

Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen Rheinfelden



Abstract

Wichtigstes Element der Entwicklungsstrategie ist, dass Feldschlösschen eine langfristige Standortsicherung am Hauptsitz in Rheinfelden, im gleichen Ausmass wie heute, anstrebt. Das Unternehmen Feldschlösschen mit dem schweizweit bekannten Schloss gehört zu Rheinfelden. Mittels eines Entwicklungskonzepts soll sichergestellt werden, dass die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Produktion und Logistik am Standort Rheinfelden stimmen.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Jacques Rordorf

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Methodik Entwicklungskonzept	5
2	Ausgangslage Brauerei Feldschlösschen	7
2.1	Lage Areal und historische Entwicklung	7
2.2	Umgebungsbereiche	8
2.3	Baugeschichte und Bedeutung	8
2.4	Rechtskräftige Zonierung	9
3	Entwicklungskonzept Feldschlösschen	11
3.1	Geschäftsmodell	11
3.2	Produktion und Logistik	11
3.3	Strategie Feldschlösschen	12
3.4	Entwicklung Gesamtareal für die verschiedenen Nutzungen	13
3.5	Entwicklung Logistik	14
3.6	Anforderungen Hochregallager und Standortwahl	15
4	Architektonische Entwicklung Gesamtareal	18
4.1	Städtebauliche und architektonische Strategie Gesamtareal	19
4.1.1	Produktion	20
4.1.2	Gastronomie (Besucherbereich)	21
4.1.3	Dienstleistung	22
4.1.4	Logistik	23
4.2	Architektonische Strategie für das Hochregallager	24
4.2.1	Umgang mit Bestand	24
4.2.2	Gestaltung Hochregallager	26
4.3	Entwicklung Umgebung/ Freiraum	28
5	Verkehrliche Situation	29
5.1	Grundlagen	29
5.2	Aktuelle Verkehrssituation	29
5.3	Entwicklung der Verkehrssituation	29
6	Umweltverträglichkeit	31
7	Interessenabwägung	35
7.1	Ermittlung der öffentlichen Interessen	35
7.2	Bewertung der Öffentlichen Interessen	35
7.3	Interessensabwägung	38
7.4	Gesamtbeurteilung	43

8	Revisionsbedarf für Teilrevision	45
8.1	Erwägungen zum Revisionsbedarf Zonierung	45
	Abkürzungen	46
	Anhänge	47
A	Planschema Entwicklungskonzept Feldschlösschen, PLANAR	47
B	Factsheet Erhebung Verkehr, metron ag	47
C	Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel	47

1 Einleitung

1.1 Methodik Entwicklungskonzept

Der vorliegende Bericht ist wie folgt aufgebaut:

Einleitung	In der Einleitung ist die Methodik des Entwicklungskonzepts und Aufbau des Berichts beschrieben, die zu einer sorgfältigen Abwägung der unterschiedlichen Interessen führen sollen.
Ausgangslage	Im zweiten Kapitel ist die historische Entwicklung des Areals, der Umgebung und die Geschichte der Brauerei Feldschlösschen beschrieben und die Bedeutung des Produktionsstandorts für die Stadt Rheinfeldens aufgezeigt.
Entwicklungskonzept Feldschlösschen	Im dritten Kapitel ist das Geschäftsmodell und die zukünftige Entwicklung der Brauerei Feldschlösschen, deren betriebliche Anforderungen und bauliche Weiterentwicklung, soweit aktuell bekannt ist, am Standort beschrieben. Das Entwicklungskonzept ist unterteilt in: Strategie bzw. Geschäftsmodell Feldschlösschen, zukünftig angestrebte betriebliche Entwicklung und Anforderungen. Entwicklungsstrategie Gesamtareal für die verschiedenen Nutzungen. Dabei werden die vier Hauptbereiche des Areals beschrieben: • Produktion • Gastronomie • Dienstleistung • Abfüllung & Logistik
Architektonisches Entwicklungskonzept, Umgebung / Freiraum	Im vierten Kapitel ist das städtebauliche und architektonische Entwicklungskonzept für das Gesamtareal, für die Teilbereiche Produktion, Gastronomie, Dienstleistung und Abfüllung & Logistik zusammenfassend erläutert und das architektonische Konzept (Fassadenstudie) für das projektierte Hochregallager aufgezeigt. Ergänzend wird eine Landschaftsarchitekturkonzept von Westpol Landschaftsarchitekten erarbeitet. Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt in zwei Teilen. Zur öffentlichen Auflage der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (Arbeitszone Feldschlösschen), voraussichtlich im Februar 2025 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein und beide Konzeptteile vorliegen: Teil 1: Städtebauliches und architektonisches Entwicklungskonzept liegt vor Teil 2: Landschaftsarchitekturkonzept in Erarbeitung Vertiefung Fassadenstudie in Erarbeitung
Verkehrliche Situation	Im fünften Kapitel ist die Entwicklung der verkehrlichen Situation im Areal beschrieben.
Umweltverträglichkeit	Im sechsten Kapitel sind die wichtigsten Schlussfolgerungen zu Umweltaspekten aus dem Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung der GEO Partner AG Basel zusammengefasst.
Interessensabwägung/ ISOS und Denkmalschutz	

Im siebten Kapitel erfolgt die Interessenabwägung und bezieht alle Aspekte mit ein. Die Interessenabwägung als zentrales Instrument der Raumplanung zeigt auf, wie die unterschiedlichen Interessen ermittelt, gewichtet und aufeinander abgestimmt werden. Wenn öffentliche Interessen, wie bspw. das Ortsbild/ ISOS betroffen sind, gilt es die Interessenabwägung besonders sorgfältig und umfassend vorzunehmen. Grundlagen für die Interessenabwägung bilden die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG) und Verfassungsgrundsätze sowie Ansprüche und Interessen aus weiteren Gesetzen. Der vorliegende Bericht beschreibt die unterschiedlichen Interessen und möglichen raumplanerischen Auswirkungen und bringt diese in den Abwägungsprozess ein. Damit sollen die im Spiel stehenden Interessen umfassend ermittelt und bewertet werden.

Revisionsbedarf Zonierung

Im achten Kapitel ist der Revisionsbedarf für die Zonierung aufgrund des Entwicklungskonzepts dargelegt.

2 Ausgangslage Brauerei Feldschlösschen

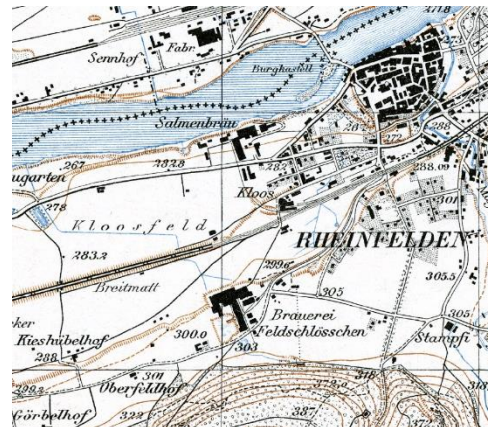
2.1 Lage Areal und historische Entwicklung

Die Wurzeln der Bierbrauerei in industriellem Masstab in Rheinfelden reichen in das 19. Jhr. zurück. Ursprünglich gab es in Rheinfelden zwei grosse Brauereien, die Salmenbräu (später Cardinal) und die Brauerei Feldschlösschen. Der nachfolgende Rückblick auf die Entwicklung der Brauerei Feldschlösschen am Standort Rheinfelden zeigt, dass das Industrieareal nicht aus einem Guss entwickelt wurde. Die Entwicklung der Anlage vollzog sich in mehreren Ausbausritten:

- Die **heute bestehende Kernanlage** der „Brauerei Feldschlösschen“ wurde grösstenteils zwischen 1898 und 1932 realisiert
- spätere **Erweiterung der Produktion mit Gebäuden für Abfüllung & Logistik** im Gebiet „Unterm Berg“ (Flurname) ab Mitte der 1960er Jahre
- markante bauliche Entwicklung in den **Umgebungsbereichen** zum Areal insb. im Wohnquartier Kapuzinerberg (Flurname) ab den 1980er Jahren



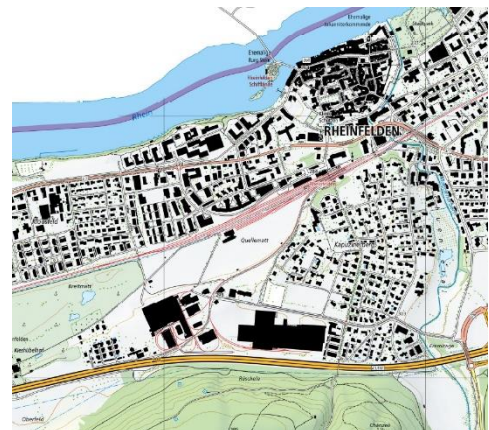
1886



1938



1982



2024

Abb. 1: Zeitreise Brauerei Feldschlösschen, Rheinfelden

2.2 Umgebungsbereiche

Die wesentlichen Umgebungsbereiche um die historische Kernanlage der „*Brauerei Feldschlösschen*“ sind die nachfolgend mit „*Flurname*“ bezeichneten Gebiete:

„*Unterm Berg*“

Erweiterung der Produktion/ Logistik Brauerei/ Büroflächen ab den 1960er Jahren, Teil des Areals Feldschlösschen.

„*Quellematt*“

Die Quellematt ist Teil des grünen Fingers (REK und RLE Rheinfelden, Stand Mitwirkung) und soll als siedlungsnaher Freiraum erhalten bleiben. Betreffend Nutzungsmöglichkeiten der Quellenmatte (LIG Rheinfelden 85) laufen verschiedene Ideen. Für das Entwicklungskonzept relevant ist, dass sich das Gebiet heute unbebaut präsentiert (Ausnahme: LIG Rheinfelden 84, Feldschlösschen Getränke Service) und das Kulturland als Nahumgebung der Brauerei Feldschlösschen für das Ortsbild von Bedeutung ist bzw. als Umgebungs-Richtung im ISOS aufgenommen ist (U-Ri X mit Aufnahmekategorie: a und Erhaltungsziel: a).

„*Fronegg*“

Häuserreie zwischen 1920-50 auf Hangkante und ortsbildwirksame, ansteigende Baumreihe entlang Froneggweg (historischer Zugangsweg zur Brauerei) im ISOS aufgenommen.

„*Kapuzinerberg*“

Die Erschliessung des Kapuzinerberges ab den 1980er Jahren führte zu einer vermehrten Bautätigkeit in dem Gebiet. Das Gebiet wuchs bis zur Jahrtausendwende stark an und die Bahnübergänge wurden geschlossen. Für das Areal Feldschlösschen führte dies dazu, dass das Areal mit dem LKW nur noch über die Theophil-Roniger Strasse erschlossen ist. Heute ist der Kapuzinerberg bis angrenzend an das Areal mit Einfamilienhäusern überbaut.

Über ein Teilgebiet liegt der «Gestaltungsplan Kapuzinerberg West» vor, der 2007 genehmigt wurde und u.a. eine rationelle und ökonomische, auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Erschliessung und Bebauung mit einem verbindlichen Gesamtkonzept bezweckt.

„*Breitmatt*“

Gebiet westlich der Brauerei Feldschlösschen. Der untere unbebaute Bereich ist als Verlängerung der Quellematt heute als Golfplatz genutzt. Der obere Bereich zwischen Breitmattweg und Sennhofweg wurde ab den 1980er Jahren teilweise überbaut. Zwischen der Brauerei und der Einfamilienhaussiedlung liegt ein unbebauter Grünraum.

