

Zeitschrift: Rheinfelder Neujahrsblätter
Herausgeber: Rheinfelder Neujahrsblatt-Kommission
Band: 68 (2012)

Artikel: Wohnen in der Kleinstadt ist attraktiv
Autor: Leuzinger, Henri / Müller, Valentin
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-894545>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 29.11.2024

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Wohnen in der Kleinstadt ist attraktiv

Henri Leuzinger und Valentin Müller

Dynamischer Wohnungsbau in Rheinfeldern

«137 neue Mietwohnungen geplant» titelte die Neue Fricktaler Zeitung am 5. August 2011. Spontan stöhnte ein Postkunde am Fachschalter, als er das Blatt in Empfang nahm: «Langsam wird der Bauboom unheimlich – das geht mir alles viel zu schnell!» In der Tat, über Jahre hinweg lag namentlich das Gebiet im Westen der Zähringerstadt brach, obwohl die Areale längst eingezont waren. Seit ein paar Jahren jedoch herrscht hier Hochbetrieb im Wohnbausektor.

Massenweise schiessen im Westen Rheinfeldens Mehrfamilienhäuser aus dem Boden; der Augarten wird baulich mit der Kernstadt verbunden. Und weitere grosse Projekte stehen bereits am Start, so etwa das Wohn- und Geschäftshaus «Schiffländi». Der mächtige Bau am Ölwegli thront dereinst über dem Areal der ehemaligen «Bändeli-Fabrik», auch «Müller-Brunner-Areal» genannt, das komplett umgestaltet wird und eine neue Promenade zwischen Schifflande und Bahnhof erhalten soll. Nur ein paar Schritte hinauf durch die aufgehübschte Habich-Dietschy-Strasse, dem renovierten Kurbrunnen entlang und man kommt zum Gelände der ehemaligen Salmen-Brauerei. Der «Salmen» begründete einst die Braukunst in Rheinfeldern und brachte sie zu legendärem Ruf, lange bevor oben auf dem «Schloss» die Konkurrenz tätig wurde. Ironie der Geschichte: Der «Salmen» verlor seine Seele an den Cardinal-Konzern, bevor dieser dem Branchenführer Feldschlösschen einverleibt wurde und dieser wiederum selbst in fremde Hände fiel, nämlich in jene der dänischen Carlsberg-Gruppe. *Tempi passati*. Doch mindestens dem ehrwürdigen Namen nach soll Neues, Bedeutendes entstehen auf dem einstigen Brauereigelände in prominenter Lage über dem Rhein: Ein «Salmen-Park» mit rund 400 Wohnungen und verschiedenen Büro- und Geschäftslokalen. Wenn alles klappt, verlegt der Coop sein neues Hauptgeschäft hierher, gewissermassen als westlicher Gegenpol zum Migros-Zentrum am Ostrand der Altstadt.





Ein neues Stadtquartier im Westen

Wer genau hinschaut, erkennt nichts weniger als einen neuen Stadtteil, der hier zwischen Bahn und Rhein abwärts heranwächst. Einiges an Bauten steht schon und fühlt sich, dem Namen nach, dem Brauereiwesen verpflichtet, «Hopfenpark» und «Gerstenpark» an der verlängerten Quellenstrasse erinnern daran. Von der Hefefabrik, die auch einst hier stand, genau zwischen den beiden Brauereien, zu deren Nebengewerbe sie gehörte, ist allerdings nichts mehr zu erahnen. Es lag wohl an den oft schwer bekömmlichen Düften der Hefefabrik, die sich früher immer wieder über das Quartier legten, dass kein «Hefe-Park» in Frage kam. Der prägnante neue Baukomplex mit Innenhof, prominent am Salmen-Kreisel mit dem herzigen Lökeli postiert, firmiert schlicht als «B-15», die Kurzform für Baslerstrasse 15.

Dahinter zeigen die urheberrechtlich geschützten Pile-Up®-Blöcke der zweiten Etappe – die erste steht hinter dem Kurbrunnen-Komplex –, dass Mehrfamilienhäuser auch aus gewissermassen ineinander geschobenen Einfamilienhaus-Elementen bestehen können: Mächtige L-förmige Kuben mit gewaltigen Fensterflächen und enormen Raumhöhen sprechen eine betuchte Kundschaft an. Es sind nicht selten Leute, die einst im Grünen ihre Einfamilienhäuser bauten. Seit deren Jungmannschaft ausgeflogen ist, droht nun im Alter dort die Vereinsamung. Da liegt es nahe, wieder in die Stadt zu ziehen, in Fussdistanz zu Läden, Bahnhof und Altstadt.

