Für die nächste Generation

Praxisbeispiel Neue Mitte Rheinfelden

Lorenz I. Zumstein, Stadtbaumeister

24. Januar 2024

Neue Mitte
Rheinfelden

Meilensteine der Gesamtentwicklung

Neue Mitte Rheinfelden

● = Einbezug Bevölkerung in Verfahrensschritte

Grundlagen Planung

2004	2013	2024	2025	2027
BNO / BZP	Strukturplan Bahnhof	BNO-Teiländerung GP Bahnhofsaal	BNO-Teiländerung GP Bahnhof	neue BNO/BZP

GP Bahnhof

2018-2019	2020-2022	2022-2023	2024	2024	2025	2025	2025	ab 2026	ab 2027	ab 2029
Testplanung	Richtprojekt	Gestaltungsplan/ BNO-Teiländerung	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschluss BNO-Teiländerung	Genehmigung Regierungsrat	Projekt-wettbewerbe	Projekt-planungen	Projekt-realisierungen

GP Bahnhof-saal

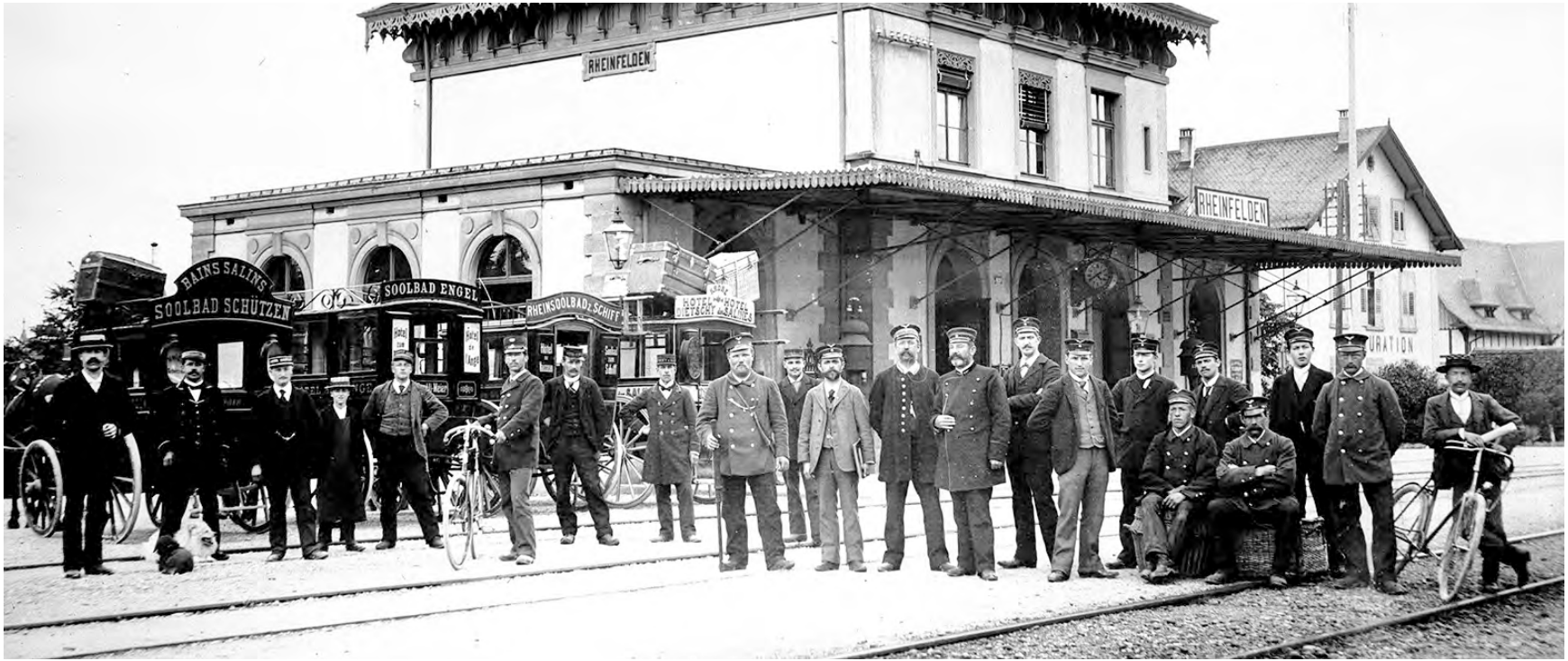
2012	2013-2014	2018	2018-2021	2021	2022	2023	2023	2024	2024	ab 2024	ab 2025
Studienauftrag PSP	Richtprojekt/ Gestaltungsplan (eingestellt)	Verkauf PSP an Realstone	Überarbeitung Richtprojekt	Gestaltungsplan/ BNO-Teiländerung	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschluss BNO-Teiländerung	Genehmigung Regierungsrat	Projektplanung	Projekt-realisierung

GP Roniger-Park

2021	2022-2023	2023	2023	2024	2024	2025	2025	ab 2027
Studien	Richtprojekt	Gestaltungsplan	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Genehmigung Regierungsrat	Projektplanung	Projekt-realisierung