„*Rüschele*“ bzw. „*Berg*“

Dabei handelt es sich um die bewaldete Hügelkuppe südlich der Autobahn, die einen «grünen» visuellen Hintergrund zur Brauerei Feldschlösschen bildet (von Norden her betrachtet).

2.3 Baugeschichte und Bedeutung

Das Areal Feldschlösschen ist heute ein Konglomerat verschiedener Bautätigkeiten und Eingriffen über die letzten rund 150 Jahre. Der Kern der Anlage der Brauerei ist sowohl baugeschichtlich wie auch wirtschaftshistorisch ein überregional herausragendes Ensemble. Trotz dieser unbestrittenen überregionalen und historischen Bedeutung wurde die Brauerei nicht kantonale unter Schutz gestellt, vielmehr wurde der Weg einer konsensualen und kooperativen Abwägung zwischen betrieblichen Erfordernissen und kulturellen Interessen gemäss § 49 Kulturgesetz (KG / SAR 495.200) gewählt. Im Jahr 2022 wurde ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zwischen dem Kanton Aargau (Departement Bildung, Kultur und Sport) und Feldschlösschen abgeschlossen (Feldschlösschen Schutzvertrag 2022).

Für den historischen Kern der Anlage auf LIG Rheinfelden 85 liegt ein Kurzinventar vor.

2.4 Rechtskräftige Zonierung

Das Areal Feldschlösschen ist mehrheitlich der **Arbeitszone II: Gewerbe** zugewiesen. Der Geländestreifen nördlich der Theophil-Roniger Strasse ist der **Arbeitszone I: Dienstleistungen** zugewiesen.

Gemäss Art. 14 Abs. 1 BNO sind in der Arbeitszone II: Gewerbe unter anderem gewerbliche Produktionsbetriebe, eingeschlossen Brauereien sowie Lagerbauten, soweit sie für die Produktion notwendig sind, zulässig. Zulässig sind weiter Werkhöfe, Fachmärkte bis zu Nettoladenfläche von 1000 m² [also auch Getränkehandel], und Büros. Wohnungen sind nur soweit zulässig, wie sie für die Überwachung der Betriebe notwendig sind. Verteilzentren sind gemäss aktueller Zonierung nicht zulässig.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Rheinfelden legt gemäss Art 14 Abs. 3-5 BNO das Nutzungsmass für diese Zone wie folgt fest:

- Keine Ausnützung festgelegt (AZ)
- Grenzabstand ½ Gebäudehöhe, mind. 2 m für Arbeitsbauten, mind. 3 m für bewohnte Bauten
- Geschoszahl frei
- Gebäudehöhe 20 m, unter Vorbehalt einer bereichsweise geminderten Gebäudehöhe gemäss im Bauzonenplan eingetragenen Überlagerungszone Bauhöhenbeschränkung [4 Vollgeschosse, Gebäudehöhe max, 13,0 m]
- Empfindlichkeitsstufe III

Ausnahmen bei der Gebäudehöhe sind gemäss Art. 14 Abs. 6 BNO ausschliesslich für betrieblich unentbehrliche Bauteile möglich, sofern dadurch keine öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen verletzt werden: das bedeutet technische Dachaufbauten wie bspw. Kamine, Lüftungszentralen, Verbindungsleitungen und Liftüberfahrten etc. können die max. zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

Rechtsverbindlicher Planinhalt

Grundnutzungszonen

- Altstadt
- Stadtgraben
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Arbeitszone I : Dienstleistungen
- Arbeitszone II : Gewerbe
- Arbeitszone III : Industrie
- Arbeitszone IV : Gesundheit
- Bauten und Anlagen für öffentliche Dienste

Überlagerungszonen

- Schutzzone Bauhöhenbeschränkung
Zeit der Vollgeschosse gemäss Planung
- Schutzzone Naturschutz
Objektumrissen gemäss Inventar der Kleingebäude
- Naturschutzzone Durchlässigkeit
- Naturschutzzone Freihaltung
- Kiesabbauzone
- Schutzbepflanzungen
Breite kleiner Stern 6 m, bei grossem Stern 15 m

Schutzobjekte

- Kommunal geschützte Bauten ausserhalb der Alt-
Objektumrissen gemäss Inventar Baudenkmäler
- Kulturgeschichtliche Kleinobjekte
Objektumrissen gemäss Inventar Baudenkmäler
- Archäologische Fundstätten
- Kleingebäude
Kleine Sterne = Bäume, Hecken, Grosse Sterne = Einzelbäume, Baumgruppen usw.
Objektumrissen gemäss Inventar der Kleingebäude

Strukturplanungen

- Strukturplan Bahnhof

Sondernutzungsplanungen

- Areal mit Gestaltungsplanpflicht

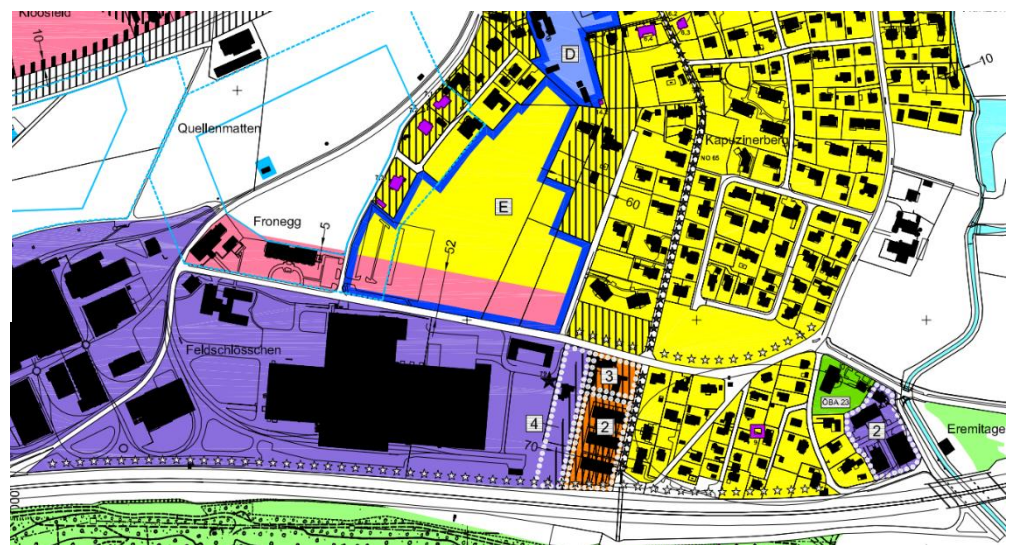


Abb. 2: Ausschnitt Nutzungsplan Siedlung «Mitte», Stand August 2023

10% der Parzellenfläche sind in den Arbeitszonen I, II und III als zusammenhängender, mit standortsheimischen Pflanzen naturnah angelegter Grünraum zu gestalten und zu pflegen. Verbindliche Schutzbepflanzungen gemäss Ausweis im Bauzonenplan sind ganz der begrün-ten Fläche anrechenbar: Entlang des südlichen Arealperimeters bzw. Autobahn ist eine sol-che Schutzbepflanzung vorzusehen.

3 Entwicklungskonzept Feldschlösschen

3.1 Geschäftsmodell

Feldschlösschen erwirtschaftet rund 55% des Umsatzes im Gastronomie-Kanal. Die Kundinnen und Kunden werden mehrheitlich direkt über die eigene Logistik beliefert, was Feldschlösschen zum grössten Getränkehändler in der Schweiz macht und massgeblich zur Marke beiträgt. Neben den durch Feldschlösschen hergestellten Produkten werden auch Handelswaren wie Wein, Spirituosen, Softdrinks und weitere Produkte von Dritten geliefert.

Für diese direkte Distribution setzt Feldschlösschen auf ein nationales zweistufiges Logistikkonzept. Für die erste lange Strecke wird, wann immer möglich, die Bahn genutzt. Die zweite und kürzere Strecke, auch «last mile» oder Feindistribution genannt, wird mit betriebseigenen kleineren (E-) LKWs durchgeführt (derzeit ist Feldschlösschen im Besitz von 100 LKWs, 20 davon sind E-LKWs, ein weiterer Ausbau ist geplant). Die nationale Logistik und damit der direkte Kontakt mit den Abnehmern ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor im Geschäftsmodell von Feldschlösschen.

Der zweite Vertriebskanal ist der Detailhandel. Verkaufsläden und Supermärkte und deren Zentrallager werden direkt aus Rheinfelden mit dem Zug oder LKW beliefert.

3.2 Produktion und Logistik

Produziert und abgefüllt wird an den Standorten Rheinfelden (Bier/ Cider), Sion (Bier) und Rhäzüns (Wasser/ Softdrinks).

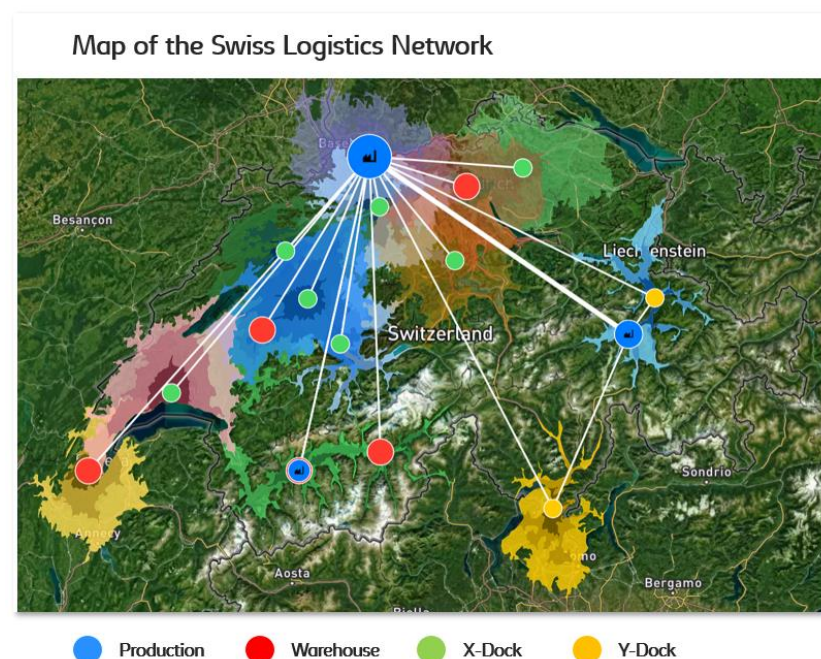


Abb. 3: Produktion und Vertrieb Feldschlösschen

Wie bereits oben beschrieben, ist die Logistik für den Bereich Gastronomie auf einem zweistufigen Distributionsnetzwerk aufgebaut: In Rheinfelden ist ein Zentrallager stationiert, von wo aus aktuell fünf regionale Aussenlager (Bild rot) und 9 Cross-/ Y-Docks (Bild grün, gelb) beliefert werden. In den Cross und Y-Docks werden keine Waren gelagert, sondern vorkommissioniert angeliefert und auf kleinere (E-) LKWs umgeladen.

Die Kapazität des Zentrallagers in Rheinfelden ist für die Marktanforderungen zu gering, weshalb seit 15 Jahren ein externes Lager in Kaiseraugst benötigt wird. Ein Grossteil der produzierten Ware kann demnach nach der Herstellung nicht vor Ort gelagert werden, sondern muss auf LKWs verladen und in externe Lager transportiert werden. Aus logistischen Gründen muss der grösste Teil dieser Ware dann aber wieder nach Rheinfelden zurückgebracht werden. Dies verursacht nicht nur hohe Mehrkosten, sondern auch mehr LKW-Verkehr.

