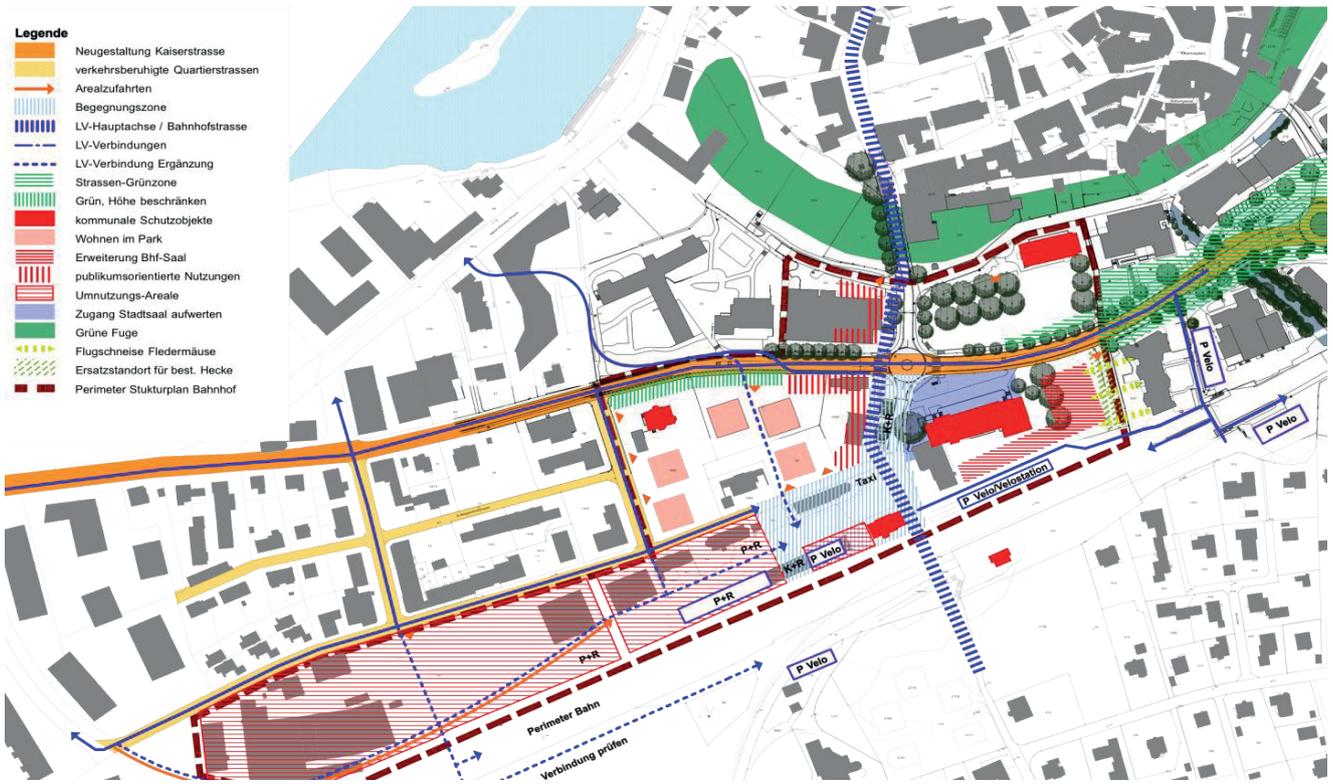


Abb 32: Im Strukturplan Bahnhof Rheinfeldern werden sowohl das Bahnhofsgebäude als auch der Bahnhofsaal erhalten, während das Hotel Bahnhof sowie das Restaurant Quelle zugunsten einer Umstrukturierung weichen können.

3.4.3 Abwägung zwischen Bewahren und Verändern für das Gasthaus Quelle

Ortsbauliche Interessenabwägung

Aspekte im Vergleich zum Erhalt und zur Nutzungsintensivierung der Parzelle

Wie gross ist die Bedeutung der einzelnen Potenziale?

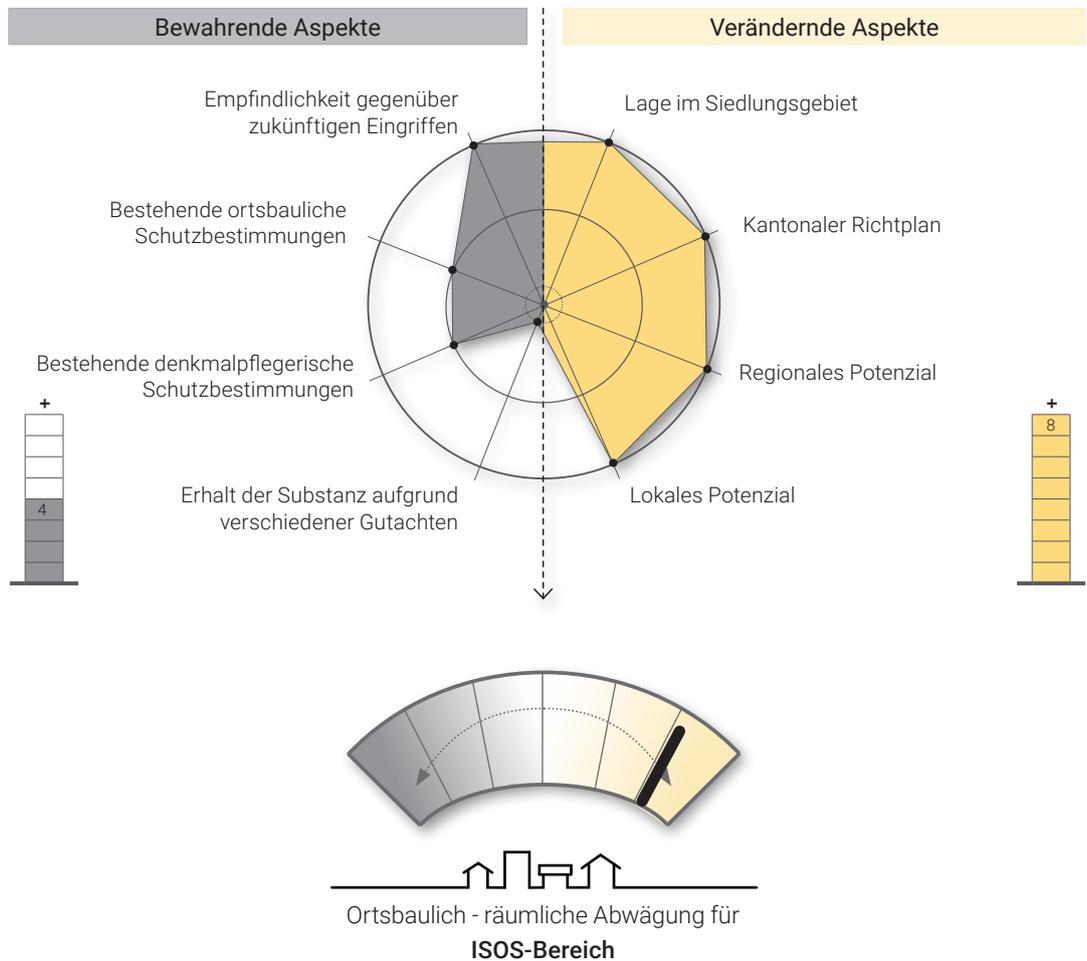
Bewahrende Aspekte

| | |
|----|--|
| XX | Empfindlichkeit gegenüber zukünftigen Eingriffen |
| X | Bestehende ortsbauliche Schutzbestimmungen |
| X | Bestehende denkmalpflegerische Schutzbestimmungen |
| | Erhalt der Substanz aufgrund verschiedener Gutachten |

Verändernde Aspekte

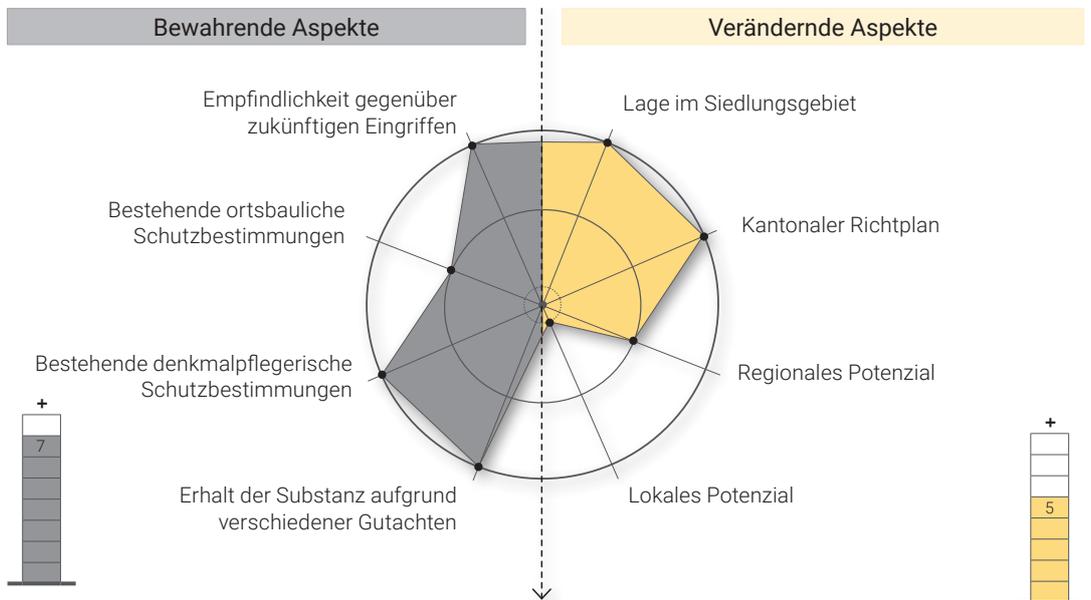
| | |
|----|---|
| XX | Entwicklungspotenzial aufgrund der Lage |
| XX | Strategisches Potential im regionalen Kontext |
| XX | Regionales entwicklungs-konzeptionelles Potenzial |
| XX | Lokales baustrukturelles Potenzial |

Legende:
 XX Besondere Bedeutung
 X Gewisse Bedeutung
 Geringe Bedeutung



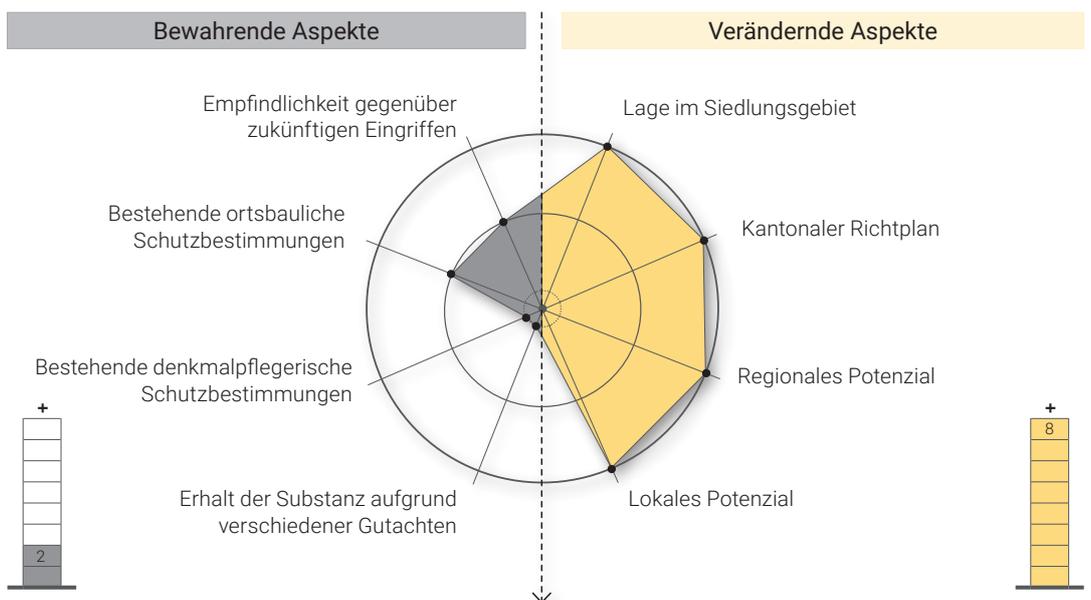
3.5 Fazit der Einzelabwägungen

Ortsbauliche Interessenabwägung Bahnhofsgebäude



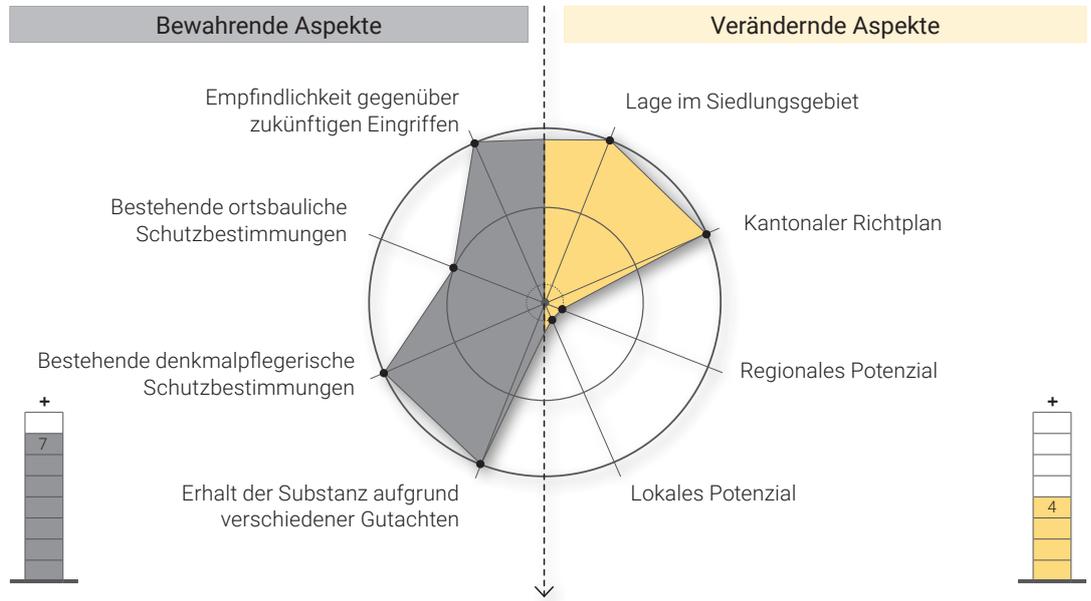
Fazit Bahnhofsgebäude:
Das Bahnhofsgebäude soll trotz Entwicklung des Bahnhofplatzes erhalten bleiben

Ortsbauliche Interessenabwägung Hotel Bahnhof



Fazit Hotel Bahnhof:
Das Hotel Bahnhof kann für eine Entwicklung des Bahnhofplatzes ersetzt werden

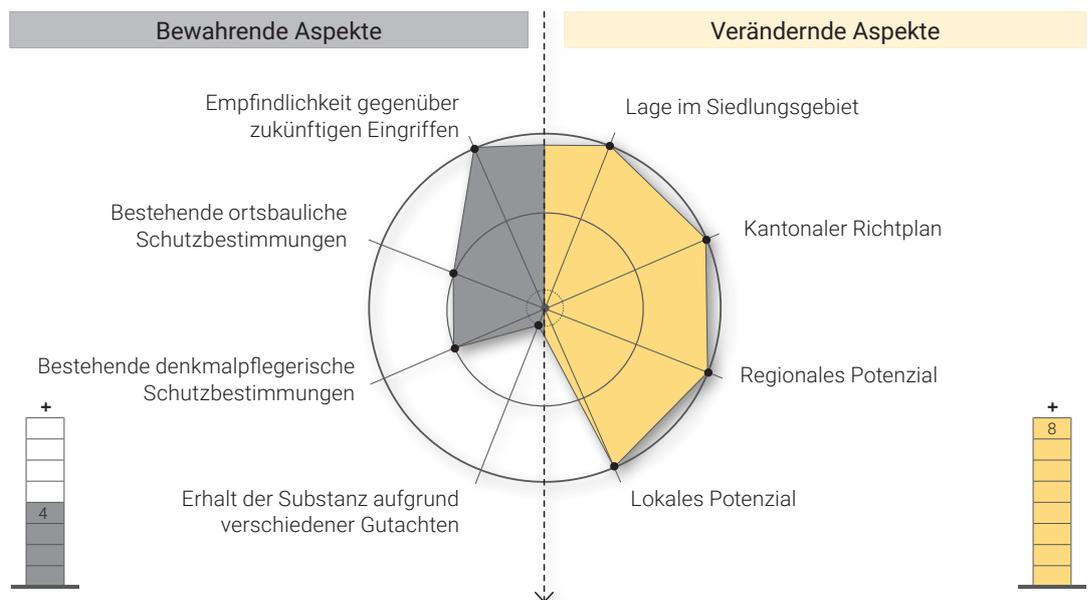
Ortsbauliche Interessenabwägung Bahnhofsaal



Fazit Bahnhofsaal:

Der Bahnhofsaal soll trotz Entwicklung des Bahnhofplatzes erhalten bleiben

Ortsbauliche Interessenabwägung Restaurant Quelle



Fazit Restaurant Quelle:

Das Restaurant Quelle kann für eine Entwicklung des Bahnhofplatzes ersetzt werden



4 Ortsbauliches Entwicklungsziel und Hinweise für die Weiterentwicklung

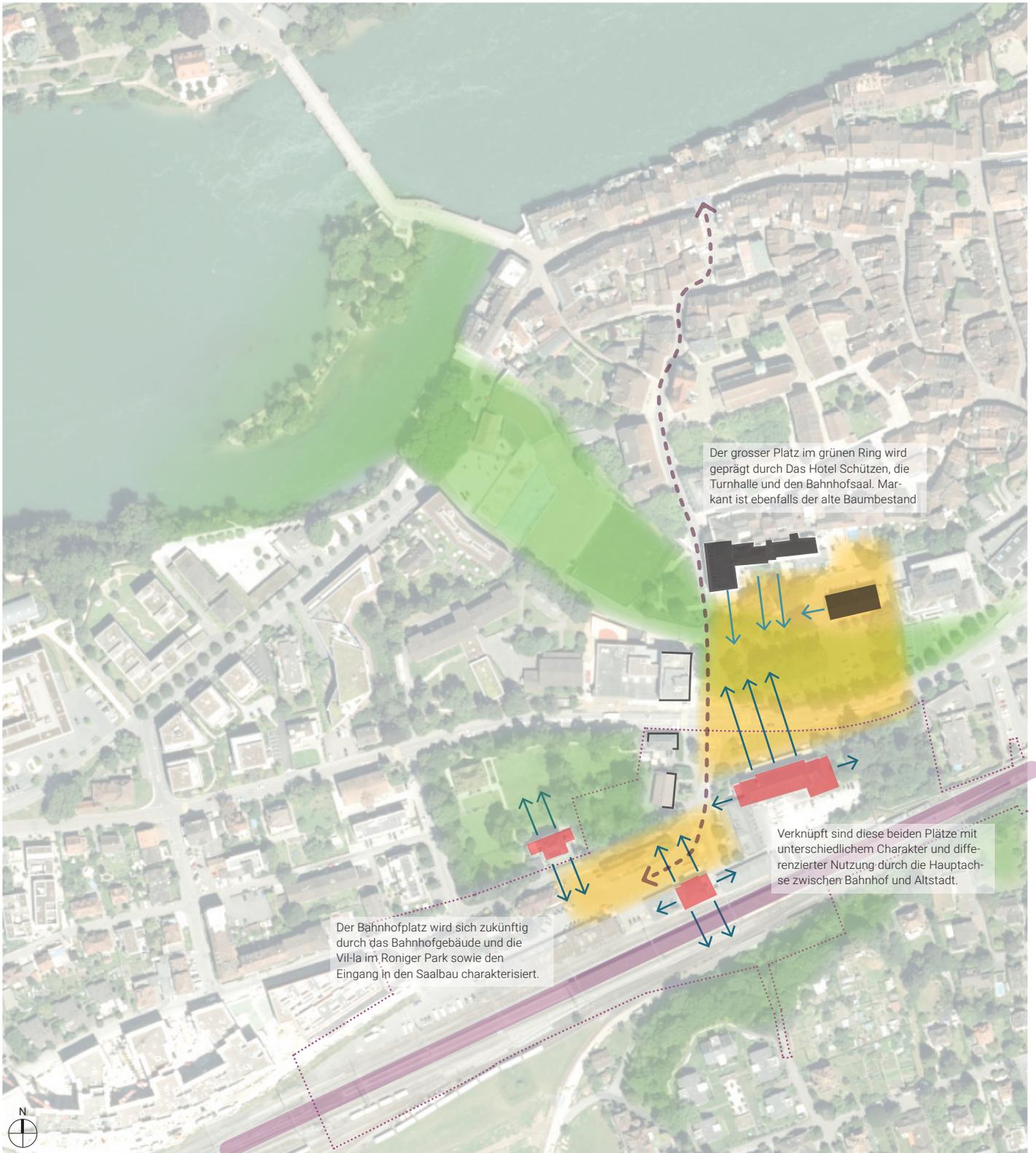
4.1 Erkenntnisse aus der ortsbaulichen Interessenabwägung

Erhaltungs- und Entwicklungsziele für das Bahnhofareal

Abgeleitet aus der Interessenabwägung

Eine Entwicklung des ISOS-Ortsbildes ist möglich, wenn:

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



Legende

- Städtebauliche Grünräume (Grüner Ring und Roniger Park)
- Wichtige städtebauliche Freiräume bzw. Plätze (Bahnhofplatz und Parkplatz vor der Turnhalle)
- Bahnlinie

- Denkmäler am Bahnhofplatz (Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
- Wichtige Denkmäler im monumentalen Ensemble (Hotel Schützen, Turnhalle)
- weitere wichtige Raumkanten

- ← Orientierung und Wirkungsräume der Denkmäler (Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
- ← prägende Orientierung und Wirkungsräume der Denkmäler im monumentalen Ensemble (Hotel Schützen, Turnhalle)
- Bearbeitungsperimeter Bahnhofplatz

Abb 33: ISOS-Ortsbild G 3 (Erhaltungsziel C) und Betrachtungsperimeter im Stadtgefüge (Orthofoto: www.ag.ch/app/agisviewer4, eigene Ergänzungen)