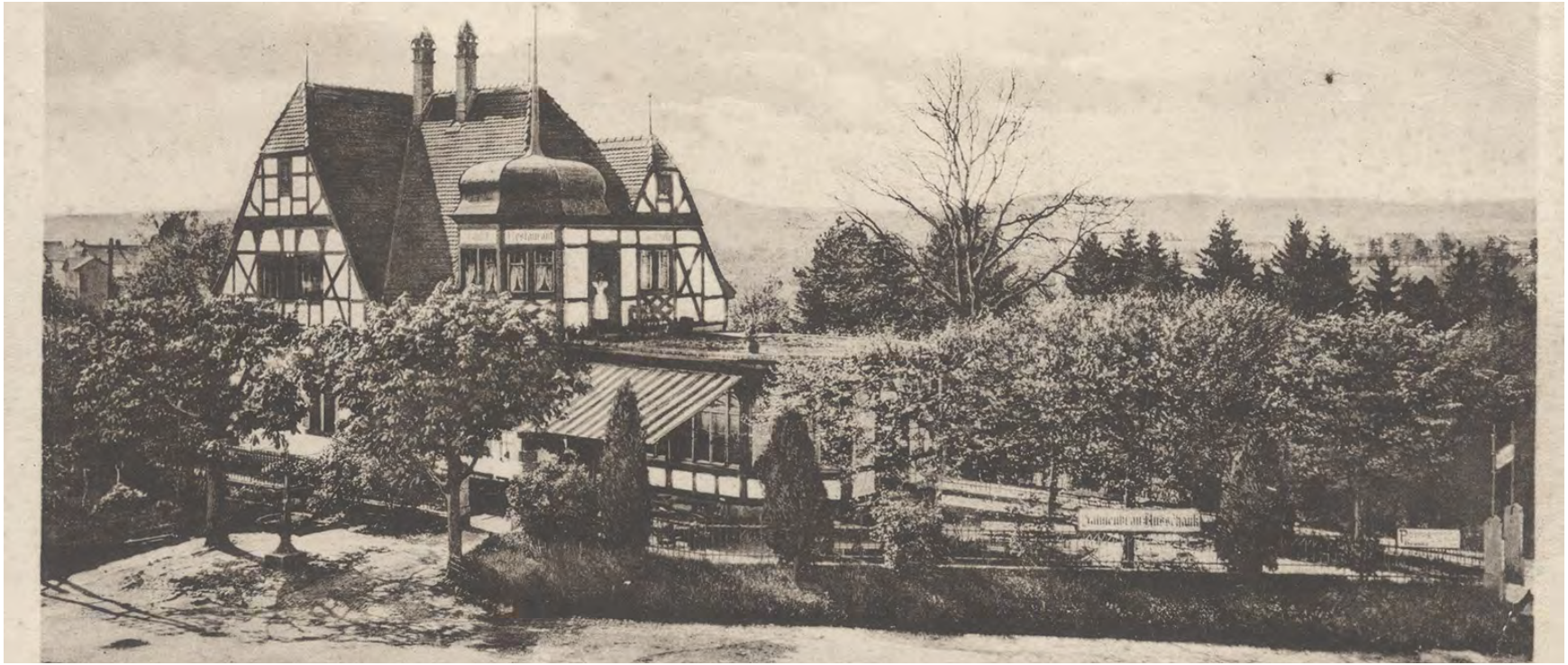
1875 Bau Bahnhof und Stationsgebäude

Der Umsteigeort (Postkarte 1906)