Die gesamte Lagerhaltung und Kommissionierung funktionieren derzeit manuell. Dies entspricht nicht mehr einem europäischen Standard. Anforderungen an Gesundheit und Sicherheit werden auch in der Schweiz strenger, der Fachkräftemangel führt dazu, dass es schwieriger wird, genügend Personal für die Aufgaben zu finden. Zudem steigt die Komplexität getrieben durch eine veränderte Nachfrage nach einem vielfältigeren Produktportfolio. Diese zunehmende Komplexität kann dazu führen, dass die Lieferkette in Schieflage kommt, wenn zu viele Abläufe manuell erfolgen. Die Lösung ist ein Hochregallager am Standort Rheinfelden, welches eine optimierte Kommissionierung und Lagerhaltung ermöglicht.

3.3 Strategie Feldschlösschen

Nicht alle strategischen Handlungsfelder werden in dem vorliegenden Bericht umfassend behandelt. Die Ausführungen beschränken sich auf die wichtigsten Punkte, welche im Zusammenhang mit Gastronomie und Logistik stehen: Wichtigstes Element der Entwicklungsstrategie ist, dass Feldschlösschen eine langfristige Standortsicherung am Hauptsitz in Rheinfelden, im gleichen Ausmass wie heute, anstrebt. Das Unternehmen Feldschlösschen mit dem schweizweit bekannten Schloss gehört zu Rheinfelden. Mittels eines Entwicklungskonzepts soll sichergestellt werden, dass die Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung der Produktion und Logistik am Standort Rheinfelden stimmen.

Mit der Strategie 2023 – 2027 und den definierten Handlungsfeldern soll sichergestellt werden, dass Feldschlösschen auch in Zukunft Marktführer bleibt. Die mittelfristige Strategie lässt sich nur mit einer Optimierung des Areals am Standort Rheinfelden umsetzen. Vordringlich ist eine Optimierung der Logistik (vgl. Kapitel 3.5 und 3.6).

3.4 Entwicklung Gesamtareal für die verschiedenen Nutzungen

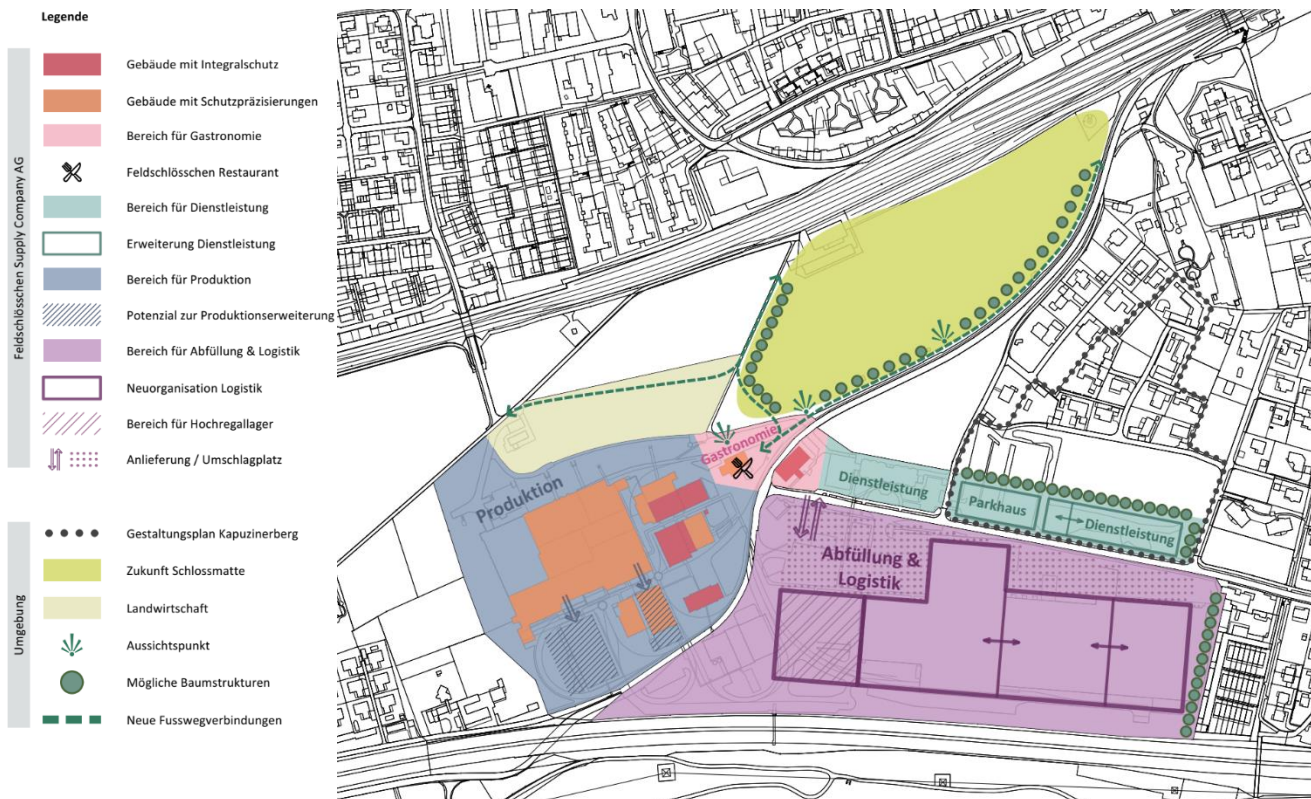


Abb. 4: Entwicklungskonzept Areal Feldschlösschen (Quelle: PLANAR AG für Raumentwicklung)

Das Entwicklungskonzept versteht sich als Prozess der kontinuierlichen Weiterentwicklung des Areals. Seit seiner Gründung zeichnet sich die Gestaltung im Areal durch verschiedene Strategien und Etappen aus und lässt sich in Teilbereiche mit unterschiedlichen Eigenschaften einteilen. Diese Einteilung schafft eine Grundstruktur für das Areal aus der auch Handlungsstrategien für die Weiterentwicklung abgeleitet werden:

Produktion

Die Produktion soll langfristig in den Gebäuden der historischen Kernanlage der Brauerei Feldschlösschen sichergestellt werden. Der Produktionsbetrieb und die erforderlichen Anlagen müssen mit dem Denkmalschutz kompatibel sein. Der Schutzzumfang (integraler Schutz und Objekte mit Schutzpräzisierung) und Schutzperimeter der Gebäude auf dem Grundstück LIG Rheinfelden 85 sind vertraglich festgelegt (zu Denkmalschutz: siehe Kap. 6.2 Bewertung der öffentlichen Interessen).

Eine langfristige Weiterentwicklung der Produktion ist in Richtung der Nationalstrasse A3 denkbar. Aktuell bestehen keine konkreten Ausbaupläne im Bereich Produktion.

Gastronomie

Der als Gastronomie bezeichnete Bereich ist Teil des schutzwürdigen Ensembles der historischen Kernanlage der Brauerei und beinhaltet das Restaurant und Stallungen. Das Restaurant Feldschlösschen mit Biergarten und gegenüberliegenden Stallungen bilden den Ankunftsort für Besuchende des Areals, vom Bahnhof Rheinfelden herkommend. Das Restaurant ist für die Öffentlichkeit zugänglich.

Für das Restaurant Feldschlösschen sind Schutzpräzisierungen im Vertrag Denkmalschutz festgelegt: zwar sehen diese keinen integralen Schutz vor, jedoch liegt das Restaurant innerhalb des vertraglich festgelegten Schutzperimeters (Ensembleschutz) auf Grundstück LIG Rheinfelden 85.

Das ebenfalls historische Gebäude der Stallungen auf LIG Rheinfelden 291 steht vertraglich unter integralem Schutz. Besonders ist, dass das Gebäude heute noch als Stallung genutzt wird: Die Brauereipferde gehören zu Feldschlösschen wie das Bier. Noch bis zum Ersten Weltkrieg erfolgten die Biertransporte ausschliesslich durch die Eisenbahn und die Pferdengespanne. Feldschlösschen hält bis heute an seiner Pferdetradition fest. In den Stallungen residieren belgische Kaltblutpferde die von eigenen Fuhrmännern gepflegt werden. Die Auftritte der Brauereipferde mit dem Zweispänner und dem imposanten Sechsspänner – dem einzigen Bierfuhrwerk in der Schweiz, das von sechs stämmigen Brauereipferden gezogen wird – sind weit bekannt.

Administration & Ergänzende Nutzungen

Angrenzend an den Ankunftsbereich liegt die Verwaltung mit Bürogebäuden von Feldschlösschen. Zukünftige Erweiterungsflächen für Dienstleistung/ Büro und Parkierung sind in dem dafür vorgesehenen Bereich östlich der Administration vorgesehen.

Der östliche Bereich für ergänzende Nutzungen grenzt im Norden an die Wohnzone A. Die Nutzung für Parkierung und Dienstleistung/ Büro ist über die Zonierung sowie den rechtskräftigen Gestaltungsplan E «Kapuzinerberg West» sichergestellt. Wenn sich die Entwicklung in diesem Bereich konkretisiert, kann bei Bedarf der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 2007 angepasst bzw. partiell neu erarbeitet werden.

Verpackung & Logistik

Der Bereich Verpackung & Logistik liegt auf Grundstück LIG Rheinfelden 96. Der Bereich umfasst die Schlosserei/ Treberausgabe, sowie den erweiterten Produktionsteil ab den 1960er Jahren mit Gebäuden für die Abfüllung, Verpackung und für den Vertrieb. Die Gebäude im Bereich liegen alle ausserhalb des vertraglich festgelegten Schutzperimeters (Denkmalschutz) und beinhalten keine Objekte mit Schutzpräzisierung. Der Bereich wurde als optimaler Standort für das projektierte Hochregallager identifiziert, wie in den nachfolgenden beiden Kapiteln vertieft dargestellt wird.

3.5 Entwicklung Logistik

Aus der Strategie Feldschlösschen leiten sich die Anforderungen für die Logistik ab. Feldschlösschen will mit Marketing, Innovation und gutem Kundenservice die Marktposition als Nummer 1 sicherstellen. Die Kostenstruktur ist dabei von zentraler Bedeutung. Genauso haben aber auch Nachhaltigkeitsziele hohe Priorität. Die Muttergesellschaft Carlsberg hat sich mit der Unterzeichnung des UN-Global Contracts freiwillig verpflichtet, wesentliche Massnahmen umzusetzen, um das Klimaziel von 1.5 ° gemäss Pariser Klimaabkommen zu unterstützen.

Jede Ländergesellschaft der Carlsberg Gruppe definiert ein Projekt «*Long-Term Development Plan*». Die Projekte sind dazu da, um die wichtigsten Anforderungen an die gesamte Lieferkette langfristig aufzuzeigen. Je nach Situation haben die Länder einen unterschiedlichen Fokus, die Feldschlösschen Supply Company AG legt den Schwerpunkt im Bereich der Logistik, insbesondere der Lagerhaltung und Kommissionierung. Aus den bereits erwähnten Herausforderungen in diesem Bereich hat sich Feldschlösschen dazu entschieden, eine

komplette Zentralisierung und Optimierung der Logistik am Standort Rheinfelden zu prüfen. Dies bedeutet ein Bau eines Hochregallagers, einer optimierten Kommissionierungsanlage, wie auch der benötigten Fördertechnik. Fördertechnik und Kommissionierungsanlage werden zu einem grossen Teil in den bestehenden Gebäuden untergebracht. Ein Hochregallager kann jedoch nicht in die bestehende Bausubstanz integriert werden und muss neu erstellt werden.

