

Datum Genehmigung: 13.10.2025

Versand: 15. Okt. 2025

Geschäfts-Nr. BVUARE.23.194

**Gemeinde Rheinfelden; Gestaltungsplan "Areal C: Roniger-Park"; Genehmigung; Publikation;
Auftrag an Abteilung Raumentwicklung**

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	3. März 2025
Mitwirkung	30. September 2024 bis 31. Oktober 2024
Öffentliche Auflage	6. Juni 2025 bis 7. Juli 2025
Beschluss Gemeinderat	28. Juli 2025
Eingereicht zur Genehmigung	18. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	6. September 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 28. April 2004 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

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

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

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen sind die verbindlichen Inhalte der vom Gemeinderat Rheinfelden am 28. Juli 2025 beschlossenen Vorlage:

- Gestaltungsplan (GP) "Areal C: Roniger-Park" bestehend aus:
 - Situation 1:500
 - Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 20. Mai 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 3. März 2025 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 21 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

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

4.2.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Die in der ICOMOS¹-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz enthaltene Parkanlage mit schönem Baumbestand fasst die verschiedenen Villen und Nebengebäude zusammen und soll als Villengarten auch in Zukunft als solcher zu erkennen sein. Entsprechend ist es sachgerecht, an dieser Stelle die Innenentwicklungsmassnahmen auf das randlich ergänzende Baufeld C für Dienstleistungen zu beschränken und mit der Planung im Übrigen auf den Erhalt der Villen und des zugehörigen Parks zu fokussieren. Der Park wird als solcher sowohl klimatisch als auch zur Erholung einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Innenentwicklung des gesamten Bahnhofgebiets leisten.

4.2.2 Siedlungsqualität

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

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

¹ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

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

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

Ortsbild und Städtebau

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

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

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

Die Denkmalpflege bedauert grundsätzlich den Abbruch der Remise, anerkennt aber den Erhalt der Parkanlage und der Villen trotzdem als grossen Gewinn.

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

Freiraum und Erholungsraum

Der grosszügige Grünraum mit schattenspendenden Bäumen schafft an dieser zentralen Lage am Bahnhof ein sehr wertvolles Freiraumangebot. Damit wird nicht nur das vorhandene Gartendenkmal erhalten und sorgfältig weiterentwickelt, sondern auch ein zugänglicher "kühler Erholungsraum" an dieser ansonsten stark hitzebelasteten Lage am Bahnhof gesichert.

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

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

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

Natur und Ökologie

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

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

4.2.3 Erschliessung

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

Parkierung

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

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

Fuss- und Veloverkehr

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

Öffentlicher Verkehr

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

² Motorisierter Individualverkehr

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Grundwasser

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

Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass im GP mit § 5 SNV die bebaubaren Bereiche im Areal stark beschränkt und mit § 9 SNV der Anteil an zulässigen Wohnnutzungen innerhalb der Baubereiche verbindlich festgelegt werde. Im Umkehrschluss werde damit auch ein Anteil an Dienstleistungs- oder gewerblichen Nutzungen festgelegt, so beispielsweise in den unteren Geschossen des Baubereichs C (Dienstleistungsgebäude). In Anbetracht der vorgesehenen Mischnutzung im Park, der Lage am Bahnhof Rheinfelden mit Zentrumsfunktion sowie der hohen Nutzungsdurchmischung mit Gewerbeanteilen im direkten Umfeld des Roniger-Parks (GP A: "Bahnhof" / GP B: "Bahnhofsaal") erscheine die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für den Gestaltungsplanperimeter zweckmässiger und werde deshalb mit § 29 SNV verbindlich festgelegt. Dem kann gefolgt werden, eine Aufstufung in die ES III ist sachgerecht.

Störfallvorsorge

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

Im Planungsbericht wird festgehalten, dass der Referenzwert von 400 Personen gemäss Planungshilfe des UVEK³ durch den geplanten Gestaltungsplan nicht überschritten wird und die vorgesehene Planung somit nicht risikorelevant ist. Die Überlegungen im Planungsbericht zur Störfallvorsorge sind nachvollziehbar und plausibel, daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

4.2.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind sachgerecht und rechtskonform.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

³ Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation

Beschluss

1.

Der Gestaltungsplan "Areal C: Roniger-Park", beschlossen vom Gemeinderat Rheinfelden am 28. Juli 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Stephan Attiger
Regierungsrat

Verteiler

- Stadtrat, Marktgasse 16, 4310 Rheinfelden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.