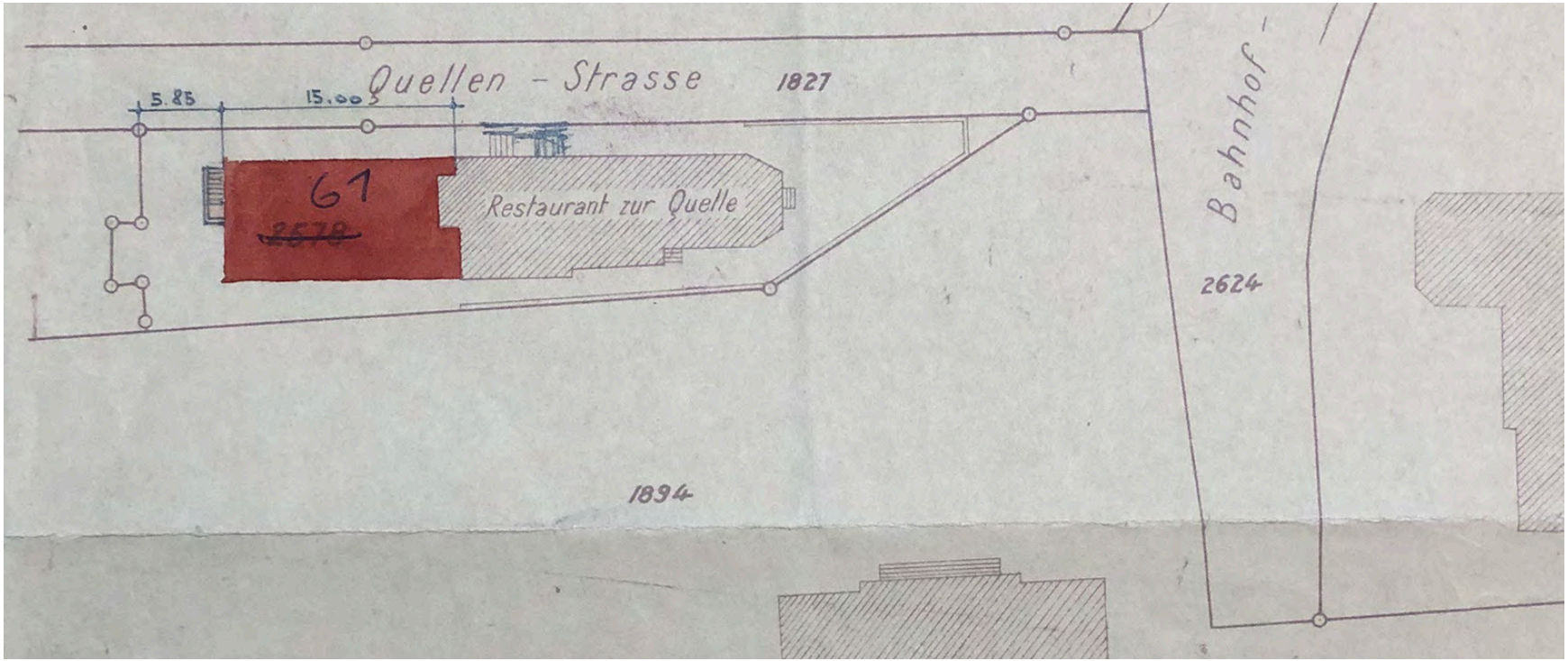


1878 Bau Hotel Bahnhof (Postkarte 1906)

1899 Bau Bahnhofrestaurant Quelle



1928 Anbau Restaurant Quelle

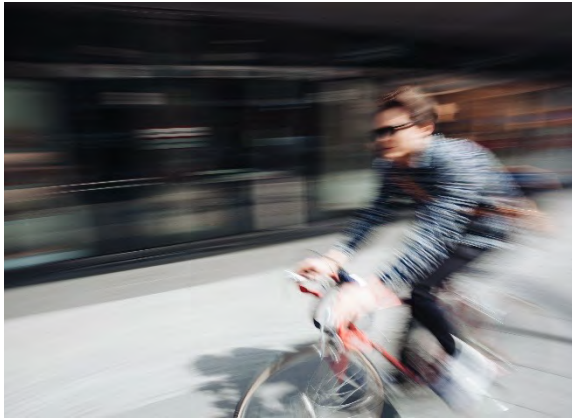


1934 Bau Bahnhofsaal

Das Bahnhofareal heute

Das Bahnhofareal heute

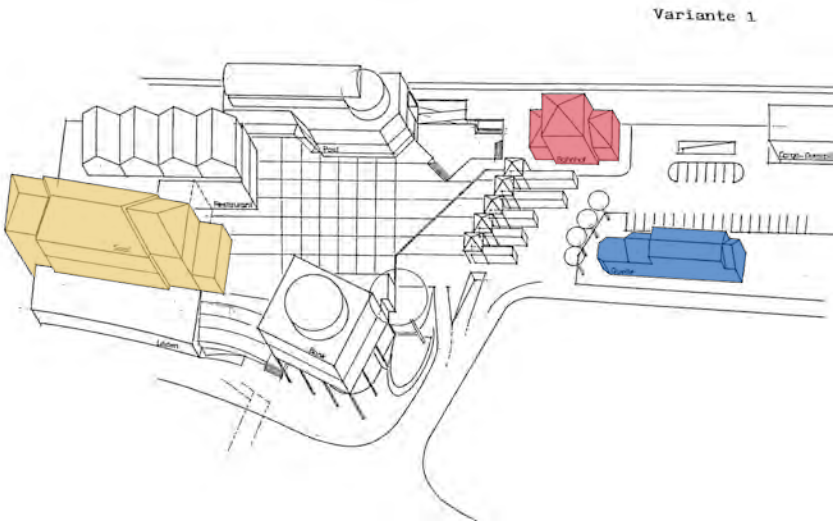
- 3.6 Mio. Menschen pro Jahr - zu Fuss, mit dem Velo, mit dem Bus, mit der Bahn oder mit dem Auto

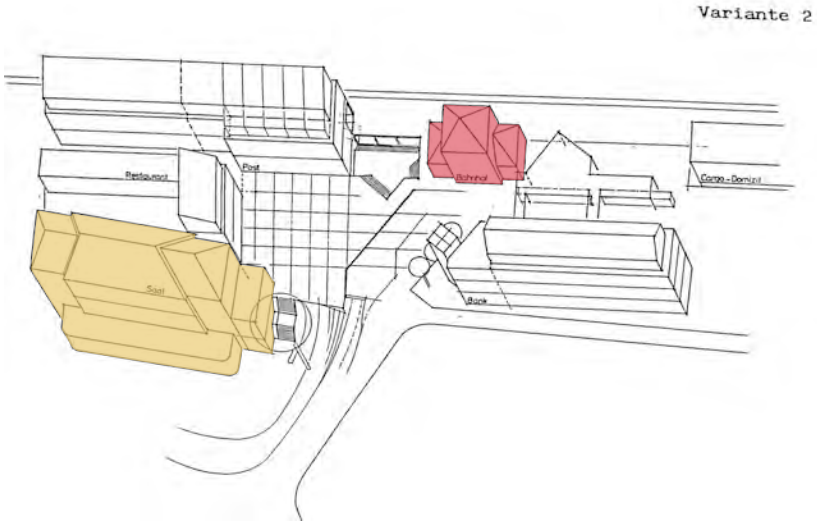


Das Bahnhofareal heute

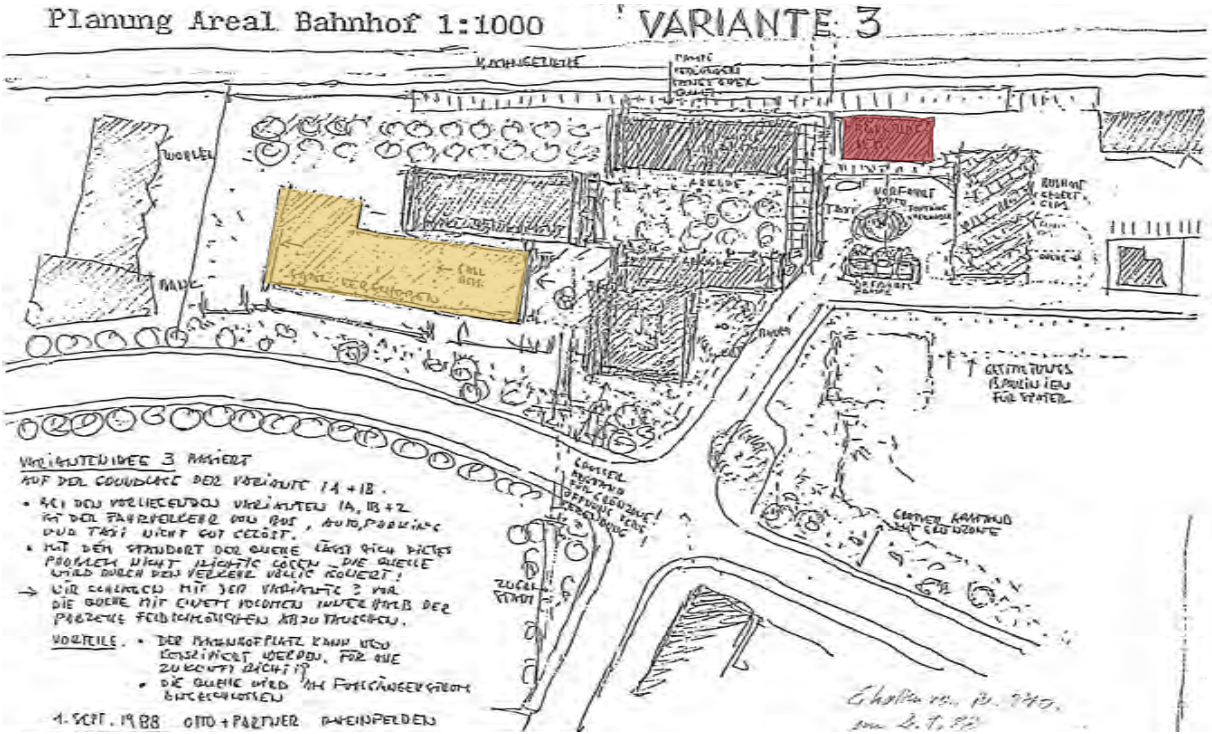
- Bushof erfüllt Anforderungen nicht
- Geringe Aufenthaltsqualitäten, Verkehrskonflikte
- Areal unternutzt, Potential nicht ausgeschöpft