Vom Einfamilien- zum Mehrfamilienhaus

Der enorme Investitionsschub im Immobiliensektor – Branchenkenner sprechen von 20–50 Millionen Franken pro Jahr – schlägt sich auch in der Statistik nieder. Bemerkenswert in den letzten 15 Jahren ist die Verlagerung von den Einfamilienhäusern zu den grossen Einheiten mit mehreren Wohnungen. Das Bundesamt für Statistik listet für Rheinfelden die entsprechenden neu erstellten Wohnungen, unterteilt nach vier Bautypen akribisch auf:

Vorhergehende Doppelseite: Stadterweiterung im nahen Westen: Gerstenpark, «Q37», «pile-up®» 2 (im Bau). Auf dem «Salmen-/Cardinal»-Areal beginnen die Abbruch- und Neubauarbeiten in Kürze.

Rheinfelden: Neu erstellte Gebäude mit Wohnungen nach Kategorie der Auftraggeber und Gebäudekategorie															
Erstellungsjahr	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Einfamilienhäuser	26	11	7	18	24	5	3	21	4	3	1	5	0	0	5
Mehrfamilienhäuser	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	3	48	1	33	15
Wohngebäude mit Nebennutzung	3	1	8	3	2	5	10	0	1	10	0	0	0	0	0
Übrige Gebäude mit Wohnungen	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Die Wohnbautätigkeit umfasst die Anzahl der fertig erstellten Gebäude mit Wohnungen und die Anzahl der fertig erstellten Wohnungen in Neubauten nach Kategorie der Bauwerke (Wohngebäude, übrige Gebäude mit Wohnungen) und nach Art und Kategorie der Auftraggeber (öffentliche, private) sowie die Anzahl der Wohnräume. Quelle Bfs



Im sonst dominierenden Wohnungsbau entstehen dort, wo der Zonenplan dies vorsieht, auch Bauten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, hier der BusinessPark Weiherfeld

Von den Hochhäusern im Augarten bot sich im Sommer 2011 ein atemberaubender Blick über die Neubaugebiete mit dem Ballett der Baukräne im Weiherfeld-Ost.



Die Gründe für diese Verschiebung liegen in erster Linie in den Festlegungen und Kapazitäten des Bauzonenplans von Rheinfelden. Die für Einfamilienhäuser prädestinierte Wohnzone A mit maximal zwei Geschossen und einer Ausnutzungsziffer von 0,4 ist bereits weitgehend überbaut, einige wenige freie Parzellen finden sich noch auf dem Kapuzinerberg. Anders sieht es bei den dichteren Wohnzonen aus, wo viergeschossige Bauten zulässig sind. Die Gebiete im Weiherfeld-Ost und auf dem Salmenareal stehen im Fokus der Neubautätigkeit. Überbaut sind schon die Areale um den ehemaligen Schlachthof an der Quellenstrasse sowie im Osten das Gelände der ehemaligen Viscose-Fabrik und darüber jenes der Alten Saline.

Neue Bauten auf alten Arealen

Wenn die Kapazitäten auf den freien Bauarealen langsam zur Neige gehen, wächst das Interesse an Gebieten, deren bisherige Nutzungen nicht wie gewohnt weitergeführt werden können oder sanierungsbedürftige Bauten vorhanden sind. Zwei typische aktuelle Beispiele dafür sind, wie schon erwähnt, die frühere «Bändeli-Fabrik» an der Schiff-lände sowie das gewaltige, 53'765 Quadratmeter grosse Gelände der einstigen Salmen-Brauerei. Neu kommt nun auch das Bahnhof-Areal dazu. Die bisherigen Planungsstudien konzentrierten sich auf den Bereich an der Quellenstrasse vom Güterschuppen über das Empfangsgebäude bis zum Bahnhofsaal und den anschliessenden Baubereich. Gleich zwei Gestaltungspläne lassen hier besondere städtebauliche Projekte zu. An der Präsentation des neuen Strukturplans Bahnhof am 31. Mai 2011 ergaben sich insofern neue, viel versprechende Perspektiven, als das Areal westlich des Güterschuppens mit der ehemaligen «Landi» und dem Fournierwerk, heute Densa AG, auch in die Überlegungen einbezogen werden kann, wodurch neue Erschliessungsmöglichkeiten denkbar werden.

