



Rheinfeld

Lebenswert. Liebenswert.

Einladung zur Einwohnergemeinde-Versammlung

Mittwoch, 17. Juni 2026, 19.30 Uhr, Turnhalle Schulanlage Engerfeld





Bildserie im Innern der Botschaft: Eindrücke der öffentlichen Bundesfeier 2025

Traktandenliste

1)	Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2025; Genehmigung	2
2)	Jahresrechnung 2025; Genehmigung	3
3)	Geschäftsbericht 2025; Kenntnisnahme	10
4)	Sanierung und Erweiterung Schulanlage Robersten; Zusatzkredit über CHF 615'000.00 zum Verpflichtungskredit für die Projektierung; Genehmigung	11
5)	Verpflichtungskredit über 1.5 Mio. Franken für die Planung der Sanierung von Flachdach und Gebäudehülle der Schulanlage Engerfeld; Genehmigung	15
6)	Entwicklung Bahnhofareal; Verpflichtungskredit über 1.15 Mio. Franken für die Projektierung und Realisierung des Parkentrées Roniger-Park; Genehmigung	18
7)	Vollmachtserteilung an den Gemeinderat zum Verkauf des Gerichtsgebäudes an der Hermann-Keller-Strasse 6 für 2.5 Mio. Franken an den Kanton Aargau sowie zur Begründung eines Baurechts auf Parz. Nr. 322; Genehmigung	20
8)	Verschiedenes	24

> Aktenaufgabe: 3.–17. Juni 2026



Herausgeber: Einwohnergemeinde Rheinfelden
 Gestaltung: Traktor Grafik, Münchenstein
 Fotos: Christiane Pauli-Magnus, Rheinfelden (Umschlag);
 Markus Raub, Rheinfelden; Stadt Rheinfelden
 Druck: Sparrn Druck + Verlag AG, Magden. Gedruckt auf 100 % Recycling-Papier.
www.rheinfelden.ch

Akteneinsicht



Traktandum 1

Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2025

Anlässlich der letzten Einwohnergemeinde-Versammlung wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Genehmigung des Protokolls der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 18. Juni 2025
2. Genehmigung des Budgets 2026
3. Stromnetz 2027; Genehmigung des Konzessionsvertrags mit der AEW Energie AG betreffend Nutzung von öffentlichem Grund und Boden für die Erstellung und den Betrieb von Verteilanlagen für die Versorgung der Gemeinde mit elektrischer Energie
4. Genehmigung eines Verpflichtungskredits über 1.45 Mio. Franken für den Ersatz von Werkleitungen im Bereich Kohlplatzweg bis Köhlerstrasse, Teil 2

5. Genehmigung folgender Kreditabrechnung:
5.1 Sanierung der Gemeindestrassen und Werkleitungen im Strassenabschnitt Augartenstrasse bis Kloosfeldstrasse

6. Zustimmung zur Verleihung des Ehrenbürgerrechts an Stadtmann Franco Mazzi

Das Protokoll kann während der Aktenuflage in der Kanzlei eingesehen oder in Kopie bezogen werden.

> Antrag

Das Protokoll der Einwohnergemeinde-Versammlung vom 10. Dezember 2025 sei zu genehmigen.



Traktandum 2

Jahresrechnung 2025; Genehmigung

a) Ergebnis

Die Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Rheinfelden basiert auf einem Steuerfuss von 90%. Das Ergebnis im Vergleich zum Budget und Vorjahr gestaltet sich wie folgt:

Einwohnergemeinde in CHF Mio. (ohne Spezialfinanzierungen)	RG 2025	BU 2025	RG 2024
Erfolgsrechnung			
Betrieblicher Aufwand	79.1	79.9	71.0
Betrieblicher Ertrag	73.5	68.9	67.8
Ergebnis aus betrieblicher Tätigkeit	-5.6	-11.0	-3.2
Finanzierung			
Finanzaufwand	0.3	0.2	0.4
Finanzertrag	5.7	6.1	5.8
Ergebnis aus Finanzierung	5.4	5.9	5.4
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung (+ = Überschuss / - = Fehlbetrag)	-0.2	-5.1	2.2
Investitionsrechnung			
Investitionsausgaben	14.8	15.8	7.9
Investitionseinnahmen	1.3	3.1	2.1
Ergebnis Investitionsrechnung	-13.5	-12.7	-5.8
Selbstfinanzierung*	10.4	4.8	9.0
Finanzierungsergebnis (+ Überschuss / - = Fehlbetrag)	-3.1	-7.9	3.2

Rundungsabweichungen möglich

* Nachweis der Selbstfinanzierung:

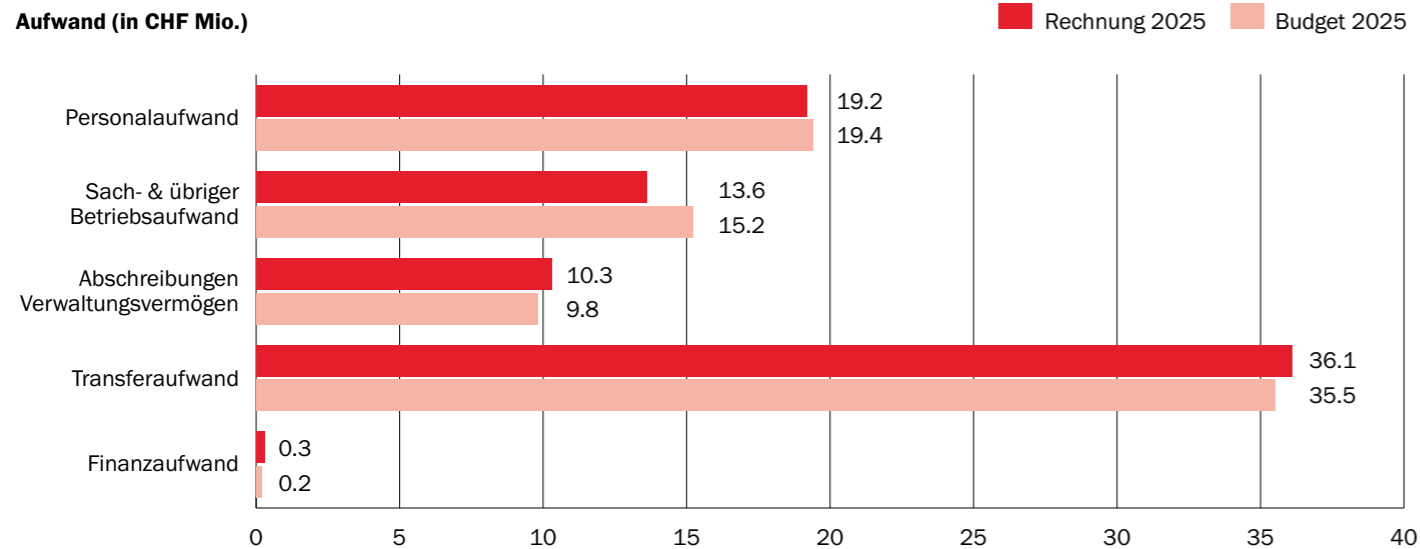
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung	-0.2	-5.1	2.2
Abschreibungen Verwaltungsvermögen	10.3	9.8	6.4
Einlagen in Fonds und Spezialfinanzierungen	0.0	0.0	0.1
Wertberichtigung Beteiligungen Verwaltungsvermögen	0.2	0.0	0.2
Abschreibungen Investitionsbeiträge	0.2	0.2	0.2
./. Aufwertungen Verwaltungsvermögen	0.0	0.0	0.0
./. Entnahmen aus Fonds und Spezialfinanzierungen	-0.1	-0.1	-0.1
./. Auflösung passivierte Investitionsbeiträge	0.0	0.0	0.0
Selbstfinanzierung	10.4	4.8	9.0

Der Aufwandüberschuss der Erfolgsrechnung beträgt CHF 0.2 Mio. Die Investitionen belaufen sich auf netto CHF 13.5 Mio., was bei einer Selbstfinanzierung von CHF 10.4 Mio. einen Finanzierungsfehlbetrag von CHF 3.1 Mio. zur Folge hat.

Im Vergleich resultieren im Budget 2025 ein Finanzierungsfehlbetrag von CHF 7.9 Mio. und in der Jahresrechnung 2024 ein Überschuss von CHF 3.2 Mio.

b) Erfolgsrechnung

Ein Vergleich nach Kostenarten ergibt folgende Übersicht (ohne Spezialfinanzierungen):



Der Personalaufwand beträgt CHF 19.2 Mio. und liegt 1.2% oder CHF 0.2 Mio. unter Budget. Bei der Regionalpolizei konnten einzelne Stellen während des Jahres nicht besetzt werden. Weiter haben Leistungen aus der Erwerbsersatzordnung und der Krankentaggeldversicherung den Personalaufwand reduziert.