4.2 Hinweise für die Weiterentwicklung des Bahnhofplatzes

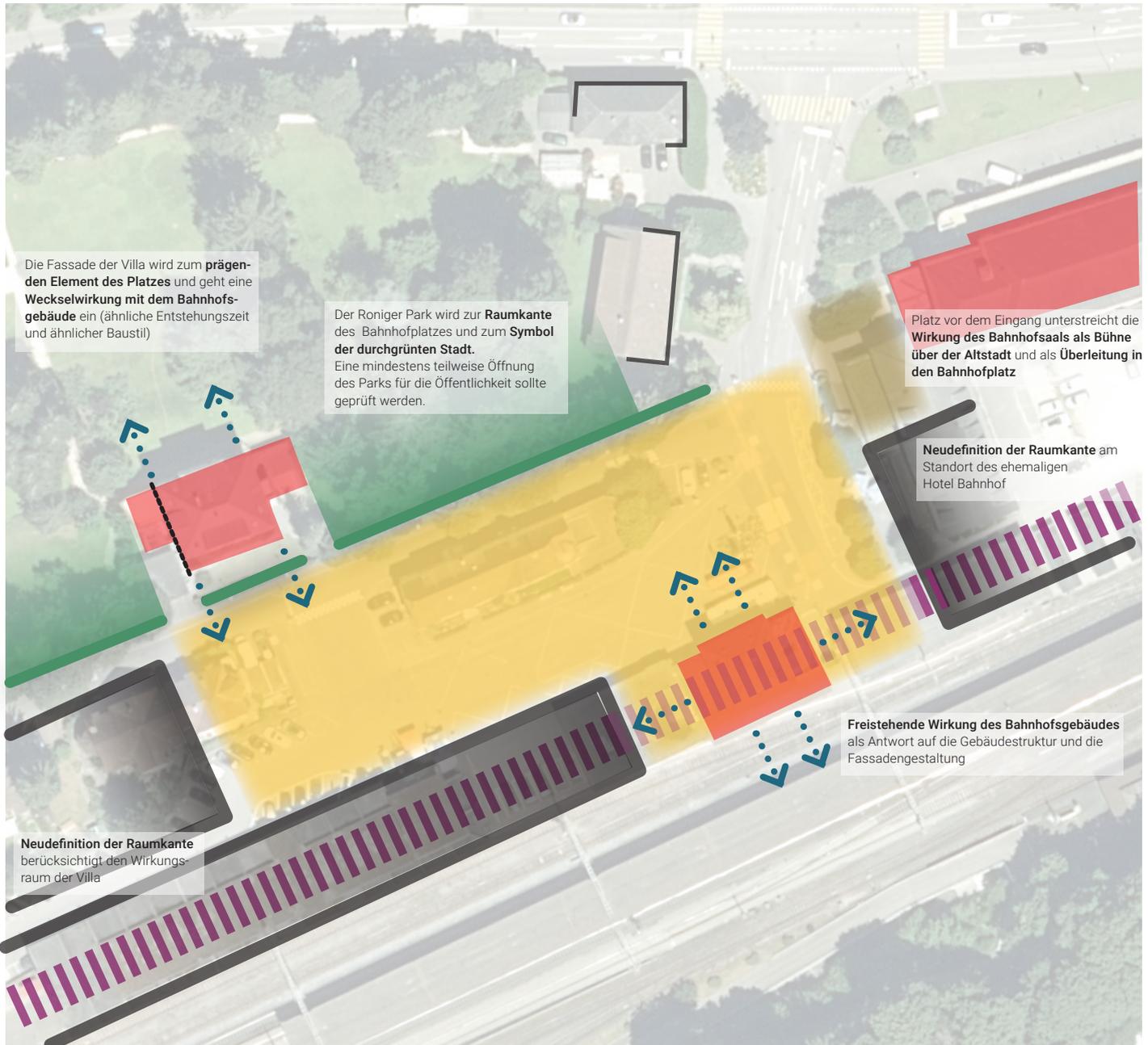
Empfehlung

Hinweise als Grundlage zur Weiterentwicklung

Die vorausgehende ortsbauliche Abwägung versucht, aus zahlreichen, nicht sofort fassbaren und auch nicht direkt vergleichbaren Rahmenbedingungen eine nachvollziehbare, objektiv messbare Grundlage grafisch darzustellen. Wenn aus dieser Annäherung nun hervorgeht, dass die Kriterien für eine adäquate Weiterentwicklung doch recht deutlich obwiegen, dann ist im Gegenzug dazu den mit der Abwägung implizit verknüpften Rahmen-Erkenntnissen umso grössere Beachtung zu schenken:

Raumkanten eines möglichen neuen zukünftigen Bahnhofplatzes

- Das klassizistische und unbestritten zu erhaltende Bahnhofsgebäude dominiert, definiert und grenzt den Bahnhofplatz ab gegenüber den Gleisen und dem damit verbundenem Rest der Welt. Zur Stadtseite hin stehen ihm der ehemalige Gasthof Quelle und der Kopfbau des Hotels Bahnhof zur Seite und zusammen bilden sie einen im Massstab der damaligen Entstehungszeit sehr **dörflich dimensionierten Bahnhofplatz**.
- Sollen nun zwei der drei eng miteinander verknüpften Gebäude ersetzt werden, ist **dem neu entstehenden Raum und dessen Raumkanten grösste Beachtung zu schenken**. Nicht nur **Volumetrie und Position** der neuen Begrenzungen sind wichtig, sondern auch die **Rolle, die der verbleibende Bahnhof mit seiner begrenzten Grösse und Funktion überhaupt noch übernehmen kann**. Dabei sind **(Sicht-) Achsen und Aussenraumdefinition** sorgfältig zu planen. Insbesondere die neue **Raumkante zum Roningerpark** ist entscheidend. Bei einer allfälligen Planung (z.B. Wettbewerb) für eine (Teil-) Bebauung des Parkes ist ein mögliches Fehlen des Gasthofs Quelle (Willers Engineering) unbedingt mitzudenken. Ähnlich wichtige Überlegungen sind bezüglich der Ausdehnung des Bahnhofplatzes in westlicher Richtung zu anzu stellen. Hier knüpft das im Wandel begriffene neue Quartier entlang der Quellenstrasse an und verlangt aussenräumlich wie aber auch bezüglich der Höhenentwicklung der Gebäude nach städtebaulich überzeugenden Antworten. Beispielsweise bekommt die bestehende **Villa im Ronigerpark** (Quellenstrasse 4) bei einem Wegfall der davorstehenden Bebauung eine **neu zu gewichtende «Platzfassade»**, dementsprechend haben davorliegende Raumkanten diese Situation miteinzubeziehen.



Die Fassade der Villa wird zum **prägenden Element des Platzes** und geht eine **Wechselwirkung mit dem Bahnhofsgebäude** ein (ähnliche Entstehungszeit und ähnlicher Baustil)

Der Roniger Park wird zur **Raumkante** des Bahnhofplatzes und zum **Symbol der durchgrünten Stadt**. Eine mindestens teilweise Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit sollte geprüft werden.

Platz vor dem Eingang unterstreicht die **Wirkung des Bahnhofsaals als Bühne über der Altstadt** und als **Überleitung in den Bahnhofplatz**

Neudefinition der Raumkante am Standort des ehemaligen Hotel Bahnhof

Freistehende Wirkung des Bahnhofsgebäudes als Antwort auf die Gebäudestruktur und die Fassadengestaltung

Neudefinition der Raumkante berücksichtigt den Wirkungsräum der Villa

Legende

- Städtebaulicher Grünräume
Roniger Park
 - Bahnhofplatz
(neue Dimension mit Busbahnhof)
 - Platz vor dem Eingang des Saalanbaus
- Denkmäler am Bahnhofplatz
(Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
 - Neue Bauten zur Entwicklung eines dichten urbanen Bahnhofplatzes
weitere wichtige Raumkanten
- ← Orientierung und Wirkungsräume der Denkmäler
(Villa im Roniger Park, Bahnhofgebäude, Bahnhofsaal)
 - sensible Raumkante der Villa im Roniger Park beeinflusst die Setzung der Neubauten
 - ||||| urbane, dichte Bebauungsachse entlang der Bahnlinie im Bearbeitungsperimeter Bahnhofplatz

Abb 34: Neue Strukturierung des Bahnhofplatzes unter Beachtung der Denkmäler (Orthofoto: www.ag.ch/app/agisviewer4, eigene Ergänzungen)

Wegbeziehungen

- Obwohl aktuell die direkte Verbindung Bahnhofsgebäude – Altstadt dominant ist, muss bei einer Neudefinition des Bahnhofplatzes die dem Bahnhof gegenüberliegende Seite mit den oben bereits als sehr wichtig hervorgehobenen Raumkanten des Ronigerparks und der daran entlangführenden Quellenstrasse neu gedacht werden. **Kreuzungen über einen neudefinierten Bahnhofplatz** hinweg in Nord-Süd-Richtung wie aber auch in West-Ost-Richtung – **von der Quellenstrasse zum Eingang des Bahnhofsaals** – bekommen völlig neues Gewicht.
- Die **Eingangssituation zum Saalanbau** hat unter diesen neuen Gesichtspunkten ein enormes Optimierungspotenzial.

Höhenentwicklung neuer Gebäude

- Der **Gelenk- und Orientierungspunkt** an der Position des Kopfbaus des Hotels Bahnhof darf/soll die **umliegenden Gebäude angemessen überragen**, um diese Aufgabe übernehmen zu können. Dabei ist es nicht notwendig, dass das neue Gebäude an dieser Stelle zum eigentlichen «Hochhaus» wird. Um zu vermeiden, dass die Hierarchien «kippen» und das Bahnhofsgebäude seine Bedeutung gänzlich verliert, kann **am westlichen Ende des Bahnhofplatzes ev. ebenfalls eine höhere Höhenentwicklung** angrenzender Gebäudevolumen geprüft werden. **Das alte Bahnhofsgebäude würde dann zum zentralen Punkt** innerhalb eines leicht höheren Rückens einer Bebauungsstruktur entlang den Geleisen mit einem neuen Bahnhofplatz, der bis zur neu zu betrachtenden Raumkante des Ronigerparks reicht.

Gestaltung neuer Gebäude

- In der Ansicht von der Altstadtseite her kommt dem Erscheinungsbild des Saalanbaus grosse Bedeutung zu. Bei der Gestaltung von Neubauten, die in dieser Ansicht mit dem Saalanbau in Erscheinung treten (also insbesondere die linksseitigen Neubauten oder die in der hinteren Reihe den Saalanbau überragenden Gebäudevolumen) ist grösste Aufmerksamkeit in Bezug auf die Farbgebung (keine hellen Farbtöne) und die Materialisierung/Rhythmisierung zu geben. Ebenso wichtig ist die Bepflanzung des vorgelagerten Freiraums, die den repräsentativen, parkähnlichen Charakter zwischen Saalanbau und Kaiserstrasse hervorzuheben hat.

Fazit

Die bestehende Testplanung zur Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit neuem Busbahnhof bietet eine gute Grundlage für die städtebauliche Umgestaltung des Bahnhofplatzes. Mit einer städtebaulichen Studie ist die Planung entsprechend den angeführten Empfehlungen zu vertiefen und weiterzuentwickeln.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Aspekte kann der Charakter des ISOS – C Gebietes G3 selbst unter Entlassung der ehemaligen Hotelbauten Quelle und Bahnhof adäquat und sinngemäss weiterentwickelt werden.

Aufbauend auf dieser Grundlage wird empfohlen, die architektonische und städtebauliche Qualität der Neubauten durch einzelne Wettbewerbsverfahren und die Begleitung des Gestaltungsbeirats sicherzustellen.

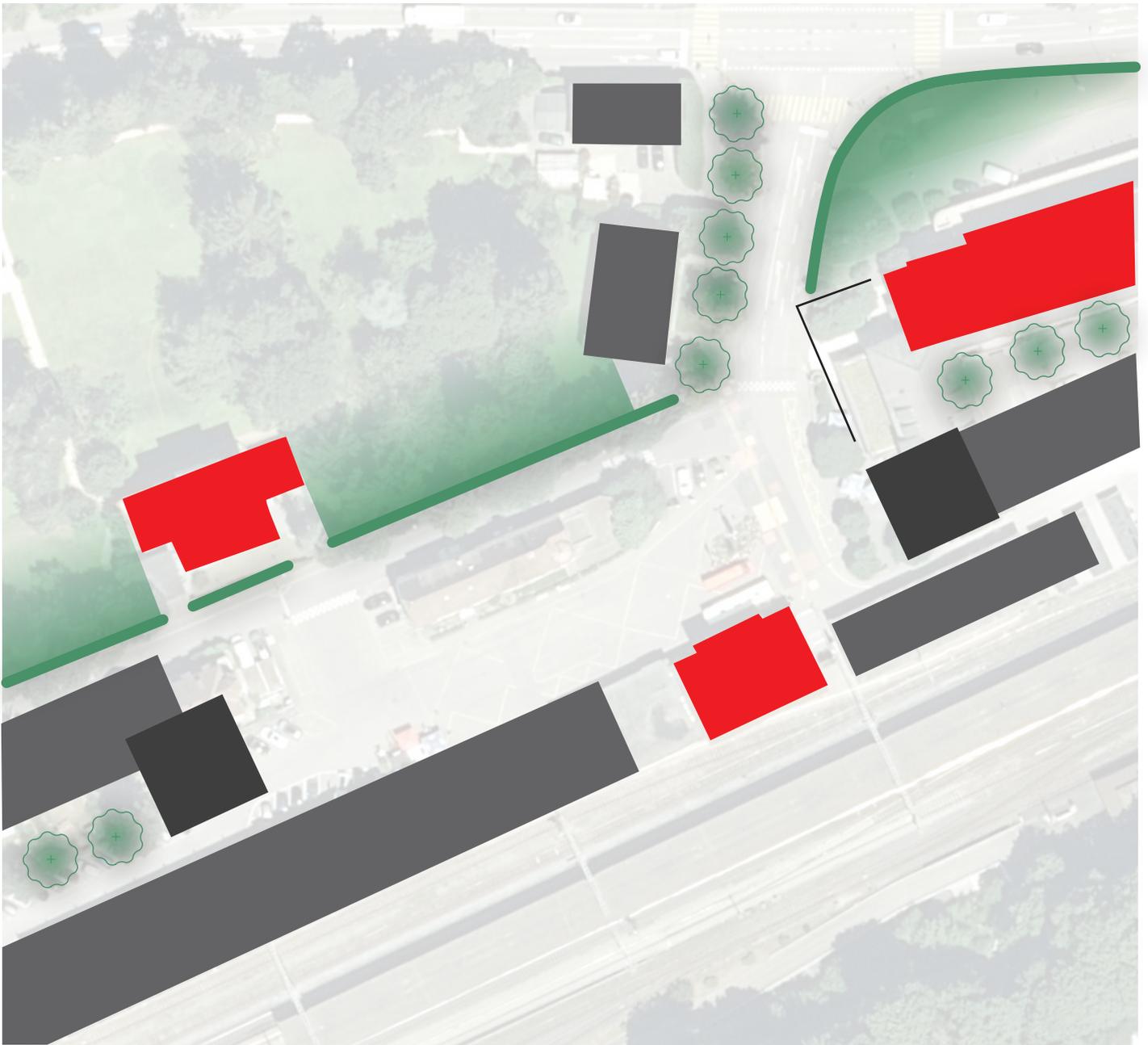


Abb 35: Neue Strukturierung des Bahnhofplatzes unter Beachtung der Denkmäler und der städtebaulichen Höhenentwicklung
(Orthofoto: www.ag.ch/app/agisviewer4, eigene Ergänzungen)

Anhang

| | | |
|----------|--|------------|
| A | Interessenermittlung | 74 |
| A.1 | Eidgenössische Grundlagen | 74 |
| A.2 | Kantonale Planungsgrundlagen | 74 |
| A.2.1 | Entwicklung des ÖV-Angebots (Zusammenfassung) | 74 |
| A.2.2 | Agglomerationsprogramm Base I, 3. Generation | 75 |
| A.2.3 | Richtplan Kanton Aargau (Zusammenfassung) | 76 |
| A.2.4 | Kantonaler Ortsbildschutz | 78 |
| A.3 | Kommunale Plangrundlagen | 80 |
| A.3.1 | Zonenplan und Baureglement | 80 |
| A.3.2 | Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof | 82 |
| A.3.3 | Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof-Saal | 82 |
| A.3.3 | Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof-Saal | 83 |
| A.3.4 | Strukturplan Bahnhof | 84 |
| A.3.5 | Räumliches Entwicklungskonzept | 90 |
| B | ISOS | 96 |
| B.1 | Allgemeine Erläuterungen zum ISOS | 96 |
| B.1.1 | ISOS-Definition unterschiedlicher Ortsbildteile | 96 |
| B.2 | ISOS Rheinfelden - Angrenzende Bereiche inkl. erfolgte Veränderungen | 98 |
| B.2.1 | Vorstadt-Ring ISOS Gebiet 2 | 98 |
| B.2.2 | Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel U-Zo VI | 102 |
| B.2.3 | Nordhang jenseits der Bahn, Böschung U-Zo VII | 106 |
| C | Gutachten und weitere Inventare | 110 |
| C.1 | Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler | 110 |
| C.1.1 | Städtebauliches Gutachten | 110 |
| C.1.2 | Kunsthistorisches Gutachten | 114 |
| C.1.3 | Architekturhistorisches Gutachten des ehemaligen Hotels Bahnhof | 118 |
| C.1.3 | Architekturhistorisches Gutachten des ehemaligen Gasthauses Quelle | 120 |
| D | Grundlagenverzeichnis | 124 |

A Interessenermittlung

A.1 Eidgenössische Grundlagen

Das Raumplanungsgesetz (RPG) und das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) bilden die relevantesten Planungsgrundlagen für die Interessenabwägung im Ortsbildschutz.

Weitere Konzepte und Inventare des Bundes sind nicht betroffen.

A.2 Kantonale Planungsgrundlagen

A.2.1 Entwicklung des ÖV-Angebots (Zusammenfassung)

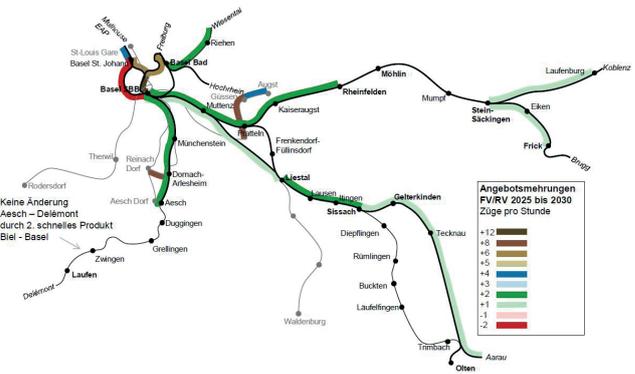
Angebotsverbesserungen des öffentlichen Regionalverkehrs Raum Basel

- 15-Min.-Takt Regio-SBahn Basel im engeren Agglomerationsgürtel: Dichte Erschliessung im Agglomerationsgürtel; Endpunkte 15-Min.-Takt: Aesch, EuroAirport, Liestal, Rheinfelden, Lörrach bis 2030
- 30-Min.-Takt Rheinfelden – Frick und Stein- Säkingen – Laufenburg: halbstündliche Erschliessung der Endpunkte Frick und Laufenburg

Die aufgeführten Angebotsverbesserungen führen in der HVZ zu Mehrungen bei der Anzahl der Züge gegenüber dem Referenzfall in den schweizerischen Korridoren ab Basel SBB. Dabei wird entsprechend dem Grundsatz der Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes für den Personenverkehr nicht zwischen dem Fern- und Regionalverkehr unterschieden.

Angebotsmehrung STEP 2030

gegenüber Referenzzustand 2025 im Raum Basel zur HVZ



Quelle: Planungsregion Nordwestschweiz: STEP Ausbauschritt 2030, Angebotskonzept 28. November 2014, S. 35

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Planungsregion Nordwestschweiz: STEP Ausbauschritt 2030, Angebotskonzept 28. November 2014, S. 34 f

A.2.3 Richtplan Kanton Aargau (Zusammenfassung)

Agglomerationen im Kanton Aargau

Der Aargau folgt der Agglomerationspolitik des Bundes, die funktionsfähige interkantonale Agglomerationen im Rahmen der Metropolitanräume anstrebt. Die Fricktaler Agglomerationsgemeinden werden auf die Agglomeration Basel ausgerichtet, Aargau- Ost auf das Limmattal und Zürich. Das AareLand profiliert sich als eigenständige Agglomeration. Teile des Freiamts werden in die Agglomerationsentwicklung Zürich und Zug einbezogen.

Kernstädte

Kernstädte sind zusammen mit den Agglomerationen die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung.

Sie sind bei der Erfüllung ihrer Aufgaben auf eine enge Zusammenarbeit mit ihren Agglomerationsgemeinden angewiesen. Einerseits wird die Grösse und Stärke einer Kernstadt von ihrer Region mitbestimmt, andererseits befruchtet die Kernstadt ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Mit einer verstärkten interkommunalen Zusammenarbeit lassen sich Synergien erzielen. Kernstädte sind die kantonalen Hauptzentren Aarau und Baden-Wettingen sowie die Regionalzentren Brugg-Windisch, Lenzburg, Rheinfelden, Wohlen und Zofingen. Sie umfassen den funktional zusammenhängenden Siedlungsraum. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes.

Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung

ESP sind Arbeitsplatzgebiete an gut erschlossenen Standorten in urbanen Entwicklungsräumen und ländlichen Entwicklungsachsen. Die Voraussetzungen für wettbewerbsfähige Arbeitsplätze sind durch eine aktive Bewirtschaftung flexibel zu gestalten und zu verbessern. Die Nutzungsprioritäten sind auf ihre Lage abzustimmen. Die Verfügbarkeit des Baulandes ist zu erhöhen.

Für Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) sind in folgenden ESP grosse zusammenhängende Flächen mit geeigneten Instrumenten durch die Standortgemeinden baureif und verfügbar zu machen (Eigenamt (Birrfeld / Mägenwil), Kaiseraugst, Rheinfelden-Ost / Möhlin, Sisslerfeld (Eiken / Sisseln / Münchwilen / Stein), Wohlen / Villmergen).

Innenentwicklung

Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

| Raumtyp | Minstdichte [E/ha]* | |
|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| | überbaute Wohn- und Mischzonen | unüberbaute Wohn- und Mischzonen |
| Kernstädte | 70 | 90 |
| Urbane Entwicklungsräume | 70 | 90 |
| Ländliche Zentren | 55 | 75 |
| Ländliche Entwicklungsachsen | 50 | 70 |
| Ländliche Entwicklungsräume | 40 | 60 |

Gemeinden, in welchen die Minstdichte erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Arealentwicklung

Im Kanton Aargau werden innerhalb der Bauzonen verfügbare, bedürfnisgerecht nutzbare Areale zur Baureife entwickelt, mit dem Zweck:

- die Attraktivität oder Wettbewerbsfähigkeit der Region und Gemeinde zu erhöhen,
- den hochwertigen, den familienfreundlichen und den preisgünstigen Wohnungsbau
- zu fördern,
- wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen,
- eine Kernstadt, ein ländliches Zentrum, ein Bahnhofsgebiet oder einen wirtschaftlichen
- Entwicklungsschwerpunkt zu stärken,

- im ländlichen Raum die neue Regionalpolitik des Bundes zu unterstützen.

Die Umnutzung und Neunutzung von unternutzten eingezonten Flächen ist von kantonalem Interesse. Arealentwicklungen beziehen sich auf zusammenhängende Gebiete der überbauten und unüberbauten Bauzone mit regionaler Bedeutung.

Bahnhofsgebiete

An einer Aufwertung der Bahnhofsgebiete und deren vielfältigen Nutzung (Dienstleistungen, personenintensive Betriebe, Wohnen, Park+Ride, Bike+Ride) besteht ein kantonales Interesse.

Der Regierungsrat unterstützt die Gemeinden in der gesamtheitlichen Planung der Bahnhofsgebiete.

Dabei sind folgende Kriterien zu beachten:

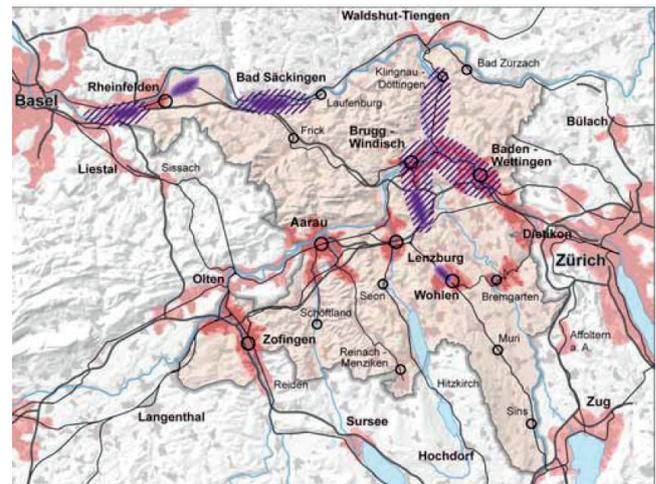
- Bahnhofsgebiete sind städtebaulich als Orientierungspunkte zu konzipieren. Sie sollen entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion im Siedlungsgebiet entwickelt werden.
- Die Verkehrswege sind im Bahnhofsgebiet so zu verknüpfen, dass möglichst übersichtliche, kurze und sichere Zugangs- und Umsteigewege entstehen.
- Bahnhofsgebiete sind potenzielle Verdichtungsgebiete (S 1.1, S. 3)

Die Ziele der Siedlungsgestaltung sind attraktive, raumsparende und energieeffiziente Wohneinheiten in klar strukturierten, verkehrsmässig gut erschlossenen Siedlungen; daran anschliessend naturnahe Erholungsgebiete, landwirtschaftliche Nutzflächen und landschaftliche Freiräume.