3.6 Anforderungen Hochregallager und Standortwahl

Feldschlösschen strebt eine langfristige Sicherung von Rheinfelden als Produktionsstandort an. Dies ist jedoch nur möglich, wenn sowohl die Produktion als auch die Logistik in Rheinfelden erweitert werden können. Weiter bekennt sich Feldschlösschen zur Nachhaltigkeit und ist darum bemüht, die Transporte so weit wie möglich zu minimieren und die unvermeidlichen Transporte so umweltschonend wie möglich abzuwickeln. Um dieses Ziel erreichen zu können, muss die Effizienz der Logistikprozesse erhöht werden. Feldschlösschen hat sich daher entschieden, die Logistik in Rheinfelden zu zentralisieren und zu automatisieren. Dies bedingt den Bau eines neuen Hochregallagers von 30 Meter Höhe ab Boden.

Um das Projekt intern voranzubringen, wurde ein Investitionsprozess über mehrere Stufen geplant. Momentan befindet sich das Projekt in der Machbarkeits- und Finanzierungsphase. Basierend auf den Ambitionen von Verkauf und Logistik wurden verschiedenste Szenarien auf dem Areal in Rheinfelden überprüft und mit internen wie auch externen Experten besprochen.



STANDORTWAHL

1 QUELLMATT ✗

- Landwirtschaftszone inkl. Grundwasser
- Grüner Daumen von Rheinfelden

2 DIENSTLEISTUNG ✗

- Dienstleistungs- und Wohnzone
- zu Nah an Wohnsiedlung

3 VORPLATZ LOGISTIK ✗

- Checkpoint des Areals
- Benötigte Fläche für den Lkw-Verkehr (Parken, Ein- und Auschecken)
- Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Verkehrsströme schwierig

4 BESTAND ✗

- nicht genügend Platz vorhanden
- Umbauphase betrieblich nicht möglich
- Projekt nicht realisierbar
- verlorener Platz nicht zu kompensieren

5 FREIFLÄCHE LOGISTIK ✓

- Arbeitszone 2 - Brauereizone
- Platz vorhanden, abseits vom LKW-Verkehr
- Potential für Hochpunkt
- grösste Entfernung von der Nachbarschaft

Abb. 5: Überprüfung verschiedener Standorte für ein Hochregallager/ Logistik (Darstellung schematisch, Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

Aufgrund der engen Platzverhältnisse, historisch gewachsenem und verwinkeltem Areal, besteht nur die Möglichkeit eine zufriedenstellende Lösung zu finden, indem ein Hochregallager im Bereich Abfüllung & Logistik, entlang der Nationalstrasse A3 gebaut wird (siehe nachfolgende Abbildung).

PRÄZISIERUNG

1 ANSTELLE GEBÄUDE 7 ✗

- ungünstige Gebäudegeometrie
- langer Weg für Monorail
- direkt neben historischem Ensemble

2 SÜDLICH DES GROSSLAGERS ✗

- ungünstige Gebäudegeometrie
- komplizierte Lage in Grundstücksecke

3 SÜDLICH DER ABFÜLLUNG ✗

- ungünstige Gebäudegeometrie
- schwierige An- und Abfahrt

4 WESTLICH DER ABFÜLLUNG ✓

- optimale Gebäudegeometrie
- gute Anbindung an Monorail
- zentrale Lage im Areal
- gute Anbindung an Bahngleise



Abb. 6: Präzisierung Standort Hochregallager nördlich der Nationalstrasse A3 (Darstellung schematisch, Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)



Abb. 7: Optimaler Standort für ein Hochregallager von 30 m westlich der Abfüllung (vergl. Abb. Oben Ziffer 4, Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

Da der Bahnverlad aufgrund der Infrastruktur auf die westliche Seite des Hochregallagers gebaut werden muss, im Süden die Autobahn einschränkt, im Osten die Bauten für Abfüllung & Logistik stehen und im Norden der LKW-Verkehr passiert, ist die Fläche relativ eingeschränkt aber immer noch bei weitem die beste für den Bau eines Hochregallagers.

Die Zentralisierung der Lagerhaltung in Rheinfelden bedeutet, dass das Hochregallager eine Kapazität von ca. 50'000 Palettenplätzen zur Verfügung stellen muss. Diese neue Kapazität beinhalten auch einen Buffer damit in Zukunft keine externen Lager mehr benötigt werden, was wiederum einen positiven Einfluss auf die Verkehrssituation hat.

Ein potenzieller Lieferant hat die Machbarkeit für das Hochregallager (siehe Abb. 8) auf dem vorgegebenen Areal berechnet. Die erforderlichen Masse des projektierten Hochregallagers inkl. Gebäudefassade betragen:

- Breite: ca. 75 m
- Länge: ca. 100 m

- Höhe: 30.0 m ab Boden

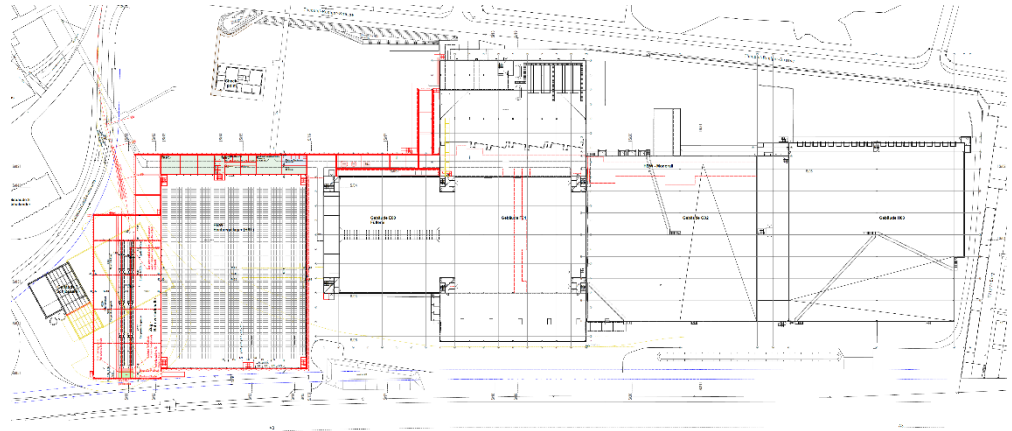


Abb. 8: Machbarkeitsstudie für ein Logistikzentrum mit Hochregallager von 30 m Höhe (Vorabzug: Hochregallager, Bahnverlad und Monorail rot dargestellt, Quelle: Otto Partner Architekten)

Das mittelfristig benötigte Lagervolumen setzt ein insgesamt 35m hohes Hochregallager voraus. Um die Höhe des Gebäudes zu reduzieren, plant Feldschlösschen den Bau 5m in den Boden zu verlegen.

Ein Hochregallager muss von Anfang an in voller Höhe gebaut werden, eine spätere Aufstockung ist technisch nicht machbar. Dies bedeutet, will Feldschlösschen das neue Logistikkonzept so umsetzen wie geplant, wird zwingend ein Hochregallager mit 30 Meter Höhe ab Boden am dafür vorgesehenen Standort benötigt (siehe Abb. 6). Die Vorstudien bilden die Grundlage für die nachfolgenden Abwägungen.

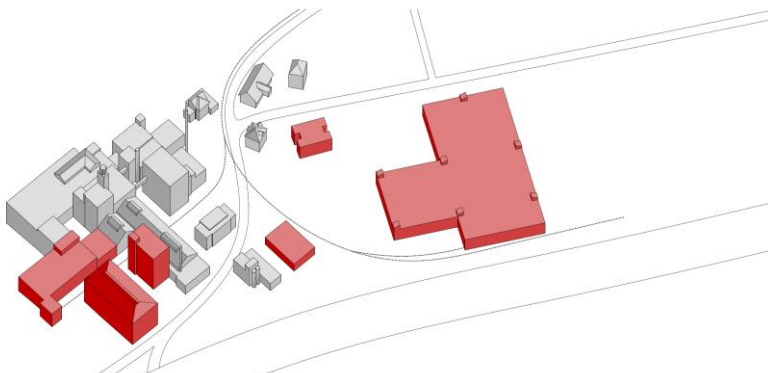
Ein lediglich 20 m aus dem Boden ragendes Hochregallager (gemäss aktuellen Zonenbestimmungen) hätte demgegenüber zur Folge, dass die Kapazitäten nicht ausreichen, wodurch erneut auf Aussenlagerstandorte zurückgegriffen werden müsste und der Verkehr mittelfristig sogar höher ausfallen würde.

4 Architektonische Entwicklung Gesamtareal

ENTWICKLUNG DES AREALS
STAND 1950



ENTWICKLUNG DES AREALS
STAND 1975



ENTWICKLUNG DES AREALS
STAND 2024

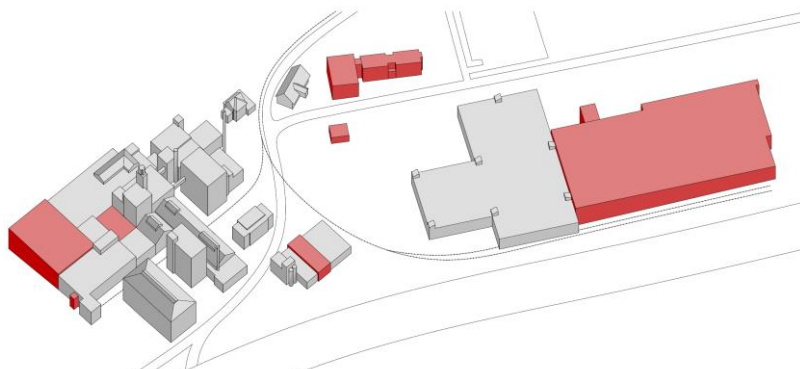


Abb. 9: Analyse Entwicklung Bestand (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.1 Städtebauliche und architektonische Strategie Gesamtareal

In Kapitel 3.4 wurde die Entwicklung des Gesamtareals für die verschiedenen Nutzungen beschrieben und eine räumliche Abgrenzung der Teilbereiche vorgenommen. Ziel der städtebaulichen und architektonischen Strategie für das Gesamtareal ist es, die individuellen Qualitäten und Potential in den vier Bereichen im Areal zu stärken und die Freiräume (übergeordnet) zu klären und den Funktionen zuzuordnen. Die Entwicklung des Areals bietet die Chance diese Qualitäten räumlich zu veranschaulichen, indem die Teilbereiche architektonisch differenziert werden. Übergeordnet bleiben die landschaftliche Einbettung und die historische Dimension der Anlage wesentliche qualitative Eigenheiten. Das zukunftsgerichtete Hochregallager soll sich architektonisch und städtebaulich bestmöglich in den Logistikbereich eingliedern.