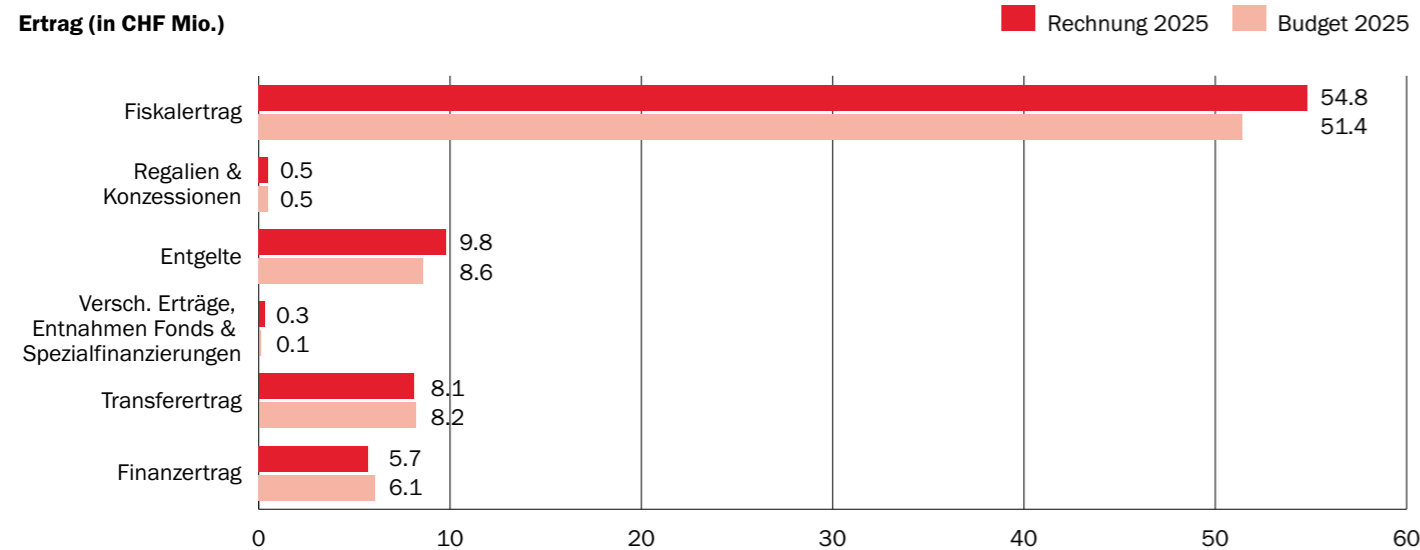
Der Sach- und übrige Betriebsaufwand erreicht eine Höhe von CHF 13.6 Mio. Gegenüber den im Budget eingestellten CHF 15.2 Mio. bedeutet dies einen Minderaufwand von 10.9%. Deutliche Minderaufwendungen sind festzustellen beim baulichen Unterhalt der Gemeindestrassen und Hochbauten. Demgegenüber stehen Mehrkosten bei der Ver- und Entsorgung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen.

Die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen betragen gesamthaft CHF 10.3 Mio. und liegen somit um CHF 0.5 Mio. über Budget. Im Zusammenhang mit der Schenkung der Liegenschaft Markt-

gasse 12 an die Stiftung Fricktaler Museum musste der Restbuchwert des Gebäudes abgeschrieben werden.

Im Transferaufwand sind die Entschädigungen und Beiträge an Gemeinwesen und Dritte sowie der Abschreibungsaufwand von Investitionsbeiträgen enthalten. Er beträgt gesamthaft CHF 36.1 Mio. und ist damit CHF 0.6 Mio. oder 1.6% höher als budgetiert. Mehraufwendungen sind entstanden beim Gemeindebeitrag an die Restkosten für die Pflegefinanzierung, bei den Tagesstrukturen und beim Einkauf von Dienstleistungen der Regionalpolizei Oberes Fricktal. Demgegenüber steht ein Minderaufwand bei den Beiträgen für die gesetzliche wirtschaftliche Hilfe.

Der Finanzaufwand erreicht eine Höhe von CHF 0.3 Mio. und liegt damit CHF 0.1 Mio. über den Budgeterwartungen. Die Vergütungszinsen für Steuervorauszahlungen sind höher ausgefallen als budgetiert.



Die Fiskalerträge betragen gesamthaft CHF 54.8 Mio. und liegen damit CHF 3.4 Mio. oder 6.5% über Budget. Es ergibt sich folgende Übersicht (Beträge in CHF Mio.):

	RG 2025	BU 2025
Einkommenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	30.1	31.3
Einkommenssteuern natürliche Personen Vorjahre	4.9	5.1
Vermögenssteuern natürliche Personen Rechnungsjahr	3.9	3.8
Vermögenssteuern natürliche Personen Vorjahre	0.7	0.6
Quellensteuern	5.4	4.2
Gewinn- und Kapitalsteuern juristische Personen	7.8	5.1
Sondersteuern	2.0	1.4
Total	54.8	51.4

Rundungsabweichungen möglich

Bei den Einkommenssteuern der natürlichen Personen ist der Minderertrag auf eine geringere Bevölkerungszunahme als erwartet zurückzuführen. Der Mehrertrag an Quellensteuern resultiert aus der Aufarbeitung von Vorjahresrückständen durch das Kantonale Steueramt. Die Steuererträge juristischer Personen liegen deutlich über den Prognosen und sind auf erfreuliche Ergebnisse einzelner Unternehmungen zurückzuführen. Bei den Sondersteuern liegen die Erträge aus Vermögensgewinnsteuern und Erbschafts- und Schenkungssteuern über Budget.

Die Regalien und Konzessionen erreichen eine Höhe von CHF 0.5 Mio. und liegen damit im Rahmen der Budgeterwartungen.

Die Entgelte belaufen sich auf CHF 9.8 Mio. und fallen damit um CHF 1.2 Mio. höher aus als budgetiert. Mehrerträge sind zu verzeichnen bei den Feuerwehrsteuern, den Baubewilligungsgebühren, den Rückerstattungen für Sozialhilfe, den Ordnungsbussen und der Mehrwertsteuer.

Im Transferertrag sind Entschädigungen und Beiträge von Gemeinwesen enthalten. Mit CHF 8.1 Mio. liegen sie CHF 0.1 Mio. unter Budget. Die Bundesbeiträge für das Asylwesen sind tiefer ausgefallen als erwartet.

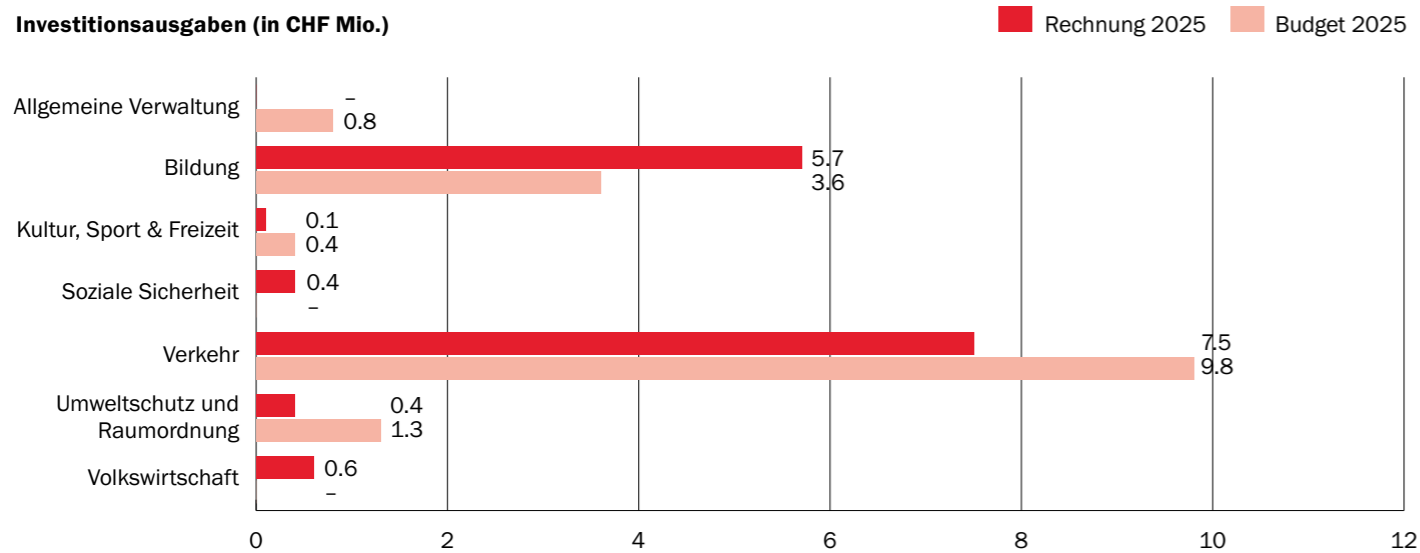
Der Finanzertrag beträgt CHF 5.7 Mio. Budgetiert war ein Ertrag von CHF 6.1 Mio. Die Beteiligungserträge aus Verwaltungsvermögen sind tiefer ausgefallen als budgetiert. Eine teilweise Kompensation konnte durch Mehrerträge bei Zinsen aus Finanzanlagen erreicht werden.



c) Investitionsrechnung

Die Investitionsausgaben (ohne Spezialfinanzierungen) in der Jahresrechnung 2025 erreichen eine Höhe von gesamthaft CHF 14.8 Mio. Im Budget waren Ausgaben von CHF 15.8 Mio. vorgesehen. Die Investitionen verteilen sich wie folgt:

Investitionsausgaben (in CHF Mio.)



Im Investitionsbudget der Allgemeinen Verwaltung konnte die geplante Umnutzung der Liegenschaft «Stampfi» (ehemals Heilpädagogische Schule) noch nicht realisiert werden.

Im Bildungsbereich wurden Investitionen über CHF 5.7 Mio. realisiert. Diese betreffen im Wesentlichen das Schulraumprovisorium im Augarten, den Ausbau für Tagesstrukturen und die Erweiterung der Schulräume im Schützenmatt sowie die Projektierung für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Robersten. Bei den Kindergärten konnten nicht alle Investitionsvorhaben wie geplant umgesetzt werden.

Im Bereich Kultur, Sport & Freizeit wurden CHF 0.1 Mio. investiert. Dies betrifft die Projektierung für die Erweiterung der Aussenanlagen beim Sportplatz Schiffacker. Das Planerwahlverfahren für die Sanierung der Liegenschaft Fricktaler Museum hat sich verzögert.

Bei der Sozialen Sicherheit sind erste Investitionsausgaben von CHF 0.4 Mio. im Zusammenhang mit dem Projekt «Wohnen im Alter Kloos» angefallen.

Beim Verkehr konnte von den geplanten Investitionen von CHF 9.8 Mio. ein Anteil von CHF 7.5 Mio. realisiert werden. Für rund CHF 4.9 Mio. wurden Liegenschaftskäufe für die Entwicklung des Areals «Neue Mitte» getätigt. Die weiteren Investitionen betreffen den Unterhalt von Gemeindestrassen sowie die Velostation bei der S-Bahnhaltestelle Augarten.

Im Bereich Umweltschutz & Raumordnung wurden Investitionen über CHF 0.4 Mio. ausgelöst. Die Sanierung der Friedhofskapelle und der Aufbahnhalle wurde gestartet und die Revision Nutzungsplanung ist weiter in Bearbeitung. Die geplante Photovoltaik-Anlage beim Werkhof musste zeitlich verschoben werden.

