

## REGIERUNGSRAT

### REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-001194

#### **Gemeinde Rheinfelden; Allgemeine Nutzungsplanung Teiländerung "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

Sitzung vom 22. Oktober 2025

Versand: 27. Oktober 2025

#### **Sachverhalt**

##### **1. Planungsrechtliches Verfahren**

###### **1.1 Verfahrensdaten**

|                                    |                                         |
|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 6. März 2025                            |
| Mitwirkung                         | 13. November 2024 bis 13. Dezember 2024 |
| Öffentliche Auflage                | 21. März 2025 bis 22. April 2025        |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 18. Juni 2025                           |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 18. September 2025                      |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 6. September 2025                       |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

###### **1.2 Genehmigungsbehörde**

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

###### **1.3 Rechtsschutz**

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

##### **2. Die Vorlage im Überblick**

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Rheinfelden am 18. Juni 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Bauzonenplan (BZP) "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept"
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept"

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 19. Juni 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Feldschlösschen Supply Company AG (FSC) betreibt am Standort Rheinfelden neben der Bier- und Ciderproduktion auch ein zentrales Lager, von dem aus fünf regionale Aussenlager bedient werden. Das Unternehmen strebt eine langfristige Sicherung von Rheinfelden als Produktions- und Logistikstandort an. Die Transporte sollen so weit wie möglich minimiert und die unvermeidlichen Transporte so umweltschonend wie möglich abgewickelt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Logistik in Rheinfelden zentralisiert und automatisiert werden. Dies bedingt unter anderem den Bau eines neuen Hochregallagers mit einer Gebäudehöhe von 30 m.

Gemäss der rechtskräftigen BNO der Stadt Rheinfelden vom 30. April 2003 sind in der heutigen Arbeitszone nur Bauten bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Mit der Vorlage soll die Arbeitszone im Gebiet der FSC so angepasst werden, dass das geplante Hochregallager realisiert und der Erhalt und die Weiterentwicklung des Brauereibetriebs gesichert werden können (BNO und BZP).

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 6. März 2025 mit dem vor der öffentlichen Auflage bereinigten Vorbehalt einer Ergänzung hinsichtlich Verkaufsnutzung abgeschlossen.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Mit der Planung wird der Bereich der FSC von der allgemeinen Arbeitszone II in eine spezielle "Arbeitszone IIa: Feldschlösschen" umgezont. Zudem werden Bereiche mit unterschiedlichen Gesamthöhen von 17 m, 20 m und 30 m definiert. Die bisherigen Überlagerungen werden mit Ausnahme der Bauhöhenbeschränkung viergeschossig sachgerecht beibehalten.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung werden an der Bauzonenaussengrenze keine Anpassungen vorgenommen. Die Zweckmässigkeit der Abgrenzung sollen erst im Rahmen der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft werden.

## **2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die BNO wird um zwei neue Bestimmungen ergänzt. In Art. 14a BNO werden die Zonenbestimmungen für die neue Arbeitszone IIa Feldschlösschen festgelegt und in Art. 72a BNO gestützt auf den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) Mobilitätsvorgaben definiert.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 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).

#### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Die Kernstädte bilden zusammen mit den Agglomerationen noch stärker als bisher die Motoren der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung im Kanton. Sie sind Standorte zentraler Einrichtungen und Knotenpunkte des übergeordneten Verkehrsnetzes. Kernstädte prägen ihr Umland in wirtschaftlicher und kultureller Hinsicht. Die Aargauer Kernstädte sollen gemäss Richtplan bis 2040

gut ein Fünftel des prognostizierten Bevölkerungswachstums des Kantons und zwei Fünftel des dabei angestrebten Zuwachses an Beschäftigten aufnehmen. Der dazu nötige Raum muss zu mehr als 50 % durch eine hochwertige Innenentwicklung geschaffen werden.

Die Sicherung des Erhalts und der Weiterentwicklung von bestehenden Betrieben und Arbeitsplätzen ist ein wichtiger Auftrag der Raumplanung und des Richtplans. Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.3 Regionale Abstimmung**

Mit Stellungnahme vom 6. Dezember 2024 äussert sich der Planungsverband Fricktal Regio ausführlich zum Planungsvorhaben. Dabei wird auf die neuen regionalen Grundlagen hingewiesen, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung aus regionaler Sicht berücksichtigt werden sollen. Begrüsst wird die mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeit der Firma FSC als wichtiger Arbeitgeber und die Diversifizierung der Aktivitäten auf dem bestehenden Areal zugunsten der breiten Öffentlichkeit und eines attraktiven Arbeitsumfelds. Der Planungsverband stellt fest, dass mit der Planungsabsicht Grünflächen verloren gehen, die zu ersetzen sind. Dabei sollen weitere Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Stadtklimas aufgenommen oder ergänzt werden. Dies sei umso wichtiger, da sich das Areal als klimatischer Hotspot erweise.

