

Revision Nutzungsplanung

Informationsveranstaltung

Öffentliche Mitwirkung

1. September – 30. Oktober 2026



Begrüßung und Einführung

Claudia Rohrer, Stadtpräsidentin, Ressort Bau und Planung

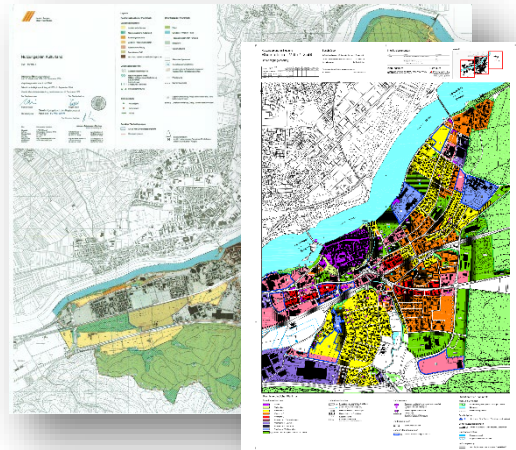
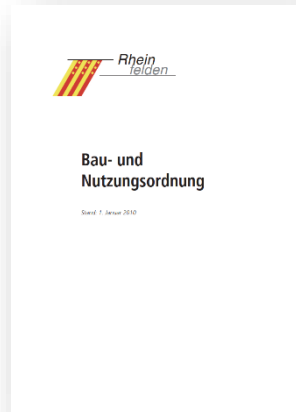
Begrüssung und Einführung

Was ist die Nutzungsplanung und wen betrifft sie?

Bau- und Nutzungsordnung
(BNO)

Bauzonen- & Kulturlandplan
(BZP/KLP)

Spezialbauvorschriften Altstadt
nicht Teil der aktuellen Revision



Begrüssung und Einführung

Was ist die Nutzungsplanung und wen betrifft sie?

- Regelt die zulässigen Nutzungen auf dem gesamten Gemeindeboden.
 - Setzt die übergeordneten Vorgaben im Bereich Raumplanung (insb. Bund/Kanton) auf der Gemeindeebene um.
 - Stimmt unterschiedliche Interessen aufeinander ab (Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Gewerbe, Umwelt, etc.).
 - Schafft den Rahmen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde (15-20 Jahre).
- Die Nutzungsplanung ist verbindlich für alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde!

Stand Prozess

Ablauf der Nutzungsplanungsrevision



Stand Prozess

Was ist Ihre Funktion im Mitwirkungsverfahren?

Im Rahmen der Mitwirkung können Sie...

- ... die vollständigen Entwürfe zur Nutzungsplanungsrevision einsehen.
- ... sich mit verschiedenen Quellen über die Auswirkungen der Nutzungsplanungsrevision informieren (Planungsbericht, Webseite, involvierte Personen, Verwaltung, etc.).
- ... Stellungnahmen mit begründeten Anträgen zur Änderung der Planung einreichen.

Ablauf der Veranstaltung

- | | |
|-------|--|
| 19:00 | Begrüssung und Einführung |
| 19:10 | Präsentation Entwurf Nutzungsplanungsrevision <ul style="list-style-type: none">- Grundlagen- Themen/Änderungen- Schwerpunkte der Revision |
| 19:55 | Verständnisfragen |
| 20:10 | Weiteres Vorgehen <ul style="list-style-type: none">- Dauer der Mitwirkung- Auflageakten- Tool E-Mitwirkung |
| 20:20 | Schlusswort und Verabschiedung |

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Lorenz I. Zumstein, Stadtbaumeister

Saša Subak, Metron Raumentwicklung AG

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Grundlagen



Zentrale Grundlagen der Gemeinde:

- Räumliches Entwicklungskonzept (REK), 2021
- Richtplan Landschaft und Erholung (RLE), 2024
- Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV), 2012

Weitere wichtige Grundlagen:

- Gesetze auf Stufe Bund/Kanton
- Kantonaler Richtplan Aargau
- Bauinventar Stadt Rheinfelden
- Natur- und Landschaftsinventar Rheinfelden

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Grundlagen

Wichtige Inhalte des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)



Visionen der räumlichen Entwicklung



Die drei thematischen Teilkonzepte des REK

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Grundlagen



Konzeptplan REK

DYNAMISCHE GEBIETE

-  Umstrukturierung
-  Höhenentwicklungspotential
-  Schlüsselgebiete

LANDSCHAFTSELEMENTE

-  Grüne Finger
-  Öffentliche Grünräume
-  Querspangen
-  Luftleitbahnen (konzeptionell)

VERNETZUNG

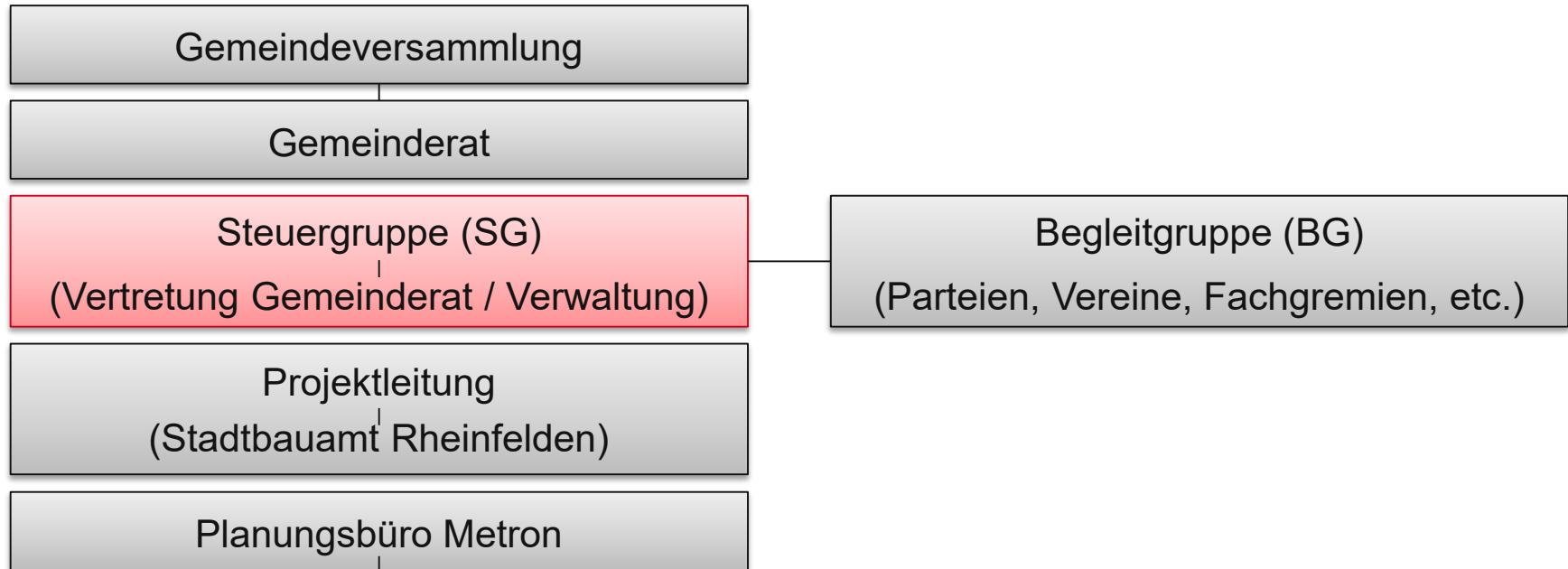
-  Wichtige konzeptionelle Verbindungen
-  Aufgewertete Strassenräume

BEGEGNUNGSORTE

-  Treffpunkte / Begegnungsorte

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Grundlagen



Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Themen/Änderungen

- Neue, zielgerichtete Vorschriften zur Bebauung der zukünftigen **Entwicklungsgebiete**.
- Umsetzung **Wohnraumstrategie** auf Stufe Nutzungsplanung.
- Ausgleich von Planungsvorteilen, **Mehrwertabgabe**.
- Aktualisierung der **Nutzungszonen**, Harmonisierung der **Baubegriffe**.
- Schutz des **Orts- und Landschaftsbilds** (Umsetzung ISOS, Bauinventar, Naturinventar).
- Umsetzung Richtplan Landschaft und Erholung, insbesondere **ökologische Infrastruktur**.
- Festlegung der **Gewässerräume** gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung.
- Abstimmung von **Siedlung und Verkehr**.
- Umsetzung verschiedener **Nachhaltigkeitsaspekte** in der BNO.