Die Umwandlung alter, nicht mehr zeitgemäss nutzbarer Flächen und Bauten hat in Rheinfelden Tradition: In den 1980er-Jahren erregte die Umwandlung der Alten Saline am östlichen Siedlungsrand in ein grosses Wohngebiet die Gemüter. Umstritten war das Projekt nicht nur wegen der mangelnden, auch heute noch nur knapp genügenden Erschliessung durch den Wald; bei der Umzonung wurden auch Stimmen laut, welche das Gelände als Industrieareal für das produzierende Gewerbe erhalten wollten, zumal dieses von Riburg her durch ein Anschlussgleis mit dem Schienennetz der SBB verknüpft war. Wenig später musste auch der «Theodorshof» einer Wohnüberbauung wei-



Wo einst die Viscose Rheinfelden Kunstfasern produzierte, steht heute eine grosse Mehrfamilienhaus-Siedlung.

chen, auch hier, wenngleich aus anderen Gründen, setzte diese Umwandlung heftige politische Turbulenzen in Gang, die mittlerweile fast in Vergessenheit geraten sind.

Auf dem Gelände und in den Hallen der alten Viscose Rheinfelden, welche ihren Betrieb schon 1932 aufgeben musste, hatten sich seither verschiedene Gewerbebetriebe, zuletzt auch Künstlerateliers angesiedelt. Architekt Anton Giess zog von 2006 bis 2008 anstelle der baufälligen Hallen eine attraktive Mehrfamilienhaus-Überbauung hoch, deren Wohnungen sehr gefragt sind. Einige der früheren Betriebe fanden im Gewerbehaus «Q-37» neue Räume, welches vom Architekturbüro Vogel an die Stelle des markanten, seit längerem jedoch nicht mehr benötigten alten Schlachthofs errichtet wurde. Gleich hinter dem Sekundarschulhaus Schützenmatt steht heute auf dem Gelände der M. Hoffmann AG ein T-förmiger mehrgeschossiger Wohnbaukomplex, die Überbauung «Rhygarten», welcher nördlich direkt an die Habich-Dietschy-Strasse grenzt. Ganz in der Nähe soll auf dem Areal der Gebr. Grell AG (Autogarage, Zahnradfabrik) zwischen Habich-Dietschy- und Kaiserstrasse, eine neue Überbauung entstehen. In die gleiche Katego-

rie der Umwandlungsgebiete gehört schliesslich auch das Areal der Klipfel-Hefefabrik im Kunzental. Hinter dem einstigen Werk steht bereits eine schmucke Wohnsiedlung; die alten, bis vor wenigen Jahren noch genutzten Fabrikbauten beherbergen verschiedene neue Büros und Wohnungen. Was dereinst mit der Strumpffabrik Georges Chiarello passiert, die 2005 den Betrieb einstellen musste und heute verschiedene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe beherbergt, ist aktuell nicht absehbar.

Die alte Rheinfelder Industrie weicht modernen Wohnüberbauungen

Während aus Sicht einer nachhaltigen Nutzung das Überführen alter Bauten und Areale in neue zeitgemässe Wohn- und Gewerbehäuser sinnvoll erscheint, weil kein neues Bauland benötigt wird, werfen solche Transformationen die Frage nach der Schutzwürdigkeit alter Bauten auf. Allzuoft verschwinden dabei bauliche Zeitzeugen fast spurlos. Das ist, wie wenn aus dem Buch der Stadtgeschichte die eine oder andere Seite herausgerissen würde – zum Beispiel bei der Alten Saline oder der Viscose-Suisse, einst auch als Spinnerei bekannt. Gelingt es nicht, den Altbestand wenigstens zu dokumentieren, dann fehlen kleine Episoden oder ganze Perioden der Stadtentwicklung. Bemerkenswert in der Rheinfelder Baukultur ist, dass innerhalb der historischen Altstadt mit grosser Sorgfalt alte Bauten um- und neu genutzt werden, sodass das historische Gefüge der Stadt ablesbar bleibt, ein Verdienst der Spezialbauordnung. Ausserhalb der alten Stadtmauern indessen sind die markantesten Zeugen der industriellen Vergangenheit der Stadt bereits weitgehend verschwunden, sieht man einmal von den beiden Brauereien ab. An die Stelle früherer Produktionsstätten sind überwiegend Wohnsiedlungen gehobenen Standards getreten, der anhaltenden Nachfrage folgend.