Die Investitionen im Bereich Volkswirtschaft betreffen die Kostenbeteiligung an der Fernwärmeleitung bei der Hermann-Keller-Strasse.

d) Bilanz

Die Bilanz gliedert sich im Rechnungsjahr 2025 wie folgt (in CHF Mio.):

Bilanz Zusammenzug	01.01.2025	31.12.2025
Aktiven	379.5	379.0
Finanzvermögen	140.6	137.5
Flüssige Mittel & kurzfristige Geldanlagen	8.1	10.1
Forderungen	18.2	19.8
Kurzfristige Finanzanlagen	20.0	16.0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3.2	3.7
Finanzanlagen	44.0	40.9
Sachanlagen Finanzvermögen	47.0	47.0
Verwaltungsvermögen	238.9	241.5
Sachanlagen Verwaltungsvermögen	211.8	215.5
Immaterielle Anlagen	1.0	0.9
Darlehen	16.8	16.1
Beteiligungen, Grundkapitalien	5.2	5.1
Investitionsbeiträge	4.1	3.9
Passiven	379.5	379.0
Fremdkapital	44.6	45.1
Laufende Verbindlichkeiten	29.4	31.1
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	5.0	0.0
Passive Rechnungsabgrenzungen	3.1	7.5
Kurzfristige Rückstellungen	0.5	0.5
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5.3	5.3
Langfristige Rückstellungen	0.7	0.5
Verbindlichkeiten gegenüber Spezialfinanzierungen & Fonds	0.6	0.3
Eigenkapital	334.9	333.9
Verpflichtungen (+) & Vorschüsse (-) gegenüber Spezialfinanzierungen	42.0	41.1
Fonds	2.3	2.2
Bilanzüberschuss	290.7	290.6

Rundungsabweichungen möglich

Die Bilanzsumme beläuft sich auf CHF 379.0 Mio., was eine Abnahme von CHF 0.5 Mio. bedeutet.

Im Finanzvermögen erhöhen sich die Flüssigen Mittel um CHF 2.0 Mio. und die Forderungen nehmen um CHF 1.6 Mio. zu. In den Forderungen enthalten sind Steuerausstände, welche sich von CHF 14.3 Mio. auf CHF 15.9 Mio. erhöhen. Die kurzfristigen Finanzanlagen reduzieren sich um CHF 4.0 Mio. auf CHF 16.0 Mio. und die mittel- und langfristigen Finanzanlagen um CHF 3.1 Mio. auf CHF 40.9 Mio.

Das Verwaltungsvermögen erhöht sich von gesamthaft CHF 238.9 Mio. um CHF 2.6 Mio. auf neu CHF 241.5 Mio. Die Nettzunahme ergibt sich aus der Investitionstätigkeit, den Abschreibungen und den Wertberichtigungen.

Beim Fremdkapital nehmen die laufenden Verbindlichkeiten um CHF 1.7 Mio. auf CHF 31.1 Mio. zu. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben Anfang Jahr CHF 5.0 Mio. betragen und wurden vollumfänglich zurückbezahlt. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen praktisch unverändert CHF 5.3 Mio. Die langfristigen Rückstellungen werden mit CHF 0.5 Mio. bilanziert. Es wird auf den detaillierten Rückstellungsspiegel im Anhang zur Jahresrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital der Stadt Rheinfelden reduziert sich per Ende Jahr um CHF 1.0 Mio. Es beträgt neu CHF 333.9 Mio., wovon ein Anteil von CHF 43.3 Mio. die Verpflichtungen gegenüber Spezialfinanzierungen und Fonds betrifft.

Das Nettovermögen hat per Ende 2024 CHF 76.8 Mio. betragen. Es reduziert sich um CHF 2.8 Mio. und beläuft sich per Ende 2025 neu auf CHF 74.0 Mio.

e) Finanzkennzahlen

Die harmonisierten Finanzkennzahlen (ohne Spezialfinanzierungen) zeigen sich in der Übersicht wie folgt:

	RG 2025	RG 2024
Nettoschuld I pro Einwohner in CHF (Pro-Kopf-Verschuldung)	-5'277.00	-5'585.00
Nettoverschuldungsquotient in % (Nettoschuld in Prozent vom Fiskalertrag/Finanzausgleich)	-145.7 %	-165.9 %
Zinsbelastungsanteil in % (Nettozinsaufwand in Prozent vom laufenden Ertrag)	-0.4 %	-0.4 %
Selbstfinanzierungsgrad in % (Selbstfinanzierung in Prozent der Nettoinvestitionen)	77.3 %	154.8 %
Selbstfinanzierungsanteil in % (Selbstfinanzierung in Prozent vom laufenden Ertrag)	13.2 %	12.2 %
Kapitaldienstanteil in % (Nettozinsaufwand + Abschreibungen in Prozent vom laufenden Ertrag)	13.0 %	8.9 %

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Bestätigungsbericht

Die GPFK hat im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen die Buchführung und die Jahresrechnung für das Rechnungsjahr 2025 geprüft. Für den Inhalt und das Ergebnis der Jahresrechnung ist der Gemeinderat verantwortlich. Die Aufgabe der GPFK besteht darin, die Jahresrechnung zu prüfen und zu beurteilen.

Die GPFK hat die Detailkonti und Zusammenzüge sowie die übrigen Angaben der Jahresrechnung auf der Basis von Stichproben geprüft. Ferner beurteilte sie die Anwendung der massgebenden Haushaltsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsrichtlinien sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes.

Das Prüfungsurteil berücksichtigt zudem die Ergebnisse der externen Prüfung der Jahresrechnung, welche durch die Firma Gruber Partner AG (Aarau) gemäss Schweizer Prüfungshinweis 60 (Prüfung und Berichterstattung des Abschlussprüfers einer Gemeinderrechnung) durchgeführt wurde. Diese Prüfung erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an die externe Bilanzprüfung gemäss § 94c Abs. 2 des Gesetzes über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 sowie § 16 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden, Gemeindeverbände und Gemeindeanstalten vom 19. September 2012.

Aufgrund ihrer Prüfung bestätigt die GPFK, dass:

1. die Buchhaltung sauber und übersichtlich geführt ist;
2. die Erfolgsrechnung, die Investitionsrechnung und die Bilanz mit der Buchhaltung übereinstimmen;
3. die Buchführung, die Darstellung der Vermögenslage und die Jahresrechnung den gesetzlichen Vorschriften entsprechen.

Erläuterungsbericht

• Worum geht es im Erläuterungsbericht?

Die GPFK hat die Jahresrechnung 2025 der Stadt Rheinfelden mit dem Bestätigungsbericht für korrekt befunden. Im Erläuterungsbericht hält sie zuhänden des Gemeinderats und der Einwohnergemeinde-Versammlung ihre Beobachtungen fest. Diese beruhen auf eigenen Analysen, Rückfragen bei der Stadtverwaltung inklusive der Schlussbesprechung mit dem Gemeinderat sowie auf dem Bericht der externen Revisionsstelle Gruber Partner AG.

• Wie steht Rheinfelden finanziell da?

Rheinfelden steht sehr gut da. Die Jahresrechnung war mit einem Aufwand von 79 Mio. Franken und einem Ertrag von 79 Mio. Franken ausgeglichen. Rheinfelden hat keine Schulden und verfügt über 335 Mio. Franken Eigenkapital, ein Nettovermögen von 74 Mio. Franken und flüssige Mittel von 10 Mio. Franken.

• Einnahmen und Ausgaben

Das Budget 2025 sah einen Aufwand von 80 Mio. Franken und ein Defizit von 5 Mio. Franken vor. Es entstand jedoch kein Defizit, weil der Sach- und Betriebsaufwand weniger stark anstieg als budgetiert und die Gemeinde fast 5 Mio. Franken mehr einnahm. Allein die Steuererträge waren 3.3 Mio. Franken höher als budgetiert.

• Investitionen

In der Vergangenheit hat die GPFK mehrfach auf die Differenz zwischen grosszügig budgetierten und tatsächlich realisierten Investitionen hingewiesen. Sie begrüsst, dass 2025 von den geplanten 15.8 Mio. Franken 14.8 Mio. Franken investiert wurden.

Mit jährlichen Nettoinvestitionen von CHF 555.00 pro Kopf in der Periode 1988 bis 2024 liegt Rheinfelden rund 12 % unter dem Wert vergleichbarer Gemeinden, jedoch über dem Durchschnitt aller aargauischen Gemeinden. Dadurch konnten Schulden abgebaut und Vermögen aufgebaut werden. Nun sind – z.B. in der Neuen Mitte oder bei Schulgebäuden – erhebliche Investitionen nötig. Das vorhandene Vermögen, zusammen mit den erforderlichen personellen Ressourcen, ermöglicht es, die geplanten Investitionen umzusetzen.

• Steuern und Steuerverwaltung

Die unerwartet hohen Steuereinnahmen im Jahr 2025 stammen nicht von den natürlichen Personen. Deren Einkommenssteuern wurden um rund 1.5 Mio. Franken zu hoch budgetiert. Gruber Partner AG empfiehlt deshalb, bei den natürlichen Personen in Zukunft weniger optimistisch zu budgetieren. Die Mehreinnahmen stammen aus der Quellensteuer natürlicher Personen und von juristischen Personen, deren Steuern schwer zu prognostizieren sind und stärker schwanken.

Die Steuerverwaltung hinkt mit der Taxation hinterher. Dies wird von Gruber Partner AG seit Jahren beanstandet und sollte verbessert werden, zumal dies auch die Budgetierung der Steuereinnahmen erleichtern würde. Die GPFK schliesst sich dieser Sicht an. Die Taxationsrückstände haben allerdings kaum Auswirkungen auf die Steuereinnahmen: Die Steuerausstände liegen im Durchschnitt und die Steuerausfälle sind im Vergleich zu anderen Gemeinden gering.