Die ersten Schritte – Ausbauplanung 1987/88

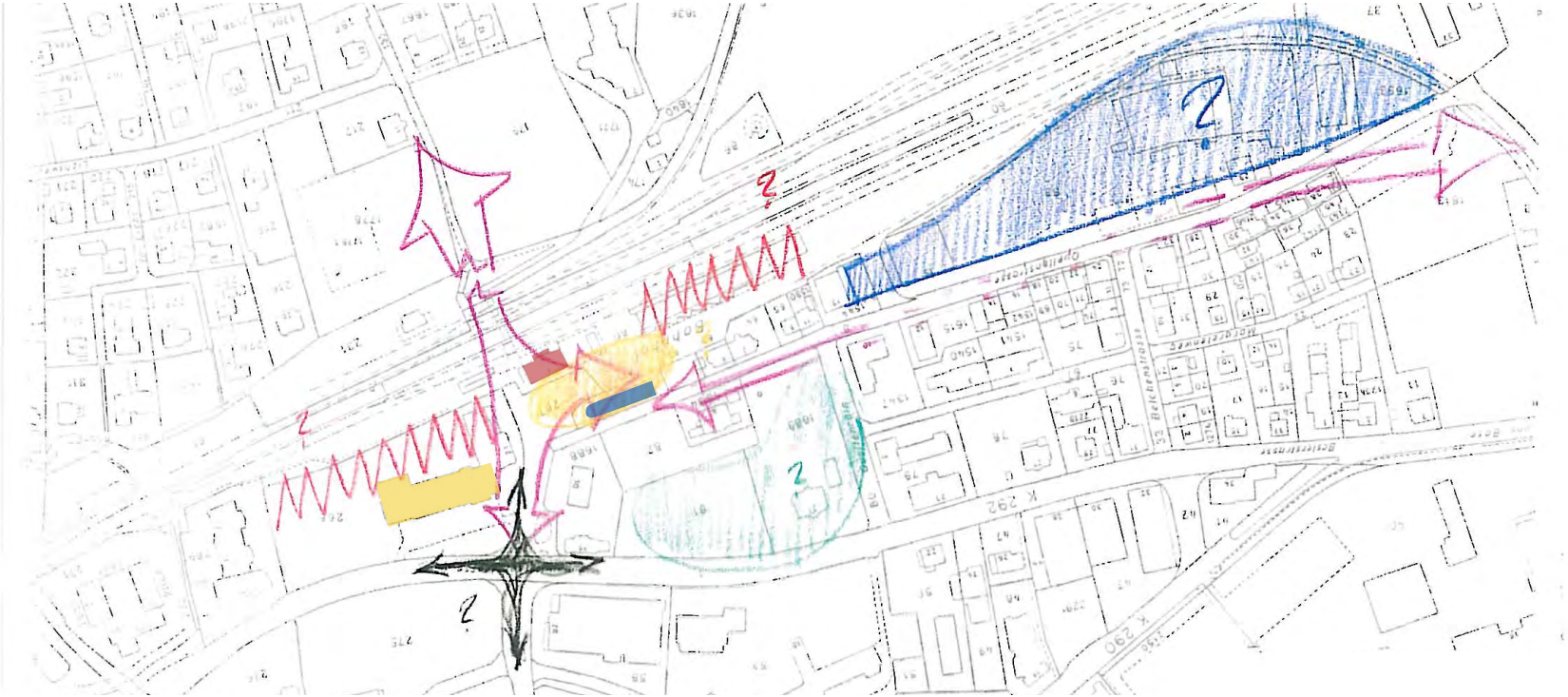




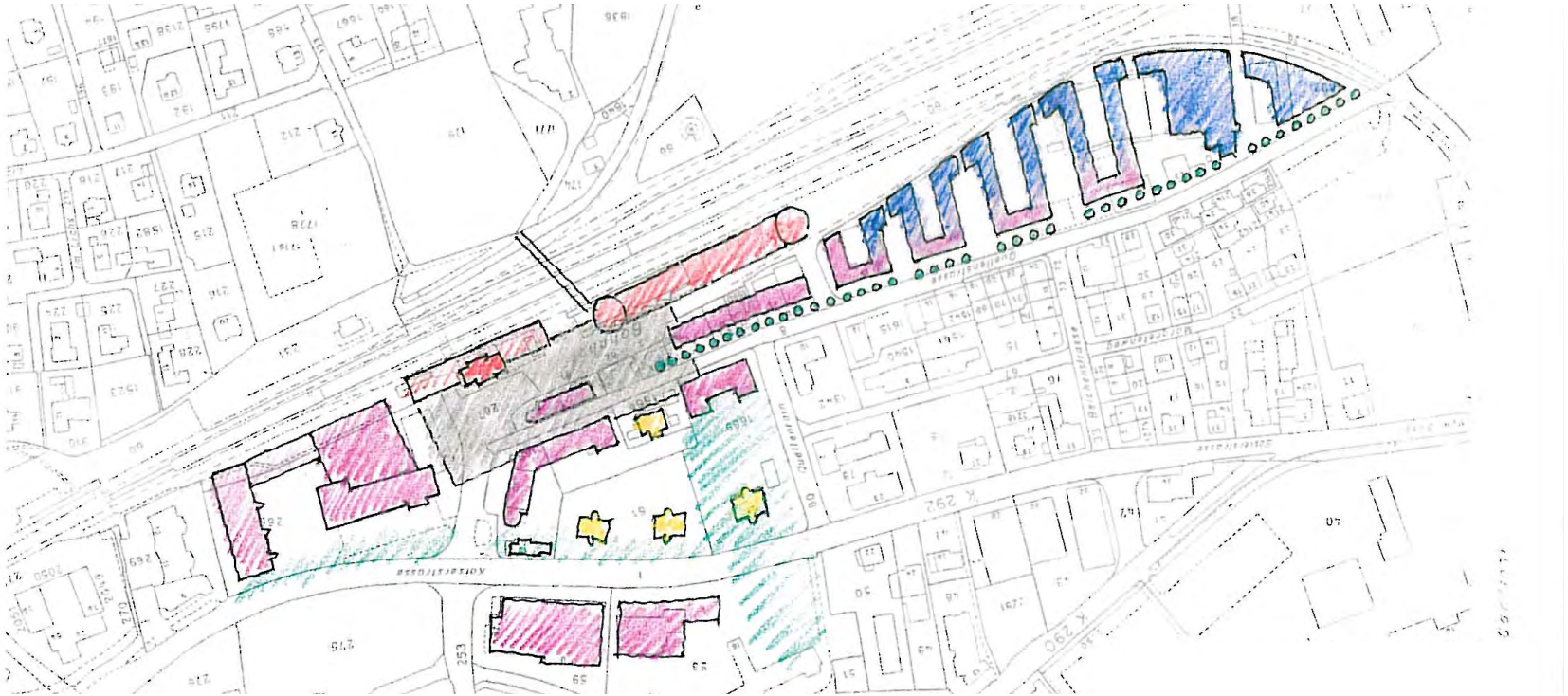
Die ersten Schritte – Ausbauplanung 1987/88