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Themen/Änderungen

Arbeitsplatzgebiet Ost

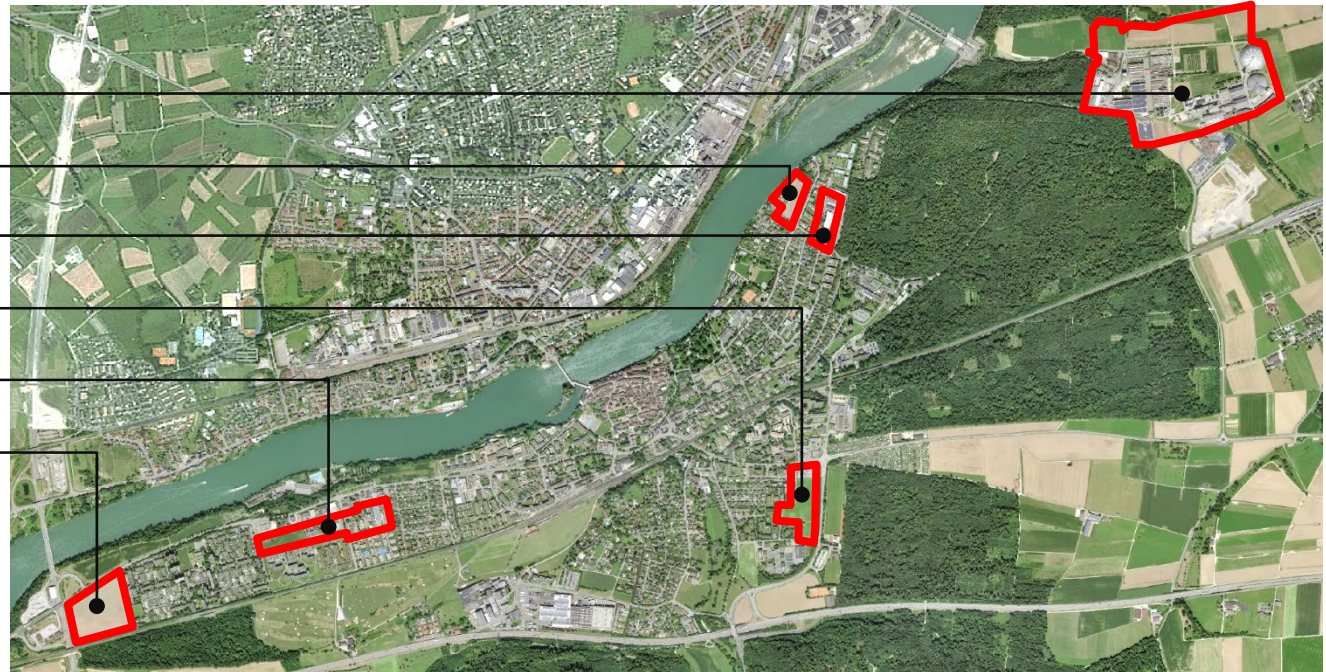
Rheinlust

Chiarello-Areal

Engerfeld

Kloosfeld

Weiherfeld West

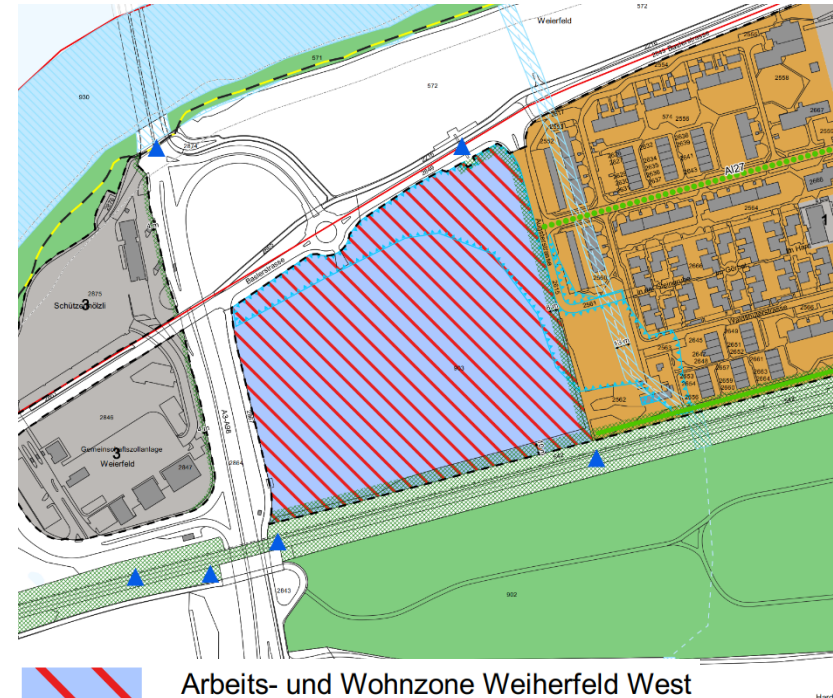


Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Weierfeld West

Entwicklung zu einem durchmischten und hochwertig gestalteten Quartier

- Wohnanteil max. 30 %
- Sicherung 30% des Wohnanteils für preisgünstigen Wohnraum
- Zulässig sind mässig störende Betriebe, Verkaufsnutzungen bis max. 500 m²
- Die Grundzüge der Arealentwicklung sind in einem Entwicklungsrichtplan festzulegen. (Mitwirkung der Bevölkerung)

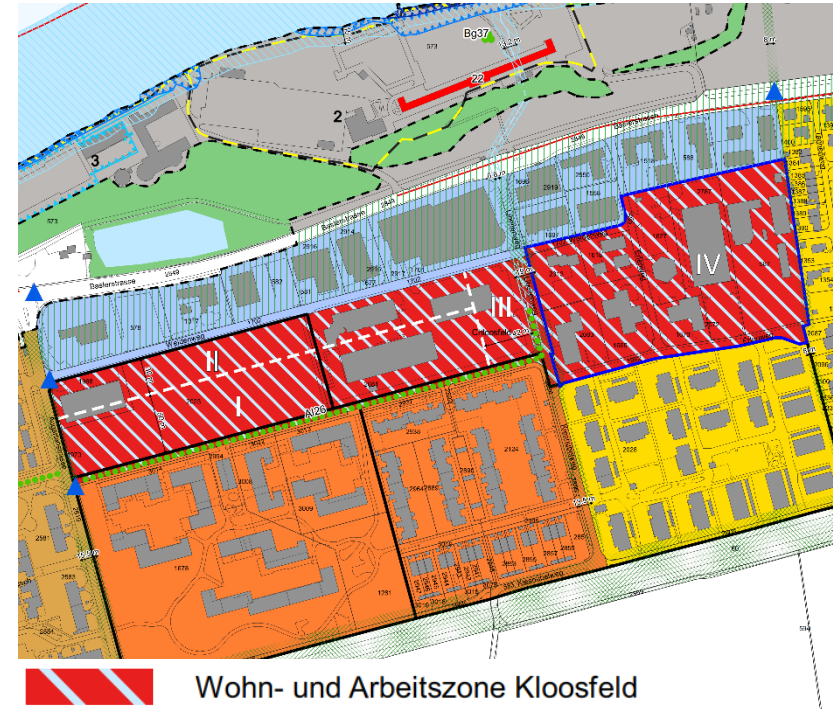


Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Kloosfeld

Transformation des teilweise bebauten Gebiets zwischen Baslerstrasse und Pappeln-/Erlenweg

- Grundlage für die Festlegungen bildet eine städtebauliche Vertiefungsstudie (z.B. Höhe/Dichte der Bebauung)
- Sicherung 30% des Wohnanteils für preisgünstigen Wohnraum
- Entwicklung erfolgt durch qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb/Studienauftrag bzw. Gestaltungsplan)