• Spezialfinanzierungen

Wasserwerk, Abwasserverband und Multimediaverbund werden über Gebühren finanziert und in der Rechnung als Spezialfinanzierungen ausgewiesen. Das Wasserwerk und der Abwasserverband verfügen beide über beträchtliches Vermögen. Dieses wird kontinuierlich abgebaut, indem die für die Bevölkerung erhobenen Gebühren geringer sind als die effektiven Kosten. Für das Wasserwerk und den Abwasserverband waren Investitionen von 3.8 Mio. Franken budgetiert. Der grösste Teil wurde nicht realisiert, weil das mit der AEW Energie AG geplante Projekt zur Sanierung der Gemeindestrassen und Werkleitungen im Strassenabschnitt Augartenstrasse bis Kloosfeldstrasse eingestellt werden musste.

• Personal

Ende 2024 waren von insgesamt 124 Stellen 10 unbesetzt. Dieser Personalangel konnte im Laufe des Jahres 2025 erfreulicherweise weitgehend behoben werden. Allerdings stellt Gruber Partner AG fest, dass verschiedene Mitarbeitende per Ende 2025 über Ferien- und Überzeitguthaben verfügen, die klar den Vorgaben widersprechen. Diese Guthaben stellen finanzielle Verpflichtungen der Gemeinde gegenüber ihren Mitarbeitenden im Wert von beinahe einer halben Million Franken dar. Die GPFK schliesst sich der Empfehlung von Gruber Partner AG an, die Einhaltung des Personalreglements konsequenter zu überwachen und die bestehenden Ferien und Zeitguthaben abzubauen. Angesichts der vielen Vakanzen zu Beginn des vergangenen Jahres und der zentralen Bedeutung der Mitarbeitenden für eine funktionierende Stadtverwaltung empfiehlt die GPFK, Personalfragen weiterhin besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Schlussfolgerungen

Die Stadt Rheinfelden steht finanziell sehr gut da und hat erhebliche Handlungsspielräume. Das Augenmerk der GPFK gilt folgenden Punkten:

- der Entwicklung und Budgetierung der Steuererträge natürlicher Personen;
- der Verbesserung des Taxationsstandes;
- den personellen Ressourcen der Stadtverwaltung.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung aufgrund ihrer Prüfung die Genehmigung der Jahresrechnung 2025 der Einwohnergemeinde Rheinfelden inklusive Spezialfinanzierungen.

> Antrag

Die Jahresrechnung der Einwohnergemeinde Rheinfelden für das Jahr 2025 sei zu genehmigen.

Traktandum 3

Geschäftsbericht 2025; Kenntnisnahme

Ordnungsgemäss erstattet der Gemeinderat Rheinfelden Bericht über die Tätigkeit im Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinde des Jahres 2025.

Der Geschäftsbericht über das Jahr 2025 kann während der Aktenauflage bei der Kanzlei eingesehen werden. Der Bericht kann zudem unter www.rheinfelden.ch vom Internet geladen werden oder wird auf Wunsch mit separater Post zugestellt.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK)

Die GPFK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, vom vorliegenden Geschäftsbericht für das Jahr 2025 Kenntnis zu nehmen.

> Antrag

Vom Geschäftsbericht 2025 sei Kenntnis zu nehmen.



Traktandum 4

Sanierung und Erweiterung Schulanlage Robersten; Zusatzkredit über CHF 615'000.00 zum Verpflichtungskredit für die Projektierung; Genehmigung

Ausgangslage

Die Schulanlage Robersten mit drei Unterrichtstrakten und einem Turnhallentrakt wurde im Jahr 1968 in Betrieb genommen. Nach über fünfzigjähriger Nutzungsdauer haben die Bauwerke trotz regelmässigem Unterhalt und erfolgten Instandstellungen diverse bauliche Schwachstellen.

Eine 2019 durchgeführte Schulraumanalyse bestätigte nicht nur das momentane Flächendefizit, sondern prognostizierte auch eine zukünftige Verschärfung der Situation. Räumlichkeiten wie eine multifunktionale Aula und eine Reihe von Spezial- und Gruppenräumen fehlen und für die zukünftig notwendigen Klassen sind keine Raumreserven vorhanden. Im Herbst 2022 wurde ein Schulraumprovisorium erstellt, das die unmittelbare Platznot behebt und auch als Übergangsraum für die anstehenden Sanierungsarbeiten dienen kann.

Bestandesanalyse und Strategische Planung

Eine im Jahr 2021 durchgeführte Analyse der Bestandsgebäude zeigte die Notwendigkeit von tiefgreifenden Sanierungsmassnahmen auf, um sie für eine zukünftige Nutzung zu erhalten.

Basierend auf der Bestandesanalyse wurde eine strategische Planung zur Weiterentwicklung der Schulanlage erarbeitet. Die aktuellen und die zu erwartenden Raumanforderungen sind demnach durch eine Sanierung und Erweiterung der bestehenden Schulanlage erfüllbar. Zudem beschloss der Gemeinderat im 2022, Tagesstrukturen zur optionalen Mittagsbetreuung an den jeweiligen Schulstandorten einzurichten, wofür weitere Räumlichkeiten notwendig werden.

Projektierungskredit

Um die Bestandsgebäude zu sanieren und die Schulanlage um die fehlenden Räumlichkeiten zu erweitern, wurde die Erarbeitung eines konkreten Projekts beschlossen. Zu diesem Zweck genehmigte die Einwohnergemeinde-Versammlung am 13. Dezember 2023 einen Projektierungskredit über CHF 1.4 Mio.

Ziel der Planungen ist die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit einem Kostenvoranschlag, auf dessen Basis der Einwohnergemeinde-Versammlung ein Verpflichtungskredit für die Umsetzung beantragt werden kann.

Projektziele

Aus einem öffentlichen Verfahren zur Planungsvergabe hervorgegangen, wurde 2024 das Planungsteam um die Architekten Clauss Kahl Merz Atelier für Architektur + Städtebau GmbH, Basel, mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Ziel ist die gemeinsame Entwicklung eines Projekts, das sich konsequent am Bedarf für Nutzende orientiert und für die Sanierung der Bestandsbauten nachhaltige und sorgfältig abgestimmte Lösungen vorsieht. Im Zentrum stehen die langfristige Sicherung des Schulstandorts sowie die optimale Umsetzung der räumlichen Anforderungen. Die bestehenden Gebäude und ihre Umgebung sollen so ertüchtigt werden, dass in den kommenden 20 Jahren – abgesehen von regulären Unterhaltsarbeiten und betrieblich bedingten Anpassungen – kein wesentlicher Erneuerungs- oder Erweiterungsbedarf entsteht. Dabei sind auch die Anforderungen des Energiestadt-Gebäudestandards an ressourcenschonendes und schadstoffreies Bauen zu erfüllen. Ein weiteres zentrales Projektziel ist eine kostenoptimierte Planung und Realisierung.



Lageplan mit Erweiterungsbau und Umgebungsgestaltung

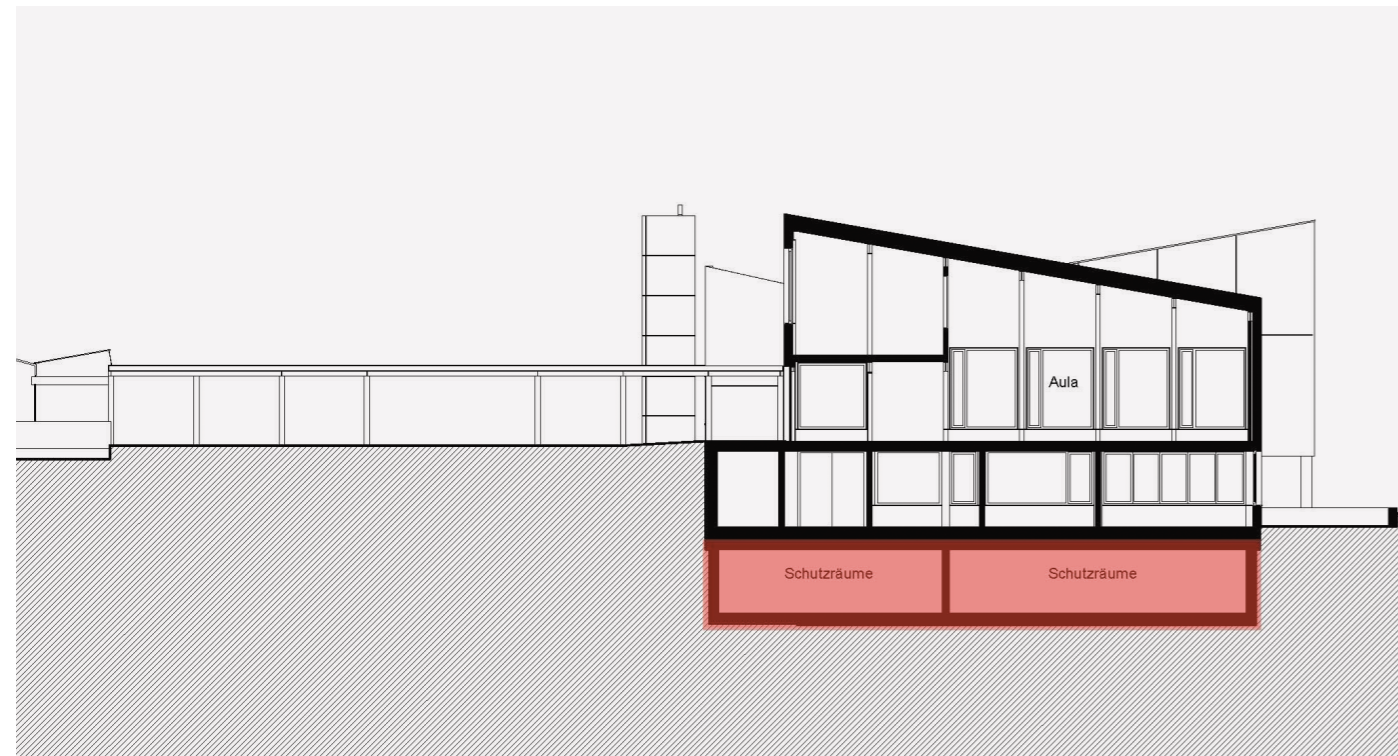
Bisherige Planung

Die Sanierung der Bestandsbauten ist in vielerlei Hinsicht der herausforderndste Teil der Aufgabe. In Bezug auf die Verwendung von schadstoffhaltigen Baumaterialien stammt das Schulhaus Robersten aus einer kritischen Erstellungszeit. Auch hinsichtlich tragwerkstechnischer Konstruktionen genügt der Bestand den heutigen Anforderungen nur bedingt. Deshalb wurden einige Untersuchungen auf Tragfestigkeit und Schadstoffgehalte notwendig. Sofortmassnahmen zum sachgerechten Ausbau schadstoffhaltiger Bauteile wurden bereits durchgeführt. Des Weiteren wurden erste Massnahmen zur Reduktion der Radonbelastung umgesetzt. Dabei konnten hilfreiche Erkenntnisse für die vollständige Umsetzung gewonnen werden.