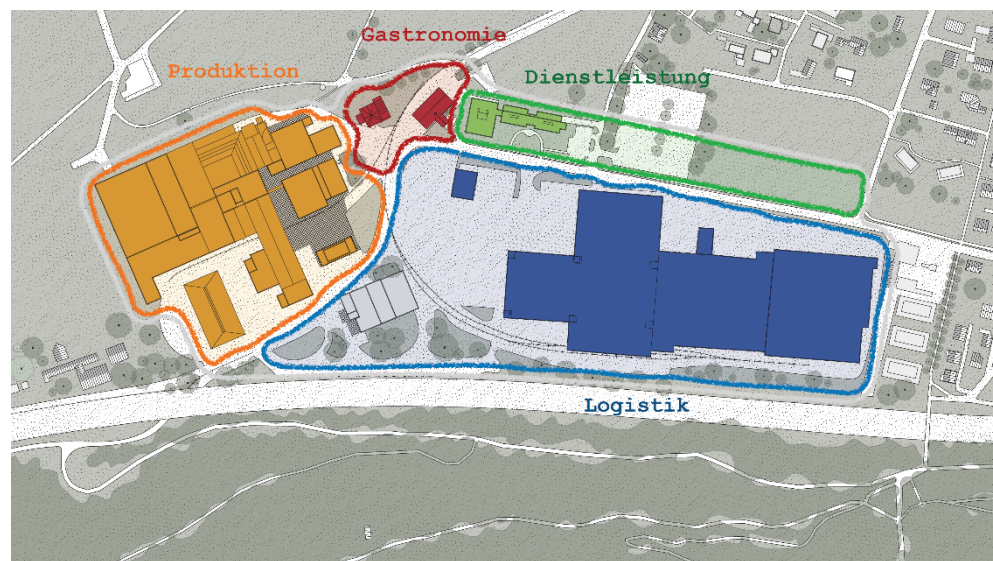


Abb. 10: Übersicht Strategie Entwicklungskonzept (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

Nachfolgend sind die spezifischen Qualitäten und Potenziale für die Entwicklung in den vier Teilbereichen aus städtebaulicher und architektonischer Sicht aufgezeigt. Die Darstellungen sind dem städtebaulichen und architektonischen Entwicklungskonzept (Teil 1) entnommen das durch Salathé Architekten Basel AG in Zusammenarbeit mit Feldschlösschen, Planar AG für Raumentwicklung und in Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden erarbeitet wurde.

4.1.1 Produktion

QUALITÄTEN

- + das nationales Wahr- und
Markenzeichen aus Stein
- + prägende Backsteinfassaden im
Burgenstil
- + gewachsenes Erkennungszeichen
der Brauerei

Prägende Elemente:

- + Homogener, mineralischer
Ausdruck
- + klare Farbhierarchie und
Materialien:
- + ockerfarbener und roter Ziegel
für Wände und Flächen
- + Granit für Sockel und Details
- + Kupfer für Dach und
Blecharbeiten

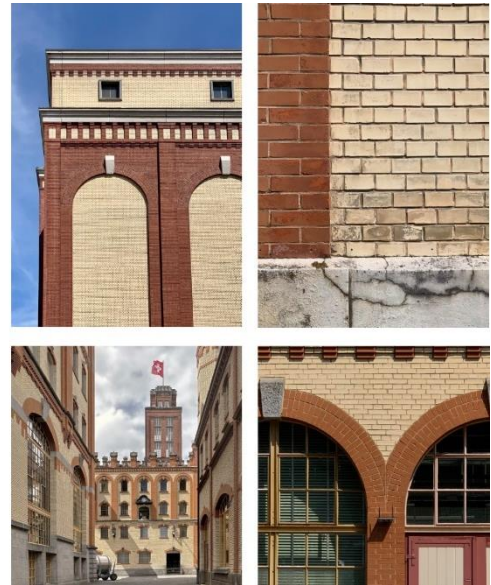


Abb. 11: Qualitäten Bereich Produktion (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

POTENZIALE

- klare Abgrenzung des Areals
- Neugestaltung des Aussenraumes
- Klärung der Zugänglichkeiten

WIE

- Beibehaltung des Farbschemas



- Material: **Backstein**

- Bodenbeläge klären, ev.
aufwerten

BEACHTEN

- Ensemblewirkung
- Absprache mit Denkmalpflege

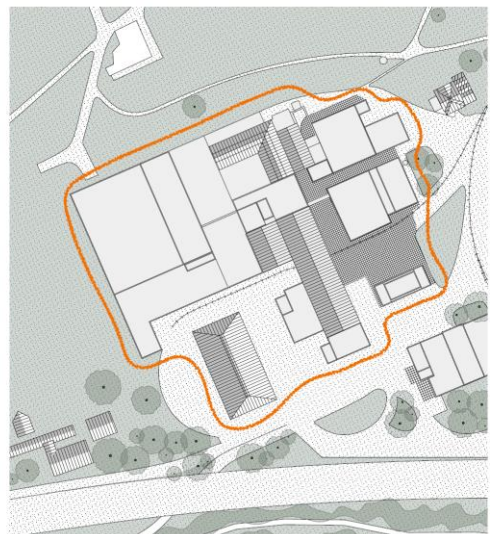


Abb. 12: Potenziale Bereich Produktion (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.1.2 Gastronomie (Besucherbereich)

QUALITÄTEN

- + zentraler Besucherbereich
- + Erlebniswelt und Shop
- + Restaurant und Stallungen

Prägende Elemente:

einfache Linien, und weiss/hell
verputzte Wandflächen, grüne
Klappläden, Satteldächer

DEFIZITE

- architektonische Identität/
Adresse
- unklare Fassung der Arealgrenzen
- Trennung durch Quartierstrasse
- Gefühl der Orientierungs-
losigkeit bei Ankunft

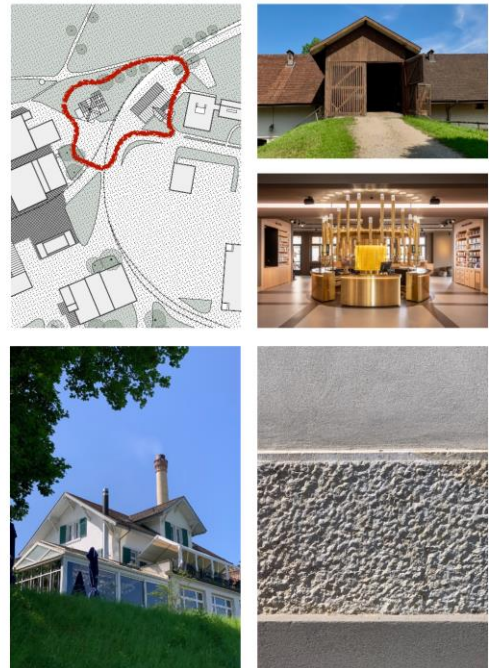


Abb. 13: Qualitäten/ Defizite Bereich Gastronomie (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

POTENZIALE

- + Zentraler Feldschlösschenplatz
- + Aufwerten der Besuchserlebnisses
- + klare Übersicht bei Ankunft
- + Neugestaltung der Aussenräume
- + beibehalten des Farbschemas



WIE

- Bodenbeläge differenzieren
- Platzgestaltung
- Bäume/ Bepflanzung/ Schatten/
Organisation Parkplätze
- Orientierung und Differenzierung
als Scharnier zwischen den drei
anderen Teilen

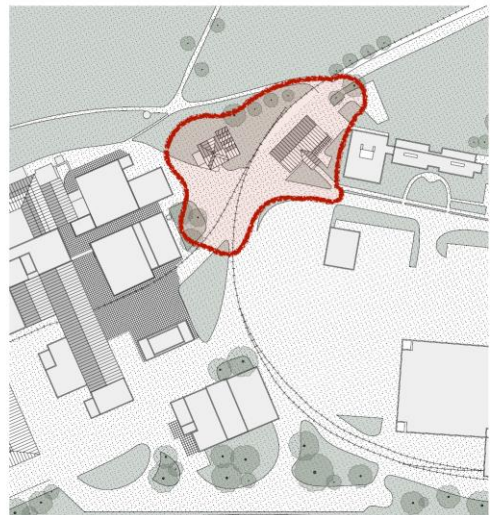


Abb. 14: Potenziale Bereich Gastronomie (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.1.3 Dienstleistung

QUALITÄTEN

- + funktionale Verwaltungsstruktur
- + räumliche Trennung innerhalb des Areals

Prägende Elemente:

In Anlehnung an Produktionsgebäude
ockerfarbene und rote Backsteine
Erweiterungsbau mit **Glasfassade** in
abgesetzten Farbtönen

Farbschema:



DEFIZITE

- Ensemble aus zwei verschiedenen Gebäuden mit gegensätzlicher Formensprache
- unklare Abtrennung zu Produktion

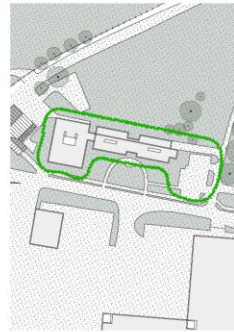


Abb. 15: Qualitäten/ Defizite Bereich Dienstleistung (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

POTENZIALE

- + eigenständige Formensprache als Dienstleistungsbereich auf dem Areal

WIE

Prägende Elemente:

~~In Anlehnung an Produktionsgebäude~~
~~ockerfarbene und rote Backsteine~~
Erweiterungsbau mit Glasfassade in
abgesetzten Farbtönen



- > klare Abkehr von historischem Farbvorbild - ergänzen der Farbpalette mit gedeckten Tönen
- > Neugestaltung des ockerfarbenen Bestandsbaus

- + Funktionalität im Vordergrund
- + materialgeprägt mit bewusst eigener Formsprache



Abb. 16: Potenziale Bereich Dienstleistung (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.1.4 Logistik

QUALITÄTEN

- + klarer Aufbau
- + Funktionalität
- + strukturierte Nutz- und Lagerflächen

Prägende Elemente:

- + klare Farbhierarchie und Materialien:
- + metallische Oberflächen
- + Bandfenster, Tore/ Türen, weite Vordächer
- + Wellblechfassaden ohne Bezug zum historischen Areal
- + Kobaltblaue Akzente an Fassade, Treppen und Fensterrahmen

DEFIZITE

- Koloss
- lieblose Materialisierung
- Qualität Aussenraum
- Arealbegrenzung



Abb. 17: Qualitäten/ Defizite Bereich Logistik (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

POTENZIALE

- + Funktionalität
- + Reorganisation und Optimierung der internen Abläufe
- + Vereinheitlichung Volumina
- + Architektonische Präsenz

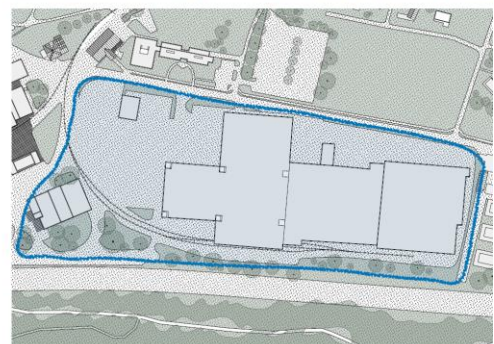


Abb. 18: Potenziale Bereich Logistik (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.2 Architektonische Strategie für das Hochregallager

Gestützt auf die im Kapitel 4.1.4 festgehaltenen architektonischen Qualitäten und Potenziale für den Teilbereich Logistik werden Varianten für die Fassade, Konstruktion und Materialisierung des neuen Hochregallagers erarbeitet und das Erscheinungsbild vertieft untersucht (Teil 2 städtebauliche und architektonisches Entwicklungskonzept, Fassadenstudie).

4.2.1 Umgang mit Bestand

Eine Herausforderung für die städtebaulich optimale Eingliederung des Hochregallagers in den Logistik-Bereich stellt die Überlagerung mit dem Bestand dar: Treberausgabe/ Wagenremise von 1930-1965 und Werksfeuerwehr. Die Werksfeuerwehr wurde ca. 1974 im Stil des Feldschlösschens errichtet. Diese Bestandsgebäude sind nicht geschützt (keine Schutzpräzisierung). Mit dem Aufeinandertreffen von Trebergegebäude und Bahnverladebau zeigt sich eine räumlich unbefriedigende Situation, die als Endzustand nicht denkbar ist. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, müssen die Bestandsgebäude für den Bahnverlad Hochregallager, aufgrund der räumlich engen Situation langfristig rückgebaut werden (roter Kreis).