Quelle: Entwicklungsleitbild 2009, S. 17

Angebotsmehrmung STEP 2030

gegenüber Referenzzustand 2025 im Raum Basel zur HVZ



- Kernstädte
- Ländliche Zentren
- Urbane Entwicklungsräume, Kerngebiete Agglomerationen
- Grössere Ansiedlungen in wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkten von kantonaler Bedeutung
- Vorzugsgebiete Spitzentechnologie

Quelle: Richtplan Kanton Aargau: Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau (S. 2ff) Siedlungsgebiet (S. 4), Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgebiete, S. 10

A.2.4 Kantonaler Ortsbildschutz

Im Richtplanbericht wird zum Erhalt besonderer Ortsbilder folgendes festgehalten:

Ortsbildpflege

Nebst dem Schutz und der Pflege der historischen Ortsbilder ist der Siedlungsqualität generell und insbesondere in den an die alten Ortskerne grenzenden Quartieren besondere Beachtung zu schenken. Die Qualitätsanforderungen sind auch in diesen Gebieten zu erfüllen. Ein Gefälle der Siedlungsqualität zwischen Kerngebieten und Aussenquartieren ist zu vermeiden. **Das Ortsbild ist in seiner Gesamtheit zu betrachten.**

Die Ortsbilder werden durch natürliche Alterung, durch Umweltbelastung und am stärksten durch bauliche Massnahmen, seien dies Neu- oder Umbauten sowie Eingriffe in die Aussenräume, verändert. **Die Ortsbildpflege – vorab in der Kompetenz der Gemeinden – ist eine Daueraufgabe.** Aus übergeordneter Sicht sind bei Planung, Projektierung und Bau die Belange der schützenswerten Ortsbilder zu berücksichtigen. Die koordinierte Planung zwischen allen beteiligten Behörden und deren Umsetzung ist von zentraler Bedeutung.

Das ISOS wurde im Kanton Aargau von 1975 bis 1984 durch den Bund erstellt und nach einer umfassenden Vernehmlassung am 1. Juni 1988 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt. Es ist ein qualifiziertes, umfassendes Ortsbildinventar, das unabhängig von bestehenden Planungen zu Ortsbildstrukturen und -qualitäten Aussagen macht, die im Wesentlichen weiterhin Gültigkeit besitzen. **Die im ISOS als schutzwürdige Bereiche mit dem höchsten Erhaltungsziel bezeichneten Gebiete gilt es in Planungen entsprechend zu berücksichtigen.**

Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt.

Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

Die Gemeinden beziehen im Rahmen der Interessensabwägung in der Nutzungsplanung sowie in den Landschaftsinventarplänen das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte ein.

Denkmalschutz

Kantonal geschützte Kulturgüter sind fachgerecht zu erhalten und – soweit möglich – angemessen zu nutzen. Sie dürfen durch bauliche Massnahmen in ihrer Umgebung in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden.

Für den Richtplan sind in erster Linie die Baudenkmäler von Bedeutung. Um die Wirkung von Baudenkmalern zu erhalten, kann auch die Freihaltung von Bereichen von deren Umgebung notwendig sein.

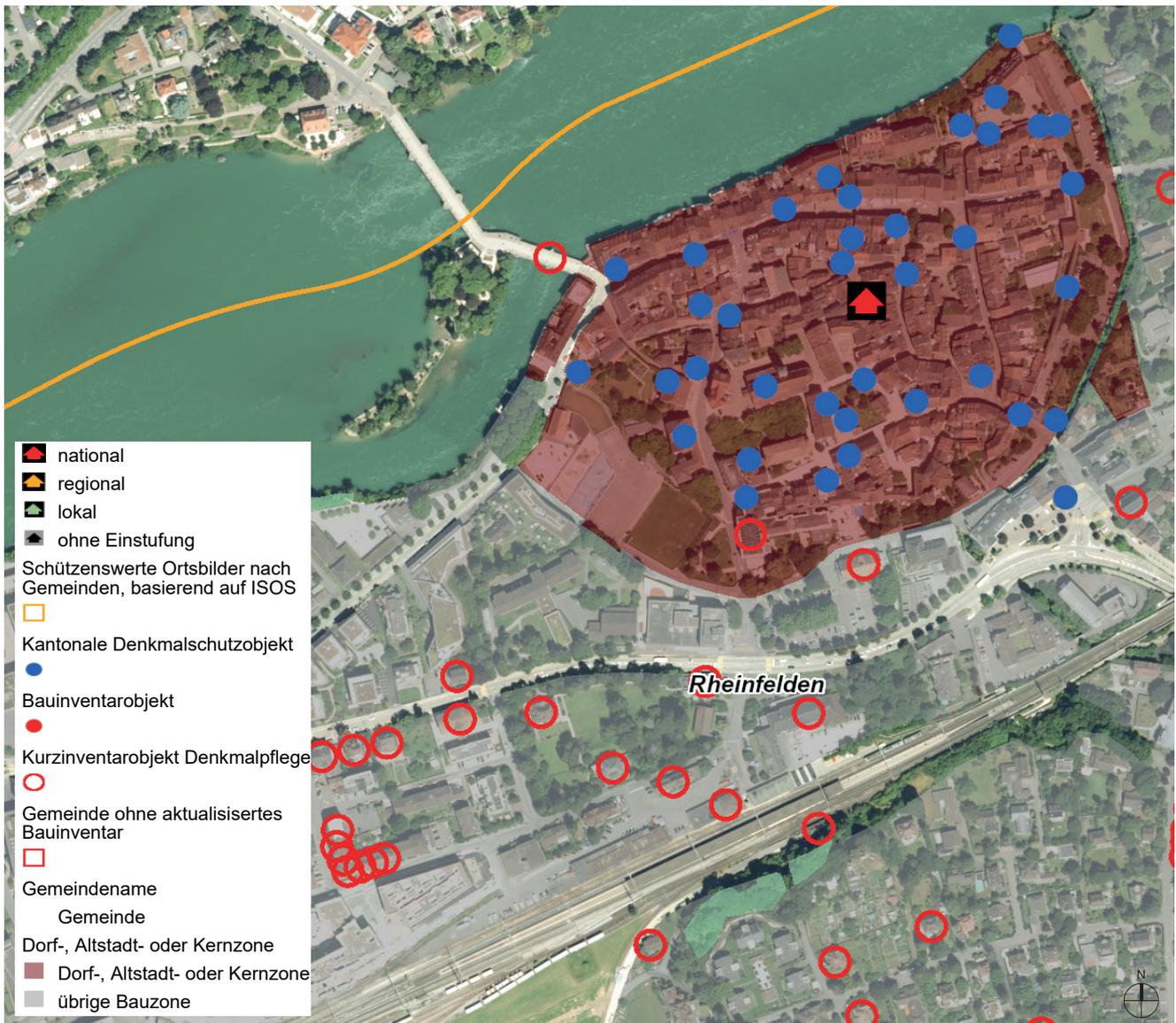
Kantonal geschützte Baudenkmäler sind von den Gemeinden als Informationsinhalt in den Nutzungsplänen darzustellen und bei der Interessenabwägung im Planungs- und Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die Gemeinden sorgen für einen angemessenen Umgebungschutz.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Richtplan Kanton Aargau: Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege, Stand: Mai 2019, S. 3-5

Denkmalschutz in der Nutzungsplanung

Darstellung des ISOS und der Inventarobjekte



A 3 Kommunale Plangrundlagen

A.3.1 Zonenplan und Baureglement

Der Bahnhofplatz befindet sich gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung Siedlung (Zonenplan Rheinfelden – Mitte 1:2'500) in der Arbeitszone I: Dienstleistungen. Für das Areal gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Dem Bericht liegt die BNO Stand 1.1.2010 zugrunde.

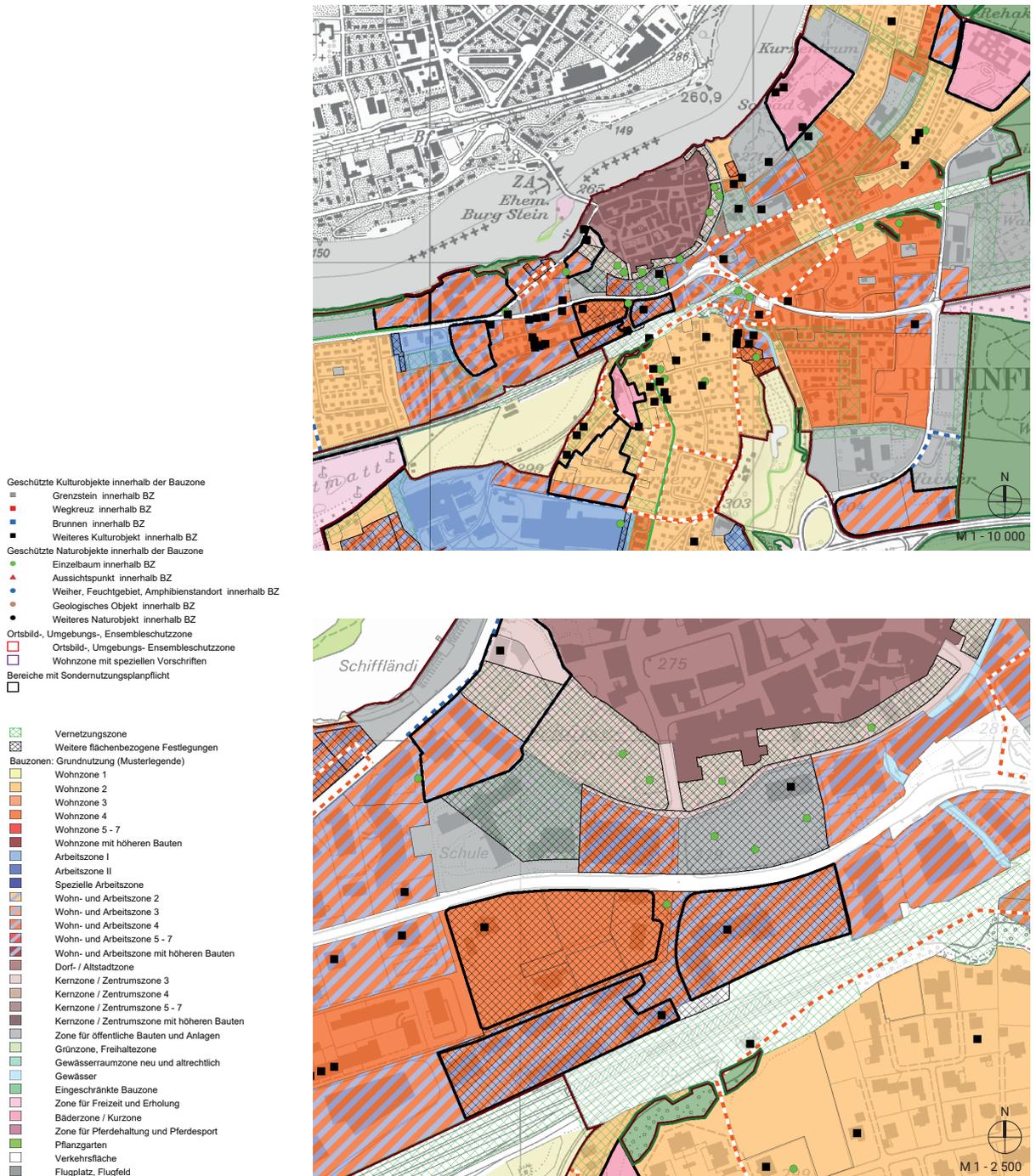
Grundnutzung

Das Baureglement sieht für die Arbeitszone 1 folgende Vorgaben vor (siehe auch Tabelle):

- Bauten und Anlagen für alle dienstleistungs- und verkaufsbezogenen Aktivitäten, eingeschlossen Kultur, Bildung, Sport, Freizeit, Restauration und Kommunikation. (Kleingewerbe, Werkstätten, Tankstellen und Ateliers, Wohnungen). Eingrenzung der Einkaufszentren und Fachmärkte siehe unter Art. 24 BNO. Ausgeschlossene Nutzungen sind Lagerhäuser und Verteilzentren.
- Satteldächer sind mit einer Dachneigung von maximal 30 ° über eine Bautiefe von maximal 15 m zugelassen. Gekuppelte Satteldächer oder Sheddächer sind möglich.
- Aussenraumgestaltung: 10 % der Parzellenfläche sind als zusammenhängender, mit stand-ortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Als naturnah gelten die bei der Naturschutzzone Freihaltung aufgeführten Aussenraumgestaltungen (Art. 21 Abs. 5 BNO).
- Anrechenbarkeit anderer Grünflächen: Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz, Dachbegrünungen zur Hälfte der begrüneten Fläche anrechenbar.

| Zone | | AZ | Grenz- abstand | Vollge- schosse | Gebäude- höhe | ES | BNO |
|---|------|------|--|--------------------|------------------|-----|---------|
| Abkürzung | | | Längsfassaden, für Gieblefassaden siehe Art. 65 BNO | | | | |
| Wohnzone C | WC | 0,8 | ½ Gebäudehöhe, mind. 6 m. | max. 4 | max. 13 m. | II | Art. 12 |
| Arbeitszone I: Dienst- leistungen | A I | 1,0 | ½ Gebäudehöhe, mind. 4 m. | max. 4 | max. 13 m. | III | Art. 13 |
| Arbeitszone II: Gewerbe | A II | Frei | ½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Ar- beitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten. | – | max. 20 m. | III | Art. 14 |

Ausschnitt des Zonenplans der Stadt Rheinfelden Mit markiertem Bahnhofgebiet



Quelle: www.ag.ch/app/agisviewer4 Stand 13.04.2021

A.3.2 Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof

Art. 48 BNO

Bebauung

Fassung des Bahnhofplatzes. Fassung des Platzraumes im Süden mit einem schmalen Längsbau (gemischte Nutzungen, Parkierung), der auch die Lärmabschirmung verbessert.

Aufweitung der Quellenstrasse. Angestrebt wird eine boulevardähnliche Verbindung zum neuen Siedlungsschwerpunkt Kloosfeld.

Bahnhof

Bei Um- und Ausbauten des Bahnhofkomplexes ist ein stimmiger Anschluss der Erweiterungsbauten mit dem geschützten Kernbau (BSO 2.1) zu suchen.

Anschluss Kantonsstrasse

Die Gestaltung des Knotenausbaus Bahnhofstrasse-Kaiserstrasse ist Sache des Kantons bzw. der Gemeinde. Diese Planung ist spätestens zum Zeitpunkt der Gestaltungsplanung zu konkretisieren.

Parkierung

Das bahnbezogene Park-and-Ride-Angebot im Umraum des Bahnhofs ist zu verbessern und langfristig zu sichern (allenfalls Parkhaus, siehe Abs. 1 lit.a).

Platzgestaltung

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes erfolgt unter Koordination und Federführung der Gemeinde.

A.3.3 Zielvorgaben Gestaltungsplan Bahnhof-Saal

Art. 49 BNO

Bebauung

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

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

Strassenhof

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

Bahnhofsaal

Die Strassenfassade Nord und die Zugangsfassade West des Bahnhofsaals sind bei Ausbauten und Umnutzungen freizuhalten. An die Hoffassade Süd und die Seitenfassade Ost kann angebaut werden.

Freihaltung

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

Naturensembles und Naturobjekte

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles oder Naturobjekten umfasst folgenden Bestand: NE 147 Hochhecke, NO 149 Einzelbaum (Silberlinde), Naturensemble 147. Der Baumgruppe kommt innerhalb der Flugschneise der Fledermauskolonie in St. Martin die Bedeutung eines vorrangigen Orientierungszeichens zu. Der Erhalt dieser Leitfunktion ist bei Beseitigung/Ersatz der bestehenden Bäume mit der Gemeinde zu klären.

A.3.4 Zielvorgaben Gestaltungsplan Roniger-Park

Art. 49 BNO

Bebauung

Fassung des Gestaltungsplanareals im Süden mit einer dichten Randbebauung, im Norden mit Solitärbauten in Anlehnung an das Baumuster der geschützten Villa.

Villa

Die im Süden des Baugevierts mögliche Randbebauung ist so auf das Umfeld der Villa (BSO 5.1) abzustimmen, dass diesem Bau ein angemessener Bereich des Gartenparterres Süd verbleibt.

Freiräume

Die nach Nutzungsplan Siedlung bzw. nach obstehenden Zielvorgaben Städtebau mögliche Bebauung des Gestaltungsplanareals ist so mit dem ortsbildprägenden Park abzustimmen, dass:

- Im Anstoss an die Kaiserstrasse ein möglichst zusammenhängender, in Anlehnung an die Bepflanzung des Parks gestalteter Grünstreifen von mindestens 10 m Tiefe unüberbaut bleibt.
- Im Kernbereich des Areals eine zusammenhängende Freifläche mit gemischtem Baumbestand verbleibt, welche eine dem bestehenden Park angenäherte ökologische Trittstein-Funktion weiterhin zu sichern vermag.

Durchlässigkeit

Das Parkareal liegt in einem Nord-Süd verlaufenden Grünraum-Vernetzungskorridor (Rheinufer-Kapuzinerberg). Zur Sicherung der Durchlässigkeit dieses Korridors ist die Randbebauung längs der Quellenstrasse mindestens einmal zu unterbrechen und die Lücke gemäss den Vorschriften der Naturschutzzone durchlässig zu gestalten.

Naturensembles

Der mit dem Gestaltungsplan zu klärende Umgang mit Naturensembles umfasst folgenden Bestand:
NE 173 Altes Parkgehölz mit gemischtem Baumbestand

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus:

Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Rheinfelden, 1. Januar 2010

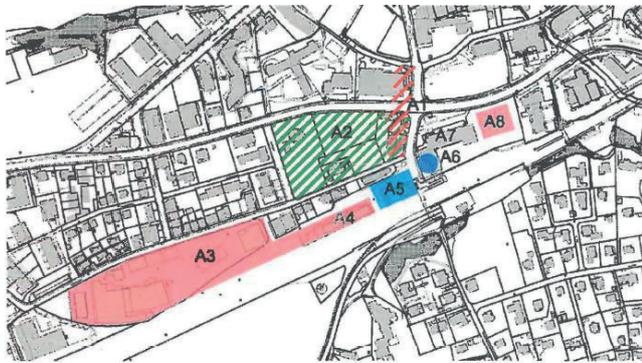
A.3.4 Strukturplan Bahnhof

Im folgenden werden für die Entwicklung des Bahnhofplatzes wichtige Grundlagen aus dem Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013 zitiert:

- Das Bahnhofsgebiet ist die Visitenkarte für alle Gäste, die mit der Bahn und Bus nach Rheinfelden kommen.
- Das grosse Potenzial des Bahnhofsgebietes soll zur Attraktivitätssteigerung von Rheinfelden als Regionalzentrum, Wohnstadt, Tourismus-, Gesundheit- und Kurort möglichst vollständig genutzt werden.
- Das Gebiet des Bahnhofes soll als attraktiver ÖV-Umsteigeort von regionaler Bedeutung gestärkt werden.
- Die grosse Vielfalt des Gebietes auf verschiedensten Ebenen soll in ihrer Qualität und Attraktivität gestärkt werden.
- Mit einer Aufwertung der Bahnhofstrasse soll die Anbindung der Altstadt verbessert und damit die direkte Fussgängerverbindung Kapuzinerberg - Altstadt sicher und attraktiv gestaltet werden.
- Die grossen brachliegenden Flächen westlich des Bahnhofs sollen einer neuen Nutzung für Arbeit, Konsum und Wohnen zugeführt werden.

Teilziele des Strukturplans

Nutzungen



- A1 Publikumsorientierte Nutzung ohne hohes Verkehrsaufkommen entlang der Bahnhofstrasse (Dienstleistungen, Läden, Hotel und Schulen) als Attraktivitätssteigerung der direkten Fussgängerverbindung zur Altstadt
- A2 Wohnen im Park
- A3 Arealerneuerung entlang SBB-Trasse: Arbeitszone mit publikumsorientierten Nutzungen und rückwärtig qualitativ hochstehendem Wohnen
- A4 Publikumsorientierte Nutzung ev. mit Bahnhofsbezug
- A5 Attraktiver, alle Verkehrsmittel berücksichtigender ÖV-Umsteigeort
- A6 Begegnung und Treffpunkt mit Aufenthaltsqualität (Restaurant /Brasserie)
- A7 Erhaltung Bahnhofsaaal für öffentliche Nutzungen
- A8 Nutzungskonzept Erweiterung Bahnhofsaaal unter Einbezug der nördlich und östlich angrenzenden Liegenschaften

Quelle: Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013, S. 9

Teilziele des Strukturplans

Nutzungen



- B1 Blickachse Nord - Süd stärken und verbessern (Orientierung, Bedeutung)
- B2 Die Vielfalt der bestehenden städtebaulichen Fragmente, wie klassizistisches Bahnhofsgebäude, Bahnhofsaaal (Palais) und Vorortvillen, Blockrandbebauungen als städtebaulichen Ansatz nehmen und daraus weiter entwickeln. (ohne Planeintrag)
- B3 "Perlenkette": Wechsel von Einzelobjekten und Freiräumen akzentuieren
- B4 Aufwerten und Klären der öffentlich bis privaten Räume (z.B. Häuser an der Quellenstrasse); Abgrenzung der Areale SBB-Trasse, Bahnhof und Bahnhofsaaal; Minderung der Abschottung Ronigerareal, Zugang zur Wiese östlich Bahnhofsaaal (ohne Planeintrag)
- B5 Fördern von repräsentativen Gebäuden entlang SBB (u.a. Lärmschutz), geeignetes Konkurrenzverfahren unterstützen
- B6 Urbane Qualität und Dichte schaffen (generell)
- B7 Stadtgraben als grüne Fuge akzentuieren und weiterführen
- B8 Freiraumqualität u.a. mit Begrünung und Strassenraumgestaltung stärken

 Kommunale Schutzobjekte

Quelle: Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013, S. 9

Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz

Ausgangslage

Die Bahnhofstrasse und der Bahnhofplatz sind fast ausschliesslich verkehrsorientiert gestaltet und wenig attraktiv. Gemäss Kommunalem Gesamtplan Verkehr (KGV) ist der Bahnhofplatz als Umsteigeknoten Bus/Bahn, Zugang zu Bahn und als wichtige städtische Fussverbindung aufzuwerten. Die Aufwertung der Bahnhofstrasse ist mit der Umgestaltung der Kaiserstrasse abzustimmen. Mit einer Aufwertung sollen gleichzeitig die Verkehrsbeziehungen und die Aufenthaltsqualität deutlich verbessert werden.

Gestaltungskonzept Wartebereich ÖV

Die Situation auf dem Bahnhofplatz ist räumlich unklar und für Ankömmlinge wenig einladend. Ziel der gestalterischen Verbesserung muss sein, die Wegführung von der Stadt hin zum Aufnahmegebäude und zur Bahnunterführung klarer und einladender zu gestalten.

Der Platzraum muss als Ganzes so gefasst werden, dass er zu einem einladenden, unverwechselbaren Eingangsfoyer der Stadt wird.

Für alle Installationen und baulichen Massnahmen am Bahnhofplatz sind vertiefte, separate Projekte geplant.

Verkehr

Ziel ist es, den Bahnhofplatz so weit wie möglich vom motorisierten Individualverkehr frei zu halten. Der Platz soll ein attraktiver Aufenthalt-, Warte- und Umsteigebereich für Benutzer des öffentlichen Verkehrs werden.