Im Verlauf der Planungen erwies es sich zunehmend als schwierig, die Kostenziele mit den Nutzungsanforderungen in Einklang zu bringen. Aus diesem Grund wurden mehrere Projektvarianten mit unterschiedlichen Schwerpunkten erarbeitet und jeweils mit entsprechenden Kostenschätzungen hinterlegt. Auf dieser Basis konnten schliesslich ausgewogene Entscheidungen getroffen werden, in welcher Art das Projekt weiterzuentwickeln sei. In diesem Sinne erarbeitete das Planungsteam ein Vorprojekt, das von der Schule, der Tagesstruktur und den weiteren Beteiligten getragen wird.

Zeitgleich mit den Planungen am Schulhaus Robersten zeichnete sich die Entwicklung ab, dass die Gemeinde Rheinfelden in absehbarer Zeit aus der Erfüllung des Deckungsgrades von Personenschutzraumplätzen fallen wird. Grund dafür ist, dass alte Schutzräume die kantonalen Anforderungen nicht mehr erfüllen oder geplante Bauvorhaben aufgrund der Baugrundverhältnisse nicht in der Lage sind, Schutzräume zu erstellen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wird die Gemeinde in die Pflicht kommen, für zusätzliche Personenschutzplätze zu sorgen. Der Standort des Schulhauses Robersten wurde als passender Ort für die Erstellung einer neuen Anlage erachtet. Der Erweiterungsbau bietet zudem ideale Voraussetzungen, um mit einem zusätzlichen Untergeschoss bis zu 400 Schutzraumplätze zu erstellen. Aus diesem Grund wurde die Planung einer solchen Anlage als Zusatzprojekt beauftragt.

An der Baukommissionssitzung vom 25. September 2025 wurde das Vorprojekt der Sanierung und Erweiterung mit einer Kostenschätzung (+/-15%) über CHF 26.75 Mio. genehmigt. Ebenso genehmigt wurde die Projektierung der Personenschutzräume, verbunden mit einer Kostenschätzung über CHF 2.05 Mio. Die gesamten geschätzten Anlagekosten betragen somit ca. CHF 28.8 Mio. inkl. MwSt. (+/-15%). Aktuell erarbeiten die Planenden das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/-10%).



Schnitt durch den Erweiterungsbau mit Schutzräumen im Untergeschoss

Planungskosten – Zusatzkredit

Die Gesamtinvestition in Sanierung und Erweiterung konnte zum Zeitpunkt der Beantragung des Projektierungskredits 2023 nur approximativ geschätzt werden. Auf dieser Schätzung basierten auch die geschätzten Planungskosten (bis Abschluss Bauprojekt) von CHF 1.4 Mio. Aufgrund der hohen Komplexität und des gesteigerten Projektumfangs ist dieser Kredit nicht auskömmlich.

Um die Planungen abschliessen zu können, wird ein Zusatzkredit in Höhe von CHF 615'000, zusätzlich zum bereits genehmigten Projektierungskredit, beantragt. Ohne diesen Zusatzkredit müsste die Planung und damit die Umsetzung des Bauvorhabens eingestellt werden.

Die Erhöhung der Projektierungskosten sieht folgendermassen aus (in CHF):

	Projektierungskredit EWGV 13.12.2023	Zusatzkredit EWGV 17.06.2026	Projektierungskredit neu per 17.06.2026
Honorare Planende	1'147'000	+ 523'000	CHF 1'670'000
Studien Geologie, Altlasten etc.	76'000	+ 69'000	145'000
Ausgeführte Sofortmassnahmen	0	+ 35'000	35'000
Externes Projektmanagement	81'000	-56'000	25'000
Nebenkosten Planende:	35'000	+ 15'000	50'000
Reserven (ca. 4.5 %):	61'000	+ 29'000	90'000
Nebenkosten/Reserven	96'000	+ 44'000	140'000
Total	1'400'000	+ 615'000	2'015'000

Sämtliche Kosten verstehen sich inkl. 8.1% MwSt.; Kostenstand: 09. März 2026

Die Gründe für die Zunahme der Planungskosten liegen teilweise in der Erweiterung des Projektumfangs. Einerseits erwies sich das Projekt der Sanierung und Erweiterung als grösser und komplexer als ursprünglich angenommen. Zudem waren umfangreiche Variantenstudien Bestandteil der zu honorierenden Leistungen. Andererseits kam mit dem Schutzraum ein neuer Projektbestandteil mit einem Volumen von über CHF 2 Mio. hinzu.

messen und nachhaltigen Umgang mit dem Bestand. Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse können möglichst viele Bauteile erhalten und nur dort erneuert werden, wo dies fachlich sinnvoll ist. Zusätzlich zu den Sondierarbeiten mussten dafür Spezialplanende beigezogen werden. Auch die umgesetzten Sofortmassnahmen und vorgezogenen Arbeiten waren ursprünglich nicht vorgesehen.

Eine vertiefte Analyse der Bestandsbauten erwies sich in hohem Mass als notwendig und trug wesentlich zur Erhöhung der Planungskosten bei. Diese Vorgehensweise ist jedoch entscheidend für einen ange-

Durch die Übernahme einzelner Leistungen durch das Stadtbauamt anstelle eines externen Projektmanagements konnten die Mehrkosten teilweise kompensiert werden.



Untersicht an Siporex-Dach-Tragplatten



Zerstörte Siporex-Bohrkerne nach Haftzugfestigkeitsprüfung

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss § 90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzierung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht notwendig.

Zeitplan

Wird der Zusatzkredit genehmigt, können die Planungsarbeiten abgeschlossen werden. Das Bauprojekt wird vervollständigt und auf die erforderliche Planungstiefe ausgearbeitet, um die notwendigen Investitionen mit einer Genauigkeit von +/-10% zu veranschlagen. Auf dieser Grundlage soll der Einwohnergemeinde-Versammlung im Dezember 2026 der Verpflichtungskredit für die Realisierung beantragt werden. Bei dessen Genehmigung kann nach Erteilung der Baubewilligung im Jahr 2027 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Zunächst wird der Erweiterungsbau erstellt, parallel dazu erfolgt die Sanierung der Schulanlage etappenweise. Die jeweils betroffenen Klassen werden währenddessen in das noch zu erweiternde Provisorium ausgelagert. Der Bezug der letzten Etappe ist bis spätestens 2030 vorgesehen.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

Die Schulanlage Robersten stammt aus den späten Sechzigerjahren und genügt aufgrund ihres Alters den modernen Bedürfnissen sowohl aus baulicher wie auch aus schulischer Sicht nicht mehr. Beim ursprünglichen Verpflichtungskredit für die Projektierung über CHF 1.4 Mio. wurde aufgrund einer Kostenschätzung mit Anlagekosten von CHF 23.5 Mio. gerechnet. Im Laufe der Projektierung zeigte sich jedoch, dass diese Summe nicht ausreichen wird, weil der bauliche Sanierungsbedarf höher als erwartet ist und die Renovation die heutigen Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb befriedigen muss. Ausserdem wurde ein neuer Zivilschutzraum in das Projekt integriert. Daher wurden drei Varianten ausgearbeitet, um die unterschiedlichen Möglichkeiten aufzuzeigen und eine geeignete Entscheidungsgrundlage zu erhalten.

Durch die Anpassungen hat sich das Bauvolumen auf ca. CHF 28.8 Mio. erhöht. Aufgrund der Variantenausarbeitung, gestiegenen Anforderungen und der Erhöhung des Bauvolumens ist ebenfalls der Planungsaufwand gestiegen. Um die restlichen Arbeiten in der gewünschten Qualität fertigzustellen und somit eine fundierte Grundlage für die weiteren Schritte zu haben, werden die weiteren Mittel benötigt.

Gesamthafte Beurteilung

Die Schulanlage Robersten muss dringend saniert werden. Dem damaligen Projektierungskredit lag eine Kostenschätzung zugrunde, die sich im Laufe der Planungsarbeiten als zu optimistisch erwies. Die Gründe für die Kostenüberschreitung sind für die GPFK nachvollziehbar. Ohne Zusatzkredit kann die Planung nicht beendet und das Schulhaus könnte nicht saniert werden.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, den Zusatzkredit über CHF 615'000.00 zum Verpflichtungskredit für die Projektierung zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Robersten zu genehmigen.

> Antrag

Für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Robersten sei ein Zusatzkredit über CHF 615'000.00 zum Verpflichtungskredit für die Projektierung zu genehmigen.

Traktandum 5

Verpflichtungskredit über 1.5 Mio. Franken für die Planung der Sanierung von Flachdach und Gebäudehülle der Schulanlage Engerfeld; Genehmigung

Ausgangslage

Die Schulanlage Engerfeld mit Schulhaus und Dreifachturnhalle wurde im Jahre 1982 in Betrieb genommen. Am 9. Dezember 2015 genehmigte die Einwohnergemeinde-Versammlung einen Kredit über 30 Mio. Franken für die Sanierung des bestehenden Schulhauses, der bestehenden Dreifachturnhalle sowie den Neubau eines Schulgebäudes als Erweiterungsbau auf der Westseite der Anlage. Das damalige Sanierungskonzept sah vor, dass noch gebrauchstaugliche Gebäudeteile erst dann erneuert werden, wenn sie das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben. Dazu zählen namentlich die Gebäudehüllen der Schulhaustrakte A und B mit Flachdächern, Fassaden und Fenstern.