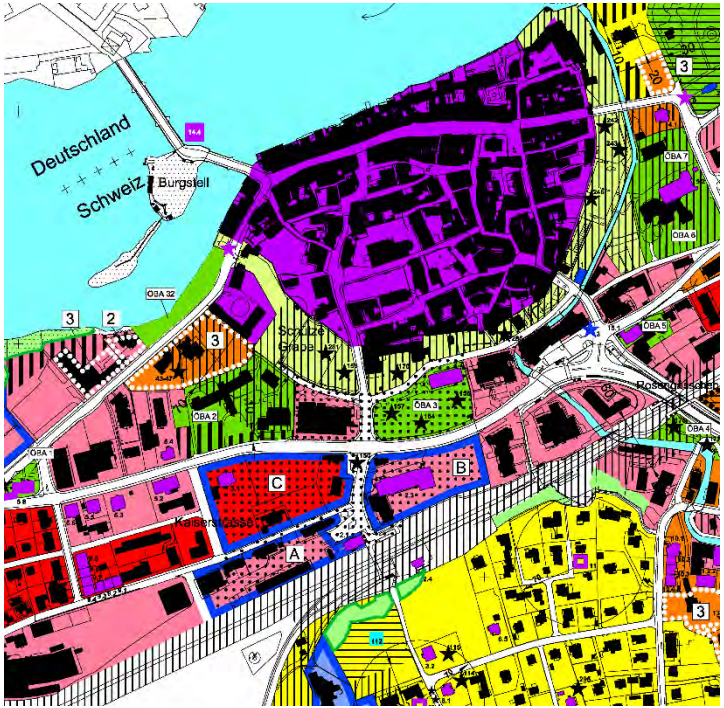
Die ersten Schritte – Vorstudie Revision BNO 1997