- hindernisfreier, übersichtlicher und funktionsfähiger Umsteigeort für den öffentlichen Verkehr
- einladende Visitenkarte von Rheinfelden
- attraktive Verbindung zur Altstadt schaffen
- Information und Orientierung für Besucher, Touristen
- attraktiver SBB-Schalter (Reisezentrum, Ticketcorner etc.)
- Kiosk/ Shop
- Bahnhofplatz und -strasse mit raumbegrenzenden Volumen definieren und städtebaulich gestalten.
- guter Umsteigeort Bus/ Bahn inkl. Kiss+Ride, Park+Ride und Bike+Ride
- Reorganisation Taxi-Vorfahrt und -Standplätze
- Bushof mit gedeckten Wartebereichen
- Steigerung der Attraktivität der bestehenden Unterführung
- Langsamverkehrsachse in/ von Richtung Westen beldseits der Bahn vorsehen

Erarbeitung Vorprojekt Platzgestaltung unter Einbezug Bushof; Koordination mit allen Gestaltungsplan-Gebieten

Bahnhof Mitte

Ausgangslage

Die privaten Gebäude an der Quellenstrasse befinden sich in einem unterschiedlichen baulichen Zustand. Die Nebenanlagen des gut unterhaltenen Aufnahmegebäudes, wie z.B. der Güterschuppen, sind mittelfristig zum Abbruch vorgesehen und nehmen Zwischennutzungen auf. Sie erfüllen zurzeit jedoch eine wichtige Lärmschutz-Funktion für die rückwärtigen Wohnbauten. Infolge Überschneidungen von MIV und ÖV ist die verkehrliche Situation unbefriedigend. Die Klärung der Entwicklungs-Perspektiven für das teilweise brach liegende Areal an verkehrsgünstigster Lage erfolgte anhand von Bebauungsstudien.

Städtebau/ Freiräume

Wichtige Rahmenbedingung seitens der SBB für das Bebauungskonzept ist die Gewährleistung des Fortbestandes des Freibelades inkl. Zufahrt und Umschlagsfläche. Verschiedene Bebauungsmuster wurden skizziert und geprüft.

Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die folgende Variante in den Strukturplan aufgenommen. Die nördlich liegenden privaten Liegenschaften bleiben bestehen und können allenfalls mittel- bis längerfristig ersetzt werden. Das kommunal geschützte Bahnhofsgebäudes bleibt bestehen und wird durch zusätzliche Baufelder im Westen ergänzt.

Nutzung

Das Bahnhofsgebiet eignet sich infolge der guten Lage (ÖV-Knoten) besonders für publikumsorientierte Nutzungen. Eine vertiefte Überprüfung von möglichen Nutzungen wie Dienstleistung, Wohnen und Bildung in den Obergeschossen kann noch vorgenommen werden.

Verkehr/Parkierung

Grundsätzlich erfolgt die Zufahrt für den MIV über die Kaiserstrasse - Quellenstrasse. Die Zufahrt zum Bahnhofsareal kann über den "Salmenkreisel" (Loki) und das Densa-Areal wesentlich verbessert werden.

- Neubau anstelle Güterschuppen mit städtebaulichen Qualitäten
- Dienstleistung, Bildung, Verwaltung
- Gestaltung der Anbauten dem geschützten Bahnhof passend
- Abschluss des Areals nach Westen definieren
- neue Unterführung Richtung Quellenmatte, Rohrmöbel-fabrik und Feldschlösschen prüfen, langfristige Raum-sicherung
- Langsamverkehrsachse m / von Richtung Westen beid-seits der Bahn vorsehen
- Anordnung P+R-Anlage für den Bahnhof

Erarbeitung Gestaltungsplan, aufgrund eines Richtprojektes aus einem Konkurrenzverfahren; Koordination mit Gestaltungsplan Bahnhofstrasse/ -platz und Bahnhof West.

Bahnhofsaal

Ausgangslage

In den BNO-Zielvorgaben für Gestaltungspläne wird das Bahnhofsaalgebäude als Schutzobjekt gewürdigt.

Zusammen mit dem Aufnahmegebäude des Bahnhofes bildet der Saal das Gesicht des Bahnhofsgbietes hin zur Altstadt. Die Nordfassade des Bahnhofsaales soll deshalb freigestellt bleiben und nicht wesentlich verändert werden. Mit Neu- und Ersatzbauten kann der Bahnhofsaal angemessen erweitert und aufgewertet werden.

Um die Rahmenbedingungen für weitere Planungen auszuloten, wurden diverse Studien durchgeführt. Die vom Beirat Stadtgestaltung bevorzugte Variante diente als Grundlage für den anschliessend durchgeführten Studienauftrag. Die Merkmale des Siegerprojektes sind nachstehend zusammengefasst (Projektbeschreibung Beurteilungsbericht).

Städtebau/ Architektur

"Das Projekt «Pan Tau» sieht für den Planungsperimeter, der im Übergang zwischen Altstadt im Norden und offener, kleinmassstäblicher Wohnbebauung südlich der Bahngleise liegt, vier Baukörper vor. Diese werden parallel zum Hang und den Gleisen in zwei Schichten angeordnet. Die zwei südlichen Neubauten schliessen das Areal gegen den Bahnlärm ab. Der dritte Neubau folgt im Norden der Strassenflucht der Kaiserstrasse. Der vierte Baukörper, der freigespielte Bahnhofsaaal, befreit sich aus den Gebäudefluchten der Neubauten und betont durch seine leicht abgedrehte Position die Sonderstellung des Schutzobjektes. Diese Sonderstellung des Bahnhofsaaals wird zusätzlich unterstrichen durch die ruhige Silhouette und die einheitliche Gestaltung und Materialisierung der Neubauten. Gegenüber dem Bahnhofplatz reagiert der südwestliche, fünfgeschossige Neubau (Haus B) mit einem zweigeschossigen Anbau.

Durch diese städtebauliche Anordnung erhält der Bahnhofplatz einen angemessenen Abschluss. Gleichzeitig wird durch diese Gliederung ein massstäblicher Übergang sowohl zum Bahnhofgebäude als auch zum Bahnhofsaal erreicht. Der Saal erhält zudem einen klar definierten Vorplatz mit eigener Identität."

Aussenräume

"Die Aussenraumgestaltung verbindet den öffentlichen Charakter des Bahnhofs mit den privaten Aussenräumen des Wohnens. Der Übergang zwischen diesen verschiedenen Zonen ist überzeugend gelöst.

Der Bahnhofplatz erhält mit dem Kopfgebäude einen neuen, angemessenen Abschluss im Osten. Vor dem Saalgebäude wird ein öffentlicher Platz als Terrasse vorgeschlagen («Saalterrasse»).

Mit einer Freitreppe wird hier der bislang eingengte Zugangsraum vor dem Saal geöffnet und klar zur Altstadt hin orientiert. Als Südterrasse des Restaurants (im Kopfbau am Bahnhofplatz), erhöhte Plattform mit Blick auf die Stadt, Zugang zum Innern der Wohnbebauung und Zugangspatz zum Saal wird dieser Raum zum Brennpunkt für Begegnungen und Aufenthalt im freien.

Der Bereich entlang der Kaiserstrasse wird als öffentlicher Raum mit eingestreuten Grüninseln und Autoabstellplätzen ausgebildet.

Der Innenhof des Wohnbereichs wird mit Gräsern bepflanzt. Die Hochhecke wird an ihrem bisherigen Standort belassen.

Die - zu knapp bemessene - Flugschneise der Fledermäuse ist am Ostrand des Grundstückes im Übergang zur Nachbarbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind in diesem Bereich nur stirnseitig angeordnet, die Lichtemission ist dementsprechend minimal."

Nutzungsanordnung, Funktionalität und Betrieb

"Die Nutzungsanordnung ist überzeugend.

Die Gewerbeflächen werden im Kopfgebäude am Bahnhofplatz auf zwei Geschossen und gegenüber dem Bahnhofsaal im EG angeordnet. Weitere Gewerbe-/Dienstleistungsflächen liegen im Sockelgeschoss sowohl des Bahnhofsaaals als auch im Neubau entlang der Kaiserstrasse. Alle übrigen Geschosse enthalten Wohnungen.

Die Wohnungen in den beiden südlichen Baukörpern entlang der Bahn sind gut organisiert. Alle Wohn-/Schlaf-räume sind auf den ruhigen Innenhof gerichtet, Tag- und Nachtteil klar getrennt und die durchgesteckten Wohn-räume gut belichtet. Die Wohnungen im nördlichen Baukörper entlang der Kaiserstrasse (Haus D) sind grundsätzlich gleich aufgebaut wie diejenigen im Süden. Hier stellt sich die Frage, ob auf Grund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen nicht ein anderer Wohnungstyp gesucht werden sollte. Der Bahnhofsaal wird von seinen Anbauten weitgehend befreit und auf seine Kernnutzung als Raum für Veranstaltungen reduziert. Die Eingriffe in die bestehende Substanz sind minimal."

Erschliessung

"Die fussläufige Erschliessung der Wohnungen erfolgt konsequent von Norden: für die Nordzeile von der Kaiserstrasse, für die Südzeile über den Innenhof. Der halböffentliche Innenhof wird nordseitig über einen Fussweg an die Kaiserstrasse angeschlossen, im Osten durch ein eingeschossiges Gebäude mit Veloabstellplätzen gefasst und im Westen über den attraktiven Aussenraum zwischen Saal und Kopfbau mit dem Bahnhofplatz verbunden.

Die Erschliessung für den MIV erfolgt direkt ab der Kaiserstrasse. Die Zufahrt in das Parking auf der Ostseite ist in das Gebäude integriert. Die Parkierung ist einfach und übersichtlich organisiert, alle Wohnungen sind an der Tiefgarage angebunden."

Ökonomie/Nachhaltigkeit

"Auf Grund der kompakten, schlüssigen Baukörper und der einfachen Erschliessung und eines guten Verhältnisses von Geschossfläche zu Hauptnutzfläche ist eine gute Wirtschaftlichkeit zu erwarten.

Infolge der geringen Eingriffe im Bahnhofsaal sind auch hier handhabbare Kosten zu erwarten.

Die vorgeschlagene Klinkerfassade ist bezüglich Langlebigkeit, Unterhalt und ihrer Resistenz gegen die Verschmutzungen durch die Bahn positiv zu werten."

Realisierbarkeit

"Das Projekt ist in Etappen realisierbar.

Die baurechtlichen Vorgaben werden weitgehend eingehalten respektive die erkannten Verstösse werden als korrigierbar beurteilt.

Die vorgegebene Breite der Flugschneise für Fledermäuse wird nicht eingehalten, was bereinigt werden muss."

Ökologie/Umwelt

In Rheinfeldern findet sich ein bedeutendes Vorkommen von Mausohrfledermäusen. Die Wochenstubenkolonie in der Stadtkirche St. Martin zählt zu den 50 grössten der Schweiz. Bei Nachteinbruch verlassen die Fledermäuse den Dachstock der Kirche und fliegen in ihre Jagdgebiete aus. Sie benützen dazu fünf Flugrouten, von denen eine das Teilgebiet Bahnhofsaal kreuzt. In einer Fachstudie von Hintermann & Weber AG wurde geklärt, ob mögliche Konflikte zwischen einer dichten Bebauung und dem Schutzziel entstehen.

Auf dem Areal befinden sich je ein Naturensemble (Hochhecke, in der BNO Art. 49 Abs. 6 als Objekt mit hoher Bedeutung für die Fledermäuse aufgeführt, da sie als

Orientierungszeichen in der Flugschneise dient) und ein Naturobjekt (Einzelbaum). Die Studienverfasser empfehlen folgende Rahmenbedingungen festzusetzen:

- Eine Beschränkung der Gebäudehöhe ist für den Schutz der Fledermäuse nicht erforderlich, hingegen die Ausscheidung eines 15 Meter breiten Freihaltebereiches für Hochbauten (Flugschneise) am östlichen Parzellenrand.
- Der Ersatz der Hochhecke (Naturensemble NE 147) ist im Freihaltebereich vorzusehen (ca. 10 Meter breit). Das neue Gehölz soll aus standortheimischen Baum- und Straucharten zusammengesetzt sein.
- Damit unerwünschte Lichtimmissionen in der Flugroute der Fledermäuse weitgehend vermieden werden können, sollten die östlichen Gebäudeteile möglichst als Büroflächen genutzt werden.
- An den Ostfassaden dürfen keine Lichtreklamen angebracht werden. Auf eine Fassaden- und/oder Reklamenbeleuchtung sowie Oblichter ist zu verzichten.
- Bei der Erarbeitung eines konkreten Bauprojektes ist eine Fachperson frühzeitig einzubeziehen.

Die Flugschneise für Fledermäuse ist am Ostrand des Grundstückes, im Übergang zur Nachbarbebauung vorgesehen. Ähnlich wie im Richtprojekt der Ausschreibung sind die Gebäude in diesem Bereich nur stirnseitig angeordnet, die Lichtemission ist dementsprechend reduziert.

- Erhaltung und Erneuerung des Bahnhofsaales
- publikumsonorientierte Nutzung in möglichst allen direkt vom öffentlichen Freiraum zugänglichen Bereichen
- bestehender Bahnhofsaal weiterhin für Veranstaltungen und Anlässe
- Restaurant, Brasserie, Imbiss
- Dienstleistung, Verkauf, Bildung, Verwaltung, Hotel mit Konferenzräumen
- Büro/ Wohnen im östlichen Bereich
- Vorbereich des Bahnhofsaals zur Kaiserstrasse freihalten

- Publikumseingang zum Bahnhofsaal attraktiver gestalten/ Zugang aufwerten (z.B. Neugestaltung der seitlichen Treppenanlage)
- in den östlichen Gebäudeteilen Büronutzung bevorzugen (bzw. Lichtimmissionen in die Flugroute der Fledermäuse minimieren)
- keine Leuchtreklamen/Fassadenbeleuchtung und Oblichter an den östlichen Gebäudeteilen (Flugschneise Fledermäuse)
- grosszügiger Abstand zwischen den Gebäuden am Ostrand des Perimeters (15 m, Flugschneise Fledermäuse)
- Ersatz der Hochhecke (Naturensemble NE 147) am Ostrand der Parzelle mit ca. 10 m Breite
- das Naturobjekt ist bereits abgegangen. Die Beseitigung wurde mit der Auflage eines späteren gleichwertigen Ersatzes im gleichen Gebiet bewilligt.
- Erschliessung und Anlieferung direkt ab der Kaiserstrasse.
- Aufwertung der Trottoire und Vorplätze an der Kaiserstrasse (östlich der Bahnhofstrasse, Betriebs- und Gestaltungskonzept)
- Zugang/Integration Mobility und Veloabstellplätze/Station prüfen

Erarbeitung Gestaltungsplan, auf der Basis eines Richtprojektes aus einem Konkurrenzverfahren

Quellhinweis:

Auf diesen Seiten wurden Textpassagen zitiert aus:
Strukturplan Bahnhof, Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013

A.3.5 Räumliches Entwicklungskonzept

Im folgenden werden für die Entwicklung des Bahnhofplatzes wichtige Grundlagen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept der Stadt Rheinfelden, Schlussbericht, 5.4.2021 zitiert:

Schlüsselgebiete

Die sieben Schlüsselgebiete sind Gebiete, welche eine strategische Lage, Funktion, Grösse sowie ein grosses öffentliches Interesse aufweisen. Sie besitzen ein hohes Entwicklungspotential. Die Schlüsselgebiete sollen prioritär entwickelt werden und sind Schwerpunkte der räumlichen Entwicklung und qualitativen Verdichtung. Als Vorzeigebispiele spielen bei deren Planung die Reaktion auf gesamtstädtische Chancen und Herausforderungen und die Positionierung vor dem Hintergrund globaler Megatrends eine zentrale Rolle.

| Name | Ungefähre Arealgrösse | Zone gemäss BNO Rheinfelden, Stand 01.01.2010 |
|-----------------------------|------------------------|---|
| Schützenparkplatz | 0.6 ha | Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste |
| Bahnhofsareal | ca. 5ha (Strukturplan) | Wohnen, Wohn-Arbeitszone |
| Weierfeld West (Zoll-Areal) | 6.2 ha | Arbeitszone II (Gewerbe) |
| Engerfeld | ca. 2.7 ha | Wohnzone B (4 geschossig) |
| Salmen West / Rheinparzelle | 1.8 ha | Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste |
| Rheinlust | 2.4 ha | Wohnzone A (2 geschossig) |
| ESP / WSP Rheinfelden-Ost | 50-60 ha | Arbeitszone III (Industrie), Kiesabbauzone |

Stossrichtung

- Aktive Förderung und Priorisierung einer gezielten und qualitativen Innenentwicklung und Verdichtung in den Schlüsselgebieten unter Abstimmung von Siedlung, Landschaft und Verkehr;
- Förderung einer kontextbezogenen und, wenn möglich, stadtklimaverträglichen Entwicklung in Gebieten mit hohem Entwicklungs- und Verdichtungspotential;
- Chance zur Stärkung der Identität eines Quartiers und Schaffung neuer Qualitäten;
- Schaffung von Rahmenbedingungen für attraktive Mischgebiete mit Wohnen, Arbeiten und Versorgung;
- Stärkung der Durchlässigkeit und Vernetzung der Gebiete im Kontext, insb. für den Fuss- und Radverkehr.

Kernideen zur Umsetzung

- Robustheit und Flexibilität im Entwicklungsprozess mit dem Einsatz geeigneter Planungsverfahren und -instrumente (Testplanung, Gestaltungspläne, kommunale Richtpläne und fachspezifische Leitbilder) zur Entwicklungssteuerung;
- Förderung einer stadtklimaverträglichen Planung inklusive ökologischer Vernetzung;
- Abstimmung der Entwicklung auf die kommunale Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

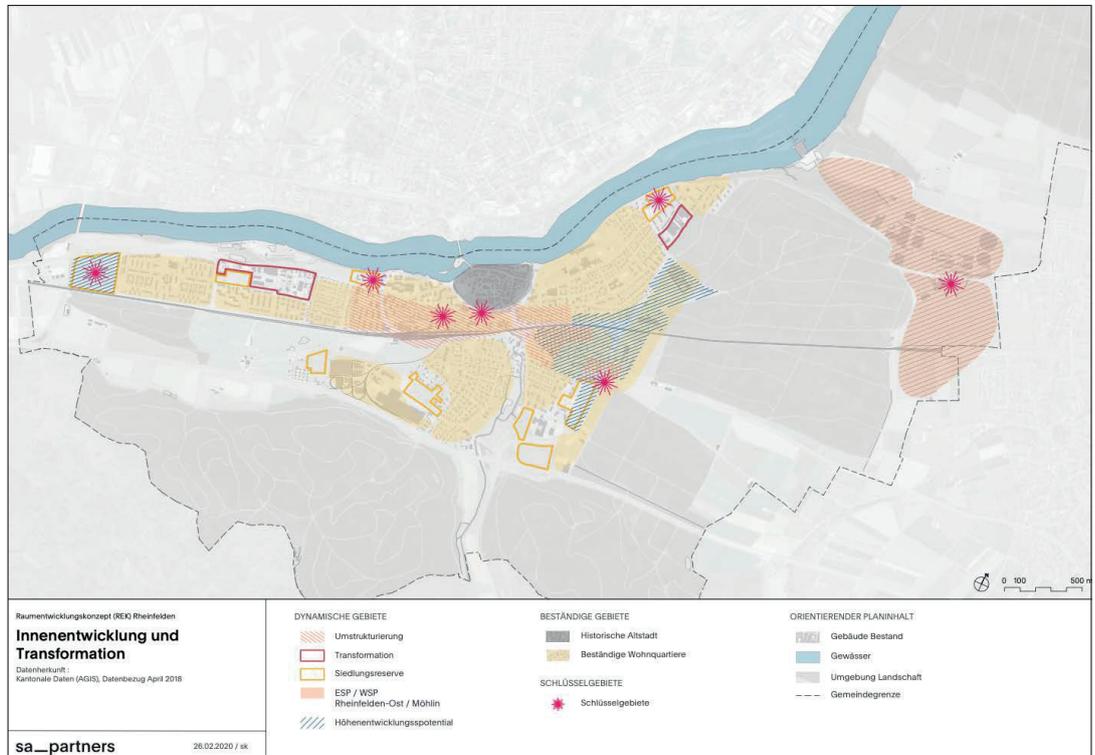
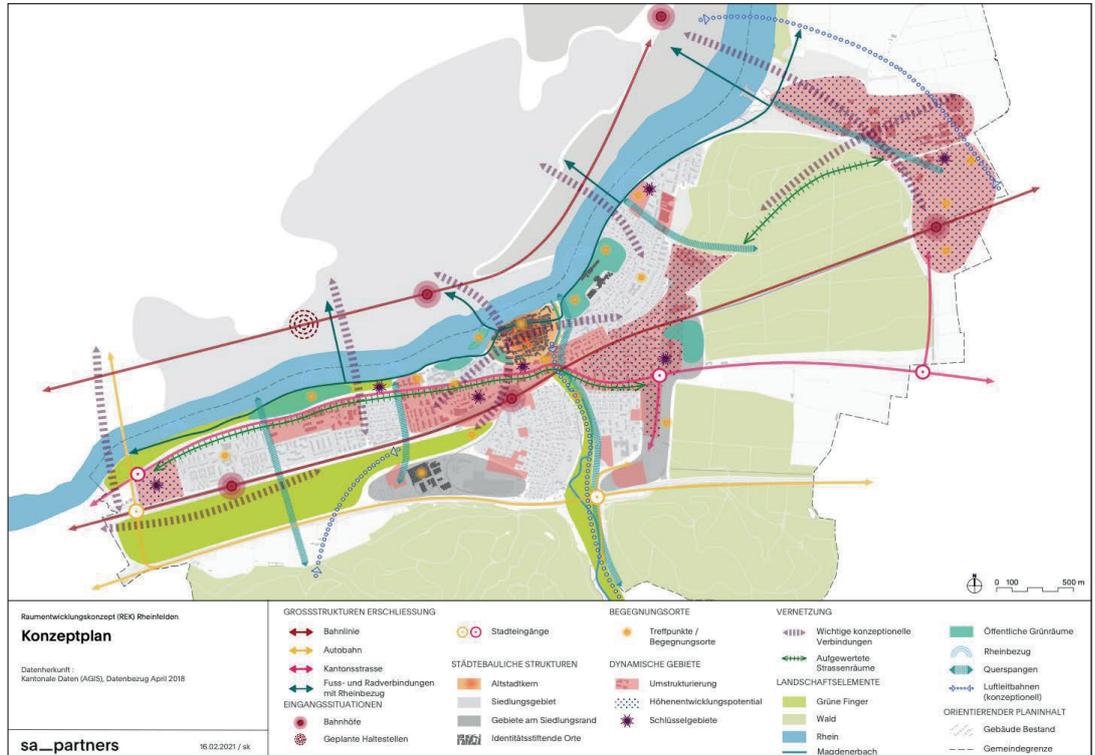


Abb 36: Räumliches Entwicklungskonzept (Stadt Rheinfelden)

Höhenentwicklung

Ausgangslage

Rheinfelden ist Teil des Metropolitanraums Basel. Höhere Häuser und Hochhäuser sind wesentlicher und charakteristischer Bestandteil der Siedlungsstruktur. Höhere Häuser und Hochhäuser aus städtebaulicher Sicht sind alle von der Regelbauweise abweichenden, überhohen Bauwerke, unabhängig von der Nutzung. Der Fokus liegt auf Gebäuden, die der Wohn- oder Dienstleistungsnutzung dienen. Rechtlich gesehen sind Hochhäuser Gebäude mit einer Gesamthöhe von + 30 m (vgl. Brandschutzrichtlinie Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen).

Bestand der Höhenentwicklung

Zukünftige Höhenentwicklung bezieht sich auf den Bestand der heutigen Hochpunkte.