Inzwischen besteht bei der Gebäudehülle der Schulhaustrakte A und B nachgewiesener Handlungsbedarf. Die Flachdächer haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht und müssen vollständig erneuert werden. Dies insbesondere, da sie undicht sind und eindringendes Wasser abgepumpt werden muss. Auch die Fassaden weisen Schäden auf und sind vertieft zu analysieren sowie mit geeigneten Massnahmen zu sanieren. Fenster und Sonnenschutz befinden sich im Originalzustand von 1982 und können aufgrund fehlender Ersatzteile nicht mehr instandgehalten werden. Sie müssen daher komplett ersetzt werden.

Das Raumklima in den Klassenzimmern wird während der Sommermonate von den Nutzenden beanstandet und ist nachweislich, insbesondere an Hitzetagen, nicht zumutbar. Im Rahmen der baulichen Sanierungsmassnahmen ist eine Verbesserung des Raumklimas zu prüfen und durch geeignete Massnahmen umzusetzen. Infolge der Fassadensanierung sind zudem Anpassungen an den angrenzenden Umgebungsflächen erforderlich.

Die gewählte Vorgehensweise mit Beauftragung einer Generalplanerin/eines Generalplaners trägt der Dringlichkeit der Sanierung Rechnung. Insbesondere die undichten Flachdächer, welche direkt für die Fassadenschäden verantwortlich sind, erfordern ein rasches und strukturiertes Vorgehen. Verzögerungen in der baulichen Umsetzung hätten zur Folge, dass die Gebäudesubstanz weiter beschädigt würde. Die Sanierungskosten würden entsprechend teurer. Mit dem Einsatz einer Generalplanerin/eines Generalplaners werden die Projektierungs- und Ausführungsplanungen inklusive Realisierung unterbruchsfrei aus einer Hand übernommen.

Die vorgesehenen Massnahmen sichern die Bausubstanz langfristig, gewährleisten einen ordnungsgemässen Schulbetrieb und verbessern die energetische und klimatische Situation.



Die im Jahr 1982 in Betrieb genommene Schulanlage Engerfeld bedarf einer Sanierung von Flachdach und Gebäudehülle.

Kosten

Um die Kosten der technischen Sanierung verlässlich abschätzen zu können, ist zunächst die Ausarbeitung eines Bauprojekts erforderlich. In dieser Phase fliessen die Abstimmung mit den Nutzenden sowie zusätzliche Bestandsuntersuchungen und Analysen ein. Auf dieser Grundlage werden die erforderlichen Massnahmen konkretisiert und eine belastbare Kostenschätzung erstellt.

Dazu wird der Gemeindeversammlung ein Projektierungskredit für die Planung bis und mit Ausführungsplanung zur Genehmigung unterbreitet. Diese Vorgehensweise reduziert Termin-, Koordinations- und Ausführungskostenrisiken und stellt sicher, dass die Sanierung ohne unnötige Verzögerungen vorbereitet werden kann.

Zusammenfassung der Planungskosten (in CHF)

Honorare Planer, SIA-Phasen 31–51*	1'194'000
Sondagen, Aufnahmen, Altlastenprüfung	67'000
Externes Projektmanagement, SIA-Phasen 31–51*	113'000
Unvorhergesehenes/ Reserve	126'000
Total Planungskosten	1'500'000

*SIA Phasen 31–51 = Vorprojekt bis und mit Ausführungsplanung

Nach Abschluss der Projektierung liegt eine gesicherte Ausführungskostenschätzung vor. Erst dann wird der Verpflichtungskredit für die Ausführung beantragt, da die effektiven Baukosten wesentlich vom im Detail erhobenen Schadensbild abhängen.

Der Verpflichtungskredit für die Ausführung soll der Gemeindeversammlung im Juni 2027 zur Genehmigung unterbreitet und im selben Jahr mit der Ausführung gestartet werden.

Termine

Für die Sanierung des Schulgebäudes liegen die Angebote der Generalplanenden bereits vor. Die Vergabe des Auftrags für die Generalplanung ist für Juli 2026 vorgesehen. Der Planungsstart soll im August 2026 erfolgen.

Die Sanierung ist im laufenden Betrieb vorgesehen. Die Schule wird bereits in der Planungsphase aktiv involviert, um einen möglichst reibungslosen Ablauf während der Bauzeit sicherzustellen.

Die Eingabe des Baugesuchs ist auf Dezember 2026 terminiert und weitere Termine richten sich nach der Projektierung. Ab Januar 2027 kann die Ausschreibungsplanung, die Einholung der Offerten von Unternehmen sowie die Ausführungsplanung beginnen.

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss § 90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzierung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht notwendig.

Durch die Nutzung unterliegen die Anlagen einem Werteverzehr und sind ordentlich je nach Anlagekategorie linear abzuschreiben (§ 91d Abs. 2 Gemeindengesetz). Es ergibt sich folgender jährlicher Abschreibungsaufwand:

in CHF	Abschreibungsdauer	Investitionsanteil	jährl. Abschreibung
Immaterielle Anlagen	5 Jahre	1'500'000	300'000

Die Investitionskosten werden schlussendlich durch die nutzenden Schulorganisationen (derzeit Kreisschule Unteres Fricktal, Berufsbildungszentrum Fricktal, Kantonale Schule für Berufsbildung, Berufsfachschule Gesundheit und Soziales) übernommen. Dies in Form von Schulgeldern, Finanzdienstkosten oder ordentlichen Mietzinsen.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

Die Gebäudeschäden an Flachdach und Gebäudehülle drohen sich weiter zu verschlimmern und damit die Sanierungskosten zu erhöhen. Daher ist ein zeitnaher Projektbeginn aus Verwaltungs-sicht wünschenswert. Die durchgehende Begleitung durch eine Generalplanung reduziert Verzögerungsrisiken – dies ist nachvollziehbar. Daher ist es begründet, die Planungsphasen gebündelt in einem Verpflichtungskredit der Einwohnergemeinde-Versammlung vorzulegen, statt sie wie üblich einzeln einzureichen.

Die Planungshonorare setzen sich aus Leistungen von Architektur- und Ingenieurbüros, Fassadenspezialistinnen und -spezialisten, Haustechnikerinnen und -technikern sowie weiteren Planenden zusammen. Das externe Projektmanagement dient der Unterstützung des internen Projektleiters, um den hohen Arbeitsumfang zu bewältigen und bei komplexen Fragestellungen spezifisches Fachwissen hinzuzuziehen.

Eine Gesamtkostenschätzung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, da das tatsächliche Ausmass der Schäden erst während der Planungsarbeiten vollständig erfasst wird. Die Projektleitung hat schlüssig dargelegt, dass die gewählte Finanzierungsstrategie – insbesondere bei einem grösseren Schadensausmass als angenommen – im Interesse der Stadt liegt.

Gesamthafte Beurteilung

Sowohl die Notwendigkeit der Gebäudesanierung als auch das vorgeschlagene Vorgehen bei den Planungsarbeiten sind begründet und nachvollziehbar. Die Zusammensetzung der Planungskosten in Höhe von CHF 1.5 Mio. erscheint schlüssig. Die von den Verantwortlichen eingeschätzten Risiken für Verzögerungen und Mehrkosten hält die GPFK für verhältnismässig gering und plausibel.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, den Verpflichtungskredit über CHF 1.5 Mio. für die Planung der Sanierung von Flachdach und Gebäudehülle der Schulanlage Engerfeld zu genehmigen.

> Antrag

Für die Planung der Sanierung von Flachdach und Gebäudehülle der Schulanlage Engerfeld sei ein Verpflichtungskredit über 1.5 Mio. Franken zu genehmigen.



Traktandum 6

Entwicklung Bahnhofareal; Verpflichtungskredit über 1.15 Mio. Franken für die Projektierung und Realisierung des Parkentrées Roniger-Park; Genehmigung

Ausgangslage

Für die Entwicklung der «Neuen Mitte» und namentlich das Busangebot muss das ehemalige Restaurant Quelle zu Gunsten des neuen Bahnhofplatzes zurückgebaut werden. Deshalb hat die Stadt mit Dr. Markus Klemm, ehemaliger Eigentümer der Lieg. 1688 (Roniger-Park), und der Firma J. Willers Engineering AG, ehemalige Eigentümerin der Lieg. 61 (vormals Gasthof Quelle), Verträge über den Kauf bzw. Verkauf ihrer Grundstücke abgeschlossen. Die Verträge sind zusammen mit dem Gestaltungsplan C: Roniger-Park in Rechtskraft erwachsen. Die J. Willers Engineering AG hat von Dr. Markus Klemm das Grundstück Lieg. 3122 innerhalb der Lieg. 1688 (Roniger-Park) erworben, realisiert darauf ein Dienstleistungsgebäude und verlegt ihren Betrieb von der Liegenschaft 61 (vormals Gasthof Quelle) in das neue Gebäude. Die Stadt Rheinfelden hat die Liegenschaft 61 von der J. Willers Engineering AG erworben, kann das Gebäude zurückbauen und den neuen Bushof und Bahnhofplatz realisieren. Gleichzeitig hat die Stadt von Dr. Markus Klemm einen Teil der Lieg. 1688 (Roniger-Park) erworben und sichert mit der Erstellung des Parkentrées die Zugänge zum Roniger-Park. Der Park wird der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und die Stadt übernimmt im Gegenzug den laufenden betrieblichen Unterhalt. Die beiden historischen Villen sollen erhalten bleiben und mit den bestehenden Nutzungen weitergeführt werden.

Planungen

Im Herbst 2025 begann die J. Willers Engineering AG mit der Planung ihres Dienstleistungsgebäudes im Roniger-Park. Die Stadt hat Ende Jahr die Aufträge zur Gestaltung und Planung des Parkentrées erteilt. Die Baueingabe für die beiden Vorhaben ist bereits in der ersten Jahreshälfte 2026 beabsichtigt.