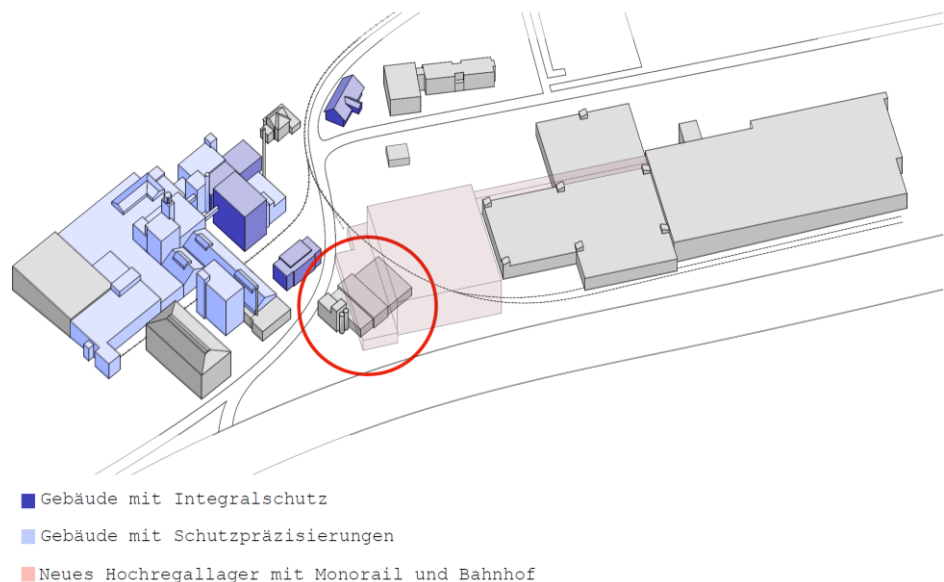


Abb. 19: Überlagerung Hochregallager/ Bahnverlad und Bestand (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

Der alte Bahnverlad kann für das neue Hochregallager nicht mehr verwendet werden, da die Gleisanlage teilweise durch das HRL überbaut wird. Der neue Bahnverlad mit Anschluss an die bestehende Gleisanlage, sowie an den Monorail des Hochregallagers ermöglicht die effiziente Bewirtschaftung des Hochregallagers und trägt wesentlich zur Nachhaltigkeit und Entlastung der Strassen bei. Der Bahnverlad sieht eine doppelseitige Be- und Entladung vor, mit einspurigem Anschluss an das bestehende Gleis und ermöglicht damit ein Wechselspiel zwischen zwei Verladeplattformen, eine optimierte Leistung und minimierte Anzahl Leerfahrten. Die technischen Einschränkungen bezüglich der Gleisgeometrien – massgebend sind dabei insb. die Gleisradien – definieren den Standort für den Bahnverlad, wie die nachfolgende Abbildung zeigt. Bezüglich Gleisanschluss wurden Varianten für den Bahnverlad durch das Büro Jauslin Stebler AG Muttenz studiert. Die Gleisgeometrie lässt dabei nur eine

25 / 47

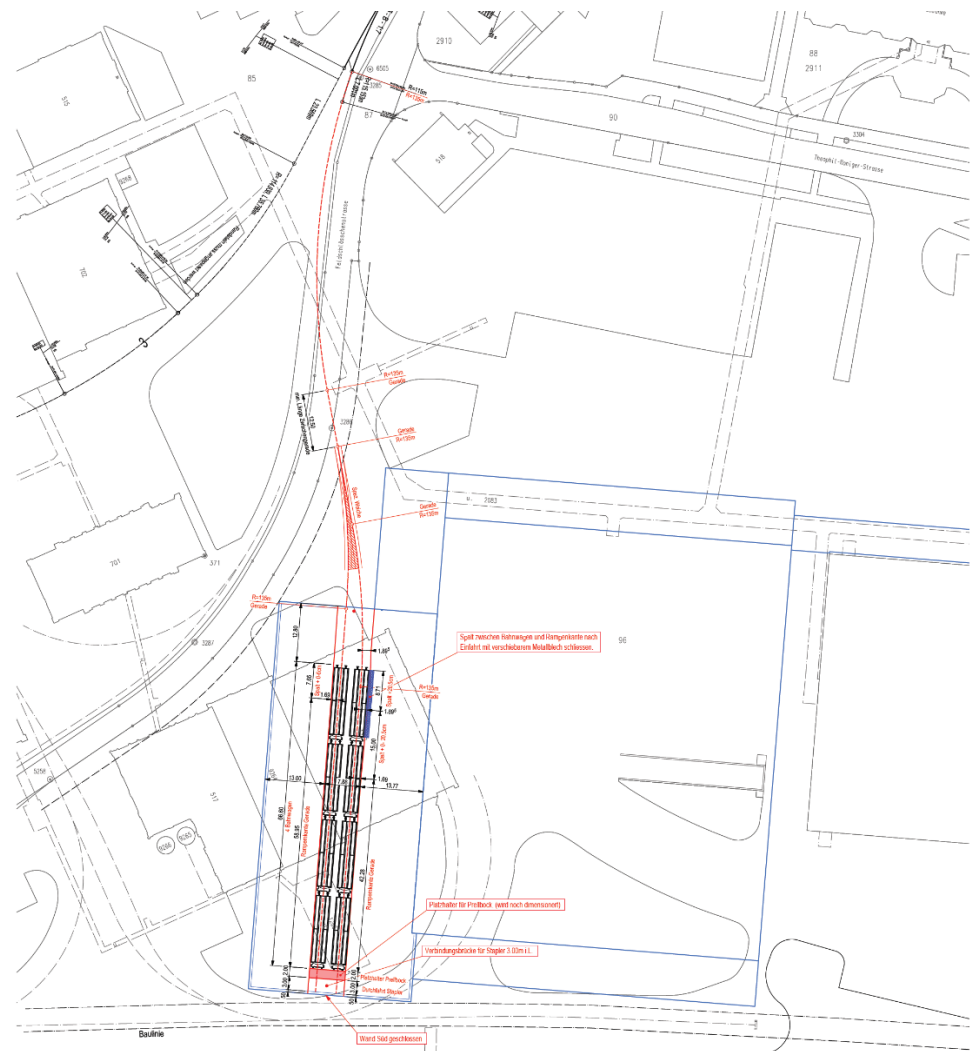


Abb. 20: Überlagerung Bahnverlad und Bestand, geplanter Gleisanschluss HRL (Quelle: Entwurf Gleisanschluss, Variante B. Jauslin Stebler AG Muttenz)

Die Einschränkung bezüglich der Gleisgeometrien definiert somit den Standort des Bahnverlads. In einer Zwischenphase ist der Rückbau der Trebertrocknung mit einer minimalen Baulücke zum Bahnverlad und Weiternutzung des Bestandes als Zwischenlösung möglich (in der nachfolgenden Abb. 21 dargestellt, gelbe Linie). Langfristig soll der Bereich als Gelenk zwischen der Produktion und dem Logistikbereich weiterentwickelt werden und volumetrisch den Abschluss des Logistikbereichs und des neugestalteten Aussenraumes bilden (vergl. Abbildung 21).

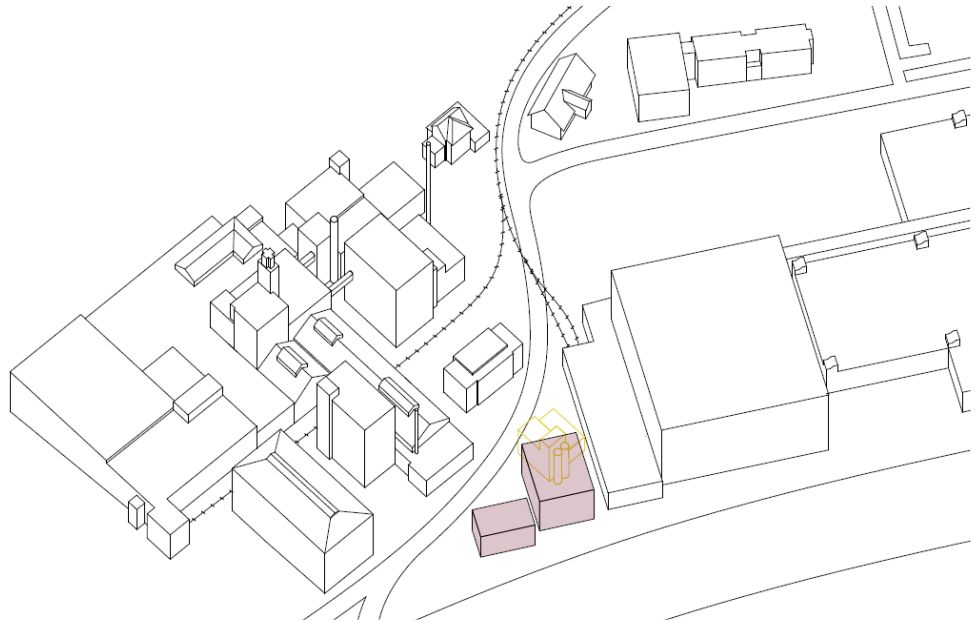


Abb. 21: Langfristiger volumetrischer Abschluss des Logistikbereichs (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel).

4.2.2 Gestaltung Hochregallager

Teil 2: Vertiefung Fassadenstudie Hochregallager ist in Erarbeitung und wird zur öffentlichen Auflage der Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (Arbeitszone Feldschlösschen), voraussichtlich im Februar 2025 vorliegen.

Die bisherigen Erkenntnisse bezüglich der architektonischen Gestaltung, Konstruktion und Materialisierung des Hochregallagers sind nachfolgend zusammengefasst und dienen als Grundlage für die Weiterentwicklung der Fassade und spätere Realisierung des Hochregallagers. In einer Variantenstudie untersuchten Salathé Architekten Basel das Erscheinungsbild des Hochregallagers aufgrund der folgenden Kriterien:

- Gliederung
- Massstäblichkeit
- Funktionalität
- Verhältnis zum historischen Bestand

Dabei wurde unter anderem nachfolgende Aspekt der Gestaltung berücksichtigt und diskutiert:

- Nah- und Fernwirkung
- Materialität und Farbigkeit
- Sinnhaftigkeit
- Vermittlungsfähigkeit
- Ökonomie und Unterhalt
- Übergeordneter Mehrwert

Es zeigte sich, dass die Bearbeitung auf die gesamte Bebauung des Logistik-Bereichs auszuweiten ist. Die Erkenntnis, dass von der Autobahn ein langgestrecktes Bauvolumen wahrnehmbar sein wird, legt es nahe, diese Ansichtsseite fokussiert zu betrachten. Tatsächlich

eröffnet sich hier das Potential, durch eine qualitätsvolle Neugestaltung des Logistik-Bereichs zur Autobahn hin, nicht nur ortsbaulich eine Verbesserung zu erlangen, sondern auch die Wahrnehmung der Marke Feldschlösschen insgesamt positiv zu beeinflussen. Die Variantenstudie zeigt drei verschiedene tektonische Ansätze für die Gestaltung des Logistik-Bereichs, die mit repräsentativen Referenzen Gewerbebau ergänzt wurden:

- Flächig: Aufnahme des bestehenden Flächen-Motivs aus metallischer Fassade. Idee der homogenen Hülle als Identität des Logistikareals
- Horizontal: Inspiriert von der Funktion des Stapelns von Kisten oder Fässer als Sinnbild für die Funktion. Die horizontale Gliederung hilft die grossen Fassadenflächen zu strukturieren und zu unterteilen. Kontrast zum Bestand
- Vertikal: Bezug zum historischen Produktionsareal über Aufnahme der vertikalen Tektonik der Fassade. Interpretieren der charakteristischen historischen Struktur in moderne Form. Die Fassade wird in der Länge gegliedert.