Die Höhe bestehender höherer Häuser und Hochhäuser gibt Hinweis auf den „Rheinfelder Massstab“ der Höhenentwicklung. Dieser ist Grundlage und Bezugsrahmen für jede weitere Höhenentwicklung. Die heutige Maximalhöhe beträgt 43 m.

Die Höhenentwicklung in Rheinfelden basiert auf drei Typen städtebaulicher Anordnungen:

- Ensembles: abgestimmte, abgeschlossene Kompositionen (Altstadt, Augarten);
- Cluster: Häufungen von Hochpunkten, die ggf. weiter ergänzt werden können (Gleisraum Ost);
- Solitäre: Markante Einzelereignisse und Ausnahmen im Siedlungsraum (Salmenpark, Turm Feldschlösschen).
Wirkung der Höhenentwicklung.



Abb 37: Anordnungen von Hochhäusern: Ensemble – Cluster – Solitär
(Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept)

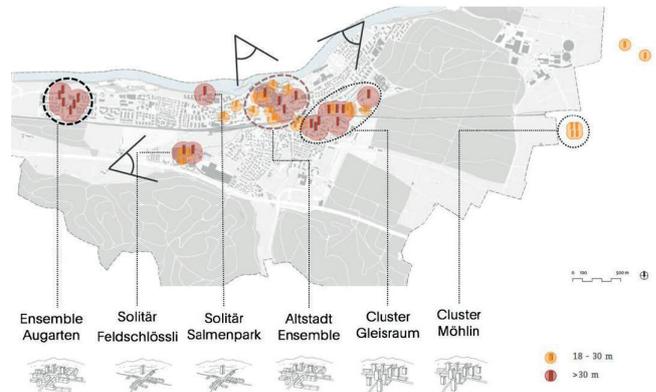


Abb 38: Bestand Höhenentwicklung
(Quelle: Räumliches Entwicklungskonzept)

Wirkung der Höhenentwicklung

Höhenentwicklung ist relativ zum Kontext. Je nach städtebaulicher Typologie, Siedlungsstruktur und Regelbauweise wirkt eine Aufstockung um einzelne Geschosse, ein höheres Haus oder ein Hochhaus unterschiedlich im Stadtbild. Höhenentwicklung ist immer in Abstimmung auf die bestehende Stadtstruktur und Morphologie zu betrachten. Bei Hochhäusern, die stadtbildprägend für die Gesamtstadt sind, d.h. die gesamte Stadtsilhouette beeinflussen, sind die Anforderungen an städtebauliche Setzung und architektonische Qualität höher als bei niedrigeren Höhenakzenten.

Kriterien der Höhenentwicklung

Höhenentwicklung muss in jedem Fall einen Mehrwert für die nachhaltige Stadtentwicklung generieren. Es gibt einerseits fördernde Eignungskriterien für eine Höhenentwicklung, andererseits einschränkende Prüfkriterien, die jeder Höhenakzent erfüllen muss. Die Eignungs- und Prüfkriterien müssen in einer differenzierten, gesamtheitlichen Betrachtung projektabhängig gewichtet werden (Interessensabwägung):

Eignungskriterien: Generierung von thematischen (a) und kompositorischen (b) Mehrwerten für eine nachhaltige Stadtentwicklung; Prüfkriterien: Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Gestaltung (c).

- (a) Thematische Mehrwerte können in folgenden Handlungsfeldern einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung leisten. Diese Aspekte der Höhenentwicklung

müssen insbesondere in einer sorgfältigen Interessensabwägung gegenübergestellt werden.

- (b) Kompositorische Mehrwerte dienen der Artikulation und Stärkung städtebaulich bedeutender Orte im Stadtgrundriss, der Erleichterung der Lesbarkeit und Orientierung, der Adressbildung durch Stärkung der Stadtkonturen und -eingänge sowie der Hervorhebung und Betonung wichtiger Institutionen (z.B. Spital) und Knotenpunkte („Place Making“).
- (c) Als Prüfkriterien für die Höhenentwicklung dienen u.a. relevante Aussichtsorte und Sichtfenster auf die identitätsstiftende Landschafts- und Stadtsilhouette:

Entwicklungsvorstellungen

Höhenentwicklung kann, insbesondere als Aufstockung des Bestands, einen Beitrag zur Innenentwicklung und Verdichtung in Rheinfeldern leisten. Rheinfeldens Ortsbild von nationaler Bedeutung (Altstadt, ISOS-Gebiete) soll auch in Zukunft erhalten und geschont werden. Höhenentwicklung dient der behutsamen Weiterentwicklung und Lesbarkeit im Stadtgrundriss und fügt sich besonders sorgfältig und sensibel in die bestehende Stadtstruktur ein. Neubauten müssen generell die bestehende Struktur und Höhenentwicklung berücksichtigen und dürfen den Massstab bestehender Höhenakzente gesamtstädtisch nicht durchbrechen. Ergänzend zum Bestand sind höhere Häuser und Hochhäuser gut möglich, insbesondere an ausgewählten, geeigneten Orten (Eignungsgebiete). Aufgrund konkreter Festlegung von Kriterien und Anforderungen an die städtebauliche, architektonische und qualitative Gestaltung der Einzelprojekte wird die bisherige qualitative Entwicklung fortgeführt.

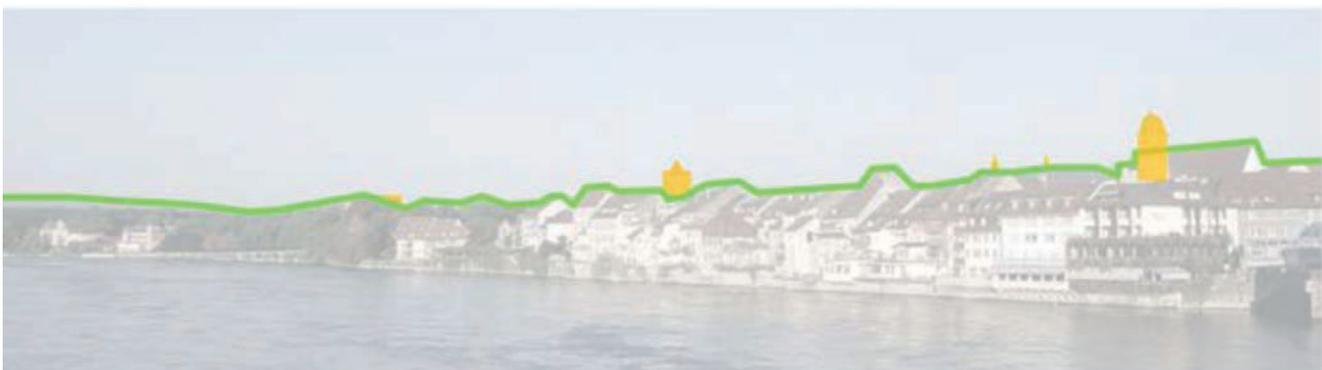


Abb 39: Bestand Höhenentwicklung in der Stadtsilhouette(Quelle: Räumliches Entwicklungskonzepts)

Stossrichtung

- Beurteilung der Höhenentwicklung relativ zum Kontext (Bebauungsstruktur, Empfindlichkeit, Bestand Hochpunkte, etc.);
- Beitrag zu einer gesamtheitlichen nachhaltigen Stadtentwicklung durch Anspruch an Schaffung städtebaulicher, sozialer und stadtklimatischer Mehrwerte;
- Erhalt und Schonung des historischen Erbes prioritär;
- Beitrag zur Bereitstellung von attraktivem, differenziertem Wohnraum;
- Förderung einer nachhaltigen, ökologischen Stadtentwicklung und Beitrag zur Sicherung eines verträglichen Stadtklimas;
- Impulse für die Stadtentwicklung, z.B. Bahnhofgebiet als Förderung von Rheinfeldern als attraktiver Arbeits-, Wohn- und Versorgungsstandort;
- Beitrag höherer Häuser und Hochhäuser zur Sichtbarmachung des Gestaltungswillens in Rheinfeldern durch Schaffung städtebaulicher Mehrwerte, z.B. Akzentuierung markanter Orte, Orientierung im Stadtgrundriss, Artikulation
- des Siedlungsrandes und Verdichtung im bestehenden Kontext;
- Höhenentwicklung an Orten guter verkehrlicher Erschliessung und gleichzeitig Förderung der Erschliessungsgüte insbesondere für ÖV;
- Qualitätssicherndes Verfahren für die Entwicklung von Hochhäusern zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung;
- Ausscheidung von Gebieten mit gezielten Kriterien an Höhenentwicklung aufgrund unterschiedlicher Eignung: Eignungsgebiete, interessante Gebiete, Schongebiete und Ausschlussgebiete.

Für jede Abweichung von der Regelbauweise müssen bestimmte Kriterien erfüllt und Mehrwerte für eine nachhaltige Stadtentwicklung geschaffen werden. Die Ausscheidung von Gebieten je nach Eignung für eine Entwicklung in die Höhe, beinhalten gezielten Kriterien an Höhenentwicklung.

Stadtgebiet Rheinfeldern

Für das Stadtgebiet Rheinfeldern stellt generell der Bezug zum Kontext die Richtgrösse für eine Höhenentwicklung dar. Es gilt:

- Regelbauweise als Normalfall;
- Aufstockungen um einzelne Geschosse und in Ausnahmefällen höhere Häuser bis 30 m möglich;
- Keine Hochhäuser (+ 30 m).

...

Schongebiete

Die Schongebiete grenzen an die Ausschlussgebiete (ISOS Erhaltungsziel B, b). Der Umgebungsschutz und die Schonung des identitätsstiftenden Stadtbilds stehen im Fokus. Hochpunkte sind verträglich zu gestalten und dem Schutz des Ortsbilds unterzuordnen. Von relevanten Aussichtsorten ist die sorgfältige Eingliederung in die stadtbildprägende Silhouette zu prüfen. Es gilt:

- Aufstockungen um einzelne Geschosse und in Ausnahmefällen höhere Häuser bis 30 m möglich;
- Keine Hochhäuser (+ 30 m).
- Berücksichtigung qualitätssichernder Verfahren und sorgfältige Prozessgestaltung zur Einordnung gemäss ISOS inkl. Interessensabwägung im Einzelfall.

Anforderung an die Höhenentwicklung

Jede von der Regelbauweise abweichende Höhenentwicklung muss einen Mehrwert für die nachhaltige Stadtentwicklung generieren sowie den Eignungs- und Prüfkriterien entsprechen (s.o.).

Die Kriterien an die Höhenentwicklung geben sowohl grundsätzliche Hinweise bezüglich Einpassung in die Stadtsilhouette und den Stadtraum sowie die Zugänglichkeit, als auch qualitative Anforderungen an die Nutzung, die Bereicherung des öffentlichen Raums und die architektonische Qualität.

Hochhäuser (+ 30 m) sind generell nur mit einem qualitätssichernden Verfahren möglich.

Quellhinweis:

Auf diesen Seiten wurden Textpassagen zitiert aus:
Stadt Rheinfeldern: Räumliches Entwicklungskonzept, Schlussbericht,
5. März 2021

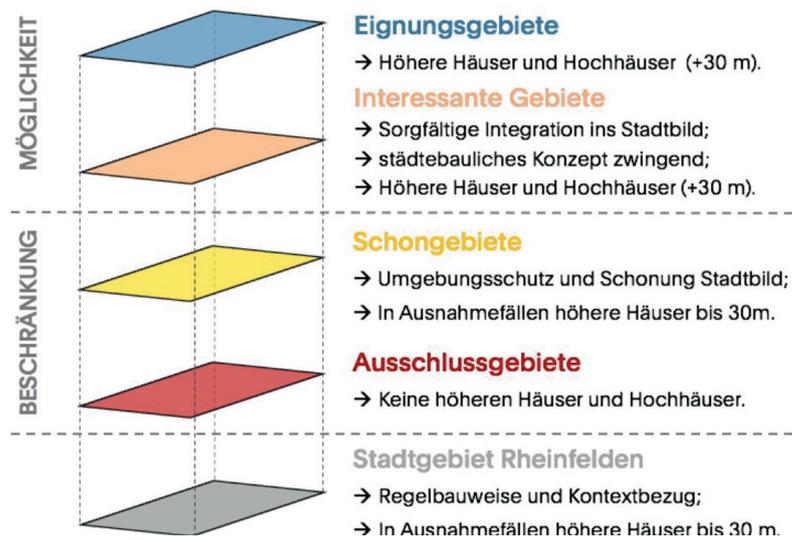


Abb 40: Räumliches Entwicklungskonzept - Gebiete der Höhenentwicklung (Stadt Rheinfelden)

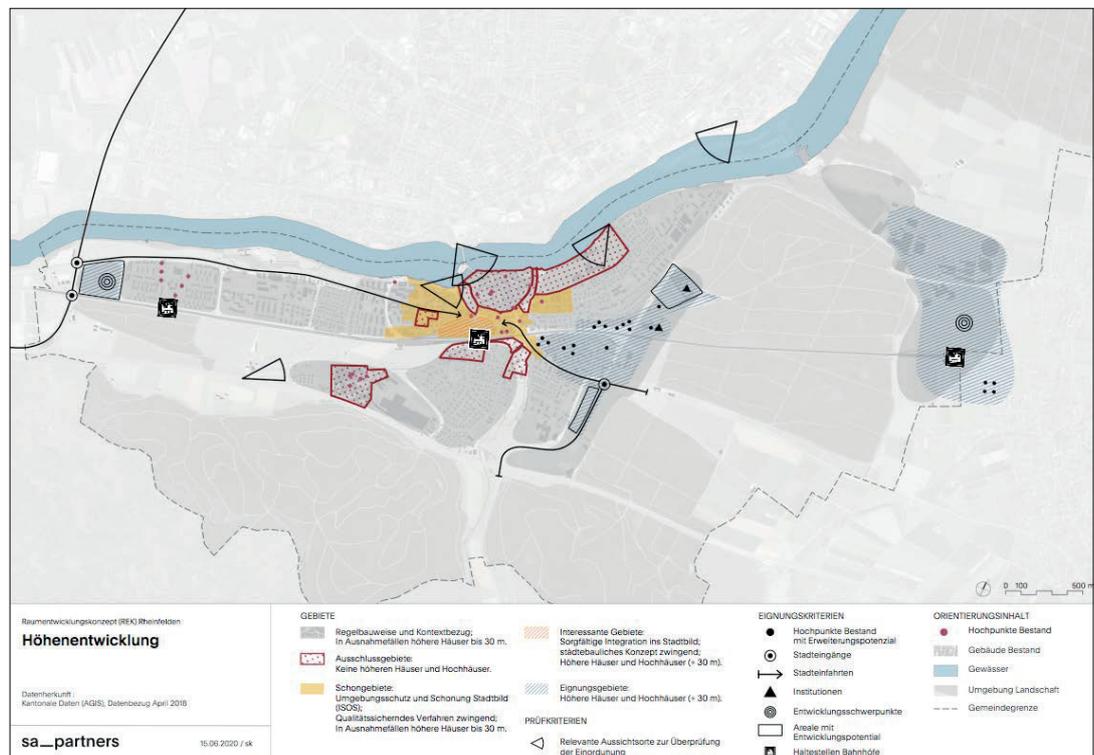


Abb 41: Räumliches Entwicklungskonzept - Höhenentwicklung (Stadt Rheinfelden)

B ISOS

B.1 Allgemeine Erläuterungen zum ISOS

B.1.1 ISOS-Definition unterschiedlicher Ortsbildteile

Das Inventar unterscheidet und kategorisiert verschiedene Ortsbildteile nach fünf "Arten": Gebiete, Baugruppen,

Umgebungszonen, Umgebungsrichtungen und Einzelelemente.

Gebiete und Baugruppen...

...unterscheiden sich durch Grösse, oft auch durch Dominanz und Intensität des räumlichen oder historischen Zusammenhangs. Eine Baugruppe kann Teil eines Gebietes sein oder ausserhalb liegen.

Gebiet G

Grösstmöglicher Ortsteil, der dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar ist, z. B. mittelalterlicher Stadtkern, Bahnhofsviertel, Unterdorf, alter Dorfkern, Industrieanlage. Gebiete und Baugruppen unterscheiden sich durch Grösse, oft auch durch Dominanz und Intensität des räumlichen oder historischen Zusammenhangs.

Baugruppe B

Ortsteil geringerer Grösse, dank räumlich ausgeprägter Wechselbeziehung der Bauten und dank räumlichen, architekturhistorischen oder regionaltypischen Merkmalen als Ganzheit ablesbar, z. B. Münsterplatz, Gassenzug, Kirchenbezirk, Mühlegruppe. Eine Baugruppe kann Teil eines Gebietes sein oder ausserhalb liegen.

Umgebungen...

...sind bebaute oder unbebaute Bereiche, die für den Zusammenhang der Gebiete und Baugruppen von Bedeutung und damit Teil des schützenswerten Ortsbildes sind.

Umgebungszone U-Zo

Umgebungsbereich von begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung; Grünflächen, z. B. Hosteten, Wiesland oder Dorfanger, Rebhang, Parkanlage, Areal öffentlicher Bauten.

Umgebungsrichtung U-Ri

Umgebungsbereich von ein- oder mehrseitig unbegrenzter Ausdehnung, meist von Bedeutung für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft, z. B. Vorder-/Hintergrund, angrenzendes Kulturland, Talhänge, Uferpartien, Flussraum, Neubauquartiere.

Weitere Angaben

Das Inventar liefert für das Verständnis des Orts notwendige weitere Angaben. Einzelelemente, Hinweise und Störfaktoren können in allen Teilen des Ortsganzen vorkommen.

Einzelelement E

Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort, z. B. Kirche, Schulhaus, Käserei, Brücke usw.

Hinweis

Wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.

B.1.2 ISOS-Aufnahmekategorien und -Erhaltungsziele

Die erfassten Bereiche werden unterschiedlichen Aufnahmekategorien zugeordnet. Für all diese Ortsteile werden die architekturhistorischen und räumliche Qualitäten der Bebauung, der Zustand und die Bedeutung für den Ort sowie das Erhaltungsziel bewertet.

Ein Gebiet oder eine Baugruppe wird dabei mit den Grossbuchstaben „A“, „B“ oder „C“ taxiert, für Umgebungsbereiche werden die Kleinbuchstaben „a“ oder „b“ verwendet.

Elemente, die zukünftig in der Nutzungsplanung **besonders berücksichtigt** werden sollen, werden mit dem Erhaltungsziel „A“ bzw. „a“ gekennzeichnet. Ein schützenswertes Einzelelement hat immer **Erhaltungsziel A**.

| Aufnahmekategorie | Erhaltungsziel |
|--|---|
| Ein Gebiet oder eine Baugruppe mit | Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Für alle Gebiete und Baugruppen ist eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch offizielle Fachinstanzen oder andere Fachleute zweckmässig. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: |
| A Aufnahmekategorie A hat ursprüngliche Substanz , d. h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung. | A Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen. – Abbruchverbot, keine Neubauten – Detailvorschriften für Veränderungen |
| B Aufnahmekategorie B hat ursprüngliche Struktur , d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale. | B Erhaltungsziel B gilt: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. – Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten |
| C Aufnahmekategorie C hat ursprünglichen Charakter , d. h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypischen Merkmalen. | C Erhaltungsziel C gilt: Erhalten des Charakters Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. – besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten |

| | |
|--|---|
| Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit | Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: |
| a Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen. | a Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. – kein Baugebiet – strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten – spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten |
| b Aufnahmekategorie b ist ein empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut. | b Erhaltungsziel b gilt: Erhalten der Eigenschaften , die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. – Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw. |

| | |
|--|-------------------------------|
| Ein schützenswertes Einzelelement | Genereller Erhaltungshinweis: |
| A hat immer Erhaltungsziel A, d. h. integrales Erhalten der Substanz | – unter Schutz stellen |

| | Räumliche Qualität | Arch. hist. Qualität | Bedeutung | |
|--|--------------------|----------------------|-----------|----------------|
| | X | X | X | Besondere |
| | / | / | / | Gewisse |
| | | | | Ohne besondere |

B.2 ISOS Rheinfelden - Angrenzende Bereiche inkl. erfolgte Veränderungen

B.2.1 Vorstadt-Ring ISOS Gebiet 2

ISOS-Eintragung ISOS - G2 Vorstadt-Ring

Legende:

| | |
|---|---------------------------|
|  | Besondere Qualitäten |
|  | Gewisse Qualitäten |
|  | Ohne besondere Qualitäten |

| | |
|---|---------------------------------|
| B | Aufnahmekategorie |
| / | Räumliche Qualität |
| / | Architekturhistorische Qualität |
| X | Bedeutung |
| C | Erhaltungsziel |

Auszug aus der Beschreibung

Als sich nach der Entdeckung der Salzquellen der Ruf Rheinfeldens als Kurort rasch verbreitete, richteten die alten Gasthöfe im Städtchen Solbäder ein, ausserhalb der Stadtmauern entstanden die **erste Bäderhotels**. Dem Neubau des Hotels Schützen (E 2.0.12) wurde 1855 ein Stück Stadtmauer geopfert... (ISOS, S.2)

... den **südlichen Abschluss** (der Altstadt) bildet der **heterogen bebaute Vorstadtring** (G 2)

...Selbst die eingegrenzten Baugruppen und Gebiete (Vorstadt G 2, Bahnhofquartier G 3, Industrie- und Wohnquartier G 4) besitzen eine **heterogene Bausubstanz**. So bestehen die Leistungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts denn weniger in der Bildung eigenständiger Ortsbildteile ...als vielmehr in der Anlage eines **die ganze Altstadt umgebenden Gürtels von mehrheitlich öffentlichem Charakter** (U-Zo I, G 2, U-Zo II), der den mittelalterlichen Kern in seiner kompakten Aussenform belies und die **dispersen und ausgedehnten heutigen Wohn- und Industriegebiete** von ihm trennt. ...Der mächtige, als öffentlicher Bau wirkende Saal des Hotels Bahnhof (E 3.0.20) gehört räumlich allerdings zur vorstädtischen Ringanlage (G 2). (ISOS, S. 3-4)

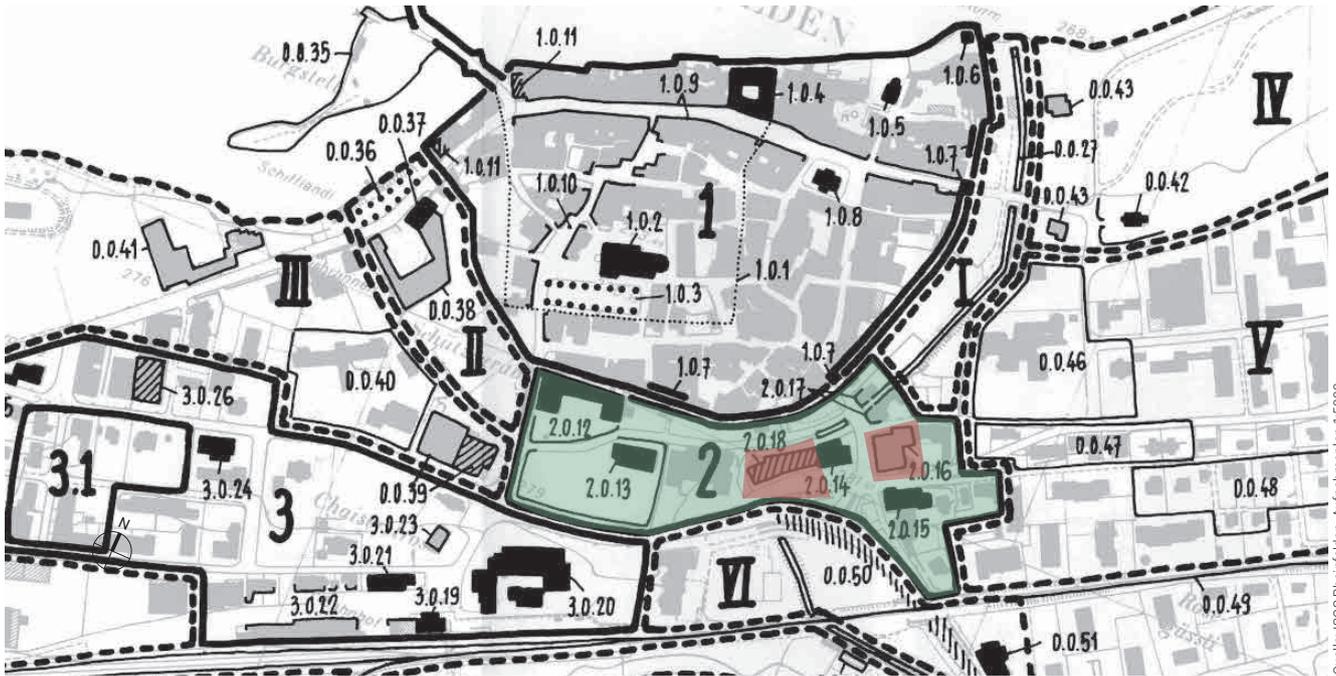
Spezielle Erhaltungshinweise des ISOS:

Die Durchgrünung der Ringanlage rund um die Altstadt, aber auch des Bahnhofquartiers, sollte beibehalten bzw. erhöht werden. (ISOS, S. 4)

Das Gebiet beinhaltet folgende Ortsbilder / Ortsbildteile:

Der Zustand berücksichtigt die Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme.

| Art | Nr. | Benennung | Erhaltungsziel | Hinweis | Zustand |
|-----|--------|---|----------------|---------|---------------------|
| E | 2.0.12 | Hotel Solbad Schützen M.19.Jh. | - | - | teilweise verändert |
| E | 2.0.13 | Jugendstil-Turnhalle um 1905/10 mit grosser, heute als Parkplatz genutzter Anlage | - | - | erhalten |
| E | 2.0.14 | Gasthaus Ochsen 1815 | - | - | erhalten |
| E | 2.0.15 | Neugotische ref. Kirche 1893-95 | - | - | erhalten |
| E | 2.0.16 | Volumenmässig gut integriertes Bankgebäude 1977/78 | - | - | erhalten |
| E | 2.0.17 | Markante Giebelfronten vor Obertor | | 0 | erhalten |
| E | 2.0.18 | Horizontal betonter Post- und aufdringlicher Bankneubau | - | | erhalten |



Quelle: ISOS Rheinfelder, Aufnahmeplan 1:5000



Quelle: www.ag.ch/app/agisviewer4

Abb 42: Vergleich des ISOS-Aufnahmeplans und dem Orthofoto (rot markiert sind die veränderten Bereiche)

Ortsbauliche Veränderungen 1986-2021

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die räumliche Qualität des Ortsbildes verändert?