Die Parzelle des Parkentrées reicht bis an die Gebäudekanten des Dienstleistungsgebäudes. Dieses wird ohne eigenen Aussenbereich allseitig direkt an öffentlichen Grund angrenzend zu stehen kommen. Beide abzubrechenden Gebäude (Arztpraxis und Remise) stehen sowohl auf der Parkentrée-Parzelle, als auch auf der Parzelle des Dienstleistungsgebäudes. Es ist also unumgänglich, die stadteigene Entwicklung des Parkentrées und die private Entwicklung des Dienstleistungsgebäudes zusammenhängend zu betrachten und zu planen. Dementsprechend wurde eine enge Zusammenarbeit mit Magnus Willers (CEO J. Willers Engineering AG) und dem beauftragten Planungsteam vereinbart. Nebst der Planung und der gemeinsamen Baueingabe erfolgt auch der Rückbau des Gebäudebestandes gemeinsam. Die J. Willers Engineering AG übernimmt die Planung und Ausführung des Gebäuderückbaus, die Stadt beteiligt sich gemäss vertraglicher Vereinbarung zur Hälfte an den Kosten. Dazu sind im Investitionsplan 2026 CHF 130'000 eingestellt.

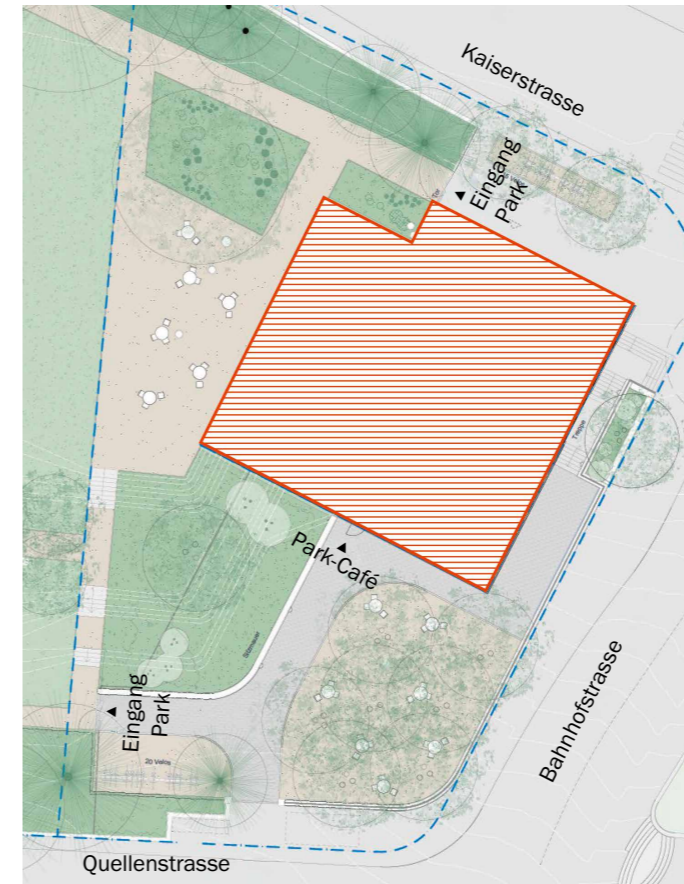
Die Grundeigentümerin des Roniger-Parks, die Stiftung Roniger, wird im Park umfangreiche Erneuerungsmassnahmen durchführen. Nicht nur gärtnerische Arbeiten, sondern auch Wegeführungen und Terrainveränderungen sind notwendig, um den Park sicher und rollstuhlgerecht für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Arbeiten auf der Parkparzelle werden als separates Projekt durch die Stiftung durchgeführt. Das Parkentrée und der Roniger-Park bilden jedoch gestalterisch eine Einheit. Die landschaftsbaulichen Massnahmen müssen zusammenhängend geplant werden. Da also sowohl das Dienstleistungsgebäude als auch der Roniger-Park nicht vom Parkentrée zu trennen sind, arbeitet die Stadt mit den jeweiligen, von den anderen privaten Bauherrschaften beauftragten Planenden zusammen.

Projekt

Das Parkentrée bildet den ersten Baustein des öffentlichen Raums der «Neuen Mitte» beziehungsweise des neuen Bahnhofplatzes. Im Gegensatz zum Bushof, der aufgrund seiner Funktion zwangsläufig einen hohen Anteil an Hartflächen aus Asphalt aufweist, soll das Parkentrée einen grünen, schattigen Aufenthaltsort am Bahnhof schaffen. Von hier aus gelangt man tagsüber in den tiefer gelegenen Grünbereich des Roniger-Parks. Das neue Dienstleistungsgebäude wird über einen kleinen, von Bäumen gesäumten Platz betreten. Im Erdgeschoss ist ein kleines Café oder ein Bäckereiverkaufslokal vorgesehen, das den Platz gastronomisch belebt. Auf der Ostseite führt eine Treppenanlage zur Bahnhofstrasse und weiter in Richtung Altstadt.

Nördlich des Dienstleistungsgebäudes entsteht an der Kaiserstrasse ein kleiner Vorplatz, welcher der Zufahrt für Parkunterhaltsfahrzeuge dient. Von hier erfolgt der Zugang zur kaiserstrassenseitigen Dienstleistungsfläche des Gebäudes. Sowohl auf der dem Bahnhof zugewandten Seite wie auch an der Kaiserstrasse werden Veloabstellplätze angeordnet, die sowohl den Nutzenden des Dienstleistungsgebäudes als auch den Parkbesuchenden dienen.

Das Parkentrée umgibt das Dienstleistungsgebäude und ist gestalterisch Teil des Roniger-Parks. Als Allmend bleibt es jederzeit frei zugänglich und wird bewusst als öffentlicher Ort für die Bevölkerung ausgestaltet.



Vorprojekt Umgebungsgestaltung Parkentrée Roniger-Park

Planungs- und Realisierungskosten

Im Rahmen des Vorprojektes haben die Stauffer Rösch Landschaftsarchitekten eine Kostenschätzung mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % erstellt.

	Betrag in CHF
Vorbereitungsarbeiten	66'000
Geländebauarbeiten	226'000
Gartenbauarbeiten	288'000
Weg- und Belagsarbeiten	259'000
Honorare	211'000
Nebenkosten	50'000
Unvorhergesehenes	50'000
Total	1'150'000

Sämtliche Kosten verstehen sich inkl. 8.1% MwSt.; Kostenstand: 06. Februar 2026

Finanzierung und Folgekosten

Gemäss § 90g des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz) sind Verpflichtungskredite brutto zu beschliessen. Finanzierung und Folgekosten sind in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Die beantragten Investitionen können aus den vorhandenen liquiden Mitteln finanziert werden. Die Aufnahme von Fremdkapital ist nicht notwendig.

Zeitplan

Die Planung und Realisierung des Parkentrées erfolgt gemeinsam mit dem Dienstleistungsgebäude, das bis 2027 errichtet werden soll. Anschliessend können die landschaftsgestalterischen Arbeiten ausgeführt werden. Die Stiftung Roniger plant die Massnahmen im Park so, dass dieser ab Frühjahr 2027 öffentlich zugänglich wird. Spätestens 2028 sollen sämtliche Baumassnahmen abgeschlossen und der Roniger-Park über das Parkentrée erschlossen sein.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

An der ausserordentlichen Einwohnergemeinde-Versammlung vom 26. März 2024 wurden die Weichen für die «Neue Mitte» gestellt. Ein wichtiger Bestandteil des Gesamtprojektes ist die Aufwertung und Öffnung des Roniger-Parks für die Öffentlichkeit. Der entsprechende Gestaltungsplan «Roniger-Park» wurde vom Kanton zwischenzeitlich genehmigt. Mit diesem Verpflichtungskredit wird nun als erster Schritt für den öffentlichen Bereich der Eingangsbereich des Roniger-Parks realisiert.

Die Projektierung und Realisierung des Parkentrées ist nicht frei von Herausforderungen. Es müssen Rückbauten vorgenommen werden (Kostenanteil der Stadt zu Lasten des Investitionsplans 2026) und alle Planungen sind mit privaten Bauherrschaften respektive deren Planenden zu koordinieren. Die GPFK hat den Eindruck erhalten, dass sich die Stadt dieser Herausforderungen bewusst ist und sie entsprechend im Projekt eingeplant hat.

Das vorliegende Projekt wurde von einem bekannten etablierten Landschaftsarchitekturbüro in Basel, welches in der Region bereits hochwertige Projekte realisierte, geplant. Aufgrund der Expertise des Landschaftsarchitekturbüros wird die aktuelle Kostenschätzung, welche eine Kostengenauigkeit von +/- 15 % aufweist, als fundiert angesehen. Betreffend eventueller Projektrisiken hat die GPFK keine Feststellungen gemacht.

Gesamthafte Beurteilung

Dieser Verpflichtungskredit ermöglicht die Schaffung des Parkentrées Roniger-Park als öffentlichen Raum, welcher der gesamten Bevölkerung nach der Realisierung jederzeit frei zugänglich ist. Mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts erfolgt der erste Schritt zur Realisierung eines aufgewerteten und geöffneten Roniger-Parks.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, den Verpflichtungskredit über CHF 1.15 Mio. für die Projektierung und Realisierung des Parkentrées Roniger-Park zu genehmigen.

> Antrag

Für die Projektierung und die Realisierung des Parkentrées Roniger-Park sei ein Verpflichtungskredit in der Höhe von 1.15 Mio. Franken zu genehmigen.

Traktandum 7

Vollmachtserteilung an den Gemeinderat zum Verkauf des Gerichtsgebäudes an der Hermann-Keller-Strasse 6 für 2.5 Mio. Franken an den Kanton Aargau sowie zur Begründung eines Baurechts auf Parz. Nr. 322; Genehmigung

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Rheinfelden ist Eigentümerin der Liegenschaft Hermann-Keller-Strasse 6, Parzelle Nr. 322, mit einer Grundstücksfläche von 3'107 m².



Situationsplan

Das Gebäude wurde 1938 durch die Kraftwerk Ryburg-Schwörstadt AG erstellt und diente als Bürogebäude mit Wohnung. Im Jahre 1999 haben die Kraftwerke Laufenburg und Ryburg-Schwörstadt die Standorte der Betriebs- und Geschäftsleitungen zusammengeführt und in der Folge die Liegenschaft zum Verkauf angeboten. Die Einwohnergemeinde hat am 16. Juni 1999 dem Kauf des Gebäudes inkl. Land zum Preis von CHF 2.8 Mio. zugestimmt. Nach einer kurzen Zwischenutzung durch die Musikschule Rheinfelden wurde das Gebäude einer Gesamtsanierung unterzogen und dient seither dem Betrieb des Bezirksgerichts. Zwischen dem Kanton Aargau und der Einwohnergemeinde Rheinfelden besteht zu diesem Zweck ein ordentliches Mietverhältnis. Im Jahre 2013 wurden die Büroflächen durch Pavillonbauten erweitert. Diese wurden durch den Kanton erstellt und befinden sich in dessen Eigentum.