Die ersten Schritte – Vorstudie Revision BNO 1997



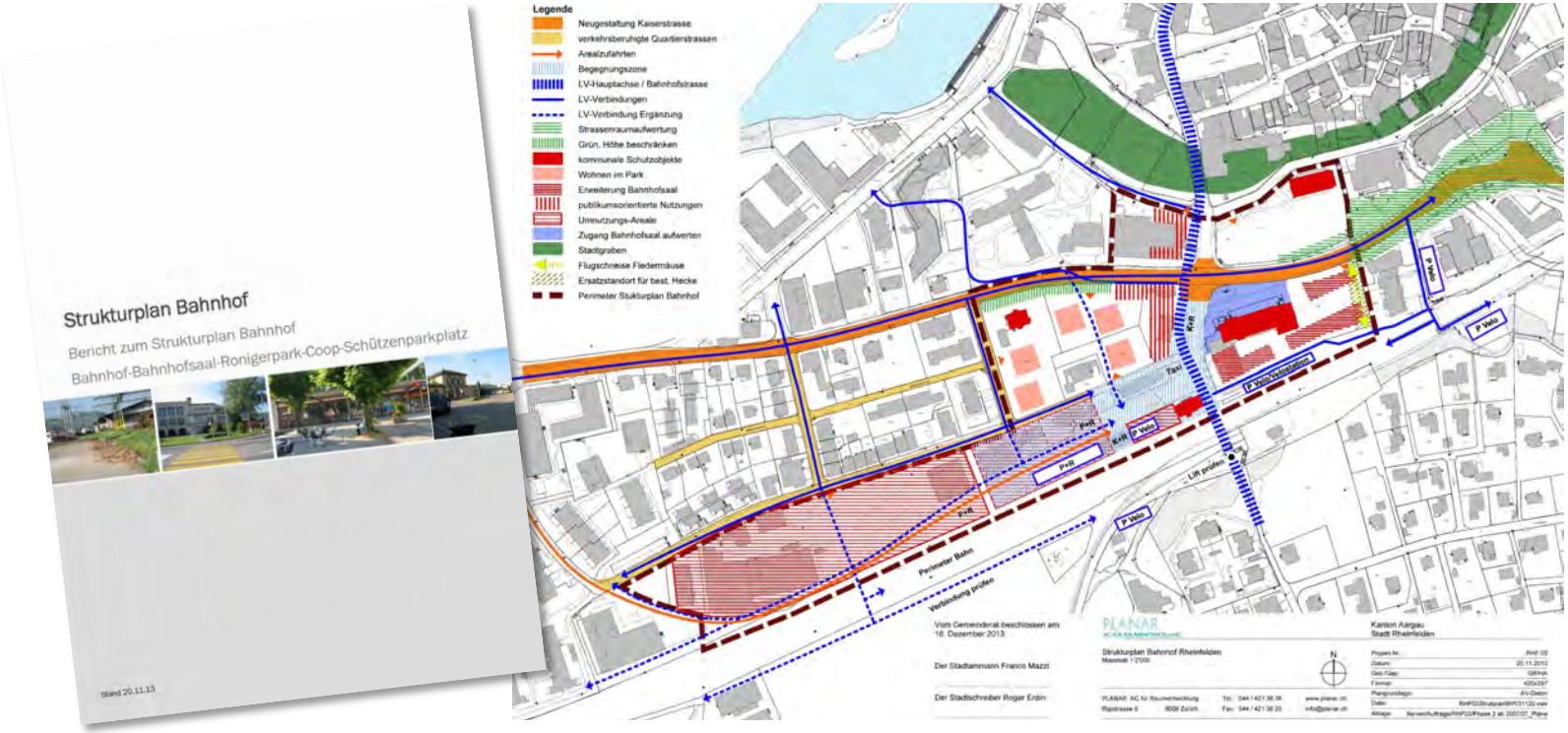
Revision BNO 2004



Areale mit Gestaltungsplanpflicht

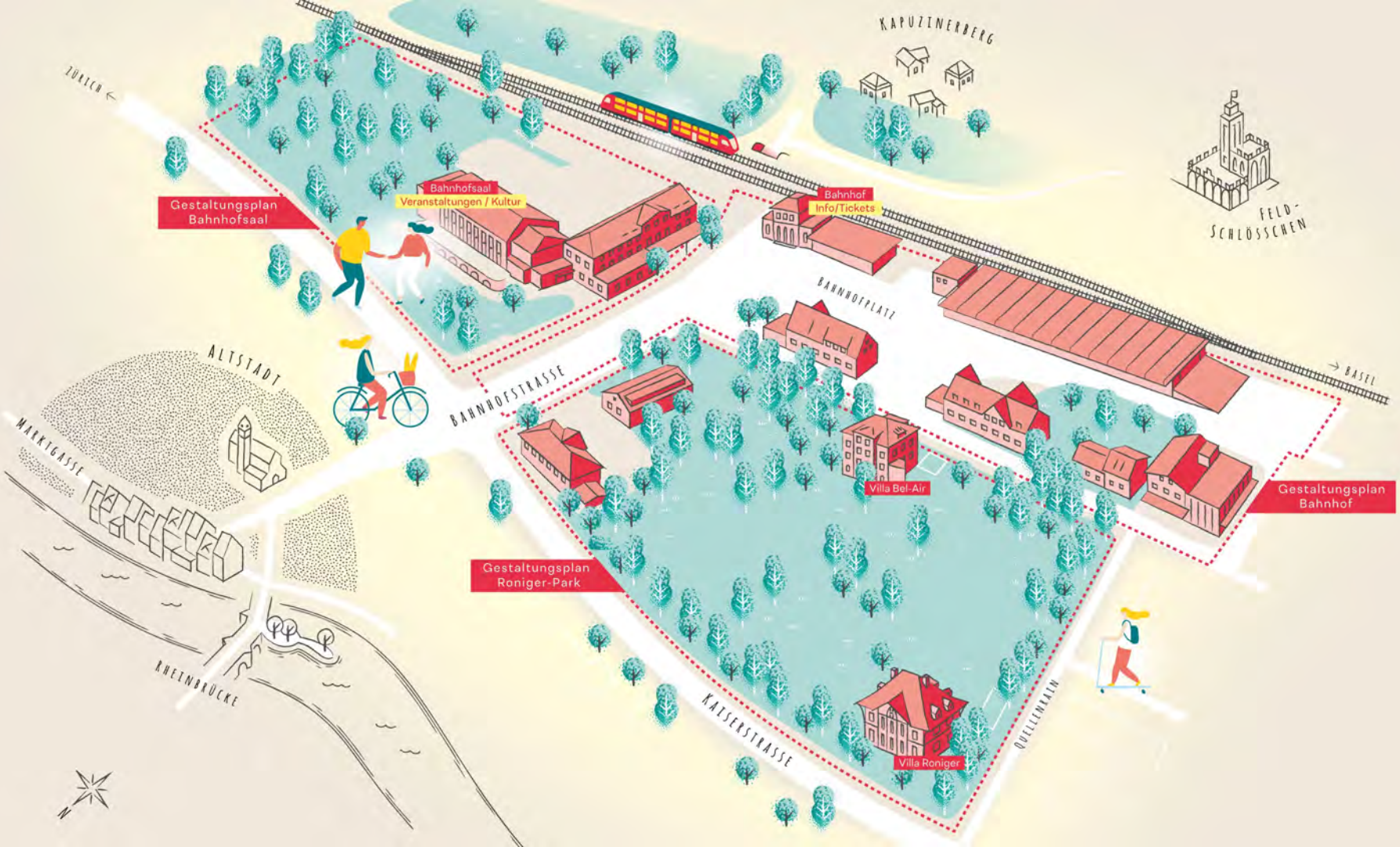
- A: Bahnhof
- B: Bahnhofsaal
- C: Roniger-Park

Strukturplan Bahnhof 2013



Wem gehört was im Entwicklungsgebiet?