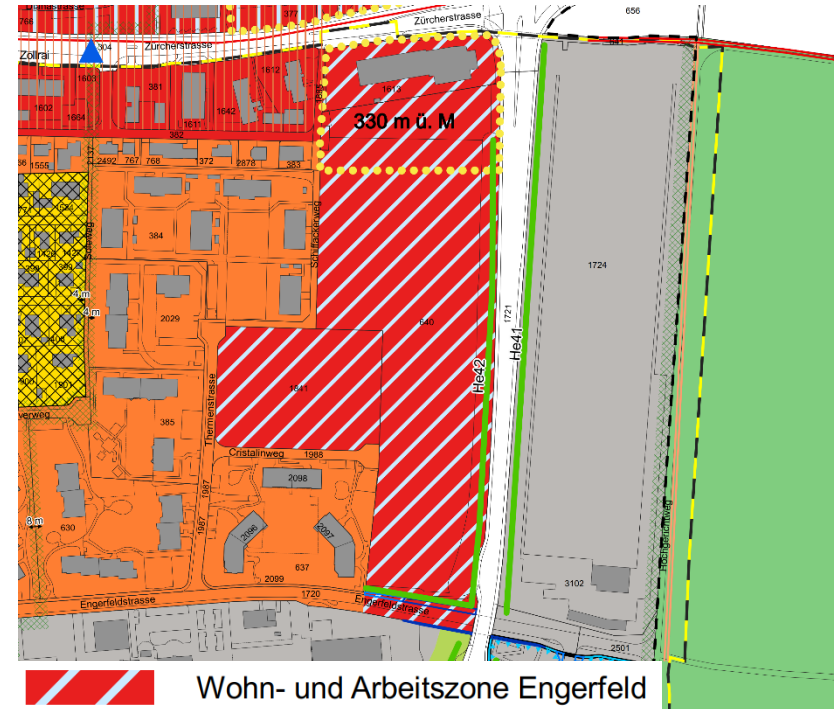


Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Engerfeld

Entwicklung des unbebauten Gebiets zwischen Thermen- und Riburgerstrasse

- Grundlage für die Festlegungen bildet eine städtebauliche Vertiefungsstudie (z.B. Höhe/Dichte der Bebauung)
- Wohnanteil min. 70%
- Sicherung 30% des Wohnanteils für preisgünstigen Wohnraum
- Entwicklung erfolgt durch qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb/Studienauftrag)

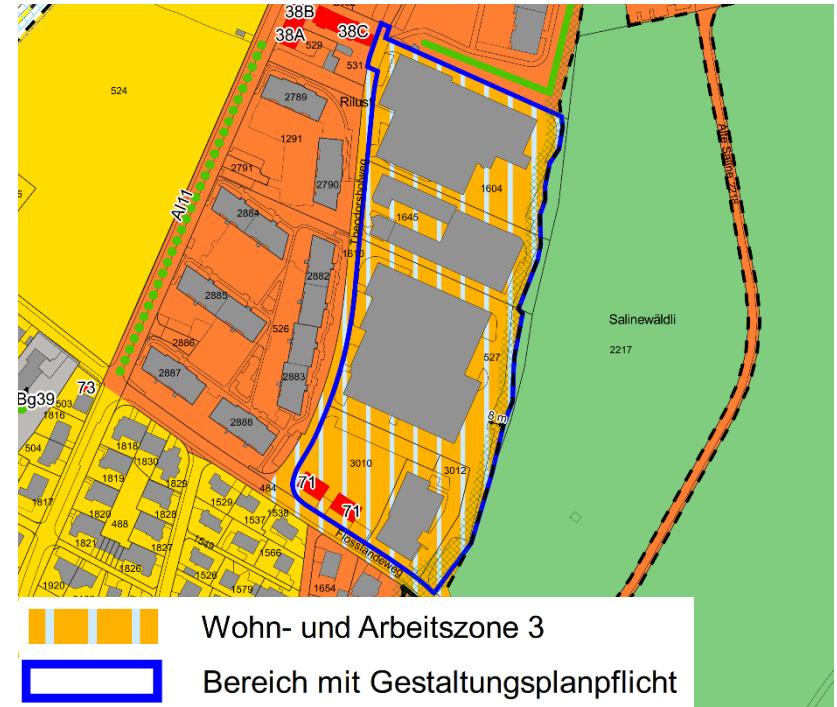


Entwurf Nutzungsplanungsrevision

«Chiarello-Areal»

Transformation des Gewerbegebiets in ein innovatives Mischquartier

- Ressourceneffizienter Umgang mit den bestehenden Bauten
- Temporäre- und Zwischennutzungen zur Ergänzung des bestehenden Freizeitangebots
- Gute Aussen- und Freiraumgestaltung (Klimaanpassung, hochwertige Begegnungsräume)
- Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen Gestaltungsplan.

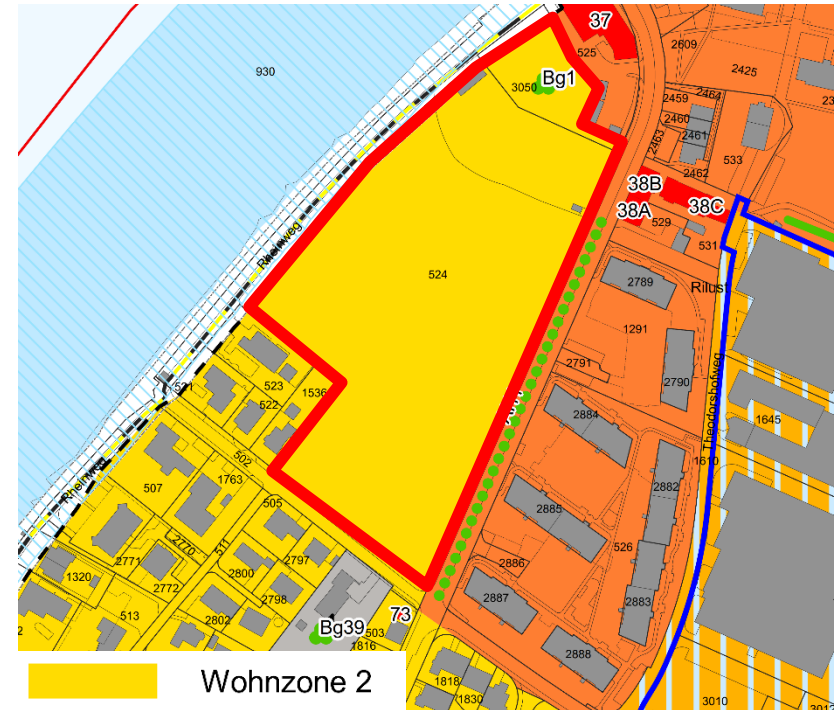


Entwurf Nutzungsplanungsrevision

«Rheinlust»

Ermöglichung einer erhöhten Ausnützung bei Erreichen einer guten Siedlungsqualität

- Der Gemeinderat kann im Bereich «Rheinlust» ein zusätzliches Geschoss bewilligen
- Voraussetzung ist das Erreichen einer hohen Siedlungsqualität
- Entwicklung erfolgt durch qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb/Studienauftrag)