Auf Parzelle Nr. 322 bestehen heute also gemischte Eigentumsverhältnisse in Kombination mit einem Mietvertrag.

Landstellungspflicht

Die Landstellungspflicht ist eine öffentlich-rechtliche Pflicht, wonach der Bezirkshauptort dem Kanton für den Betrieb eines Bezirksgerichts unentgeltlich Boden zur Verfügung stellen muss. Diese Pflicht ist keine freiwillige Leistung. Sie ergibt sich aus der Gerichtsorganisation und der Rolle der Gemeinden als Standorte von kantonalen Einrichtungen.

Der Mietzins für die Liegenschaft Hermann-Keller-Strasse 6 berücksichtigt diese Landstellungspflicht und ist entsprechend reduziert. Der jährliche Mietertrag durch den Kanton beträgt rund CHF 126'000 und umfasst nur das Hauptgebäude ohne Pavillonbauten.

Betriebliche Anforderungen Bezirksgericht und Investitionsbedarf

Die betrieblichen Anforderungen des Kantons an das Bezirksgerichtsgebäude sind gestiegen und sind im heutigen Zustand nicht gewährleistet. Sie umfassen ein 3-Zonen-Konzept als Teil einer zeitgemässen Sicherheitsarchitektur, räumliche Funktionalitäten zur Erhöhung der Betriebs- und Zuständigkeitsklarheit sowie technisch-infrastrukturelle Modernisierungen.

Aus diesen Anforderungen sowie dem generellen Unterhalts- und Sanierungsbedarf der Liegenschaft zeichnet sich ein umfangreiches Investitionsvolumen für das Gebäude ab. Bereits heute bestehen schwierige Schnittstellen zwischen der Stadt Rheinfelden als Vermieterin des Hauptgebäudes und dem Kanton Aargau als Mieter sowie gleichzeitig Eigentümer der Pavillonbauten. Vor diesem Hintergrund sind sich die Parteien einig, dass ein Verkauf der Liegenschaft an den Kanton Aargau zu klaren Eigentumsverhältnissen führt und eine naheliegende Lösung darstellt.

Verkauf der Liegenschaft zum Verkehrswert

Zwei voneinander unabhängige Schätzungen bestätigen einen Gebäudewert von rund CHF 2.5 Millionen (exklusive Land und Pavillonbauten). Beide Bewertungen stützen sich auf detaillierte Objektanalysen, Zustandsbeurteilungen und marktgerechte Bewertungsverfahren. Der reguläre Sanierungsbedarf im mittleren bis längeren Zeithorizont wurde dabei berücksichtigt.



Gerichtsgebäude und Pavillonbauten von Seite Hermann-Keller-Strasse

Begründung Baurecht

Die Liegenschaftsstrategie der Stadt Rheinfelden sieht vor, dass grundsätzlich kein Land veräussert werden soll. Parallel zum Verkauf des Gebäudes soll deshalb zugunsten des Kantons ein selbständiges und dauerndes Baurecht begründet werden. Dies sichert dem Kanton die langfristige Nutzung und Weiterentwicklung der Liegenschaft zu.

Das Baurecht muss dem Kanton im Zusammenhang mit der Landstellungspflicht unentgeltlich eingeräumt werden. Dies allerdings nur für jenen Teil der Parzelle, welche für den Betrieb des Bezirksgerichts unmittelbar notwendig ist. Parzelle Nr. 322 umfasst eine Fläche von 3'107 m². Der überschüssende frei verfügbare Landanteil beträgt rund 900 m² und dessen Nutzung soll durch den Kanton zu marktconformen Konditionen abgegolten werden.

Die vertraglichen Eckdaten des Baurechts lauten:

Gesamtfläche Parzelle Nr. 322	3'107 m ²
Flächenanteil gesetzliche Landstellungspflicht (ohne Baurechtszins)	2'207 m ²
Anteil frei verfügbare Fläche (mit Baurechtszins)	900 m ²
Bodenwert	CHF 2'280/m ²
Total Bodenwert / Basislandpreis	CHF 2'052'000
Zinssatz	2.25%
Baurechtszins pro Jahr	CHF 46'170
Heimfallentschädigung	80% des Verkehrswerts
Baurechtsdauer	40 Jahre (Optionen Verlängerung 2 x 30 Jahre)
Besondere Bestimmungen	Bei einem allenfalls späteren Wegfall der Landstellungspflicht durch die Gemeinde ist der Baurechtszins für die gesamte Parzellenfläche geschuldet.

Finanzielle Auswirkungen

Die Liegenschaft Hermann-Keller-Strasse 6 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde. Sie ist bilanziert mit einem Wert von rund CHF 1 Mio. Bei einem Verkauf von vereinbarungsgemäss CHF 2.5 Mio. entstünde ein einmaliger Buchgewinn von rund CHF 1.5 Mio. Gleichzeitig würde ein Baurechtszins von CHF 46'170 jährlich generiert, dem wiederum ein Mietzinsausfall von rund CHF 126'000 gegenübersteht. Von der finanziellen Pflicht zum Betrieb und Unterhalt der Liegenschaft würde die Einwohnergemeinde entlastet.

Zuständigkeit und weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat hat gegenüber dem Kanton seine grundsätzliche Zustimmung zum Geschäft erklärt. Gemäss Gemeindeordnung der Stadt Rheinfelden liegt die Zuständigkeit für den Verkauf der Liegenschaft und die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts bei der Einwohnergemeinde-Versammlung.

Der Regierungsrat des Kantons Aargau hat an seiner Sitzung vom 17. Dezember 2025 den Erwerb der Liegenschaft inklusive Baurechtsbegründung genehmigt. Die Zuständigkeit auf kantonaler Ebene liegt beim Grossen Rat.

In einem nächsten Schritt soll nun die Einwohnergemeinde-Versammlung einen Beschluss fassen und anschliessend das Geschäft dem Grossen Rat des Kantons Aargau zur Genehmigung beantragt werden. Nur bei Zustimmung beider Gremien kommen die Handänderung und das Baurecht effektiv zustande.

Stellungnahme Geschäftsprüfungs- & Finanzkommission (GPFK) Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Rheinfelden ist als Bezirkshauptort verpflichtet, dem Kanton Aargau für das Bezirksgericht Land (nicht aber ein Gebäude) zur Verfügung zu stellen (sogenannte Landstellungspflicht). Seit 2004 vermietet sie dem Kanton die 1999 erworbene Liegenschaft Hermann Keller Strasse 6 als Bezirksgerichtsgebäude. Als Eigentümerin ist die Gemeinde für den Unterhalt des Gebäudes zuständig. Zudem erhält sie vom Kanton einen Mietzins, der wegen der Landstellungspflicht gegenüber den Marktpreisen reduziert ist.

2013 erstellte der Kanton infolge Platzmangels auf der Parzelle Pavillonbauten, die er selbst finanzierte und unterhält. Die daraus entstandenen unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und Unterhaltungspflichten haben komplexe Zuständigkeiten und Schnittstellen zur Folge. Nun muss das Gebäude saniert werden. Für den Betrieb als Gerichtsgebäude sind zudem Anpassungen an neue Sicherheitsstandards notwendig.

Vor diesem Hintergrund haben Kanton und Gemeinde verschiedene Möglichkeiten inklusive eines Neubaus an anderer Lage geprüft. Schliesslich kamen beide Parteien zum Schluss, dass das Bezirksgericht an der Hermann-Keller-Strasse 6 bestehen bleiben und zugleich die Verantwortlichkeiten geklärt werden sollen. Der nun vorliegende Antrag ist das Ergebnis eines längeren Verhandlungsprozesses. Er sieht folgende Eckpunkte vor: Die Gemeinde verkauft das Gebäude dem Kanton, bleibt aber Eigentümerin des Grundstücks. Sie erteilt dem Kanton auf dem Grundstück ein selbständiges und dauerndes Baurecht für mindestens 40 Jahre, das der Kanton bis maximal 100 Jahre verlängern kann. Weil die Parzelle grösser ist als benötigt, wird für einen Teil ein marktüblicher Baurechtszins vereinbart, welcher der Entwicklung angepasst werden kann.

Gesamthafte Beurteilung

Mit dem Antrag erfüllt die Gemeinde ihre gesetzliche Landstellungspflicht gegenüber dem Kanton und schafft für die Zukunft klare Verantwortlichkeiten. Sie verkauft ein sanierungsbedürftiges Gebäude und ist künftig von Unterhaltungspflichten befreit. Der Antrag entspricht der Strategie der Gemeinde, kein Land zu verkaufen. Allerdings verzichtet die Einwohnergemeinde mit der Baurechtserteilung dauerhaft auf das Recht, über die Parzelle an zentraler Lage zu verfügen. Finanzielle Risiken bestehen keine.

Empfehlung

Die Geschäftsprüfungs- und Finanzkommission empfiehlt der Einwohnergemeinde-Versammlung, dem Gemeinderat die Vollmacht zum Verkauf des Gerichtsgebäudes an der Hermann-Keller-Strasse 6 für CHF 2.5 Mio. an den Kanton Aargau sowie zur Begründung eines Baurechts auf Parzelle Nr. 322 zu erteilen.

> Antrag

Dem Gemeinderat sei die Vollmacht zu erteilen, das Gerichtsgebäude an der Hermann-Keller-Strasse 6 an den Kanton Aargau zum Preis von 2.5 Mio. Franken zu verkaufen sowie ein selbständiges und dauerndes Baurecht auf Parzelle Nr. 322 zu begründen.



Traktandum 8

Verschiedenes



Stadt Rheinfelden, Gemeinderat
Rathaus Marktgasse 16, CH-4310 Rheinfelden
Tel. +41 61 835 52 31
stadtrat@rheinfelden.ch
www.rheinfelden.ch