Abschliessend wurde festgehalten, dass es wichtig ist das Neubauvolumen durch eine sorgfältige Gestaltung mit einer gegliederten Fassade in das anspruchsvolle Umfeld zu integrieren. Aus den Analysen werden eine Reihe von gestalterischen Grundsätzen für das Hochregallager und eine etappenweise Neugestaltung des gesamten Logistik-Bereichs abgeleitet:

- Vertikale Gliederung der Fassaden, bezugnehmend auf die Tektonik der Backsteinbauten.
- Robuste Metallfassaden sollen, in Anlehnung an den jetzigen Bestand, die zukünftige Materialisierung dominieren.
- Die Bauten sollen dunkel gefärbt sein. So sollen sie in der Gesamtumgebung weniger dominant erscheinen.
- Die Erdgeschosssebene soll durchgehend als Sockelzone in Beton und Stahl ausformuliert werden und sich von der Struktur der oberen Fassadenflächen absetzen (mit Vordächern). Sie soll die Funktionalität von An- und Auslieferung gewährleisten und gestalterisch ausformulieren.
- Die geplanten Transport-Monorail-Anlagen stellen einen der massgeblichen, technischen Zwänge für die Positionierung des Gebäudes dar. Sie sollen durch transparente Fassadenelemente sichtbar gemacht werden.



Abb. 22: Variantenstudie Fassade HRL, vertikale Tektonik (Quelle: Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel)

4.3 Entwicklung Umgebung/ Freiraum

Die prominente Lage des Feldschlösschenareals in der Landschaft verlangt nach einem Freiraumkonzept, in dem zukünftige Bauvolumen oder das Offenlassen von Freiräumen behandelt werden. Auch die bereits erkannten Defizite im Gastronomie-Bereich können angegangen werden.

Das Landschaftsarchitekturkonzept wird parallel zur Architektonischen Entwicklung des Areals durch das Büro Westpol Landschaftsarchitektur Basel erarbeitet. Analog der Studie von Salathé Architekten Basel wird das Vorgehen in zwei Aufgabenteile gegliedert. In Teil A wurde ergänzend zur vorliegenden städtebaulichen Analyse der Freiraum der einzelnen Teilbereiche im Bestand analysiert, Potentiale und Defizite aufgezeigt und Strategien in Varianten entwickelt. Als Ziel der Phase A steht ein Entwicklungskonzept Freiraum über den gesamten Feldschlösschenperimeter.

Das Freiraumkonzept zeigt wichtige Raumgrenzen, die prägenden landschaftlichen und vegetativen Typologien, betrieblichen Abläufe, Sichtbeziehungen, Belagsmaterialien, Wegeverbindungen sowie Bewegungsabläufe unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsvision auf dem Areal.

Im Teil B soll untersucht werden, wie das geplante Hochregallager optimal aus gestalterischen und betrieblichen Aspekten in den Freiraum integriert werden kann. Dabei steht das nähere Umfeld des geplanten HRL im Fokus. Insbesondere die Entwicklung von Strategien zur Einbettung des HRL zu den angrenzenden Nutzungsbereichen, vor allem zum Gastronomiebereich und der Autobahn.

5 Verkehrliche Situation

5.1 Grundlagen

Bei der letzten Logistikerweiterung im Jahr 2002 wurde für die Theophil-Roniger-Strasse und Dr.-Max-Wüthrich-Strasse ein umfangreicher Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) inklusive Verkehrsanalyse erstellt. Diese hält fest, dass die maximale Auslastung bei einem DTV von 365 liegt. Dies bedeutet 365 Fahrten pro Tag im Schnitt über das ganze Jahr verteilt. Wie im Kapitel 5.3 beschrieben, wird der DTV nach der Zentralisierung in etwa bei 202 liegen. Dies beinhaltet jedoch lediglich den durch Feldschlösschen verursachten Schwerverkehr. Die Analyse von Metron AG ergibt, dass 80.4% des Schwerverkehrs durch Feldschlösschen verursacht wird. Ergo würde dies zu einem DTV Total von 252 führen. Was wiederum bedeutet, dass die Strasse zum Feldschlösschenareal im Jahr 2029 zu 69% ausgelastet sein würde (252/ 365), bzw. einen weiteren Fahrtenanstieg um 45% vertragen könnte (365/252-1). Zusammenfassend kann man festhalten, dass auch nach der Zentralisierung die Theophil-Roniger-Strasse und Dr.-Max-Wüthrich-Strasse bei weitem nicht ausgelastet sein werden.

5.2 Aktuelle Verkehrssituation

Metron AG Brugg wurde beauftrag mit dem Ziel die Feldschlösschen-internen Daten bezüglich Schwerverkehrsfahrten unabhängig zu verifizieren die verkehrlichen Auswirkungen aufgrund des Hochregallagers zu plausibilisieren. Überprüft wurden auf der Basis von Messungen der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV) und der aktuelle durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) für den Schwerverkehr Feldschlösschen, Stand April 2024. Weiter wurden die Prognosen DWV und DTV für den Schwerverkehr nach Realisierung des Hochregallagers plausibilisiert (Plausibilisierung Prognose 2029 Feldschlösschen).

Messung Schwerverkehr
April 2024

Die Messergebnisse vom 22 - 26. April 2024 an zwei Standorten (Messtandort 1 Areal Feldschlösschen/ Messtandort 2 Nähe Autobahn) bestätigen gemäss Bericht Metron AG, dass die Feldschlösschen-internen Daten bezüglich Schwerverkehrsfahrten plausibel sind. Der DTV für das ganze Jahr 2024 wurde mit dem Faktor der Saisonalität hochgerechnet und mit den Fahrten an Wochenenden und Feiertagen ergänzt. Insgesamt zeigt sich, dass die Abweichung zwischen der Metron-Messung und den Feldschlösschen-Daten vom 24. April 2024 zwischen -7 (-2.5%) bis +15 (+5%) Fahrten beträgt und diese Abweichungen innerhalb der Fehlertoleranz liegen. **Bezüglich Gesamtzahl der Fahrten, wie auch deren Kategorisierung, können die Feldschlösschen-internen Daten zum Schwerverkehrsaufkommen als plausibel betrachtet werden.**

5.3 Entwicklung der Verkehrssituation

Abschätzung Schwerverkehr
2029

Feldschlösschen hat das Schwerverkehrsaufkommen für 2029, aufgrund der Erweiterung der Lagerfläche in Rheinfelden, auf der Basis eigener Daten berechnet. **Die Vorgehensweise wurde von Metron überprüft und als nachvollziehbar und qualitativ gut erachtet. Nach Zentralisierung der Lagerflächen 2029 am Standort Feldschlösschen fallen die Shuttle-Transporte in externe Lager komplett weg und kompensieren damit praktisch das leicht erhöhte Transportaufkommen im Logistikareal inkl. Entsorgung:**

Bei der DTV-Betrachtung bis 2029 ist das Resultat ein Anstieg des Schwerverkehrsaufkommens von heute 191 auf 202 Fahrten im Jahr 2029. Dies entspricht 6% (11 Fahrten) mehr gegenüber heute.

Bei der DWV-Betrachtung bis 2029 ist das Resultat ein Anstieg des Schwerverkehrsaufkommens von heute 270 auf 285 Fahrten im Jahr 2029. Dies entspricht 6% (15 Fahrten) mehr gegenüber heute.

6 Umweltverträglichkeit

Die wichtigsten Schlussfolgerungen bezüglich Umwelt sind aus dem Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung der GEO Partner AG Basel nachfolgend zusammengefasst. Die detaillierte Überprüfung und Grundlagen sind in der Beilage Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung und Lärmbeurteilung zum Umweltverträglichkeitsbericht.

Die Beurteilung der Umweltverträglichkeit für die verschiedenen Umweltbereiche sind gemäss Voruntersuchung dargestellt. In den meisten Umweltbereichen sind weitere Beurteilungen im Rahmen des UVB, Hauptuntersuchung nötig, sodass die Beurteilung bzgl. Umweltverträglichkeit erst provisorisch ist. Die Umweltauswirkungen der Bauphase werden im UVB, Hauptuntersuchung beurteilt.

Vorhaben

Die Feldschlösschen Supply Company AG (FSC) plant, die Logistik in Rheinfelden/ CH zu zentralisieren und zu automatisieren. Dazu wird in Ergänzung zum bestehenden Distributionslager auf der Parzelle 96 ein neues Verteilzentrum für Getränke (Hochregallager) realisiert. Um die Abläufe auf dem Areal logistisch zu optimieren, wird der heutige Bahnverlad durch einen neuen ersetzt, welcher das neue Hochregallager und die bestehenden Lagerhallen über eine Monorail-Anlage mit Palettenförderung bedient. Zudem werden damit zusammenhängend einzelne Gebäude rückgebaut oder baulich angepasst.

Für die Parzelle 96 und einen Teil der angrenzenden Parzelle 85 (im Eigentum der FSC) (sowie Teile der beiden Strassenparzellen 87 und 90, beide im Eigentum der Gemeinde Rheinfelden) läuft eine Teiländerung der Nutzungsplanung «Arbeitszone Feldschlösschen». Ziel der Nutzungsplanänderung ist unter anderem die Anpassung der zulässigen Bauhöhen je nach Arealteil. Im Bereich des neu vorgesehenen Hochregallagers auf Parzelle 96 soll die zulässige Bauhöhe auf 30 m erhöht werden, damit das Hochregallager in einer für die Nutzung geeigneten Höhe gebaut werden kann. Umweltverträglichkeitsbericht, Voruntersuchung (nachfolgend zusammengefasst) zeigt die erwarteten Umweltauswirkungen dafür soweit möglich auf.

Kaltluftabfluss

Durch die neuen Gebäude (Hochregallager mit Bahnverlad) nimmt der Kaltluftabfluss in den Nutzungsplan-Perimeter gegenüber dem Ist-Zustand leicht ab. Die weiter hangabwärts liegenden Wohnquartiere am Rhein sind davon nicht betroffen, da diese von der Kaltluftproduktion der Landwirtschaftsflächen nördlich des FSC-Areals profitieren. Die Wohnquartiere Kapuzinerberg sind ebenfalls nicht betroffen, da für sie der Leitbahnkorridor aus dem Magdenerbachtal massgebend ist.

Luftschadstoff-Immissionen

Die Luftschadstoff-Immissionen liegen im erweiterten Perimeter für NO₂, Feinstaub und CO₂ unterhalb der Grenzwerte, mit Ausnahme von stark befahrenen Strassen. Im Nutzungsplan-Perimeter liegen die Immissionen dieser Schadstoffe deutlich unterhalb der Grenzwerte. Durch die Inbetriebnahme des Verteilzentrums nimmt der durch FSC verursachte durchschnittliche tägliche Lastwagen-Verkehr (DTV LW) um 11 Fahrten (+6%) zu. Bezogen auf den gesamten täglichen Verkehr beträgt die Zunahme 0.6%. FSC verursacht auf den arealnahen Strassen etwa zwei Drittel der Schadstoffemissionen von NO_x, Feinstaub und CO₂.