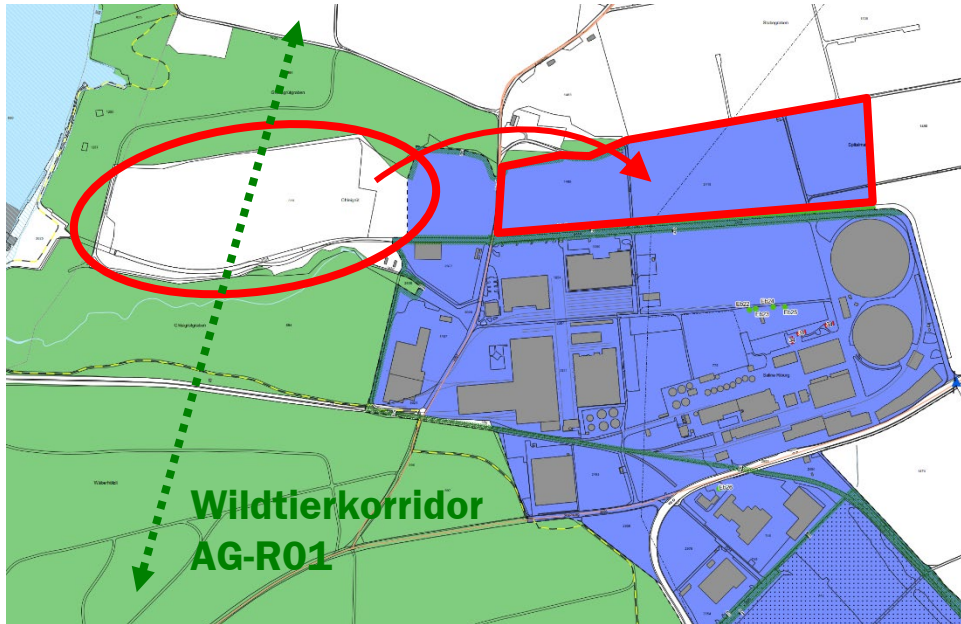


Umsetzung «Höhenentwicklungspotenzial» gemäss REK

-
- The map shows a complex urban layout with various colored zones and building footprints. A large orange hatched area is labeled 'Bereich für Hochhäuser' (Area for high-rise buildings). Other areas are marked with red and green hatching. A blue arrow points to a specific location on the map. The map includes labels for streets like 'Zürcherstrasse' and 'Zürcherstrasse 1', and building numbers. The map is a detailed urban planning document, likely a zoning or land use plan, showing the layout of a city district. The orange hatched area is a key feature, indicating a designated area for high-rise development. The red and green hatched areas represent other zones or land use types. The blue arrow highlights a specific point of interest or a proposed location for a building. The map is a technical drawing, typical of urban planning documents, with clear lines and labels for streets and buildings.

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Sicherung und Weiterentwicklung Arbeitsplatzgebiet Rheinfelden Ost



Sinn und Zweck

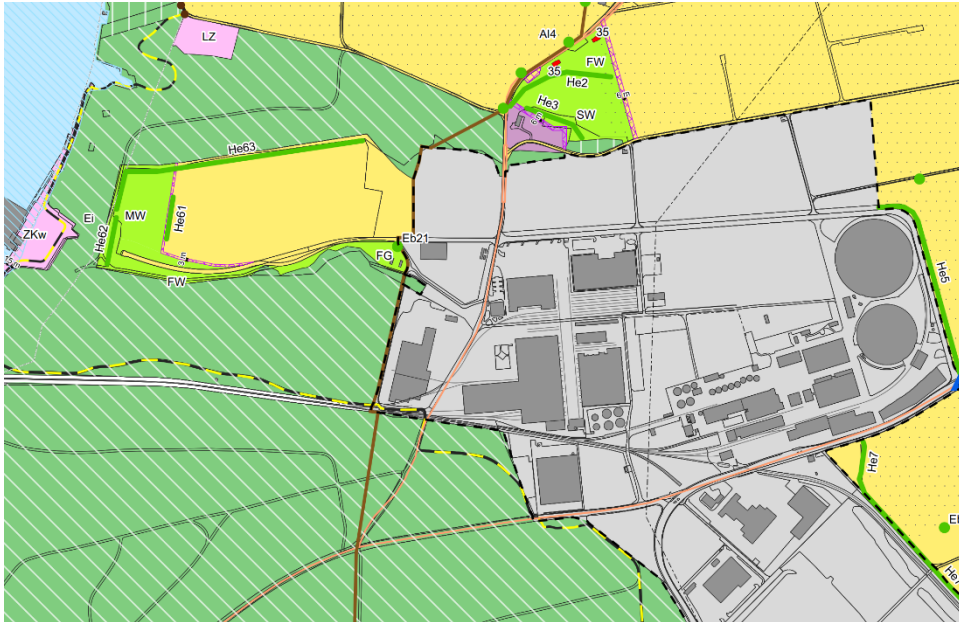
- Freispielen des Wildtierkorridors AG-R01 (verläuft durch das Gebiet Chleigrüt)
- Verbesserung der Nutzbarkeit (Waldabstand, Bebauungsdichte)
- Erschliessung unzureichend, müsste ausgebaut werden

Voraussetzungen

- Die heutigen Fruchtfolgeflächen im Umlagerungsgebiet müssen kompensiert werden.

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Sicherung und Weiterentwicklung Arbeitsplatzgebiet Rheinfelden Ost



Auswirkungen

- Die heutige Arbeitszone Chleigrüt wird zukünftig der Landwirtschafts- und der Naturschutzzone zugewiesen.
- Die Arbeitszone wird neu nördlich der Schweizer Salinen AG angeordnet.
- Die dadurch konsumierten Fruchtfolgeflächen sind andernorts zu kompensieren (Chleigrüt, Grossgrüt, ev. weitere Standorte).

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Umsetzung Wohnraumpolitik auf Stufe Nutzungsplanung

Förderung preisgünstigen Wohnraums:

- durch Mindestquoten in einzelnen Bauzonen,
- Mehrausnutzungen bei Gestaltungsplänen,
- im Kontext von Mehrwertverträgen.

Die Details werden in einem separaten Reglement geregelt.

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Planungsmehrwert

Neueinzonungen und gleichgestellte Umzonungen:

- Abgabesatz beträgt 30% des Mehrwerts.
- Ermittlung des Mehrwerts erfolgt durch das kantonale Steueramt.
- Die Mehrwertabgabe wird per Verfügung erhoben.

Andere Planungsvorteile (Aufzonungen, Umzonungen, Sondernutzungsplanungen, etc.)

- Mehrwertabgabe mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags mit Grundeigentümerschaft.
- Abgabe nur, wenn Wert des Grundstücks mind. 30% gesteigert wird.
- Die Details werden in einem separaten Reglement geregelt.

Entwurf Nutzungsplanungs- revision

Aktualisierung der Nutzungszonen

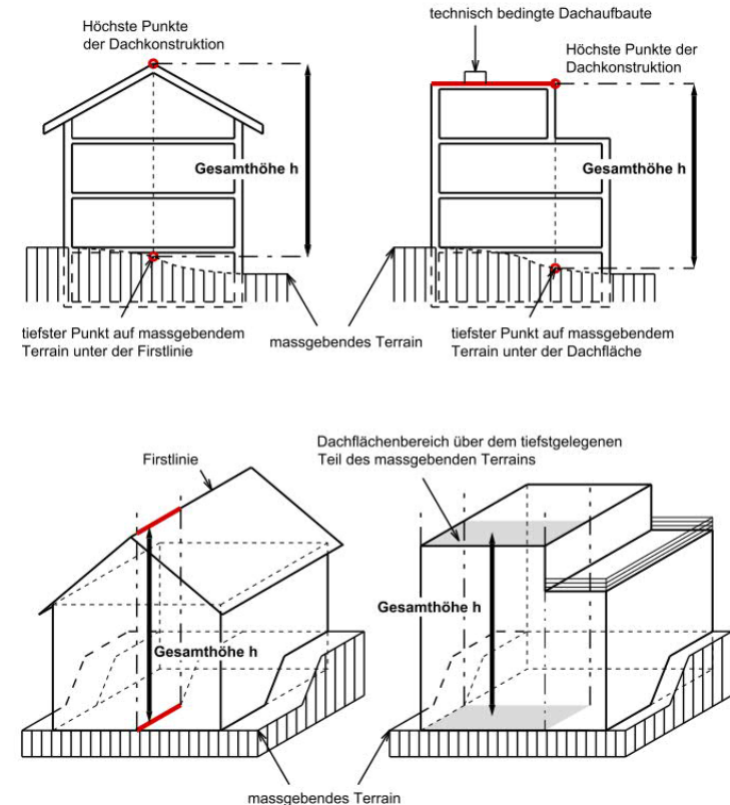
- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Mischnutzungen, Stadt der kurzen Wege
- Umsetzung Ortsbildschutz
- Schutz und Entwicklung von Freiräumen