Neue Mitte
Rheinfelden

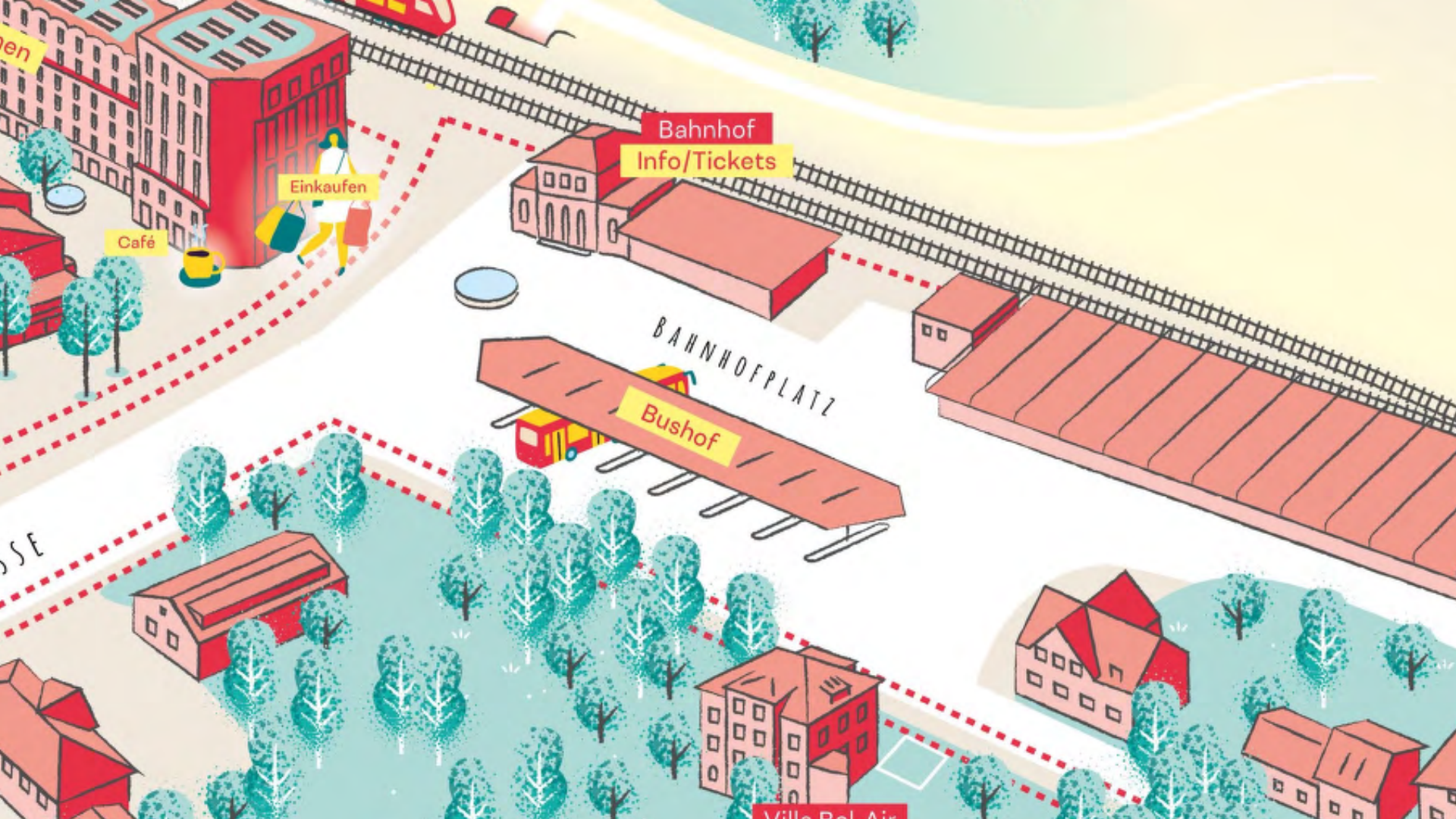

Kapuzinerberg
Zürich ←
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Bahnhof
Info/Tickets
Feld-Schlösschen
Bahnhofplatz
→ Basel
Altstadt
Bahnhofstrasse
Marktgasse
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Gestaltungsplan Roniger-Park
Rheinbrücke
Katserstrasse
Quellenmatt
Villa Roniger
N

Kapuzinerberg
Zürich
Wohnen
Wohnhof
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Cafe
Einkaufen
Bahnhof
Info/Tickets
Feld-Schlösschen
Bahnhofplatz
Altstadt
Bahnhofstrasse
Marktgasse
Rheinbrücke
Basel
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Gestaltungsplan Roniger-Park
Kaiserstrasse
Quellenmain
Villa Roniger
N

Gestaltungsplan
Bahnhofsaal
Wohnen
WOHNHOF
Dienstleistungen / Wohnen
Parking
Autos
P
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Café
Einkaufen
ALTSTADT
BAHNHOFSTRASSE

Kapuzinerberg
Zürich
Wohnen
Wohnhof
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Cafe
Einkaufen
Bahnhof
Info/Tickets
Feld-Schlösschen
Bahnhofplatz
Altstadt
Bahnhofstrasse
Marktgasse
Rheinbrücke
Basel
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Gestaltungsplan Roniger-Park
Kaiserstrasse
Quellenmain
Villa Roniger
N

KAPUZINERBERG
ZÜRICH ←
Wohnen
WOHNHOF
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Cafe
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhof
Info/Tickets
BAHNHOFPLATZ
Bushof
FELD-SCHLÖSSCHEN
→ BASEL
ALTSTADT
BAHNHOFSTRASSE
MARKTGASSE
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Gestaltungsplan Roniger-Park
RHEINBRÜCKE
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N


Bahnhof
Info/Tickets
Einkaufen
Café
BAHNHOFPLATZ
Bushof

KAPUZINERBERG
ZÜRICH ←
Wohnen
WOHNHOF
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Cafe
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhof
Info/Tickets
BAHNHOFPLATZ
Bushof
FELD-SCHLÖSSCHEN
→ BASEL
ALTSTADT
BAHNHOFSTRASSE
MARKTGASSE
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Gestaltungsplan Roniger-Park
RHEINBRÜCKE
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N

Kapuzinerberg
Zürich ←
Wohnen
Wohnhof
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Café
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhof
Info/Tickets
Feld-Schlösschen
Bahnhofplatz
Busho f
→ Basel
Altstadt
Bahnhofstrasse
Café
Markt gasse
Dienst-leistungen
Quellenstrass
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Verweilen
Gestaltungsplan Roniger-Park
Spazieren
Rheinbrücke
Katserstrasse
Quellenmain
Villa Roniger
N

Bushof
BAHNHOFSTRASSE
Café
Dienst-
leistungen
Villa Bel-Air
QUELLENSTRASS
Verweilen
Gestaltungsplan
Roniger-Park
Spazieren
KAISERSTRASSE
Villa Roniger
QUELLENRAIN

Kapuzinerberg
Zürich ←
Wohnen
Wohnhof
Dienstleistungen / Wohnen
Parking Autos
P
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Café
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhof
Info/Tickets
Feld-Schlösschen
Bahnhofplatz
Busho f
→ Basel
Altstadt
Bahnhofstrasse
Café
Markt gasse
Dienst-leistungen
Quellenstrass
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan Bahnhof
Verweilen
Gestaltungsplan Roniger-Park
Spazieren
Rheinbrücke
Katserstrasse
Quellenmain
Villa Roniger
N