Zuzüger aus der Agglomeration Nordwestschweiz

Bemerkenswert an der jüngsten Entwicklung in Rheinfelden – aber auch generell im Fricktal – ist der Zustrom der Neuzuzüger, vorwiegend aus der Agglomeration Nordwestschweiz. Mit gutem Grund, denn bemerkenswerte Qualitäten machen die Standortgunst von Rheinfelden aus: Eine funktionierende Kleinstadt mit historischem Kern, gute Angebote bei Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, attraktive Lage, exzellente Verkehrsanbindung von Bahn und Strasse, überschaubare Verhältnisse, landschaftliche Attraktivität, gute Freizeit-





und Erholungseinrichtungen. Ein oft erwähntes Gefälle Agglomeration-Land bei Mietzinsen und Wohneigentum lässt sich indessen statistisch nicht erhärten, ebenso wenig wie relevante Unterschiede bei den Lebenshaltungskosten, Steuern, Krankenkassen usw. inklusive. Im Einzelfall können Einsparungen resultieren, generell verschwinden indessen die Unterschiede in den Belastungen, gerade in jüngster Vergangenheit. Grosse Nachfrage nach Immobilien führt fast unausweichlich zu Preissteigerungen, auch im unteren Fricktal.

Teurer neuer Wohnraum

Allerdings sind die Preisverhältnisse im Immobiliensektor hierzulande noch weit von jenen Lagen im Grossraum Zürich entfernt, wo für Bauland in einer ländlichen Einfamilienhauszone 2200 Franken und mehr pro Quadratmeter zu Buche schlagen oder für Stockwerkeigentum 30'000 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche verlangt – und bezahlt – werden. Dennoch, neue Wohnungen sind auf dem freien Markt auch in Rheinfelden für Familien oder Personen mit geringem Einkommen unerschwinglich. Allerdings kann Rheinfelden mit einem gut gemischten Wohnungsangebot aufwarten, das auch preisgünstige Objekte enthält, namentlich in älteren Liegenschaften, im Augarten und in verschiedenen Wohnbaugenossenschaften, die gemischtwirtschaftlich finanziert sind. Gegenwärtig, im Sommer 2011, stehen in Rheinfelden 187 Wohnungen leer, das sind knapp 3% des Gesamtbestands von aktuell wohl rund 6500 Wohnungen (6274 per 31.12.2009, Baustatistik Kt. Aargau). In absehbarer Zeit kommen Hunderte neuer Wohneinheiten dazu – mit den Schwerpunkten im Salmen-Park sowie im Kloos- und Weiherfeld. Die Tera AG als ursprüngliche Grundeigentümerin grosser Areale priorisiert in ihren Konzepten die Wohnnutzung. Gleich östlich anschliessend an den Augarten entsteht sodann ein Business-Park, der Betrieben des Gewerbes und Dienstleistungen vorbehalten ist.

Die Rolle der Stadt:

Strategien der Einwohner- und Ortsbürgergemeinde

Der Stadtrat hat, erläutert Stadttammann Franco Mazzi, im Rahmen seiner langfristigen Politik eine Strategie der Einwohnergemeinde zu den Immobilien formuliert. Als Konsequenz dessen wurde 2007 die neue Dienststelle «Liegenschaftsverwaltung» installiert, dies nachdem ein

Vorhergehende Doppelseite: «Rhygarten» (links), Kurbrunnen-Areal und dahinter «Pile-up®» umrahmen das Areal der Gebr. Grell AG, Autogarage und Zahnradfabrik, wo in naher Zukunft eine Neuüberbauung entstehen wird.

externes Fachgutachten als Analysebefund ergab: «Die Stadt Rheinfelden verfügt über ein Immobilienvermögen im Versicherungswert von 185 Millionen Franken. Davon hält die Einwohnergemeinde 93%.» Diese Liegenschaften im Verwaltungsvermögen benötigt die Stadt, um ihre Aufgaben zu erfüllen: Rathaus, Werkhof, Schulhäuser und dergleichen. Die Liegenschaftsverwaltung hat diese Bauten und Anlagen bestmöglich und werterhaltend zu verwalten.

Die verbleibenden 7% der Liegenschaften sind solche im Finanzvermögen, werden also extern vermietet. Langfristig kann man sich fragen, was mit solchen Bauten in Zukunft geschehen soll, zum Beispiel das Restaurant Drei-Könige (im Besitz der Ortsbürgergemeinde).

Die Einwohnergemeinde besitzt sodann die grosse «Rheinparzelle» westlich des Salmen-Areals. Sie wurde der Zone «Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste» zugewiesen und ist eine langfristig gedachte strategische Landreserve.