Zonenbezeichnung	Abkürzung	max. Anzahl Vollge- schosse	max. Ausnutzungsziffer	max. Gesamthöhe in m	Grenzabstand in m		Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	BNO
					klein	gross		
Altstadtzone	A	siehe Zonenvorschriften in § 14					III	§ 14
Zone Stadtgraben	SG	-	-	-	-		II	§ 15
Wohnzone 2	W2	2	0.4	10.5	4	6	II	§ 16
Wohnzone 3	W3	3	0.6	14	4	8	II	§ 16
Wohnzone 4	W4	4	0.8	17	4	10	II	§ 16
Wohnzone 5	W5	5	o	20	4	12	II	§ 16
Zone Augarten	ZA	o					II	§ 17
Zentrumszone 4	Z4	4	1.2	17	4		III	§ 18
Kernzone 4	K4	4	o				III	§ 19
Erneuerungszone	EZ	o					II	§ 20
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	3	0.8	14	4	8	III	§ 21
Wohn- und Arbeitszone 4	WA4	4	1.0	17	4	10	III	§ 21
Wohn- und Arbeitszone 5	WA5	5	o	20	4	12	III	§ 21
Wohn- und Arbeitszone Engerfeld	WAE	siehe Zonenvorschriften in § 22					§ 22	
Wohn- und Arbeitszone Kloosfeld	WAK	siehe Zonenvorschriften in § 23					§ 23	
Arbeits- und Wohnzone Weiherfeld West	AWW	siehe Zonenvorschriften in § 23					III	§ 24
Arbeitszone I	AI	-	-	20*	4 m		III	§ 25
Arbeitszone II	AIi	-	-	24*			IV	§ 26
Arbeitszone Feldschlösschen	AF	-	-	17/20/30 ¹			IV	§ 27
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	o					III	§ 28
Zone Gesundheit	ZG	o					II	§ 29
Parkzone	PZ	-					III	§ 30
Grünzone	GR	-					III	§ 31

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Harmonisierte Baubegriffe

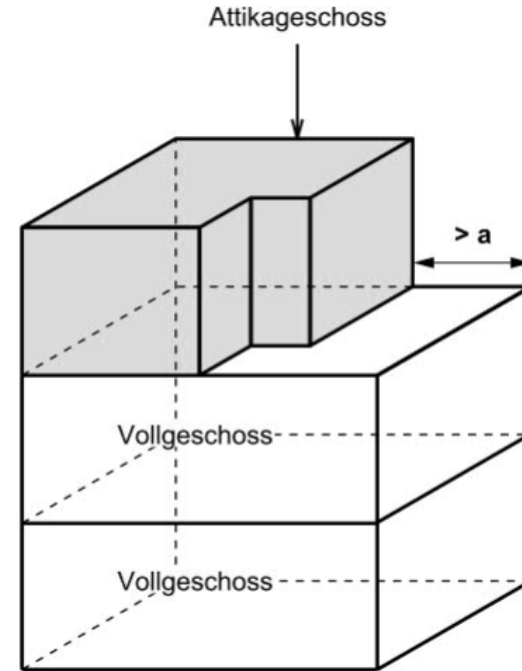
- Neu: **Gesamthöhe** statt First- und Gebäudehöhe
- Vorgaben zur Anzahl Geschosse bleiben bestehen
- Geschosshöhe: im Durchschnitt 3.2 m



Entwurf Nutzungsplanungsrevision

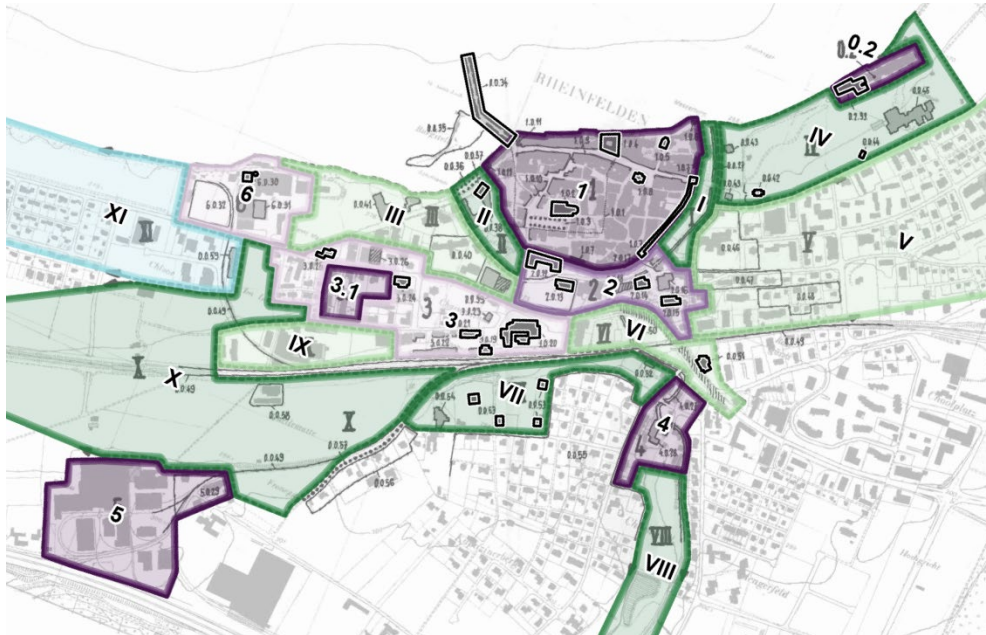
Harmonisierte Baubegriffe

- Neu: **Definition Attikageschoss**
- maximal 60% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- Rücksprung (a) auf einer Längs- oder Breitseite des Gebäudes mindestens um das Mass seiner Höhe



Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Schutz des Ortsbilds und der historischen Strukturen



- Umsetzung von Massnahmen zugunsten des Ortsbildschutzes.
- Spezifische Zonenvorschriften (insb. Kernzone, Zone Augarten).

Baugebiet/Baugruppen

- A Erhalten der Substanz
- B Erhalten der Struktur
- C Erhalten des Charakters

Umgebungszonen

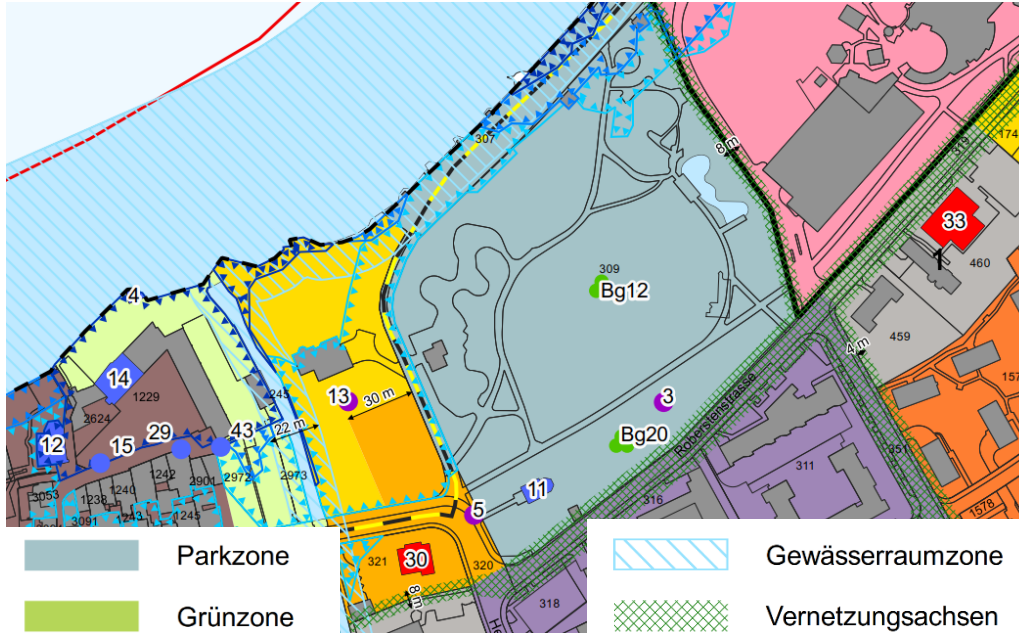
- a Erhalten der Beschaffenheit
- b Erhalten der wesentlichen Eigenschaften