- Das Ortsbild G 2 schmiegt sich an die historische Altstadt und zeigt ein Zusammenspiel unterschiedlicher, teilweise grossformatiger Bauten mit öffentlichem Charakter. An zwei Standorten wurde ursprüngliche Substanz durch Neubauten ersetzt. Die räumliche Struktur ist erhalten.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| ● | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Die räumliche Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die architekturhistorische Qualität des Ortsbildes verändert?

- Die Neubauten seit der ISOS-Aufnahme zeigen sich teilweise als dominante grosse Bauten und verändern die einheitliche Wirkung der öffentlich wirkenden Bauten. Die damit einhergehende veränderte Aussenraumgestaltung bewirkt eine städtischere Anmut durch die Versiegelung von einst grün gestalteten Flächen.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| ● | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Die architekturhistorische Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Bedeutung des Ortsbildes verändert?

- Die Bedeutung des Vorstadt-Rings als eigenständiges Quartier und als Puffer für die Altstadt ist erhalten geblieben. Das ISOS-Ortsbild zeigt sich auch heute als öffentlich wirkendes Quartier mit Grossbauten.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| ● | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Struktur des Ortsbildes verändert? (Erhaltungsziel B)

- Die entstandenen Neubauten wurden als Ersatzgebäude in die bestehende städtebauliche Figur eingebunden. Die Struktur des ISOS-Ortsbildes wurde nicht verändert.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| ● | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Der Charakter des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an das Gebiet G 2. Schon im ISOS ist erwähnt, dass das Hotel Bahnhof mit dem mächtigen Saalanbau räumlich zur vorstädtischen Ringanlage gehört.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die beginnende Transformation durch Ersatzbauten zeigt die kommende Entwicklungswelle der Erneuerung an und zeigt den Entwicklungsdruck des Bereiches zwischen Bahnhof und Altstadt deutlich auf.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

B.2.2 Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel U-Zo VI

ISOS-Eintragung

ISOS - U-Zo VI

Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel

Legende:

- Besondere Qualitäten
- Gewisse Qualitäten
- Ohne besondere Qualitäten

| | |
|----------|---------------------------------|
| b | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| / | Bedeutung |
| b | Erhaltungsziel |

Auszug aus der Beschreibung

Die vor 1940 erstellten Bauten sind über weite Teile des Bebauungsteppichs verstreut, der mit Ausnahme des Rheins alle Umgebungen des Städtchens umspannt und **in zunehmendem Masse von modernen Wohnblöcken und Fabriken beherrscht wird.** (ISOS, S. 3)

Die vor wenigen Jahren erbaute **Strassenunterführung** (0.0.50) hat die Ablesbarkeit des Rhein-felder Siedlungsbildes nicht eben erhöht, sondern im Gegenteil **kahles Oedland** in unmittelbarer Nähe der schützenswerten Bebauung entstehen lassen - ohne das Problem des Verkehrs ent-scheidend zu lösen. (ISOS, S. 4)

Spezielle Erhaltungshinweise des ISOS:

Die **dominante Wirkung des Betons bei der Bahnunterführung** und im Vorbereich der neuen Post könnte durch ein Anpflanzen von Baumreihen vermindert werden. (ISOS, S. 4)

Das Gebiet be-inhaltet folgende Ortsbilder / Ortsbildteile:

Der Zustand berücksichtigt die Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme.

| Art | Nr. | Benennung | Erhaltungsziel | Hinweis | Zustand |
|-----|--------|---|----------------|---------|----------|
| E | 0.0.50 | Neue Bahnunterführung mit grossen, hässlichen Stützmauern | - | 0 | erhalten |
| E | 0.0.51 | Hotel Drei Könige 1763/19.Jh. | A | - | erhalten |



Quelle: ISOS Rheinfelder, Aufnahmeplan 1:5000



Quelle: www.ag.ch/app/agisviewer4

Abb 43: Vergleich des ISOS-Aufnahmeplans und dem Orthofoto (rot markiert sind die veränderten Bereiche)

Ortsbauliche Veränderungen 1986-2021

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die räumliche Qualität des Ortsbildes verändert?

- Aus dem ISOS-Beschrieb lassen sich die Qualität des ISOS-Ortsbildes U-ZO VI nicht klar herauslesen.
- Als störend wird die Bahnunterführung bezeichnet, die als dominanter Einschnitt in die Siedlungsstruktur bezeichnet. Die parkähnlichen Qualitäten mit grösseren Einzelbauten wird durchbrochen.
- Grosse Neubauten in der Strassenkurve vor der Unterführung verändern die parkähnliche Wirkung zusätzlich.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die räumliche Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die architekturhistorische Qualität des Ortsbildes verändert?

- Die Neubauten seit der ISOS-Aufnahme zeigen sich teilweise als dominante grosse Bauten und verändern die einheitliche Wirkung der öffentlich wirkenden Bauten. Die damit einhergehende veränderte Aussenraumgestaltung bewirkt eine städtischere Anmut durch die Versiegelung von einst grün gestalteten Flächen.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die architekturhistorische Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Bedeutung des Ortsbildes verändert?

- Das ISOS-Ortsbild wurde seit der ISOS-Aufnahme weiter ausgebaut. Die Bedeutung als neues Geschäftsviertel wurde weiter intensiviert.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Eigenschaft des Ortsbildes verändert? (Erhaltungsziel b)

- Die Eigenschaften als neues Geschäftsviertel wurden weiter ausgebaut.
- Trotz Verdichtung der Strukturen konnte durch eine grüne Gestaltung mit hohem Baumbestand die stark durchgrünte Wirkung des Ortsbildes teilweise erhalten werden.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| ● | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Der Charakter des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an die Umgebungszone U-ZO VI an. Als Bereiche der ersten Siedlungserweiterung werden die Ortsbilder G3, G2 und U-Zo VI als teilweise zusammenhängende Bereiche interpretiert.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die Transformation durch grosse Neubauten in der Strassenkurve zeigt den Entwicklungsdruck des Bereiches zwischen Bahnhof und Altstadt deutlich auf. Der Bereich zwischen Strassenkurve und Bahnhofvorplatz kann aufgrund der letzten Veränderungen als Entwicklungssachse entlang der Bahnlinie gelesen werden.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

B.2.3 Nordhang jenseits der Bahn, Böschung U-Zo VII

ISOS-Eintragung ISOS - U-Zo VII Nordhang jenseits der Bahn, Böschung

Legende:

| | |
|--|---------------------------|
| | Besondere Qualitäten |
| | Gewisse Qualitäten |
| | Ohne besondere Qualitäten |

| | |
|----------|---------------------------------|
| a | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| / | Bedeutung |
| a | Erhaltungsziel |

Auszug aus der Beschreibung

Rheinfeldern blieb Verwaltungsort und Zentrum eines aargauischen Bezirkes. Die Entdeckung reicher Salzvorkommen im Jahre 1841 brachte neue wirtschaftliche Impulse, **zahlreiche Solbäder eröffneten ihre Betriebe**, und grosse Salinen begannen mit der Salzgewinnung. (ISOS, S. 1)

Die vor 1940 erstellten Bauten sind über weite Teile des **Bebauungssteppichs** verstreut, der mit Ausnahme des Rheins alle Umgebungen des Städtchens umspannt und in zunehmendem Masse von **modernen Wohnblöcken und Fabriken beherrscht** wird. (ISOS, S. 3)

Spezielle Erhaltungshinweise des ISOS:

Die **Durchgrünung** der Ringanlage rund um die Altstadt, aber auch des Bahnhofquartiers, sollte beibehalten bzw. erhöht werden. (ISOS, S. 4)

Das Gebiet beinhaltet folgende Ortsbilder / Ortsbildteile:

Der Zustand berücksichtigt die Veränderungen seit der ISOS-Aufnahme.

| Art | Nr. | Benennung | Erhaltungsziel | Hinweis | Zustand |
|-----|--------|--|----------------|---------|---------------------|
| E | 0.0.52 | Backsteinbau Anfang 20.Jh. | - | 0 | teilweise verändert |
| E | 0.0.53 | Qualitätsvolle Villen in unverbauter Umgebung E.19./A.20.Jh. | A | - | erhalten |
| E | 0.0.54 | Solbad Eden um 1910 ff. | - | 0 | erhalten |



Quelle: ISOS Rheinfelder, Aufnahmeplan 1:5000



Quelle: www.ag.ch/app/agisviewer4

Abb 44: Vergleich des ISOS-Aufnahmeplans und dem Orthofoto (rot markiert sind die veränderten Bereiche)

Ortsbauliche Veränderungen 1986-2021

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die räumliche Qualität des Ortsbildes verändert?

- Eine der vier Villen (ISOS E 0.0.53, Erhaltungsziel A) wurde entfernt. Auf diesem Standort wurde unter Einbezug der Parkanlage 5 neue Wohnblocks errichtet.
- In der Nachbarschaft des Backsteinbaus (ISOS E 0.0.52) wurde auf einer einst grünen Fläche ein grösserer Gewerbe- und Wohnbau erstellt.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die räumliche Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die architekturhistorische Qualität des Ortsbildes verändert?

- Die Neubauten seit der ISOS-Aufnahme zeigen sich als dominante grosse Bauten und reduzieren die grosszügige Durchgrünung. Die damit einhergehende veränderte Aussenraumgestaltung bewirkt eine städtischere Anmut durch die Versiegelung von einst grün gestalteten Flächen.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die architekturhistorische Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Bedeutung des Ortsbildes verändert?

- Das ISOS-Ortsbild wurde seit der ISOS-Aufnahme weiter ausgebaut. Die Bedeutung als begrünte Böschung jenseits des Bahnhofs ist erhalten.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | |
| ● | gewisse | Veränderungen der Bedeutung |
| | grosse | |

➔ Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes hat sich **nicht verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Beschaffenheit des Ortsbildes verändert? (Erhaltungsziel a)

- Das Ortsbild wurde leicht verdichtet.
- Die prägende grüne Ansicht der Böschung jenseits des Bahnhofes ist unverändert.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| ● | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Die Beschaffenheit des ISOS-Ortsbildes hat sich **teilweise verändert**.



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an die Umgebungszone U-ZO VII an. Wichtiges Element ist der begründete Hang als Ortsbildhintergrund für das Bahnhofsensemble.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die Transformation durch Neubauten verändert zwar das ISOS-Ortsbild U-Zo VII, der Ortsbildhintergrund des Bahnhofsensemble wird dadurch jedoch nicht tangiert.

➔ **NEIN.** Die **Veränderungen** haben **keinen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

B.2.4 Industriezone entlang der Bahnlinie U-Zo IX

ISOS-Eintragung

ISOS - U-Zo IX Industriezone entlang der Bahnlinie

Legende:

| | |
|---|---------------------------|
|  | Besondere Qualitäten |
|  | Gewisse Qualitäten |
|  | Ohne besondere Qualitäten |

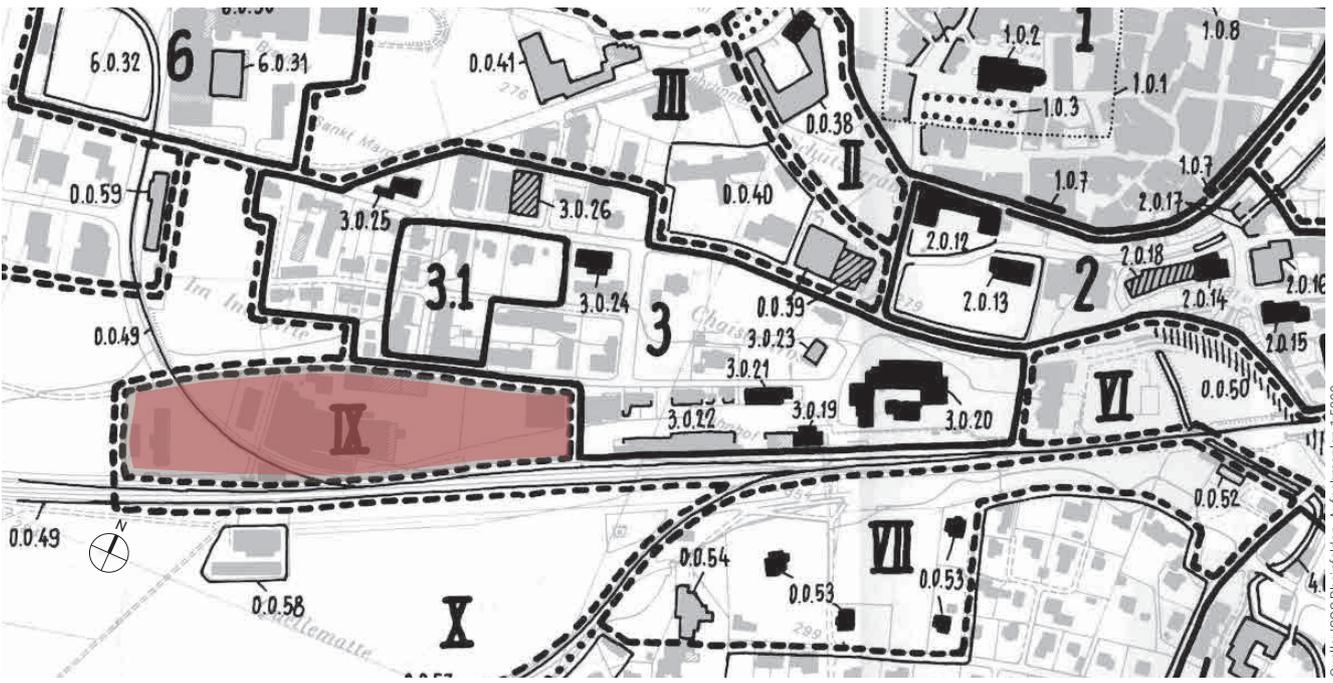
| | |
|----------|---------------------------------|
| b | Aufnahmekategorie |
| | Räumliche Qualität |
| | Architekturhistorische Qualität |
| / | Bedeutung |
| b | Erhaltungsziel |

Auszug aus der Beschreibung

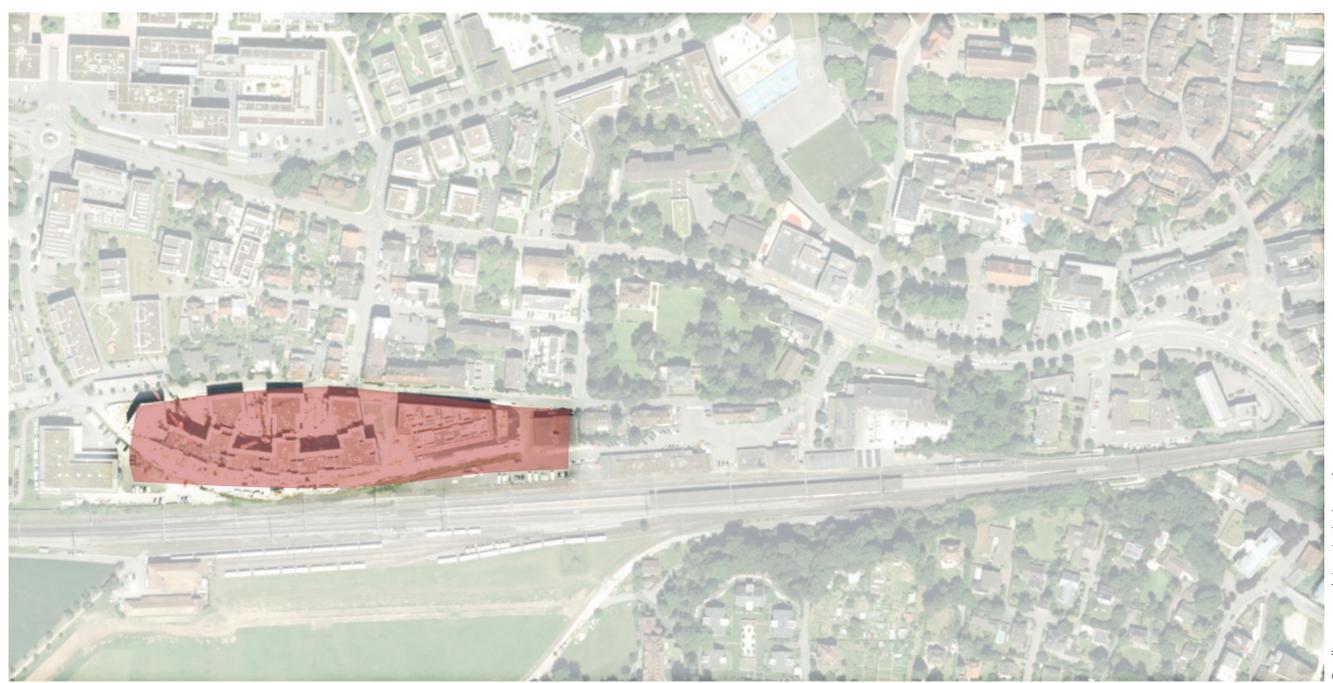
Der **industrielle Aufschwung des Ortes nach der Eröffnung der Bahnlinie** Basel-Brugg im Jahre 1875 (0.0.49) führte zum Bau mehrerer Fabrikanlagen, von denen der "Feldschlösschen"-Komplex (G 5) der bedeutendste ist. (ISOS, S. 2)

Die vor 1940 erstellten Bauten sind über weite Teile des Bebauungsteppichs verstreut, der mit Ausnahme des Rheins alle Umgebungen des Städtchens umspannt und **in zunehmendem Masse von modernen Wohnblöcken und Fabriken beherrscht wird**. (ISOS, S. 3)

Das Gebiet beinhaltet keine weiteren ISOS-Ortsbilder / Ortsbildteile.



Quelle: ISOS Rheinfelder, Aufnahmeplan 1:5000



Quelle: www.ag.ch/app/agisviewer4

Abb 45: Vergleich des ISOS-Aufnahmeplans und dem Orthofoto (rot markiert sind die veränderten Bereiche)

Ortsbauliche Veränderungen 1986-2021

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die räumliche Qualität des Ortsbildes verändert?

- Aus dem ISOS-Beschrieb lassen sich die Qualität des ISOS-Ortsbildes U-ZO VI nicht klar herauslesen.
- Das gesamte ISOS-Ortbild wurde durch eine Grossüberbauung neu strukturiert. Die Altbauten wurden durch eine neue Bebauungsstruktur ersetzt.
- In der Erdgeschosszone entstanden Dienstleistungsfunktionen. In den Obergeschossen werden neben Büroräumen auch eine Vielzahl an unterschiedlichen Wohnungen angeboten.

| | | |
|----------------------------------|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| | gewisse | |
| <input checked="" type="radio"/> | grosse | |

➔ Die räumliche Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die architekturhistorische Qualität des Ortsbildes verändert?

- Die neue Überbauung zeigt keine Merkmale der ehemaligen Substanz.

| | | |
|----------------------------------|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| | gewisse | |
| <input checked="" type="radio"/> | grosse | |

➔ Die architekturhistorische Qualität des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Bedeutung des Ortsbildes verändert?

- Das ISOS-Ortbild wurde seit der ISOS-Aufnahme weiter ausgebaut. Die Bedeutung als neues Geschäftsviertel wurde weiter intensiviert.

| | | |
|----------------------------------|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| <input checked="" type="radio"/> | gewisse | |
| | grosse | |

➔ Die Bedeutung des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.

Hat sich seit dem ISOS-Eintrag die Eigenschaft des Ortsbildes verändert? (Erhaltungsziel b)

- Die Eigenschaften als neues Geschäftsviertel wurden weiter ausgebaut. Die Funktion als Industriestandort wurde durch ein Dienstleistungsquartier mit hohen Wohnqualitäten abgelöst.
- Trotz Verdichtung der Strukturen konnte durch eine grüne Gestaltung mit hohem Baumbestand eine stark durchgrünte Wirkung des Ortsbildes teilweise erhalten werden.

| | | |
|---|---------|-----------------------------|
| | keine | Veränderungen der Bedeutung |
| | gewisse | |
| ● | grosse | |

➔ Der Charakter des ISOS-Ortsbildes hat sich **verändert**.



Einfluss auf das Bahnhofsensemble

- Das Bahnhofsensemble grenzt an die Umgebungzone U-ZO IX an. Der Wandel von der ehemaligen Industriezone zum Dienstleistungsquartier mit hoher Nutzungsdichte zeigt eine neue Epoche der Stadtentwicklung.

➔ **JA.** Das ISOS-Ortsbild hat **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

- Die Transformation des Ortsbildes U-Zo IX zeigt den Entwicklungsdruck im zentralen Bahnhofsnahen Bereich deutlich auf. Eine neue Bebauung am Bahnhofplatz wird städtebauliche stark mit diesen neuen Strukturen verknüpft sein.

➔ **JA.** Die **Veränderungen** haben **einen Einfluss** auf das Bahnhofsensemble

C Gutachten und weitere Inventare

C.1 Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler

C.1.1 Städtebauliches Gutachten

Konzeption, Volumetrie und Form

Das vorliegende Projekt für das ausgewiesene Baugebiet strebt einen Teilabbruch sowie eine Verdichtung mittels Hochbauten für Gastronomie, Handel und Wohnungen an. Dabei soll das Gebäude, in dem sich das «Bistro Treffpunkt» befindet, zur Gänze demoliert und dadurch der Bahnhofsraum freigestellt werden.