Ein qualitätssicherndes Verfahren für Neubauten auf dem Areal wird von Fricktal Regio begrüsst. Bauliche Änderungen mit Auswirkungen auf das Ortsbild seien sorgfältig zu prüfen. Dabei sei das geplante Hochregallager sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und eine attraktive Sichtbarkeit des Areals insbesondere vom Bahnhof aus sicherzustellen. Eine Begrünungsmassnahme zur Entschärfung des Erscheinungsbilds und zur besseren Eingliederung soll geprüft und Umgebungsgestaltungsmassnahmen zum Hochregallager in der BNO entsprechend verlangt werden.

Die vorgesehene Förderung des Modalsplits Richtung emissionsarme Verkehrsmodi für Beschäftigte, Besuchende sowie Kundinnen und Kunden und die damit verbundene Wirkungskontrolle entspreche der "Mobilitätsstrategie Fricktal Regio" und wird von Fricktal Regio begrüsst. Insgesamt unterstützt der Planungsverband die Vorlage, sie gilt damit als regional abgestimmt.

### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

#### **3.4.1 Siedlungsqualität**

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

#### **Ortsbildentwicklung**

Das Ortsbild von Rheinfelden ist von nationaler Bedeutung und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Ausserhalb des Stadtkerns befindet sich die Grossbrauerei Feldschlösschen (ISOS-Gebiet 5), die auch architekturhistorisch besonders wertvoll ist. Die Teiländerung der Nutzungsplanung tangiert das ISOS-Gebiet 5 Brauerei Feldschlösschen. Für dieses Gebiet gilt das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz). Das ostseitige Betriebsgelände liegt ausserhalb des ISOS-Gebiets in einer Umgebung ohne ISOS-Erhaltungsziel.

Im Bauinventar (1998) der Kantonalen Denkmalpflege (vormals Kurzinventar) ist das Feldschlösschen (Parzelle 85) als Objekt KI-RHE956 enthalten. Im Inventar Bautenschutz Rheinfelden (2003) ist es nicht enthalten. Zum historischen Ensemble Feldschlösschen besteht jedoch ein Schutzvertrag gemäss § 49 des Kulturgesetzes (KG).

In der ICOMOS<sup>1</sup>-Liste der historischen Gärten und Anlagen ist der Fabrikgarten Feldschlösschen unter der Nummer 4258-14 verzeichnet. Bestandteile: Historistische Brauereianlage, Gartenwirtschaft mit schattenspendenden Bäumen, Kastanien-Alleen an beiden Zufahrtsstrassen.

Die für die Interessenabwägung erforderliche Prüfung von Varianten und Alternativen ist in den Unterlagen dokumentiert. Die Standortevaluation für die Betriebserweiterung und der gewählte Standort für das Hochregallager zwischen dem historischen Ensemble im Westen und den neueren Betriebsgebäuden im Osten ist aus ortsbaulicher Sicht nachvollziehbar. Dennoch befindet sich der gewählte Standort an sehr empfindlicher Lage.

Vorliegend besteht ein ausreichendes öffentliches Interesse, für neue Gebäude und eingreifende Erneuerungen ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen (Art. 14a Abs. 10 BNO). Die Vorgaben in den Absätzen 5 und 7 der Bestimmung bezeichnen sachgerechte qualitative Vorgaben für die Beurteilung im Rahmen dieser qualitätssichernden Verfahren.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Gemäss Art. 14, Abs. 4 BNO ist für eine maximal 30 m hohe Baute im Gebiet westlich der Feldschlösschenstrasse die Vereinbarkeit mit den Bestimmungen des Schutzvertrags und eine Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege erforderlich. Ausgehend von der auch im Planungsbericht ausgeführten Schutzwürdigkeit des historischen Ensembles und des diesbezüglichen Vertrags gemäss § 49 KG und dem Übersichtplan zum Schutzvertrag beurteilt die Kantonale Denkmalpflege die geplante Teiländerung der Nutzungsplanung und die daraus resultierende Arbeitszone Feldschlösschen grundsätzlich positiv. Voraussetzung ist jedoch, dass die Neubauten in ihrer architektonischen Qualität hohen gestalterischen Ansprüchen zu genügen vermögen und entsprechend sorgfältig geplant werden.

### **Natur im Siedlungsgebiet**

Die überlagernden Schutzzonen "Naturschutzzone Durchlässigkeit" und "Schutzbepflanzung" bleiben sachgerecht im BZP bestehen.

Die Bestimmungen in Art. 14 BNO zur Aussenraumgestaltung und Anrechenbarkeit anderer Grünflächen werden unverändert in Art. 14a BNO übernommen. In Ergänzung zu den in Art. 21 Abs. 5 BNO aufgelisteten naturnahen Grünräumen sind gemäss Art. 14a Abs. 9 BNO auch verbindliche Schutzbepflanzungen und Dachbegrünungen zur Hälfte an den Grünraum gemäss Abs 8 BNO anrechenbar. Dies ist sachgerecht.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Mit Art. 14a Abs. 7 BNO werden geeignete Bestimmungen zur Sicherung qualitätsvoller Aussenräume und der klimagerechten Siedlungsentwicklung aufgenommen. Dies ist sachgerecht.

### **3.4.2 Erschliessung**

Im Planungsbericht werden die übergeordneten Grundlagen und Rahmenbedingungen wie zum Beispiel auch der KGV und die Baulinien der Nationalstrasse sachgerecht erwähnt.