[illegible]

- Substanzschutzobjekte
- Kulturobjekte

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

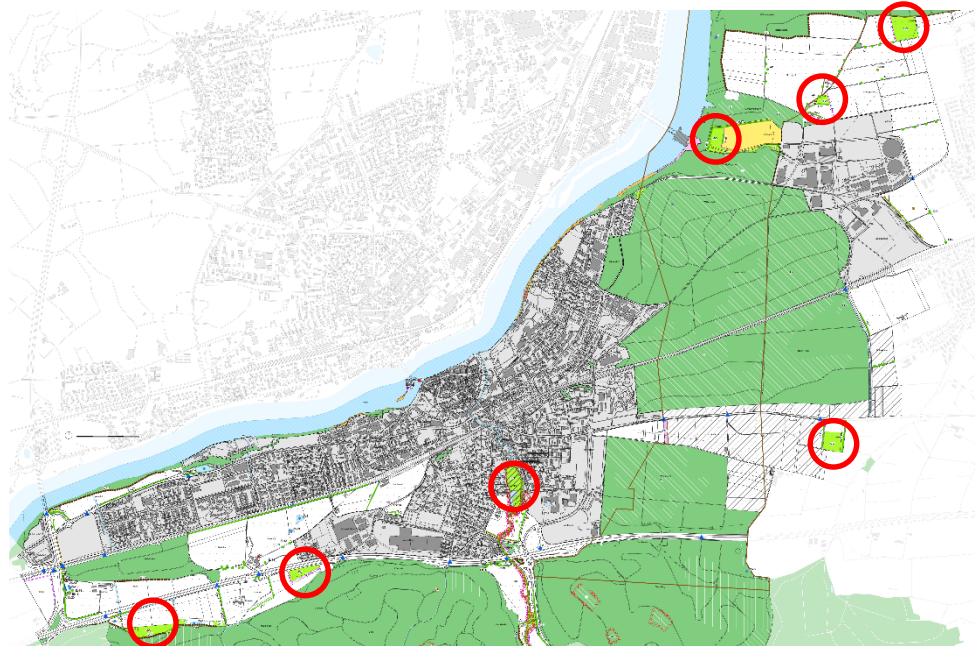
Ökologische Infrastruktur im Baugebiet



- Spezifische Zonenarten zur Sicherung von Freiräumen
- Sicherstellung Vernetzung im Siedlungsgebiet
- Schutz von wichtigen Naturobjekten

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Ökologische Infrastruktur im Kulturland



Schutz von Lebensräumen und deren Vernetzung

- Neue Naturschutzzonen (Kerngebiete)
- Schutz von Einzelbäumen, Baumgruppen, Hecken, etc.
- Ausscheidung von Gewässerräumen gemäss Gewässerschutzgesetzgebung

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Gewässerraumfestlegung

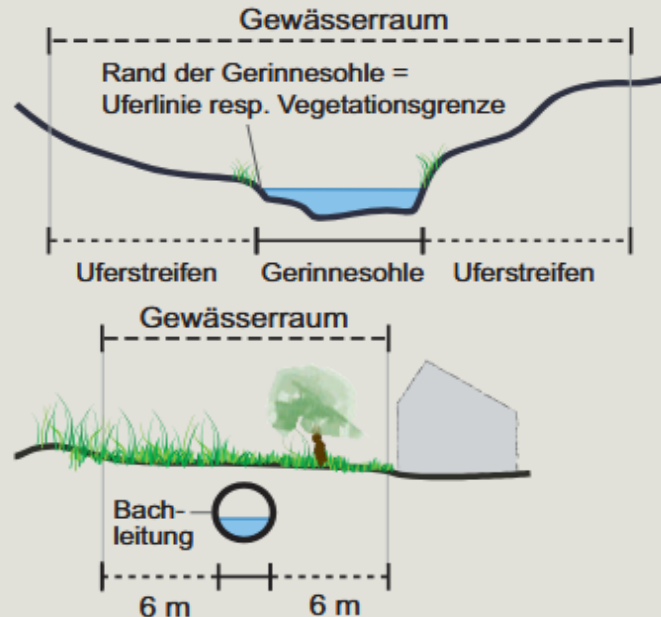
Art. 41a GSchV

§ 127 Abs. 3 BauG

§ 127 Abs. 1 lit. c und
und Abs. 2 BauG

Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV

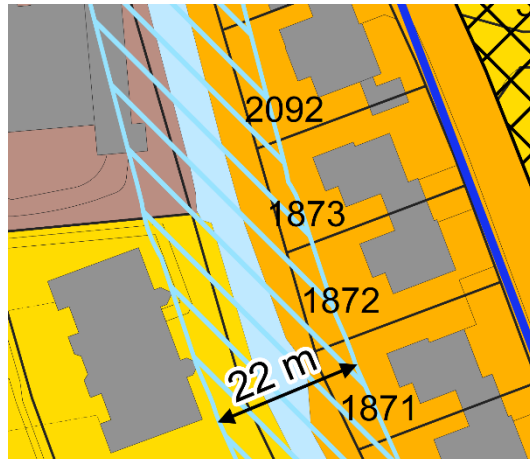
Keine Bewirtschaftungs-
einschränkungen bei
eingedolten Gewässern.



Entwurf Nutzungsplanungsrevision

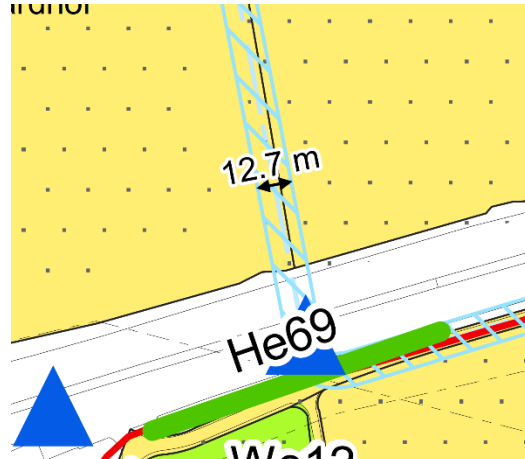
Gewässerraumfestlegung

Bauzonenplan (offen)



Gewässerraumzone

Kulturlandplan (eingedolt)



Gewässerraumzone

Kulturlandplan (Naturschutzzone)

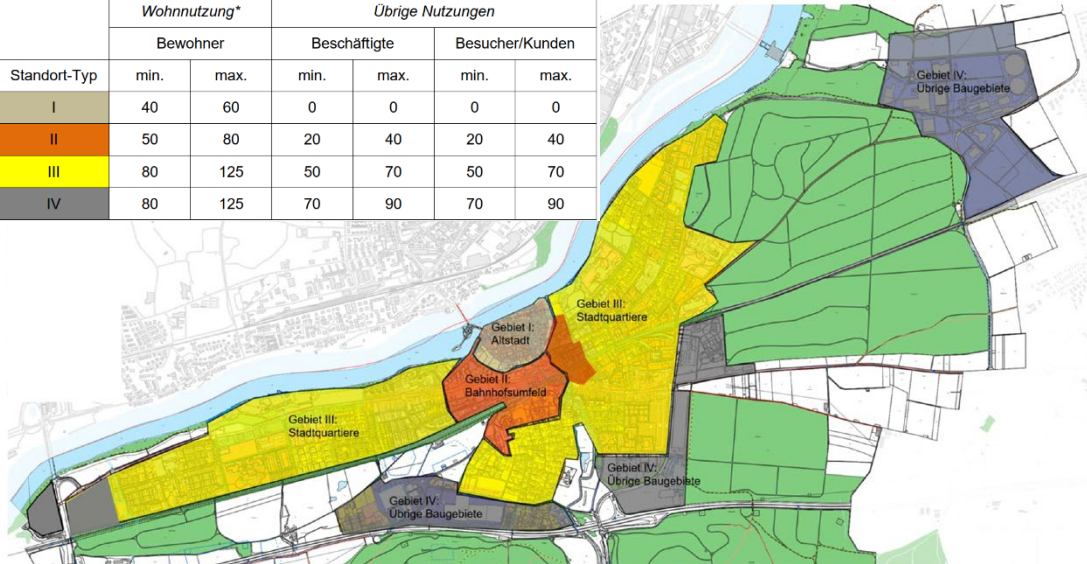


Naturschutzzone

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Ermittlung Parkfelder-Angebot