Die Immobilien-Strategie der Ortsbürgergemeinde unterscheidet sich naturgemäss von jener der Einwohnergemeinde. Die Ortsbürgergemeinde besitzt überwiegend Kulturland und Wald, dazu kommen noch einige Liegenschaften und Bauland. Weil die Ortsbürgergemeinde keine Steuern erheben kann, muss sie ihren Haushalt über die optimale Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften speisen. Im Strategiefeld

Die «PSP Swiss Property» gehört zu den bedeutenden Akteuren im Rheinfelder Immobiliensektor



«Wald» lautet das Ziel «ausgeglichene Rechnung», was leider seit einiger Zeit nicht mehr gelingt und zu Entnahmen aus der Forstreserve führt, 2010 rund 290'000 Franken. Im Strategiefeld «Engagement für die Öffentlichkeit» belaufen sich die Leistungen auf rund eine halbe Million Franken pro Jahr, inklusive Land, etwa die Fussballplätze, und dem Betrieb des Fricktaler Museums; das Museumsgebäude selbst gehört der Einwohnergemeinde, es wurde ihr einmal eigens zu diesem Zweck geschenkt.

Das dritte Feld, das «Liegenschaften-Portefeuille» der Ortsbürgergemeinde, ist seinerseits in drei Bereiche geteilt, erstens in Hochbauten, Versicherungswert rund 13 Mio. Franken, zum Beispiel das Bröchin-Haus oder das Nussbaumer-Haus, die in gutem Zustand zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Der zweite Bereich umfasst das landwirtschaftliche Kulturland. Und schliesslich, last but not least, der dritte Bereich, das «Entwicklungsland», zum Beispiel Weiherfeld-West, das Grundstück bei der «Rheinlust» oder das Areal im Engerfeld, entlang des Autobahn-Zubringers. Mit diesen Grundstücken im Baugebiet hält die Ortsbürgergemeinde einige «Filetstücke» und ist damit in der Lage, bei der Stadtentwicklung wichtige Akzente zu setzen. Für den gesamten Liegenschaftsbereich erarbeitet die Ortsbürgerkommission aktuell eine neue Strategie.

Das Thema «aktive Bodenpolitik», also Kauf, Tausch, Realersatz von Land, zum Beispiel um komplizierte Verhältnisse zu entflechten oder auch genossenschaftlichen Wohnungsbau zu ermöglichen, ist für die Stadt im Moment nicht aktuell; entsprechende Areale, wo sie sich vorsorglich einbringen müsste, sind nicht ersichtlich – wenn ein solcher Fall auftreten würde, besteht aber kein Zweifel, dass solche Optionen diskutiert würden. Abgesehen davon ist die Dynamik im Baubereich so gross – sie stieg in den letzten Jahren von rund 50 Millionen Franken pro Jahr auf gegenwärtig fast 200 Millionen Franken Investitionen pro Jahr –, dass die Stadt selbst nicht auch noch eingreifen sollte. Aufgabe der Stadt ist es vielmehr, im Gesamtinteresse diese Dynamik in geregelte Bahnen zu bringen. Die Instrumente dafür sind der Zonenplan und darin vor allem die Gestaltungspläne, welche weit präzisere Rahmenbedingungen schaffen, als die Zonen allein.

Im Brennpunkt: Der Salmen-Park

Zu den bedeutendsten Akteuren im Rheinfelder Immobiliensektor gehört die «PSP Swiss Property», eine börsenkotierte Aktiengesellschaft, die auf den umfangreichen Liegenschaftsbesitz der Brauereien

Feldschlösschen, Cardinal, Hürlimann und Löwenbräu Zürich zurück geht. Im Portfolio mit 170 Liegenschaften und einem Bilanzwert von zusammen rund 5,4 Milliarden Franken (Stand Ende Juni 2011) befindet sich in der Kategorie «Areale und Entwicklungsliegenschaften» auch der «Salmen-Park» sowie einige weitere Objekte in Rheinfelden.

Die Strategie der PSP besteht hauptsächlich darin, so Thomas W. Kraft, Asset Management PSP Zürich, ein attraktives Immobilien-Portfolio anzubieten, das vorwiegend Büro- und Gewerbeliegenschaften an zentralen Lagen umfasst, Schwerpunkte sind Zürich und Lausanne. Wohnungen gehören nicht zum Portfolio, weil die Unternehmung auch ausländische Aktionäre hat und dadurch unter Umständen Konflikte mit der Lex Koller (Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland) entstehen könnten. Acht besondere Areale und Liegenschaften unterschiedlicher Grösse entwickelt die PSP in eigener Regie. Je nach Projekt werden dabei auch Wohnungen geplant und realisiert, die aber dann verkauft werden.