Das Projekt schlägt im Anschluss an den Bahnhofsraum einen nördlichen kurzen Riegel und einen südlichen langen Gebäudekomplex vor. Letzterer deutet sich im Fussabdruck des Gebäudes als durchgehender Bau ab, besteht jedoch aus zwei durch einen niedrigen Gebäudeteil verbundenen Riegeln. Die drei neuen vorgeschlagenen Hochbauten sind den Höhenschichtlinien folgend positioniert, sie reagieren mit ihrer Lage auf die unterschiedlichen Geländehöhen und lassen gemeinsam mit dem Bahnhofsraum es als ein langgestrecktes zweizeiliges Ensemble lesen. Der Kopfbau liegt mit seinem leicht quereckigen Format um 90° verdreht am sechsgeschossigen Riegel und schafft mit dieser Querlagerung einen Abschluss des Bahnhofsvorplatzes einerseits und des Hofes andererseits.

Der Rücksprung zwischen den beiden südlichen Riegeln mit dem dort gelegenen Veloabstellraum reagiert auf das Ende des Bahnhofsraums und geht so auf den bestehenden Bau ein. Von der Kaiserstrasse aus betrachtet wird mit dem vorgeschlagenen Projekt der Prospekt zum Bahnhof hin deutlich verändert. Durch die einheitliche architektonische Gestaltung – Volumetrie und Materialisierung – der drei Riegel und des Kopfbauwerks erhält der Bahnhofsraum einen würdigen städtischen Hintergrund. Der Auftakt des Bahnhofsvorplatzes wird durch Grösse und Charakter des Projektes nobilitiert und das Bahnhofsviertel zu einem städtischen Ort aufgewertet.

Die Überbauung besteht in den drei Riegeln aus sechsgeschossigen Hochbauten. Diese mit ihren 17 Metern Höhe entlang der Gleistrasse bilden die höchsten Traufen südlich der Altstadt von Rheinfelden und sind als räumlicher Abschluss zu den Geleisen wie auch zur Geländestufe als positiv zu bewerten. Darüber hinaus setzen sie – nach der Unterbrechung durch den Platz, die Infrastrukturbauten des Bahnhofes – die neue südliche Stadtfassade von Rheinfelden fort. Der Kopfbau mit seinen neun Geschossen von 30 Metern Höhe überragt das gesamte Areal.

Das neu geschaffene Ensemble präsentiert sich in Richtung zum Stadtzentrum durch die Hervorhebung des Bahnhofsraums mit den Neubauten als Prospekt und schafft so einen dramatischen Auftakt zum Bahnhofsviertel. Darüber hinaus wird mit der Setzung des Kopfbauwerks eine Orientierung zum Bahnhofsvorplatz hin geschaffen, der eine markante Höhendominante zeitigt. Sie schliesst den Bahnhofsvorplatz mit einer grossen Geste nach Osten hin ab und kann auf gesamtstädtischer Ebene zu einem neuen Orientierungspunkt und Referenzort werden.

Die längliche Disposition des Ensembles, die sich aus der Parzelle und den Terrainabstufungen ergibt, wurde in der Konzeption der kontinuierlichen Abstufung der aufgespannten Räume angemessen ausgenützt. Durch die vorgesehene Anlage der Bauten, welche unterschiedliche öffentliche und halböffentliche Räume aufspannt wie auch durch die Einbeziehung des Terrains in den Entwurf wird eine Zonierung vorgeschlagen, die verschiedene Raumprogrammierungen ermöglicht. Diese reicht von den öffentlichen Bereichen vor dem Kopfbau und dem Hof mit den gewerblichen Nutzungen im anschliessenden Riegel auf der westlichen bis zum halböffentlichen und annähernd privaten Wohnhof auf der östlichen Seite. So wird baulich, gestalterisch und räumlich auf die Bedürfnisse der unterschiedlichen Nutzungen eingegangen.

Einbettung ins Stadtbild von Rheinfelden

Von Süden wird sich das neue Ensemble lediglich aus südwestlicher Richtung bemerkbar machen. Durch die Geländestufe des Kapuzinerbergs und dessen begrünten Hanges ist das Areal von der Villenbebauung im Süden und von Blickpunkten von Südosten her nicht einsehbar. Wie eingangs erwähnt, entsteht seit kurzer Zeit eine neue Stadtkante, die sich als Stadtfassade entlang der Gleisanlagen entwickelt.

Das Projekt «Areal Bahnhofsaaal» ist konzeptionell so angelegt, dass es ebenso parallel der Gleisanlagen positioniert dieser neuen Stadtkante zuarbeitet. In einem grösseren Zusammenhang betrachtet, fügt sich das Projekt gut in die derzeit entstehende neue südliche Stadtfassade von Rheinfelden ein.

Durch die Erhaltung des historischen Bahnhofsgebäudes wird es zu einem Unterbruch dieser neuen durchgängigen Stadtfassade kommen, um jedoch mit der neuen Überbauung des «Areal Bahnhofsaaal» diese zeitgenössische Ansicht von Rheinfelden fortzuführen (Abb. 2). Gerade diese Auflockerung wird dem südlichen Prospekt eine notwendige und interessante Abwechslung geben.

Die Kaiserstrasse im zentralen Bereich von Rheinfelden gilt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) teilweise als Grenze von verschiedenen «Gebieten» und «Umgebungszonen». Konkret treffen im weiteren Bereich des «Areal Bahnhofsaaal» die Gebiete des «Vorstadt-Ringes» (nördlich der Kaiserstrasse) und des «Bahnhofsquartiers» zusammen, flankiert von den beiden Umgebungszonen III («Westlicher Anschlussbereich, mehrheitlich überbaut») und VI («Zentraler Bereich mit neuer Strassenunterführung, neues Geschäftsviertel»).

Nördlich des Bahnhofsaales, jenseits der Kaiserstrasse, befinden sich zwei ausgewiesene, schützenswerte Bauten (Hotel Solbad Schützen und eine Jugendstil-Turnhalle mit Freiraum, der jedoch als Parkplatz genutzt wird), deren Präsenz vom Bahnhofsquartier im Allgemeinen und vom Bahnhofssaal im Speziellen nicht wahrgenommen wird. Dies hängt mit deren Distanz, ihrer tieferen Lage, deren umgebenden Baumbestand und auch an der Trennwirkung der stark befahrenen Kaiserstrasse zusammen. Somit ist die Trennung dieser beiden «Gebiete» im ISOS nicht nur stadtmorphologisch, sondern auch in der subjektiven Stadterfahrung eindrücklich nachvollziehbar.

Entlang der Kaiserstrasse wird das Bauvorhaben zu einer nachhaltigen Veränderung führen, da die Grünflächen verschwinden und durch Neubauten ersetzt werden. In der Raumerfahrung von Osten kommend, wird das derzeitige plötzliche Auftauchen des Bahnhofsaales nach der dichten und hohen Begrünung später durch die städtisch anmutende, neue Überbauung bereits vorbereitet. Von Westen kommend (Abb. 4) wird dies in gleichem Masse der Fall sein, dass ein betont städtischer Prospekt an dieser Stelle zur Wirkung kommt. Den von der Altstadt Kommenden wird sich durch den Anstieg ein Bild vom mächtigen Bahnhofssaal umgeben von den Neubauten präsentieren.

Vom Bahnhofquartier befinden sich drei Bauten im ISOS, das Bahnhofsgebäude, das Hotel Bahnhof mit dem Saalanbau sowie das Gasthaus Quelle. Das Bauvorhaben sieht die Demolierung des Hotelgebäudes bei gleichzeitiger Freistellung des Bahnhofsaales vor und projiziert mehrere Neubauten auf dem weitläufigen Areal.

Der Verlust des Hotelgebäudes wird durch den umfassenden städtebaulichen Eingriff am östlichen Ende des Bahnhofplatzes mehr als wettgemacht. Dies äussert sich in der Setzung des Kopfbaues und auch an der Durchlässigkeit in die dahinterliegenden Geschäfts- und Wohnbereiche.

Die Identität Rheinfeldens als Brücken-, Bäder- und Industriestadt bezieht sich auf den historischen Rheinübergang, die bis heute andauernde Bad- und Erholungskultur sowie die inzwischen umgenutzten, zentrumsnahen Industrieareale. Diese Aspekte der Stadtgeschichte und -kultur lassen sich in der Stadtsilhouette wiederfinden (Abb. 6). Der Blick entlang der Achse des jenseits des Inseli befindlichen Rheinbrückenteils führt ziemlich exakt auf den Bahnhofssaal und das Baugebiet. Das Bauvorhaben «Areal Bahnhofssaal» werden durch den Baumbestand und die Stadtanlage keinen Blick auf die Bauten – den Turm inklusive – freigeben.

Zusammenfassung

Beim Bauvorhaben «Areal Bahnhofsaal» in Rheinfelden handelt es sich um ein städtebaulich klar strukturiertes und mit einfachen Volumina komponiertes Projekt, welches auf die Topographie, die Parzelle sowie den städtebaulichen Kontext eingeht.

Obschon es sich bei der vorgeschlagenen Bebauung zu einer hohen Verdichtung auf dem vormals weniger dicht bebauten Grundstück kommt, ist das Verhältnis von Bebauung zu Freiraum, besonders durch die gelungene städtebauliche Setzung, ein Gewinn für diesen Stadtteil. Auch ist der Kopfbau, der durch seine Höhe zu einem zeitgenössischen Merkpunkt in der Stadtlandschaft von Rheinfelden werden kann, überaus positiv hervorzuheben.

Obschon das Ensemble inklusive dem Kopfbau von der Rheinbrücke aus nicht zu sehen sein wird, so wird diese neue Baugruppe mit dem historischen Bahnhofsaal die Rolle einer Stadtkrone übernehmen, ganz im Sinne wie Bruno Taut sein Buch von 1919 betitelte.

Die Fassadengestaltung entlang der Gleisanlagen wie auch die vorgeschlagenen Rankgerüste am Bahnhofsaal zum Hof hin wären zu überprüfen, da es sowohl aus architektonischer wie auch aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre, wenn das Gebäude des Bahnhofsaaals mehr als ein erratischer Block ein integraler Bestandteil dieses neuen Ensembles wird.

Mit dem Projekt kann eine Aufwertung dieses Stadtbereiches in Gang gesetzt werden, sodass aus dem Bahnhofsquartier ein veritabler und qualitativ neuer Stadtteil entstehen wird.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Städtebauliches Gutachten zum Bauvorhaben „Areal Bahnhofsaal“ in Rheinfelden, AG, Prof. Dr. Harald R. Stühlinger, Muttenz, den 10. August 2020

C.1.2 Kunsthistorisches Gutachten

Kapitel 5

Würdigung und denkmalpflegerische Ansprüche:

Das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» ISOS (1988) und das «Bauinventar Rheinfelden» (2003) behandeln, würdigen und gewichten das Bahnhofquartier Rheinfelden und die in diesem Kontext schützenswerten Bauten entsprechend ihrem Auftrag unterschiedlich. Die Ergebnisse sind aus diesem Grund nicht deckungsgleich und verlangen nach Interpretation.

Wichtig ist dabei zu betonen, dass das Bahnhofquartier, wie es im ISOS als «Gebiet» umrissen und beschrieben ist, eine stadtgeschichtlich und städtebaulich klar ablesbare Einheit ist, die die Bauten des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes einschliesst, und in ihrer räumlichen Beziehung zum grünen Ring um die Altstadt gewürdigt wird. Dies Aufnahme im Bauinventar der Bahnhof, die Turnhalle, der Saalbau und der Gästebahnhof des Feldschlösschens kommunal geschützt.

Unbestritten ist in allen Inventaren die historische und baukünstlerische Bedeutung des Bahnhofs SBB von 1875 als Initialbau für die weitere Entwicklung des Bahnhofquartiers.

Diesem Status wurde auch durch die **fachgerechte Restaurierung** Geltung verschafft. Zu den Pionierbauten gehört auch das ehemalige Gasthaus Bahnhof (1876/1877), das lange Zeit die Empfangssituation der Bahngäste in Rheinfelden prägte (vgl. KDS 2011, Abb. 270). Mit dem Bau des Gasthauses Quelle (1899) nahm der Bahnhofplatz als seitliche Ausweitung der Bahnhofstrasse Gestalt an.

1934 wurden die Gewichte im Bahnhofquartier ein erstes Mal neu verteilt. Mit dem Bau des **Bahnhofsals** als nordseitigem Anbau an das Gasthaus Bahnhof wurde eine neue Beziehung zwischen dem bislang selbständigen kleinteiligen Bahnhofensemble und der Altstadt eröffnet. Rheinfelden erhielt von der prosperierenden Brauerei Feldschlösschen einen Saalbau, einen repräsentativen Versammlungs- und Festsaal, wie er auch in anderen blühenden Kurstädten zu finden ist.

Das alte Hotel Bahnhof geriet darauf in den Schatten des «Anbaus». Das Bauinventar spricht von Bahnhof, Saalbau und Turnhalle zurecht als von einer «monumentalen Baugruppe».

Mit dem wirtschaftlichen Strukturwandel, der viele Bahnhöfe auch in Kleinstädten in den letzten Jahrzehnten erfasste, konnten sich sowohl das **Restaurant Bahnhof** wie auch das **Restaurant Quelle** in ihrer ursprünglichen Bestimmung als bahnhofnahe Gaststätten nicht halten. Die zahlreichen Umbauten und Umnutzungen der beiden Häuser zeugen eher von einer gewissen Ratlosigkeit als von einer wirtschaftlichen Zukunft einer neuen tragfähigen Bestimmung. **Dieser offenkundigen Entwicklung trägt das Bauinventar Rechnung, wenn es als kommunal geschützte Bauten im engeren Bahnhofbereich neben dem Aufnahmegebäude einzig den Saalbau bezeichnet.**

Das ehemalige Gasthaus Bahnhof entstand 1876/1877 im Auftrag von Johannes Blatt. Mit dem Anbau des Saalbaus im Auftrag der Brauerei Feldschlösschen 1934 richtete der neue Eigentümer im ersten Obergeschoss Hotelzimmer für die zu erwartenden Gäste ein. 1955 erhielt das Hotel einen rückseitigen Büroanbau. 1991 und 1996 wurde die Gastwirtschaft umgebaut, 1992 das rückseitige Nebengebäude zugunsten eines Parkplatzes abgebrochen. 1998 wurde das Haus erneut umfassend erneuert und Wohnungen, Büros und Geschäftslokalitäten einge-

baut. Während das Innere mehrfach tiefgreifend verändert wurde, verlor auch das Äussere durch unbedachte banalisierende Eingriffe seinen ursprünglichen architektonischen Ausdruck einer einfachen Bahnhofsgaststätte aus der Frühzeit des Bahnbaus im Fricktal.

Das ehemalige **Gasthaus Quelle** entstand 1899. Die aufgrund seiner formalen Nähe zum Gasthaus Rheinlust aus dem gleichen Jahr immer wieder geäusserte Vermutung, auch die Quelle könnte von Curjel und Moser entworfen worden sein, lässt sich aufgrund der Quellen nicht erhärten. 1927/1928 ergänzte der Rheinfelder Architekt Heinrich A. Liebetrau das Gasthaus durch einen westlichen Saalanbau mit Wohnungen und erneuerte das Innere des Restaurants. 1967 baute das Baubüro der Salmenbräu als neue Eigentümerin Hotelzimmer und/oder Personalzimmer im Obergeschoss ein. 1986 erfolgte ein nächster Umbau des Innern, jetzt für Büros und Wohnungen. 1992 gelangte das Haus an die Firma Willers, die das Innere noch einmal für ihre Geschäftszwecke umbaute. 2003 Ausbau des Dachgeschosses und 2014 Veränderung der Fassade nach Büroerweiterung im Untergeschoss.

Das «Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz» ISOS (1988) und das «Bauinventar Rheinfelden» (2003) behandeln, würdigen und gewichten das Bahnhofquartier Rheinfelden und die in diesem Kontext schützenswerten Bauten entsprechend ihrem Auftrag unterschiedlich. Die Ergebnisse sind aus diesem Grund nicht deckungsgleich und verlangen nach Interpretation. Wichtig ist dabei zu betonen, dass das Bahnhofquartier, wie es im ISOS als «Gebiet» umrissen und beschrieben ist, eine stadtgeschichtlich und städtebaulich klar ablesbare Einheit ist, die die Bauten des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes einschliesst, und in ihrer räumlichen Beziehung zum grünen Ring um die Altstadt gewürdigt wird. Dies anerkennt auch das Bauinventar Rheinfelden, das das Gebiet um den Bahnhof mitsamt seinen prägenden Einzelbauten etwas weiter, über die Kaiserstrasse hinweg,

als **«Bahnhofvorstadt»** erfasst: «Ein Bahnhof, ein Saalbau und eine Turnhalle haben vordergründig wenig miteinander zu schaffen. Ihre Zugehörigkeit zu einer Gruppe rechtfertigt sich aufgrund ihrer Bedeutung im Stadtbild: Sie bilden in ihrer Gesamterscheinung eine monumentale Baugruppe, welche die Stadtmitte ausserhalb der Altstadt kennzeichnet. Dieses Bild wird abgerundet durch den Baukomplex des im Rahmen der Altstadtplanung ebenfalls geschützten Hotels Schützen.»

Die beiden Restaurants Bahnhof und Quelle können ihre ursprünglich zweifellos gegebenen historischen und baukünstlerischen Qualitäten nicht mehr glaubwürdig vermitteln. Umso deutlicher kann dies der Bahnhofsaal, dessen architekturgeschichtlicher Wert sich heute vielleicht noch besser auch einer breiteren Öffentlichkeit vermitteln lässt als noch vor wenigen Jahren.

Der Begriff der Zwischenkriegsmoderne wird heute weiter gefasst und schliesst nicht nur die weit ausstrahlenden Zeugen einer avantgardistischen Moderne, sondern auch traditionsverbundene Positionen der Modernität ein (vgl. «Neues Bauen im Kanton Aargau 1920-1940», 1996). Und dafür ist der Saalbau von Ernst Schelling ein interessantes Beispiel, das eine eingehende architekturgeschichtliche Untersuchung verdienen würde.

Kapitel 6

Das Richtprojekt «Areal Bahnhofsaal» im Zusammenhang des Bahnhofgebietes und im Prospekt der Stadt Rheinfelden

Der Strukturplan Bahnhof (2013) sieht den Ausbau und die Aufwertung des Bahnhofplatzes für den öffentlichen Verkehr vor. Im weiteren soll hier die Siedlungsentwicklung nach innen vorangetrieben werden und die nicht mehr angemessen genutzten Bauten in die neu definierten Ansprüche eines zentralen Ortes überführt werden.

Der Perimeter der Betrachtung wurde mit Blick auf die Neuorganisation des Bahnhofplatzes und den Einbezug von Wohn- und Dienstleistungsangeboten über den engeren Bahnhofplatz hinaus ausgeweitet. Für die Neugestaltung des Bahnhofplatzes als Busbahnhof und die sich hier neu eröffnenden raumplanerischen und städtebaulichen Perspektiven liegen auch Studien auf Stufe Testplanung vor (2019). Das Gasthaus Quelle müsste in diesem Zusammenhang abgebrochen werden. Nur so liesse sich die notwendige Ausweitung des Bahnhofplatzes bis an die Quellenstrasse erreichen.

Zum Bereich des Bahnhofsaals heisst es im Strukturplan Bahnhof: «Im Umfeld des geschützten Bahnhofsaales und im Westen des Bahnhofs können neue Gebäude mit möglichst publikumsorientierten Angeboten entstehen, welche der zentralen und verkehrsgünstigen Lage entsprechen. Im Vordergrund stehen dabei Nutzungen wie z.B. Dienstleistung, Verkauf, Bildung, Hotel mit Konferenzräumen und allenfalls lärmabgewandtes Wohnen.» Im Perimeter des Strukturplans ist der Bahnhofsaal dem gestaltungsplanpflichtigen Areal B zugeordnet.

Nachdem der neuen Eigentümerin Realstone SA seitens der Stadt bedeutet worden war, dass mit Blick auf die im Bereich Bahnhof angestrebte Verdichtung auf dem Saalbauareal eine höhere Ausnutzung und damit verbunden auch eine Teilzonenplanänderung denkbar seien, legte die Realstone SA Anfang 2019 eine Nachverdichtungsstudie vor.

In dieser gliedert sich das Areal um den Saalbau in drei langrechteckige sechsgeschossige Bauten. Von diesen steht das der Stadt zugewandte Haus neben dem Saalbau nahe an der Kaiserstrasse, die beiden andern, die über die unteren beiden Geschosse miteinander verbunden sind, entlang der Gleise. Gegen den Bahnhofplatz zu erreicht der Kopfteil des südwestlichen Gebäudes eine Höhe von neun Geschossen (32 m) Bauten im Erdgeschoss angeordnet, Dienstleistungen im südwestlichen Gebäude und Wohnen zur Bahn hin in den oberen Geschossen beider Gebäude und auf der Südseite des dem Saalbau beigesellten Gebäudes. Der Freiraum erhält nur vor dem Saalbau und gegen den Bahnhof hin öffentlichen Charakter.

In eingehenden Beratungen zwischen dem Beirat Stadtgestaltung und dem Stadtbauamt auf der einen und der Eigentümerin Realstone SA und den Architekten Nissen Wentzlaff auf der andern Seite wurde die Studie im Laufe des vergangenen Jahres verbessert und auf das Niveau eines Gestaltungsplanentwurfs gebracht.

Die Position der drei Häuser wurde mit Rücksicht auf die Topographie und die Beziehung zum Saalbau und zum Bahnhofplatz justiert, so dass sich in der Ansicht von Norden eine gewisse Höhenstaffelung und eine Versetzung der Bauten zueinander ergibt. Auch der Charakter der Fassaden, die Auffassung des Kopfbaus und die Interpretation der Freiräume erfuhren eine offenkundige Differenzie-

zung zugunsten einer besseren Einbindung in die Umgebung des Bahnhofs.

Die Freistellung des Saalbaus entspricht seinem Charakter als solitärer öffentlicher Bau mit repräsentativem Anspruch. Die Anordnung und die Dimensionierung der Neubauten folgen den Empfehlungen der Stadt und dem Wunsch der Eigentümer nach erhöhter Dichte. Das im Strukturplan formulierte Ziel von publikumsnahen Angeboten in Bahnhofnähe erscheint in dieser Auslegung nachgeordnet.

Angedeutet wird im Richtprojekt die Frage der Höhe der Neubauten im Zusammenhang der rheinseitigen Ansicht der Rheinfelder Altstadt. Diese gelingt in der gewählten Darstellung allerdings nur schematisch und verlangt eine vertiefte Prüfung.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Rheinfelden, Bahnhofgebiet: Richtprojekt «Areal Bahnhofsaal Rheinfelden» (2019): Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler, Gutachten, erstellt von Dorothee Huber, Kunsthistorikerin lic. phil. I, im Auftrag des Stadtbauamtes Rheinfelden April, Mai 2020

C.1.3 Architektuhistorisches Gutachten des ehemaligen Hotels Bahnhof

Das vorliegende Gutachten entstand zwischen April und Mai 2021 im Auftrag des Stadtbauamts Rheinfelden. Es umfasst eine Historie des Baukomplexes sowie Überlegungen zu dessen Schutzwürdigkeit.

Fragen zur Schutzwürdigkeit wurden in der Vergangenheit bereits in zweifacher Hinsicht positiv beurteilt: Der Bahnhofsraum ist als kommunales Schutzobjekt gelistet (BNO 2010, bzw. Zonenplan 2003) und ebenso im Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz ISOS als A-Objekt aufgeführt. Eine besondere Sorgfalt im Umgang mit dem Gebäude ist daher eine gesetzliche Verpflichtung

Abgrenzung

Die vorliegende Untersuchung fokussiert ausschliesslich auf die Entstehungs- und Nutzungsgeschichte der Bauten an der Bahnhofstrasse 21 in ihrem städtebaulichen und historischen Kontext. Sie ist eine Hausbiografie und macht eine architekturhistorische Bewertung. Zur Richtplanung und zur Analyse der übergeordneten städtebaulichen Disposition existieren bereits Gutachten, namentlich von Dorothee Huber und von Harald R. Stühlinger.