KAPUZINERBERG
ZÜRICH
Wohnen
Dienstleistungen / Wohnen
WOHNHOF
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Zugang Gleise
Einkaufen
Café
Bahnhof
Info/Tickets
FELD-SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
Parking / Park and Ride
P
BASEL
Velo
P
Unterirdischer Zugang Gleise
Velo-Parking
BAHNHOFSTRASSE
ALTSTADT
MARKTGASSE
Café
Dienst-leistungen
Villa Bel-Air
QUELLENSTRASSE
Gestaltungsplan Bahnhof
Verweilen
Gestaltungsplan Roniger-Park
Spazieren
RHEINBRÜCKE
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N

Dienstleistungen / Wohnen
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Café
Zugang Gleise
Bahnhof
Info/Tickets
FELD-
SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
Parking /
Park and Ride
P
Velo
P
Unterirdischer
Zugang Gleise
Velo-Parking →
BAHNHOFSTRASSE
Café
Dienst-
leistungen
QUELLENSTRASS
Villa Bel-Air
Gestaltungsp
Bahnhof
Verweilen
Spazieren
Gestaltungsplan
Roniger-Park

KAPUZINERBERG
ZÜRICH
Wohnen
Dienstleistungen / Wohnen
WOHNHOF
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Zugang Gleise
Einkaufen
Café
Bahnhof
Info/Tickets
FELD-SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
Parking / Park and Ride
P
BASEL
Velo
P
Unterirdischer Zugang Gleise
Velo-Parking
BAHNHOFSTRASSE
ALTSTADT
MARKTGASSE
Café
Dienst-leistungen
Villa Bel-Air
QUELLENSTRASSE
Gestaltungsplan Bahnhof
Verweilen
Gestaltungsplan Roniger-Park
Spazieren
RHEINBRÜCKE
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N

KAPUZINERBERG
ZÜRICH
Wohnen
Dienstleistungen / Wohnen
WOHNHOF
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Cafe
Zugang Gleise
Bahnhof
Info/Tickets
FELD-SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
Bar
Parking / Park and Ride
P
BASEL
Wohnen
Gestaltungsplan Bahnhof
QUELLENSTRASSE
Villa Bel-Air
Velo
P
Unterirdischer Zugang Gleise
Velo-Parking
BAHNHOFSTRASSE
Café
Dienst-leistungen
ALTSTADT
MARKTGASSE
RHEINBRÜCKE
Gestaltungsplan Roniger-Park
Verweilen
Spazieren
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N

Zugang Gleise
Bahnhof
Info/Tickets
Einkaufen
FELD-
SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
→ BASEL
Parking /
Park and Ride
P
Café
Bar
QUELLENSTRASSE
Wohnen
Villa Bel-Air
Gestaltungsplan
Bahnhof
Verweilen
Spazieren

KAPUZINERBERG
ZÜRICH
Wohnen
Dienstleistungen / Wohnen
WOHNHOF
Parking Autos
P
Gestaltungsplan Bahnhofsaal
Bahnhofsaal
Veranstaltungen / Kultur
Einkaufen
Cafe
Zugang Gleise
Bahnhof
Info/Tickets
FELD-SCHLÖSSCHEN
BAHNHOFPLATZ
Bushof
Dienstleistungen / Velo-Parking / Wohnen
Taxi / Kiss and Ride
P
Bar
Parking / Park and Ride
P
BASEL
Wohnen
Gestaltungsplan Bahnhof
QUELLENSTRASSE
Villa Bel-Air
Velo
P
Unterirdischer Zugang Gleise
Velo-Parking
BAHNHOFSTRASSE
Café
Dienst-leistungen
ALTSTADT
MARKTGASSE
RHEINBRÜCKE
Gestaltungsplan Roniger-Park
Verweilen
Spazieren
KAISERSTRASSE
QUELLENMAIN
Villa Roniger
N

Neue Mitte
Rheinfelden

Meilensteine der Gesamtentwicklung

Neue Mitte Rheinfelden

= Einbezug Bevölkerung in Verfahrensschritte

Grundlagen Planung

2004	2013	2024	2025	2027
BNO / BZP	Strukturplan Bahnhof	BNO-Teiländerung GP Bahnhofsaal	BNO-Teiländerung GP Bahnhof	neue BNO/BZP

GP Bahnhof

2018-2019	2020-2022	2022-2023	2024	2024	2025	2025	2025	ab 2026	ab 2027	ab 2029
Testplanung	Richtprojekt	Gestaltungsplan/ BNO-Teiländerung	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschluss BNO-Teiländerung	Genehmigung Regierungsrat	Projekt-wettbewerbe	Projekt-planungen	Projekt-realisierungen

GP Bahnhof-saal

2012	2013-2014	2018	2018-2021	2021	2022	2023	2023	2024	2024	ab 2024	ab 2025
Studienauftrag PSP	Richtprojekt/ Gestaltungsplan (eingestellt)	Verkauf PSP an Realstone	Überarbeitung Richtprojekt	Gestaltungsplan/ BNO-Teiländerung	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Beschluss BNO-Teiländerung	Genehmigung Regierungsrat	Projektplanung	Projekt-realisierung

GP Roniger-Park

2021	2022-2023	2023	2023	2024	2024	2025	2025	ab 2027
Studien	Richtprojekt	Gestaltungsplan	Kantonale Vorprüfung	Mitwirkung	Öffentliche Auflage	Genehmigung Regierungsrat	Projektplanung	Projekt-realisierung

Ausblick

Bis zu einer möglichen Realisierung stehen an:

- Teilrevision Nutzungsplanung für Areale Bahnhof und Bahnhofsaal
- Fertigstellung und Genehmigungsprozess der drei Gestaltungspläne
- Verschiedene Liegenschaftskäufe und Verkäufe durch Stadt und Private
- Genehmigung verschiedener Kredite für Planung und Realisierung
- Umsetzung in Etappen und verschiedenen Kooperationen

Fazit

Für jede Entwicklungsplanung gilt:

- Ideen sammeln, abwägen und reifen lassen
- Planung in kleinen Schritten beginnen
- Nicht alle Probleme in einer Planung oder einem Arbeitsschritt lösen wollen
- In Varianten und Entwicklungsschritten denken
- Akteure phasengerecht einbeziehen
- Öffentliche Kommunikation gezielt aufbauen
- Ausdauer, Zuversicht und Flexibilität aller Beteiligter einfordern

Neue
Mitte
Rheinfelden

Neue Mitte
Rheinfelden

www.neuemitte-rheinfelden.ch