Im Falle des Salmen-Parks strebt die PSP, in enger Absprache mit der Stadt Rheinfelden, eine attraktive Mischung von Bauten und Nutzungen an, inklusive des Einkaufszentrums von Coop. Die Wohnungen werden im Stockwerkeigentum konzipiert und anschliessend verkauft. Zuvor loteten Spezialisten die spezifischen Marktchancen am Standort Rheinfelden aus, um eine vielfältige gesunde Mischung von Objekten anbieten zu können. Dabei zeigte sich, dass die Stadt vor allem als Wohnstandort gesucht wird; auch Büronutzungen sind möglich, wobei die PSP diesbezüglich in Rheinfelden vorsichtiger agiert, angesichts der Konkurrenz in Basel und Zürich.

Besonders gefragt ist der Malz-Silo, ein städtebaulicher Akzent, dessen künftige Wohnungen eine sensationelle Aussicht erhalten werden. Leider ist es nicht gelungen, die alten Felsenkeller neu zu nutzen, da enorme Baukosten anfallen würden, für Isolationen, Wärme- und Feuchtedämmungen usw., welche zudem die ursprünglichen Gewölbe entstellt hätten. Das Baugesuch für die ersten Baufelder des Salmen-Parks soll noch im Herbst 2011 eingereicht werden, der Verkaufsstart für die Wohnungen ist auf Sommer 2012 angesetzt.

Die Zusammenarbeit mit der Stadt und der Verwaltung verläuft gut, schnell und kompetent. Das Instrument des Gestaltungsplans, der für ein derart spezielles Areal massgeschneiderte Umnutzungen zulässt, hat sich bewährt, auch um die verschiedenen Interessen, namentlich jene der Stadt, einfließen zu lassen. Die Gestaltungsplanphase dauerte mit dem Architekturwettbewerb sehr lange, das war vielleicht ein

Nachteil; dafür ist nun ein zukunftsweisendes verdichtetes Projekt entstanden.

Von den übrigen PSP-Objekten in Rheinfelden – Marktgasse 61: ehemaliger «Storchen», Marktgasse 36: Feldschlösschen-Stadt; Rheinlust und Bahnhofstrasse 21: Bahnhofsaal – liegt der Fokus in Zukunft sicher im Bahnhofgebiet. Der Bahnhofsaal, eine «Problemliegenschaft», ist schwierig zu vermieten, er benötigt aufwändige Renovationen. Die PSP wird das weitere Vorgehen mit der Stadt erörtern, um Lösungen zu suchen.

Rheinfelden-Ost: Entwicklungsschwerpunkt im Dornröschenschlaf

Das Industrie- und Gewerbegebiet im Rheinfelder Osten wird aktuell von vier Unternehmungen geprägt: Die Schweizer Rheinsalinen, die JOSEF MEYER Transport Technology AG, die LANDI FRILA mit LANDI-Laden Rheinfelden-Ost sowie die SuperDrecksKescht®, Betrieb Rheinfelden (ehemals FONDA-Gelände). Das im Zusammenhang mit dem Kraftwerksbau ausgebeutete «Chleigrüt», im Besitz der Ortsbürger- und Einwohnergemeinde, wird gegenwärtig wieder aufgefüllt und rekultiviert. Der entsprechende Gestaltungsplan lässt direkt an der bestehenden Industriezone eine neue gewerbliche Nutzung zu. Ein Nutzungskonzept dafür hat die Stadt allerdings noch nicht näher konkretisiert.

Rheinfelden-Ost/Möhlin als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung ist vorderhand nur ein Richtplaneintrag mit strategischer Perspektive. Dies hat der Kanton mit seiner Prioritätensetzung bezüglich Kiesabbau so entschieden: Im Gebiet zwischen Landi und Bahnlinie wird zuerst Kies ausgebeutet und anschliessend das Gelände aufgefüllt. Erst danach sind Nachnutzungen in der eigentlichen Industriezone möglich. Dieses Konzept durchkreuzte Entwicklungsvorstellungen und Projekte der Schweizer Rheinsalinen, die nun auf Jahre hinaus blockiert sind. Somit ist das Industrieland gemäss Bauzonenplan eine strategische Landreserve, deren Realisierung erst im Zeitraum der Neukonzessionierung des Salzabbaus im Jahr 2025 oder noch später in Frage kommt. Wenn es dereinst zu einer Entwicklungsplanung der beiden Gemeinden Rheinfelden und Möhlin rund um den Möhliner Bahnhof kommen wird – was vernünftig wäre –, steht die Saline als Partner zur Verfügung. Das Verhandlungsklima zwischen der Saline und den beiden Gemeinden ist nunmehr seit Jahren sachlich und entspannt; das war bekanntlich nicht immer so.