Die verkehrliche Erschliessung wird in Kapitel 4.3 des Planungsberichts erläutert. Dabei wird insbesondere auf die LKW-Verkehrszahlen eingegangen. Gemäss Annahmen wird davon ausgegangen, dass die Inbetriebnahme des neuen Zentrallagers (Verteilzentrum) eine Zunahme von elf LKW-Fahrten pro Tag (durchschnittlicher täglicher Verkehr [DTV]) verursacht. Da die Anzahl der Beschäftigten unverändert bleiben soll, wird diesbezüglich von einer gleichbleibenden Anzahl PW-Fahrten ausgegangen.

---

<sup>1</sup> Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Gemäss Voruntersuchung ist im Jahr 2029 mit einem Verkehrsaufkommen von 270 LKW-Fahrten pro Tag auf der Dr.-Max-Wüthrich-Strasse beziehungsweise 261 LW-Fahrten pro Tag (DTV) auf der Theophil-Roniger-Strasse zu rechnen. Auf beiden Strassen liegt der Lastwagenverkehr somit deutlich unter der festgelegten Kapazitätsgrenze von 365 LKW-Fahrten (gemäss Verkehrsanalyse Logistikerweiterung im Jahr 2002).

Ergänzend zu Art. 14a BNO werden in Art. 72a BNO generelle Vorgaben zur Mobilität aufgenommen. Die Regelungen unterstützen die Zielsetzung der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU", den Anteil Autofahrten am Gesamtverkehr zu reduzieren.

### **Standort mit hohem Güterverkehr**

Der Standort überschreitet gemäss Planungsbericht den Schwellenwert von mehr als 200 LKW-Fahrten pro Tag gemäss Richtplankapitel S 3.1 und gilt daher als Standort mit hohem Güterverkehr (Planungsgrundsatz A). Neue Standorte für Nutzungen mit hohem Güterverkehr bedürfen einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (Planungsanweisung 2.1). Es gelten zudem die Standortkriterien gemäss Planungsgrundsatz B sowie Planungsgrundsatz C.

Die in Art. 14a Abs. 3 BNO definierte Obergrenze stützt sich sachgerecht auf die festgelegte Kapazitätsgrenze von 365 LKW-Fahrten gemäss der Verkehrsanalyse Logistikerweiterung aus dem Jahr 2002.

### **3.4.3 Umweltverträglichkeit**

Der UVB<sup>2</sup> (Voruntersuchung) ist nach den formellen Vorgaben aufgebaut. Er beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts in genügendem Umfang, um die Nutzungsplanung freigeben zu können (vgl. Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle vom 28. Februar 2025).

## **3.5 Weitere materielle Hinweise**

### **3.5.1 Umwelt**

Die umweltrechtlichen Themen werden weitgehend im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) behandelt.

### **Rohstoffabbau**

Gemäss Aussagen im UVB besteht im Untergrund ein Rohstoffvorkommen an Kies von rund 12 m Mächtigkeit. Die Nutzung im Rahmen des ordentlichen Bauaushubs bei der Projektrealisierung ist grundsätzlich zulässig.

### **Lärm**

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht überprüft werden.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Westen der geplanten Arbeitszone eine geringe Gefährdung durch Hochwasser. Bei einem dreihundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ<sub>300</sub>) werden Fliesstiefen von bis zu 25 cm erwartet – es besteht jedoch kein Schutzdefizit gemäss der kantonalen Schutzzielmatrix.

---

<sup>2</sup> Umweltverträglichkeitsbericht

### 3.5.3 Störfallvorsorge

Es wurde sachgerecht ein Abschnitt "Störfallvorsorge, Unfälle und Betriebsstörungen" in den Planungsbericht aufgenommen. Darin wird nun festgehalten, dass die FSC aufgrund der Kälteanlage 1, die mit Ammoniak (ca. 11'000 kg) betrieben wird, sowie den Stoffmengen an Natronlauge, Ethanol und Salzsäure der Störfallverordnung (StfV) unterstellt ist und dass das Planungsgebiet teilweise im Konsultationsbereich der Autobahn A3 liegt. Diese Aussagen sind korrekt.

Gemäss Planungsbericht führt das geplante Bauvorhaben mit Hochregallager und Bahnverlad zu keiner Erhöhung der Anzahl Beschäftigten. Es seien somit keine zusätzlichen Risiken zu erwarten. Dies ist nachvollziehbar und plausibel.

Im Rahmen der Teiländerung Nutzungsplanung "Arbeitszone Feldschlösschen" gibt es aus raumplanerischer Sicht somit keine risikorelevante Änderung gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" und daher ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge erforderlich.

### 3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die neuen Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform.

## 4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

### Beschluss

1.

Die Allgemeine Nutzungsplanung, Teiländerung "Areal Feldschlösschen und Mobilitätskonzept", beschlossen von der Gemeindeversammlung Rheinfelden am 18. Juni 2025, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

### Verteiler

- Stadtrat, Marktgasse 16, 4310 Rheinfelden
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Abteilung für Baubewilligungen BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

## 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, 5001 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.