Standort-Typ	Wohnnutzung*		Übrige Nutzungen			
	Bewohner		Beschäftigte		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
I	40	60	0	0	0	0
II	50	80	20	40	20	40
III	80	125	50	70	50	70
IV	80	125	70	90	70	90



Parkfelderangebot

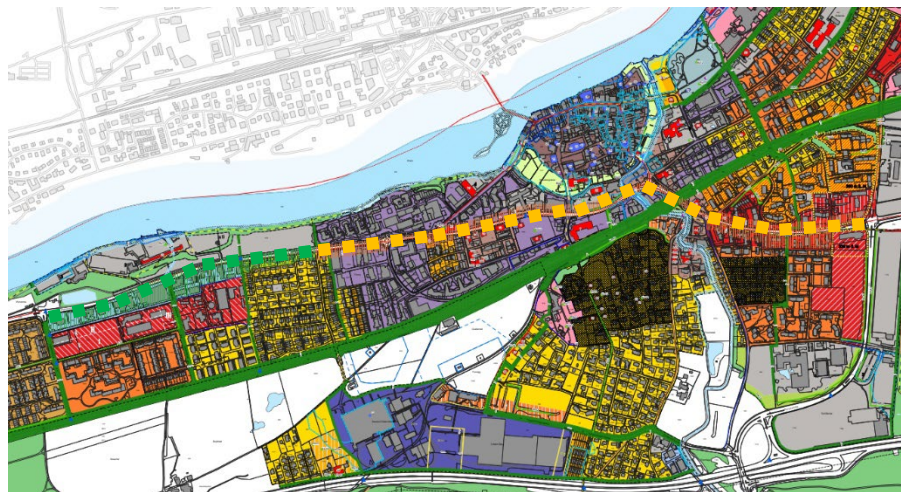
- Berechnung nach kantonalen Vorschriften
- Ermittlung des minimalen und maximalen Angebots gemäss den Standorttypen Anhang BNO

Elektromobilität

- Die BNO enthält Vorgaben betreffend Infrastruktur für Elektrofahrzeugen (MFH)

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Gestaltung Strassenraum Basler-/ Kaiser-/Zürcherstrasse



Naturbezogener Strassenraum



Urbaner Strassenraum

- Ziel ist die siedlungsverträgliche Gestaltung der Kantonsstrasse
- Naturbezogener Strassenraum: «grüner» Charakter mit Baumreihen und Vorgärten
- Urbaner Strassenraum: «städtischer» Charakter mit Langsamverkehrsinfrastruktur, Fassung des Strassenraums, Stellung der Gebäude an der Strasse

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Nachhaltigkeitsaspekte: Zentrale Regelungen

Energie

- Rheinfelden ist seit 2009 Energiestadt, seit 2022 Energiestadt Gold. Die BNO enthält entsprechende Vorgaben (Energieeffizienz, Wärmeerzeugung, Sonnenenergie bei Gebäuden)

Klimaanpassung/Biodiversität

- Zur Umsetzung der Zielsetzungen gemäss REK und RLE enthält die BNO verschiedene Vorgaben (Ökologischer Ausgleich, Begrünung und Bepflanzung, Hitzeminderung, Lichtemissionen)

Entwurf Nutzungsplanungsrevision

Zusammenfassung der Schwerpunkte

- Neue, zielgerichtete Vorschriften zur Bebauung der zukünftigen **Entwicklungsgebiete**.
- Umsetzung **Wohnraumstrategie** auf Stufe Nutzungsplanung.
- Ausgleich von Planungsvorteilen, **Mehrwertabgabe**.
- Aktualisierung der **Nutzungszonen**, Harmonisierung der **Baubegriffe**.
- Schutz des **Orts- und Landschaftsbilds** (Umsetzung ISOS, Bauinventar, Naturinventar).
- Umsetzung Richtplan Landschaft und Erholung, insbesondere **ökologische Infrastruktur**.
- Festlegung der **Gewässerräume** gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung.
- Abstimmung von **Siedlung und Verkehr**.
- Umsetzung verschiedener **Nachhaltigkeitsaspekte** in der BNO.

Verständnisfragen

Publikumsfragen an die Referierenden:

Claudia Rohrer, Lorenz I. Zumstein, Saša Subak

Weiteres Vorgehen

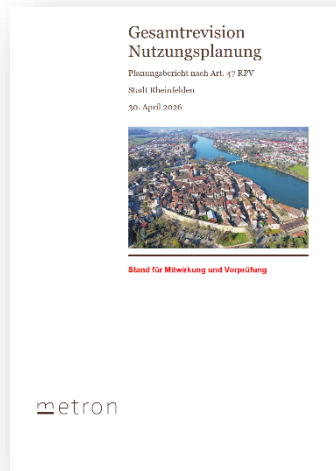
Ablauf der Nutzungsplanungsrevision

1. September – 30. Oktober

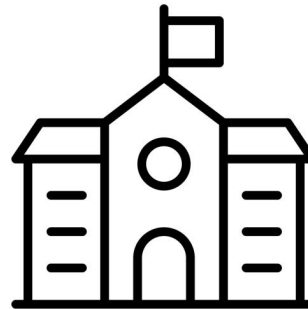


Weiteres Vorgehen

Auflageakten, Informationsquellen



Planungsbericht
Änderungspläne
BNO-Synopse



Stadtbauamt steht
bei Fragen zur Verfügung



Quartiersspaziergänge
03.09.2026 / 14.09.2026 /
12.10.2026 / 20.10.2026

Weiteres Vorgehen

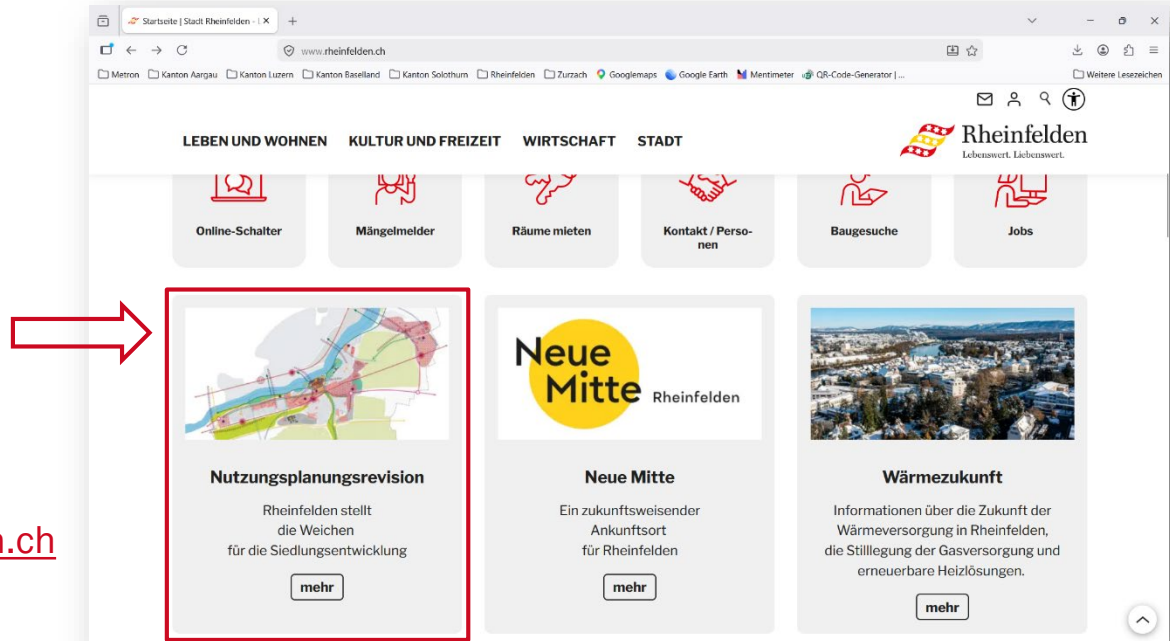
Tool E-Mitwirkung

Zugang:

www.rheinfelden.ch

oder direkt:

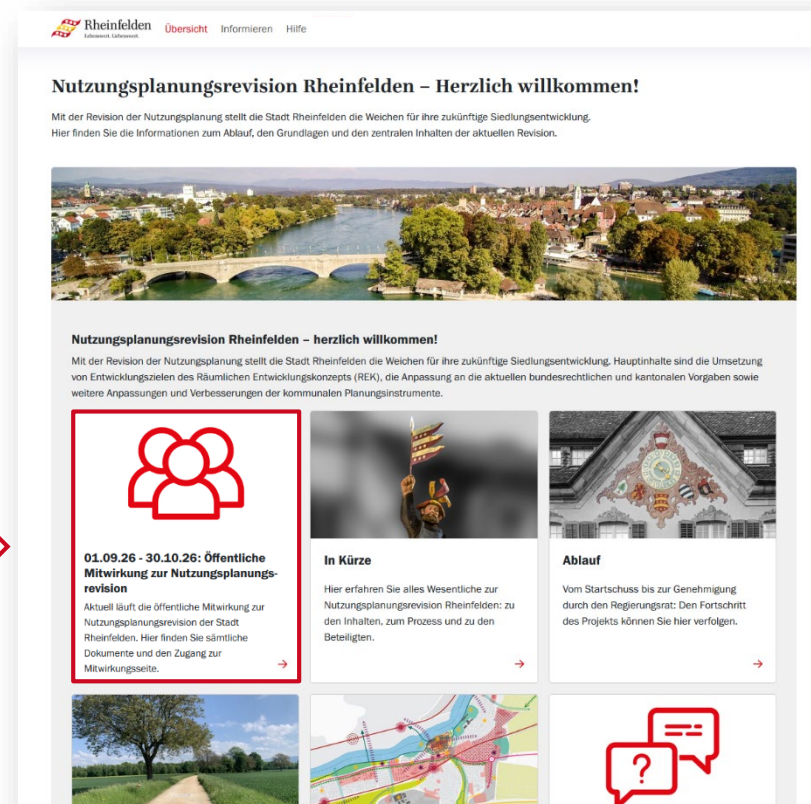
www.nutzungsplanung-rheinfelden.ch



Weiteres Vorgehen

Tool E-Mitwirkung

www.nutzungsplanung-rheinfelden.ch

Rheinfelden Übersicht Informieren Hilfe

Nutzungsplanungsrevision Rheinfelden – Herzlich willkommen!

Mit der Revision der Nutzungsplanung stellt die Stadt Rheinfelden die Weichen für ihre zukünftige Siedlungsentwicklung. Hier finden Sie die Informationen zum Ablauf, den Grundlagen und den zentralen Inhalten der aktuellen Revision.



Nutzungsplanungsrevision Rheinfelden – herzlich willkommen!

Mit der Revision der Nutzungsplanung stellt die Stadt Rheinfelden die Weichen für ihre zukünftige Siedlungsentwicklung. Hauptinhalte sind die Umsetzung von Entwicklungszielen des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK), die Anpassung an die aktuellen bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben sowie weitere Anpassungen und Verbesserungen der kommunalen Planungsinstrumente.



01.09.26 - 30.10.26: Öffentliche Mitwirkung zur Nutzungsplanungsrevision

Aktuell läuft die öffentliche Mitwirkung zur Nutzungsplanungsrevision der Stadt Rheinfelden. Hier finden Sie sämtliche Dokumente und den Zugang zur Mitwirkungsseite. →



In Kürze

Hier erfahren Sie alles Wesentliche zur Nutzungsplanungsrevision Rheinfelden: zu den Inhalten, zum Prozess und zu den Beteiligten. →



Ablauf

Vom Startschuss bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat: Den Fortschritt des Projekts können Sie hier verfolgen. →



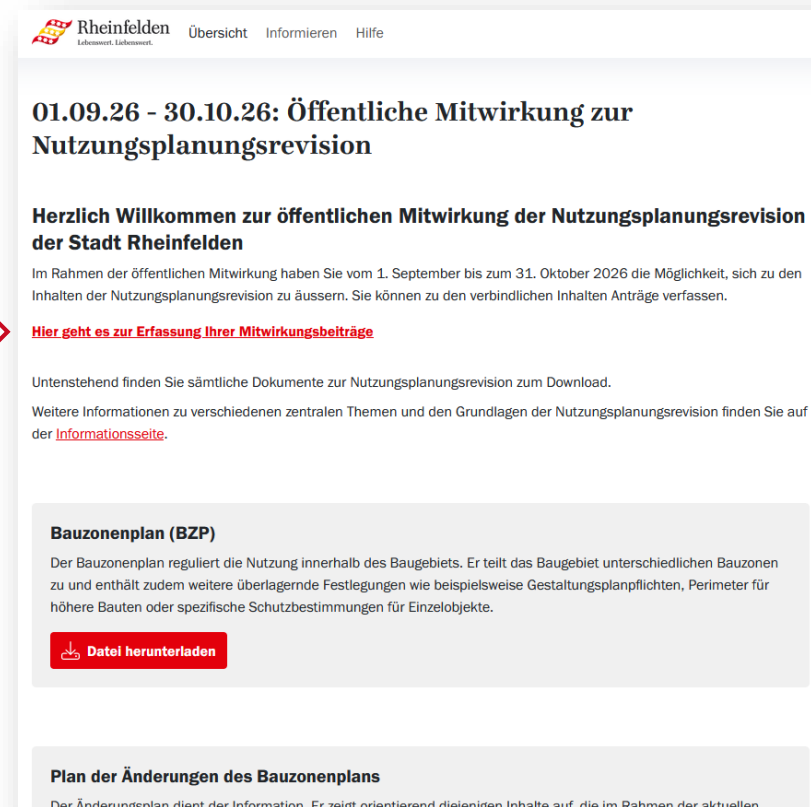




Weiteres Vorgehen

Tool E-Mitwirkung

www.nutzungsplanung-rheinfelden.ch



 Rheinfelden
Lebenswert. Liebenswert.

Übersicht Informieren Hilfe

01.09.26 - 30.10.26: Öffentliche Mitwirkung zur Nutzungsplanungsrevision

Herzlich Willkommen zur öffentlichen Mitwirkung der Nutzungsplanungsrevision der Stadt Rheinfelden

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben Sie vom 1. September bis zum 31. Oktober 2026 die Möglichkeit, sich zu den Inhalten der Nutzungsplanungsrevision zu äussern. Sie können zu den verbindlichen Inhalten Anträge verfassen.

[Hier geht es zur Erfassung Ihrer Mitwirkungsbeiträge](#)

Untenstehend finden Sie sämtliche Dokumente zur Nutzungsplanungsrevision zum Download.

Weitere Informationen zu verschiedenen zentralen Themen und den Grundlagen der Nutzungsplanungsrevision finden Sie auf der [Informationsseite](#).

Bauzonenplan (BZP)

Der Bauzonenplan reguliert die Nutzung innerhalb des Baugebiets. Er teilt das Baugebiet unterschiedlichen Bauzonen zu und enthält zudem weitere überlagernde Festlegungen wie beispielsweise Gestaltungsplanpflichten, Perimeter für höhere Bauten oder spezifische Schutzbestimmungen für Einzelobjekte.

 **Datei herunterladen**

Plan der Änderungen des Bauzonenplans

Der Änderungsplan dient der Information. Er zeigt orientierend diejenigen Inhalte auf, die im Rahmen der aktuellen

Schlusswort und Verabschiedung

Claudia Rohrer, Stadtpräsidentin, Ressort Bau und Planung

Herzlichen Dank für Ihr Kommen!

Sie sind herzlich zum anschliessenden Apéro eingeladen. Die Referierenden stehen Ihnen gerne für Fragen zur Verfügung.