Schweizer Rheinsalinen mit langfristiger Perspektive

Die Schweizer Rheinsalinen setzen strategisch auf zwei Standorte, Rheinfelden und Pratteln/Schweizerhalle. Die Saline Riburg ist der leistungsfähigere, jüngere der beiden, auch hinsichtlich Salzlagerstätten, Ausbaubarkeit und Entwicklungsfähigkeit. In Schweizerhalle hält das Unternehmen indessen seinen Sitz, einerseits mit dem Verwaltungszentrum, andererseits mit der Produktion verpackter konfektionierter Spezialitäten, während Riburg den Schwerpunkt auf grosse Mengen Losesalz für den Strassenwinterdienst und für industrielle Zwecke setzt. Beide Standorte sind langfristig gesichert. Als Meilenstein der Entwicklung steht in Riburg der kräftige Ausbau der Lagerkapazitäten für Losesalz und palettierte Ware im Vordergrund. Besonders augenfällig ist der zweite Saldome. Im Hinblick auf das Jahr 2025, wenn an beiden Standorten die kantonalen Salzabbaukonzessionen erneuert werden müssen, sind in beiden Salinen grosse Erneuerungsinvestitionen im Gange.

Über lange Zeit hat die Saline ihr umfangreiches Grundeigentum für eigene Bedürfnisse gehalten oder, im Falle des Kulturlandes, verpachtet. Verkauft wurde selten. Ausnahmen waren etwa das Grundstück für den neuen Landi-Laden in Rheinfelden-Ost oder das nun völlig überbaute Logistikareal in Schweizerhalle-Ost. Dies nicht zuletzt im Zusammenhang mit Grossinvestitionen, welche das Unternehmen tätigt und vollständig mit eigenen Mitteln finanziert. Falls weitere nicht benötigte Areale anderen Nutzungen geöffnet werden sollen, dann nur im Baurecht, in Pacht oder als Ausbeutungsrecht – Stichwort Kiesabbau Riburg –, weitere Verkäufe kommen nicht mehr in Frage. Für die betriebseigenen Zwecke des Salzabbaus sind die Areale auf dem Werksgelände vorgesehen, wo nun der zweite Saldome entsteht.

Entwicklungsschub weckt Besorgnis

Erst ein Mal in seiner langen Geschichte erlebte Rheinfelden einen ähnlichen Entwicklungsschub, nämlich als die Siedlung «Augarten» gebaut und in den frühen 1970er-Jahren bezogen wurde. Gegenwärtig leben rund 12'000 Personen aus insgesamt 80 Nationen in der Zähringerstadt. In den nächsten Jahren werden sich die Neubaugebiete füllen, sodass eine Bevölkerungszahl von 15'000 Einwohnern nicht mehr allzu fern liegen dürfte. Diesen Zustrom muss die Stadt verkraften und zwar nicht nur in der Infrastruktur, sondern auch gesellschaftlich und politisch. Es gilt, die Neuzuzüger zu integrieren, ihnen ein Heimatgefühl zu vermitteln und sie an den politischen Prozessen zu beteiligen.



Der Baukomplex «Pile-up®» hinter dem Kurbrunnen-Areal kombiniert L-förmige Elemente zu interessanten Wohneinheiten.

Die jüngste Bevölkerungsbefragung erbrachte diesbezüglich ein bemerkenswertes Signal, erläutert Stadttammann Franco Mazzi. Die zweithäufigste Sorge oder Befürchtung der Befragten sei eine «zu dichte Überbauung in Rheinfelden». Diese Sorge ist neu, vor vier Jahren hat sie noch niemand erwähnt. «Wir nehmen diese Sorge sehr ernst, denn verschiedene Beispiele in der Nachbarschaft zeigen, dass solche Befürchtungen schnell in vehemente Ablehnung umschlagen können, wenn es um neue Vorhaben oder um eine Zonenplan-Revision geht» betont Mazzi. Rheinfelden legt aus diesen Gründen sehr viel Wert auf eine sorgfältige Planung.