Analyse der Situation und des Städtebaus

Die Eröffnung der Bözberglinie führte zu einem neuen Entwicklungsschwerpunkt im Südwesten der Rheinfelder Altstadt. Das 1878 fertiggestellte Hotel Bahnhof gehört zu den ersten Bauten um den 1875 eröffneten Bahnhof. Die neubarocke Villa Bel-Air an der Quellenstrasse 4 entstand gleichzeitig für den Tabakfabrikanten Gustav Herzer. Sie ging 1898 in den Besitz von Theophil Roniger über, dem seit 1885 auch das Hotel Bahnhof gehörte. Das 1899 eröffnete Gasthaus Quelle komplettiert heute die noch vorhandene gründerzeitliche Bebauung.

Der winkelförmige Gebäudekomplex Bahnhofstrasse 21, namentlich der markante Bahnhofsraum, akzentuiert den Baubestand am Bahnhof, der durch die stark frequentierte Kaiserstrasse von der Altstadt abgeschnitten wird.

Generell wirkt der Perimeter – trotz den gepflegten Fassaden und den sorgfältig unterhaltenen Grünflächen – etwas heruntergekommen. Das liegt in der Hauptsache am geringen öffentlichen Angebot und an der Tatsache, dass der Platz gegen Westen keinen städtebaulichen Abschluss findet.

Als städtebaulich unbefriedigend muss die rückseitige Hofsituation entlang der Gleise bezeichnet werden. Seit dem Abriss der ehemaligen Remise 1991 (Geb. 522) wirkt dieser als Parkplatz genutzte Ort provisorisch.

Analyse des Hotelgebäudes

Durch das zweimalige Weiterbauen hat das dreigeschossige Kerngebäude von 1878 heute eine sehr beliebige Anmutung. Es findet sich kein Rhythmus in den Fassaden mehr und das ursprünglich mittig angeordnete Zwerchhaus an der Westseite wirkt entrückt. Südseitig endet das Dach in der ursprünglichen Giebelfront, während es nordseitig seit 1934 in einen Walm übergeht. Der nach Westen hervortretende, eingeschossige Erweiterungsbau des Restaurants wirkt massig.

In der Summe haben sich die Erweiterungen negativ auf den ursprünglich sehr schlichten, aber stimmigen Bau ausgewirkt. Als wenig gelungen erachte ich die Schnittstelle zwischen Hotel und Saalbau mit dem Haupteingang in den Saal. Die gewählte architektonische Lösung wirkt wie ein unausweichliches Flickwerk, war 1934 aber Ergebnis einer gesamtheitlichen Planung.

Durch die Totalrenovation von 2000 (Restaurant schon 1991) entstand aus dem historischen Gebäude nach Plänen von Otto und Partner Architekten auch im Innern faktisch ein Neubau.

Die Raumstruktur im südlichen Teil des Erdgeschosses wurde dabei verändert, die Treppenhäuser vollständig ersetzt und die einstigen Hotelzimmer wurden in multifunktionale Büro- oder Praxisräume (etwa mit massigen Brüstungen und Kabelkanälen) umgebaut. Einzig die Erschliessung der entweder nach Osten oder nach Westen orientierten Räume über einen mittig angelegten, langen Gang stammt noch aus der Bauzeit.

Die Renovation des Hoteltrakts wurde qualitativ hochwertig ausgeführt. Ausserdem ist das Gebäude in den vergangenen 20 Jahren gut unterhalten worden. Sein Zustand ist (bei rein oberflächlicher Betrachtung) einwandfrei. Durch die Eingriffstiefe ging dem Bau aber jedes Cachet aus der Vergangenheit verloren.

Historische und städtebauliche Bedeutung

Der Hotel- und Saalbaukomplex hat einen lokalgeschichtlichen Zeugniswert als Teil der gründerzeitlichen Bebauung am Bahnhof. Während Generationen spiegelte der Brauereigasthof in gewisser Weise die jeweils vorherrschende Konjunkturlage oder -einschätzung in der Führungsetage der grössten Schweizer Bierproduzentin Feldschlösschen. Lief das Geschäft gut, wurden Ausbauten vorgenommen. Die emotionale Bindung an den Saalbau ist in der Bevölkerung bis heute gross. Hier fanden und finden zahlreiche kulturelle und gesellschaftliche Veranstaltungen statt...

Mit seiner markanten Präsenz an der Kaiserstrasse darf dem Saalbau eine wichtige städtebauliche Bedeutung beimessen werden. Seine Schaufassade gehört zu den Ikonen im Weichbild der Stadt. Das liegt insbesondere auch an seiner monumentalen neoklassizistischen Architektur. Die formale Strenge und die steinerne Fassade verleiht dem Bahnhofsaal Gravität. Form und Funktion machen ihn, ungeachtet seiner ästhetischen Schwächen, zu einem einzigartigen Gebäude weit über das Fricktal hinaus.

Zusammenfassung

Der Gebäudekomplex an der Bahnhofstrasse 21 besteht aus dem 1878 eröffneten Hotel Bahnhof (später Terminus) und dem 1934 eröffneten Bahnhofsaal. (...) Die Pläne für das Hotel stammen vermutlich vom damaligen Bauherrn Johann Blatt selber, während der Bahnhofsaal vom Feldschlösschen-Betriebsarchitekt Ernst Schelling entworfen wurde. (...) Die beiden Bauten spannen eine winkelförmige Anlage auf, welche sich von Südwesten über die grosse Parzelle erstreckt.

Während der Kernbau des Hotels in seinem Lebenszyklus mehrfach erweitert, umgebaut und renoviert wurde, präsentiert sich der unter kommunalem Schutz stehende, neoklassizistische Saalbau weitgehend im ursprünglichen Zustand.

Empfehlungen

Ein Rückbau des Hoteltrakts zugunsten eines qualitativ hochstehenden Neubaus erachte ich vorbehaltlos als unproblematisch und städtebaulich richtig, zumal dafür die Planungsinstrumente (Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan und Umgebungsschutz des Baudenkmals Bahnhofsaal) erhöhte gestalterische Anforderungen gewährleisten sollten.

Der historische Kernbau wurde durch die mehrfachen Erweiterungen und insbesondere durch die Totalsanierung von 2000 in seinem Habitus massiv beeinträchtigt. **Es existiert meines Erachtens deshalb keine Legitimation für einen substanziellen Erhalt.**

Im Gegensatz dazu steht beim Bahnhofsaal der Schutzstatus ausser Frage. Der Bau ist nicht nur zu erhalten, er soll auch nach den Regeln der Kunst renoviert werden. Einem möglichst umfassenden Substanzschutz gilt dabei höchste Priorität.

Vor Planungsbeginn ist ein detailliertes Raumbuch zu erstellen, worin die Bausubstanz im aktuellen Zustand dokumentiert und analysiert wird. **Mit der kantonalen Denkmalpflege soll gleichzeitig eine kantonale Unterschutzstellung geprüft und ein Renovationskonzept skizziert werden.** Darüber hinaus wäre die Entstehung des Baus und seiner (hoffentlich baldigen) Renovation in einer ausführlichen Publikation zu würdigen.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Ehemaliges Hotel und Saalanbau Bahnhof Rheinfelden, Architekturhistorisches Gutachten, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 13. Mai 2021

C.1.3 Architekturalhistorisches Gutachten des ehemaligen Gasthauses Quelle

Die vorliegende Untersuchung fokussiert ausschliesslich auf die Entstehungs- und Nutzungsgeschichte der Liegenschaft Quellenstrasse 1 in ihrem städtebaulichen und historischen Kontext. Sie ist eine Hausbiografie und macht eine architekturhistorische Bewertung. Zur Richtplanung und zur Analyse der übergeordneten städtebaulichen Disposition existieren bereits Gutachten, namentlich von Dorothee Huber und von Harald R. Stühlinger.

Die Entstehung des damaligen Restaurants Quelle steht im Kontext des während der Belle Epoque (ca. 1870–1914) boomenden Kurtourismus in Rheinfelden. In zunehmend grösserer Zahl erreichte damals ein internationales Publikum in den Jahren vor dem Ersten Weltkrieg Rheinfelden mit der Bahn und wurde vom Bahnhofplatz mit Kutschentaxis in die verschiedenen Kurbetriebe disloziert. An diesem gut frequentierten Ort liess sich ein Gasthaus mit Gewinnaussichten betreiben. (...) 1899 wurde der Bau fertiggestellt.

Analyse der Situation

Das schmale Gebäude am Eingang der Quellenstrasse flankiert nordseitig den Bahnhofplatz und steht frontal gegenüber dem kommunal geschützten Stationsgebäude der SBB von 1875. Direkt hinter der Liegenschaft befindet sich der Roniger-Park mit den beiden Villen Bel-Air (Quellenstr. 4, erbaut 1876/77) und Roniger (Kaiserstr. 21). Der auf der Ostseite benachbarte Gebäudekomplex mit Bahnhofsraum und ehemaligem Hotel Bahnhof (später Terminus) steht partiell unter kommunalem Schutz (Saal).

Analyse des Gebäudes

Der Kernbau von 1899 entstand als Zierfachwerkbau im Stil des romantischen Historismus nach dem Vorbild eines «deutschen Bürgerhauses». Der komplexe Baukörper auf einem Rustikasockel mit seinem steilen Krüppelwalmdach verfügt über einen Quergiebel und einen Eckturm mit einer Zwiebelhaube aus Blech. Nach Osten schliesst ein eingeschossiger, flach bedachter Pavillon in Ständerbauweise das Gebäude ab, worin sich ursprünglich der Haupteingang mit einer Vorhalle befand.

Die südseitige, zum Bahnhofplatz ausgerichtete Schauwand weist markante, gezahnte Fensterlaibungen für die beiden hochrechteckigen Zwillingsfenster sowie rustizierte Eckquaderungen auf. Augenfällig ist die Lösung des Eckkonflikts im Übergang vom Hochparterre zum Obergeschoss an der südöstlichen Ecke. Die angeschrägte Wand ist rustifiziert und geht so nahtlos in den polygonalen Erkerturm über.

Nordseitig findet sich beim ehemaligen Hintereingang ein skulptierter Werkstein mit einem ornamentierten Wappenschild worin sich das Baujahr 1899 findet. Es handelt sich dabei um einen Kunststeinguss.

Der westseitige Anbau von 1928 fügt sich gekonnt an den Kernbau an, wobei die wesentlich puristischere Ausführung durch Architekt Heinrich Albert Liebetrau augenfällig ist. Es findet sich keinerlei Bauschmuck unter dem geknickten Krüppelwalmdach. Nur die Fenster verfügen über einfache, leicht aus der Fassade hervortretende Gewände. Die nord- und südseitige Traufe wird jeweils durch ein dreiaxsiges Zwerchhaus in der Form einer Schleppe unterbrochen.

Der neue, südseitige Eingang mit kleiner Freitreppe stammt von 1988, die Dachflächenfenster und das nordseitige Vordach über dem Eingang von 2003.

Das Gebäude Quellenstrasse 1 befindet sich in einem sehr gepflegten und bestens unterhaltenen baulichen Zustand.

In gewissen Bereichen wie dem 2014 renovierten UG ist es praktisch neuwertig. Wo das Haus in der äusseren Erscheinung noch weitgehend die Anmutung von 1928 aufweist, wurde es inwendig im Rahmen der Umbauten und Umnutzung 1992 integral überprägt. Mit Ausnahme der Holzkassettendecke im einstigen Gastraum sind sämtliche Oberflächen und Fenster ersetzt worden, um einer Nutzung als Büroräume zu genügen. Die einstige Pächterwohnung im Obergeschoss wird bis heute vermietet und konnte im Rahmen des Gutachtens nicht besichtigt werden.



Abb 46: Undatierte Postkarte aus der Entstehungszeit. Quelle: Fricktaler Museum Fo.03292.



Abb 47: Postkarte (gelaufen 1945) des nun als Hotel Restaurant bezeichneten Gasthofs Quelle mit westseitigem Anbau aus dem Jahr 1928 von Architekt Heinrich Albert Liebetrau. Quelle: Fricktaler Museum Fo.03439.

Architekturhistorische und städtebauliche Bedeutung

Das ehemalige Restaurant Quelle fasst zusammen mit dem SBB-Stationsgebäude und dem ehemaligen Hotel Terminus den Bahnhofplatz als gründerzeitliche Bebauung. Es ist ein würdiges Gegenüber zum vorbildhaft renovierten, biedermeierlich anmutenden Stationsgebäude von 1875. Die beiden Liegenschaften bilden eine Klammer und sind bauliche Zeugen des Rheinfelder Kurtourismus um die Jahrhundertwende.

In den 1960er- und 1970er-Jahren gehörte das Gasthaus als «Bierbeiz» in das Portfolio der Salmenbräu AG, der zweiten grossen Bierbrauerei von Rheinfelden. Die Branchenleaderin Feldschlösschen betrieb das wesentlich grössere Restaurant und Hotel Bahnhof nebenan. So lassen sich die beiden Bauten im Verbund auch als Abbild der Rheinfelder Wirtschaftsgeschichte lesen.

Die These von der «Fingerübung» von Architekt Karl Moser für das Gasthaus Rheinlust verleiht dem romantischen, ästhetisch ansprechenden und wohlproportionierten Bau eine gewisse architekturhistorische Gravität, welche aufgrund der letztlich ungeklärten Urheberschaft aber nicht zu stark gewichtet werden darf.

Zusammenfassung

Das ehemalige Gasthaus Quelle entstand 1899 im Stil des romantischen Historismus als «deutsches Bürgerhaus» mit Zierfachwerk und einem steilen Krüppelwalmdach. Eine Sockelzone, rustizierte Ecken und massive, gezahnte Fensterlaibungen akzentuieren den Bau, dessen Entwurf Karl Moser, bzw. dem Architekturbüro Curjel & Moser aus Karlsruhe zugeschrieben werden kann. Zahlreiche formale Details sprechen dafür, aktenbasierte Nachweise existieren jedoch nicht. 1928 erfolgte der westseitige Anbau durch den aus Mannheim stammenden, seit 1913 in Rheinfelden niedergelassenen Architekten Heinrich Albert Liebetrau. Als qualifizierter Fachmann schaffte es Liebetrau, das Haus sehr selbstverständlich weiterzubauen, wobei er Bauschmuck viel reduzierter einsetzte.

Seit 1961 diente die «Quelle» als Gasthof der Salmebräu AG (später Cardinal). 1986 begann die schrittweise Stilllegung der Gastwirtschaft, bis zum Verkauf an die Ingenieurfirma Willers 1992. Gleichzeitig wurde das Gebäude im Innern renoviert und zu einem Bürogebäude umgebaut. Seither findet hier keine öffentliche Frequenz mehr statt.

Die Bausubstanz befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Durch die inneren Umbauten in den vergangenen Jahrzehnten hat das Gebäude jedoch seine Qualitäten als potenzielles Baudenkmal eingebüsst.

Empfehlungen

Der ehemalige Gasthof Quelle ist räumlich eine wichtige Stütze im Gesamtgefüge am Bahnhofplatz. Seine Präsenz und seine äussere Gestaltung erachte ich als erhaltenswert. Als Solitär betrachtet vermag er den Ansprüchen an ein Baudenkmal indessen nicht ausreichend zu genügen. Dies insbesondere aufgrund der substanziellen Überprägung im Innern. Deshalb (...) erachte ich eine Schutzwürdigkeit nicht als gegeben.

Der Rückbau des Gebäudes und damit die Löschung des ISOS-A-Status zugunsten einer städtebaulich wie architektonisch hochwertigen Gesamtentwicklung auf dem Perimeter rund um den Bahnhofplatz stupe ich als vertretbar ein. Die im aktuellen Zonenplan verankerte Gestaltungsplanpflicht und die bereits zur Diskussion gestellten Richtprojekte geben zum Ausdruck, dass hier ausreichend Sensibilität vorhanden ist.

Auf keinen Fall soll der Rückbau «auf Vorrat» erfolgen. Er ist erst dann zu bewilligen, wenn baureife Projekte vorliegen und auch in Angriff genommen wurden.

Es ist zu verhindern, dass letztlich das Gebäude als «Störfaktor» des Postautobetriebs verschwindet, während die seit Jahrzehnten diskutierte städtebauliche Entwicklung des gesamten Perimeters zurückgestellt wird.

Die Tatsache, dass die Willers AG als Besitzerin der Liegenschaft die Absicht hegt, auch künftig am Bahnhof Rheinfelden stationiert zu sein, unterstützt diese Bedingung. Es darf angenommen werden, dass die Willers AG erst dann verkaufen wird, wenn ihr ein neues Domizil vorliegt.

Quellhinweis:

Auf dieser Seite wurden Textpassagen zitiert aus dem Bericht: Ehemaliges Gasthaus Quelle Rheinfelden, Architekturhistorisches Gutachten, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021

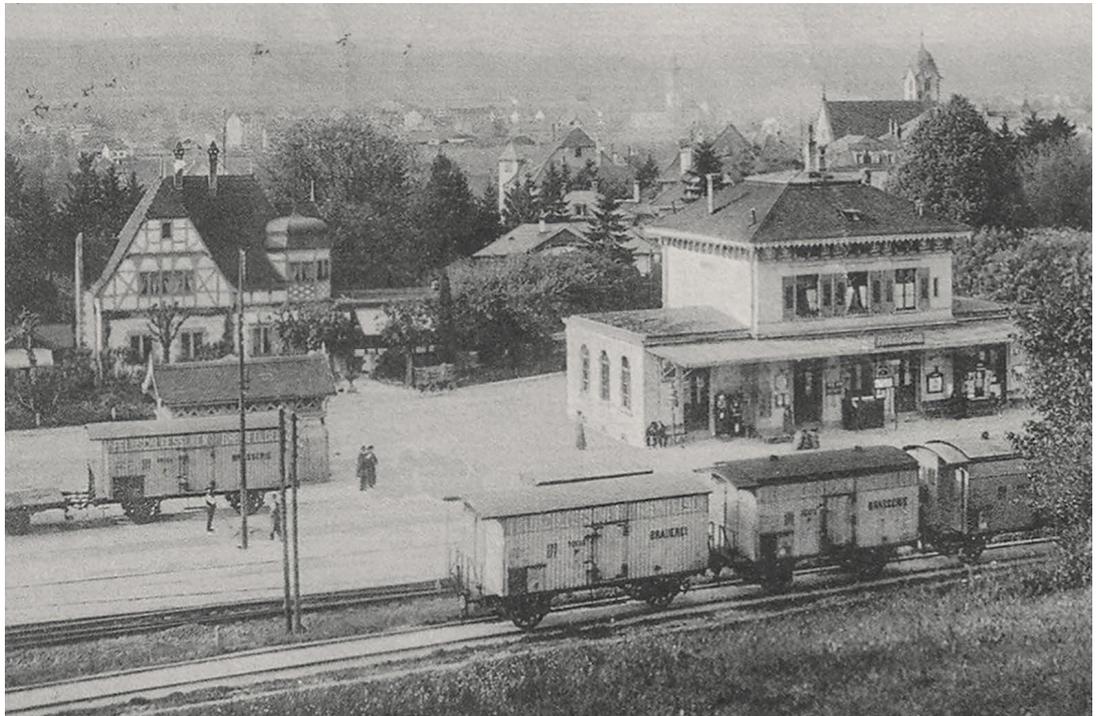


Abb 48: Undatierte Postkarte aus der Entstehungszeit. Quelle: Fricktaler Museum Fo.03292.



Abb 49: Undatiertes Flugbild um 1980. Im Hintergrund angeschnitten die Villa Bel-Air und der Roniger-Park. Das benachbarte Gebäude 526 wurde um 2000 abgerissen (angeschnitten am linken Bildrand). Quelle: Kantonale Denkmalpflege Dossier Inv. Nr. 908.

D Grundlagenverzeichnis

Rechtsgrundlagen

ISOS Rheinfelden

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Kanton Aargau, Gemeinde Rheinfelden, dat. Januar 1986 (2. Fassung)

Raumplanungsgesetz (RPG)

Bundesgesetz über die Raumplanung, Fassung vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014

Entwicklung des ÖV-Angebots

Planungsregion Nordwestschweiz: STEP Ausbauschnitt 2030, Angebotskonzept 28. November 2014

Agglomerationsprogramm

Agglomerationsprogramm Base I, 3. Generation

Kantonaler Richtplan

Richtplan Kanton Aargau: Raumkonzept Aargau, Siedlungsgebiet; Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP) von kantonaler und regionaler Bedeutung sowie Bahnhofsgelände; Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege

Bau- und Nutzungsordnung

Bau- und Nutzungsordnung Gemeinde Rheinfelden, 1. Januar 2010

Strukturplan Bahnhof

Bericht zum Strukturplan Bahnhof, Bahnhof-Bahnhofsaal-Ronigerpark-Coop-Schützenparkplatz, Stand 20.11.2013

Räumliches Entwicklungskonzept - REK

Stadt Rheinfelden: Räumliches Entwicklungskonzept, Schlussbericht, 5. März 2021

Schutz- und Zustandserhebungen

Städtebauliches Gutachten zur Planung des Entwicklungsgebietes Bahnhofplatz

Städtebauliches Gutachten zum Bauvorhaben „Areal Bahnhofsaal“ in Rheinfelden, AG, Prof. Dr. Harald R. Stühlinger, Muttenz, den 10. August 2020

Kunsthistorisches Gutachten

Rheinfelden, Bahnhofgebiet: Richtprojekt «Areal Bahnhofsaal Rheinfelden» (2019): Fachliche Beurteilung zu den Aspekten Ortsbildschutz und Schutz der Baudenkmäler, Gutachten, erstellt von Dorothee Huber, Kunsthistorikerin lic. phil. I, im Auftrag des Stadtbauamtes Rheinfelden April, Mai 2020

Architekturhistorisches Gutachten für das Hotel Bahnhof und den Saalanbau

Ehemaliges Hotel und Saalanbau Bahnhof Rheinfelden, Architekturhistorisches Gutachten, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 13. Mai 2021

Architekturhistorisches Gutachten für das Restaurant Quelle

Ehemaliges Gasthaus Quelle Rheinfelden, Architekturhistorisches Gutachten, Fabian Furter, Historiker, Baden, Version vom 12. Mai 2021

Informationsquellen "Raumplanerische Interessenabwägung"

[18] Arbeitshilfe Ortsbildschutz

Ortsbildschutz und Verdichtung – Raumplanerische Interessenabwägung in Gemeinden mit einem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), Arbeitshilfe
VLP-ASPAN (neu: EspaceSuisse), Bern 2018

[19] Dossier "Interessenabwägung"

Raum & Umwelt, Dossier zur Raumentwicklung, Interessenabwägung, Chance für eine zweckmässige und haushälterische Bodennutzung, Nr. März 1/2020,
EspaceSuisse, dat. März 2020

[20] Bericht "ISOS und Verdichtung"

Siedlungsentwicklung nach Innen, Bericht der Arbeitsgruppe
ARE, dat. April 2016 (November 2015)

[21] Rechtsgutachten

Rechtsgutachten zur Bedeutung des BGE 135 II 209, Rüti, für die Berücksichtigung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben
Bundesamt für Kultur, BAK Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, Bern, BAK, ASTRA, November 2012

[22] Erläuterungen zum ISOS

Erläuterungen zum ISOS, Bundesamt für Kultur (31.10.2011), <https://www.bak.admin.ch>

Weitere Bild- und Plan-Quellen

Pläne, Luftbilder: WebGIS des Kantons Aargau, <https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html>
Streetview: <https://www.google.ch/maps>