Konturen einer künftigen Bauzonenplan-Revision

Ein Blick auf den Bauzonenplan zeigt folgende grosse Areale, die abgesehen von Rheinfelden-Ost noch nicht überbaut sind, noch keine Bauprofile stehen und auch keine Bauvorhaben in Planung sind: Weiher-

feld-West, Arbeitszone II Gewerbe, mit Gestaltungsplan; die «Rheinparzelle» westlich des Salmen-Areals, in der Zone «Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste»; Schiffacker, Arbeitszone I Dienstleistungen mit Gestaltungsplan für Sport, Freizeit und Kultur; Gebiet zwischen Tankstelle ASAG und Schulanlage Engerfeld, viergeschossige Wohnzone B und schliesslich die Parzelle bei der Rheinlust, zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplan. Unmittelbare Dringlichkeit, diese Flächen zu überbauen, besteht aktuell nicht. Vielmehr hat eine künftige Revision des Zonenplans und seiner Bestimmungen zu prüfen, ob innerhalb des Siedlungsgebiets noch Reserven vorhanden sind. Allerdings sind sich alle Fachleute einig, dass die sogenannte «innere Verdichtung» konkret schwierig zu realisieren ist. Sie benötigt sorgfältige Analysen, damit ergänzende Bauten nicht wertvoll durchgrünte Quartierstrukturen vernichten.

Was bleibt, wäre mehr in die Höhe oder in die Tiefe zu bauen. Letzteres kommt beim Rheinfelder Baugrund, der grossflächig aus anstehendem Fels besteht, wohl kaum in Frage, Hochhäuser hingegen schon; die bis vor kurzem festgefahrene Diskussion hat sich entkrampft. Allerdings sind für die Zähringerstadt Türme, wie sie in Zürich und Basel in die Höhe wachsen, kaum angemessen. Immerhin, Anita und Ruedi Vogel haben bei der Projektierung des «B-15»-Komplexes auch an ein Hochhaus gedacht, quasi als Gegenstück zum Malz-Silo auf dem Salmen-Park. Allerdings stellt sich stets die Frage, ob dichtes hohes Bauen wirklich Flächen spart – oder den Flächenverbrauch nur verlagert, weil die Leute dann an der Peripherie Sport treiben und mehr Verkehrsinfrastruktur beanspruchen, um nur zwei Aspekte zu nennen.

Rheinfelden: Beneidenswert attraktiv

Für Stadtammann Franco Mazzi gibt es keinen Zweifel: Rheinfelden ist in einer beneidenswert guten Lage: Der Ort ist attraktiv, die Lage begehrt, das Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets bemerkenswert, die Perspektiven spannend und interessant – so ziemlich das Gegenteil etwa zum ostdeutschen Merseburg (Sachsen-Anhalt), wo der unglückselige Gegenkönig Rudolf von Rheinfelden begraben liegt. Diese Stadt hat eine Universität und bis vor kurzem rund 60'000 Einwohner, heute sind es noch knapp die Hälfte – selbst mit Hilfe von aussen ist sie kaum noch in der Lage, ihre Infrastruktur zu halten, von neuen Vorhaben gar nicht zu reden. Ganz anders die Situation in Rheinfelden, die selbstverständlich auch einem exzellenten Umfeld zu verdanken ist. Mazzi: «Bemerkenswert ist das dreifache Qualitätssiche-

run gssystem, das die Stadt etabliert hat und das von der Öffentlichkeit gar nicht richtig wahrgenommen wird: Erstens sind das die Gestaltungspläne, die hohe Anforderungen stellen und überdurchschnittlich gute Lösungen ermöglichen. Dann folgen, zweitens, die kompetenten Fachleute in Kommissionen und Verwaltung. Und drittens ist der Beirat Stadtgestaltung zu nennen, ein Fachgremium aus unabhängigen Experten, welches wichtige Bauvorhaben aus übergeordneter Perspektive beurteilt.»



Der Bauzonenplan Rheinfelden mit den Brennpunkten der künftigen Entwicklung.

Dank

Der Bericht stützt sich auf ausführliche Interviews, zu denen sich verdankenswerterweise folgende Partner zur Verfügung stellten:

Stadt Rheinfelden: Franco Mazzi, Stadtammann

Anton Giess AG, Architektur + Immobilien, Rheinfelden: Anton und Simon Giess

Architekturbüro Vogel Architekten, Rheinfelden: Anita und Ruedi Vogel

PSP Swiss Property, Zürich: Thomas W. Kraft, Asset Management

Schweizer Rheinsalinen, Schweizerhalle: Jürg Lieberherr, Direktor

Tersa AG Rheinfelden: Peter Hunziker, Silvia Solari-Hunziker (schriftlich geführt)

Bildnachweis: Fotos © Henri Leuzinger