Lärm	Der Strassenverkehrslärm, der durch FSC im Ist-Zustand (2024) verursacht wird, führt auf den arealnahen Strassen bei allen Immissionsorten zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (IGW), weder am Tag noch in der Nacht. Durch die Inbetriebnahme des Verteilzentrums (2029) nimmt der durch FSC verursachte tägliche Lastwagen-Verkehr um 11 Fahrten zu (+0.6% bezogen auf den Gesamtverkehr, +6% bezogen auf den LW-Verkehr). Die Anzahl der Mitarbeitenden bleibt hingegen gleich, sodass sich der durch FSC verursachte PW-Verkehr nicht verändert. Auch nach Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums können die IGW am Tag und in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten werden. Der verursachte Eisenbahnlärm geht primär auf Fahrgeräusche der Rangierlokomotiven zurück, welche die Bahnwagen anliefern und abtransportieren. Die IGW können am Tag und in der Nacht bei allen Immissionsorten eingehalten werden. Industrie- und Gewerbelärm umfasst auf dem Areal von FSC die Fahrverkehrsgeräusche von Lastwagen, die Be- und Entladevorgänge, Umschlag und Fahrten mit Hubstaplern etc. Die IGW für Industrie- und Gewerbelärm werden im Ist-Zustand am Tag und in der Nacht bei allen Immissionsorten eingehalten. Industrie- und Gewerbelärm im Betriebszustand (nach Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums) wird erst im UVB, Hauptuntersuchung beurteilt. Aufgrund von ersten Abschätzungen ist zu erwarten, dass die Lärmbelastungen im künftigen Betrieb etwas tiefer sein werden (u.a. weniger Hubstapler-Verkehr) und somit die IGW auch künftig eingehalten werden können.
Erschütterungen	Durch die Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums sind keine Beeinträchtigungen durch Erschütterungen zu erwarten.
Nichtionisierende Strahlung	Für den Betrieb des neuen Hochregallagers mit Bahnverlad wird eine neue zusätzliche Transformatorenstation erstellt. Bei Einhaltung der Grenzwerte der NIS-Verordnung - auch in Bezug auf die Hochspannungsleitung südlich der Autobahn A3 - ist von keinen übermässigen NIS-Immissionen auszugehen.
Lichtemissionen	Hochregallager und Bahnverlad haben eine geschlossene Fassade, sodass kein Licht vom Innern nach aussen dringen kann. Beim Bahnverlad gelangt nur dann Licht nach draussen, wenn bei einer Bahnanlieferung das Eingangstor geöffnet ist. Unter der Monorail-Anlage wird es vereinzelt Leuchten geben. Die Beleuchtung des Areals ist wie im Ist-Zustand dank geeigneten Leuchten grundsätzlich so, dass nur die aus Betriebssicherheit notwendigen Bereiche beleuchtet werden und Streulicht vermieden wird. Es wird im Betriebszustand keine massgebend andere Beleuchtungssituation auf dem Areal geben. Es ist somit auch nach Inbetriebnahme des neuen Verteilzentrums von keinen übermässigen Lichtemissionen auszugehen.
Grundwasser	Der Nutzungsplan-Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Die Bauten reichen nicht ins Grundwasser hinein. Im Betriebs- wie im Ist-Zustand gibt es Sickergruben und Grünflächen, wo das Meteorwasser über die belebte Bodenschicht versickern kann. Die Dachfläche des neuen Hochregallagers mit Bahnverlad werden tiefenversickert. Insgesamt können so rund 50% des Meteorwassers versickern und das Grundwasser speisen. Die übrigen Flächen (meist Lager- und Verkehrsflächen) entwässern unter Einhaltung der Gewässerschutzgesetzgebung in die Kanalisation.
Boden, Untergrund, Naturgefahren	Im Ist-Zustand gibt es auf dem Areal kaum gewachsenen Boden , da Teile der Grünflächen auf künstlichen Aufschüttungen angelegt wurden. Durch die Inbetriebnahme

des Verteilzentrums nimmt der Anteil an unversiegelten Flächen von 13% auf 9% ab. Dank der begrünten Dachfläche (ca. 11'000 m²) auf dem neuen Hochregallager mit Bahnverlad kann der Verlust an unversiegelter Fläche von ca. 3'800 m² kompensiert werden.

Belastungen des Bodens mit PFAS beim Gebäude 7 und mit PAK auf anderen Grünflächen müssen in der Bauphase fachgerecht ausgehoben, sofern möglich vor Ort wieder eingesetzt oder entsorgt werden.

Im Nutzungsplan-Perimeter gibt es eine potenzielle Gefährdung durch **Oberflächenzufluss** bei anhaltenden und starken Niederschlägen. Oberflächenwasser muss zur Vermeidung von Schäden möglichst geregelt und schadlos um das Gebäude herumgeleitet werden, ohne bei Unterliegern Schäden zu verursachen.

Altlasten und belastete Stand-
orte

Für den Nutzungsplan-Perimeter gibt es einen Eintrag im Kataster der belasteten Stand-orte. Dieser belastete Standort ist weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Er liegt auf Parzelle 85, wo keine baulichen Tätigkeiten geplant sind. Es wurden umfangreiche Untersuchungen zu möglichen Schadstoff-Belastungen von Gebäuden, Asphaltbelägen und Foundationen sowie von Grünflächen (Oberboden) durchgeführt. Damit können diese schadstoffbefrachteten Materialien während der Bauphase fachgerecht demontiert oder ausgehoben und entsorgt werden.

Kulturgüter und archäologi-
sche Fundstelle

Im Rahmen der Interessenabwägung des vorliegenden Entwicklungskonzeptes wird sichergestellt, dass die öffentlichen Interessen in den Bereichen Sicherung Produktionsstandort, Ortsbildschutz, Denkmalschutz und architektonische Eingliederung angemessen berücksichtigt sind (siehe nachfolgendes Kapitel 7. Interessenabwägung). Das schützenswerte Ortsbild und die freie Sicht auf das Feldschlösschen werden durch das 30 m hohe Hochregallager nicht wesentlich beeinträchtigt, wie nachfolgend nachgewiesen wurde.

Die bekannte archäologische Fundstelle liegt in einem vom Bauvorhaben nicht betroffenen Bereich. Dennoch können in der Bauphase archäologische Hinterlassenschaften gefunden werden, die vor ihrer Zerstörung archäologisch fachgerecht untersucht werden müssen. Bei entsprechender Sorgfalt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Natur und Landschaft

Der östliche Rand der Bauparzelle ist gemäss Bau- und Nutzungsordnung (BNO) von einer Naturschutzzone Durchlässigkeit überlagert. Dies bedeutet, dass dort eine minimale Durchgängigkeit für bodengebundene Lebewesen gewährleistet werden muss. Durch den bestehenden Grünstreifen entlang der Ost- und Südseite der Bauparzelle, der auch künftig erhalten bleibt, ist dies sichergestellt. Die gemäss BNO für Areale dieser Grösse vorgegebene Grünflächen-Anteil von 10% ist im Ist-Zustand gut erreicht. Durch den Bau des Hochregallagers mit Bahnverlad gehen ca. 2'800 m² an Grünflächen verloren. Diese können durch neue begrünte Dachflächen (ca. 10'600 m² auf Hochregallager mit Bahnverlad, in Kombination mit PV-Anlagen) kompensiert werden. Durch die vorgesehene ökologische Aufwertung der Grünflächen wird eine qualitative Aufwertung bezüglich Naturwerte erreicht.

Wildtiere

Im Ist-Zustand gibt es keine Umweltauswirkungen auf Wildtiere und Jagd. Dies wird sich auch im Betriebszustand mit dem neuen Verteilzentrum nicht ändern.

Energie

Der Gesamtenergieverbrauch wird im UVB, Hauptuntersuchung dargelegt. Auf dem Dach des neuen Hochregallagers mit Bahnverlad gibt es neue PV-Anlagen.

Abfall- und Materialbewirtschaftung	Die im Betriebszustand produzierten Güter, eingesetzten Betriebsmittel und anfallenden Abfälle werden im UVB, Hauptuntersuchung beschrieben. Für die Bauphase werden die Mengen der anfallenden Bauabfälle mit Entsorgungswegen und daraus abgeleitet die Bautransporte berechnet.
Abwasser und Entwässerung	Das Entwässerungskonzept gibt im Baubereich für Platzwasser, Dachwasser und Grünflächen die Art der Entwässerung vor (Versickerung in Sickermulden über die belebte Bodenschicht, Direktversickerung über Grünflächen oder Tiefenversickerung).
Störfallvorsorge, Unfälle und Betriebsstörungen	FSC untersteht aufgrund der mit Ammoniak betriebenen Kälteanlage, sowie aufgrund der Lagermengen von Natronlauge, Ethanol und Salzsäure, die über den jeweiligen Mengenschwellen liegen der Störfallverordnung (StFV). Die Kälteanlage ist durch das Bauvorhaben nicht tangiert und bleibt unverändert bestehen. Der Nutzungsplan-Perimeter für FSC liegt teilweise im Konsultationsbereich der Nationalstrasse A3, die im Süden am Areal vorbeiführt. Die Automatisierung der Logistik durch das neue Hochregallager mit Bahnverlad auf der Bauparzelle 96 hat keine Erhöhung der Anzahl Beschäftigten zur Folge. So ist weder mit erhöhtem Personenaufkommen im Konsultationsbereich zu rechnen, noch handelt es sich bei der Lagerhaltung (von Getränken) um sensible Nutzungen. Es sind somit keine zusätzlichen Risiken zu erwarten.
Auswirkungen auf Deutschland	Die Grenze zu Deutschland ist ca. 700 m, die nächsten Siedlungen sind ca. 1 km entfernt. Umweltauswirkungen durch das neue Hochregallager mit Bahnverlad auf Deutschland sind nicht zu erwarten.

7 Interessenabwägung

7.1 Ermittlung der öffentlichen Interessen

Die Teiländerung «Arbeitszone Feldschlösschen» auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts Feldschlösschen setzt voraus, dass die öffentlichen Interessen dargestellt, bewertet und angemessen berücksichtigt werden. Die wesentlichen öffentlichen Interessen sind:

- Weiterentwicklung Feldschlösschen und langfristige Sicherung des Produktionsstandorts Rheinfelden
- Rücksichtnahme auf den Ortsbildschutz (ISOS)
- Rücksichtnahme auf Schutzobjekte und baukulturelles Erbe (Vertrag Denkmalschutz)
- Qualitative städtebauliche und architektonische Eingliederung in die Umgebung (Sicherung der Einordnung gemäss §42 BauG)

7.2 Bewertung der Öffentlichen Interessen

Sicherung Produktionsstandort Rheinfelden

Der Erhalt des Standortes der Brauerei in Rheinfelden liegt im öffentlichen Interesse und hat eine hohe Bedeutung, da damit zahlreiche Arbeitsplätze und eine hohe Wertschöpfung vor Ort verbunden sind. In keiner anderen Schweizer Stadt wird mehr Bier hergestellt, wie in Rheinfelden. Mit über 50 Fachpersonen rund um die Brautechnologie, ist Rheinfelden mit Feldschlösschen die Hochburg der Bierherstellung der Schweiz.

Rücksichtnahme auf den Ortsbildschutz (ISOS)

Rheinfelden ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Neben der Altstadt und dem Bahnhofquartier mit den Gasthäusern und öffentlichen Bauten, den Stadterweiterungsgebieten kommt hierbei auch der historischen Brauerei Feldschlösschen eine besondere Bedeutung zu (siehe Abb. 23). Das historische Feldschlösschen ist ein kantonal schutzwürdiges Ensemble und mit dem Erhaltungsziel A im ISOS aufgenommen (siehe im Inventar/ Plan Gebiet Nr. 5).

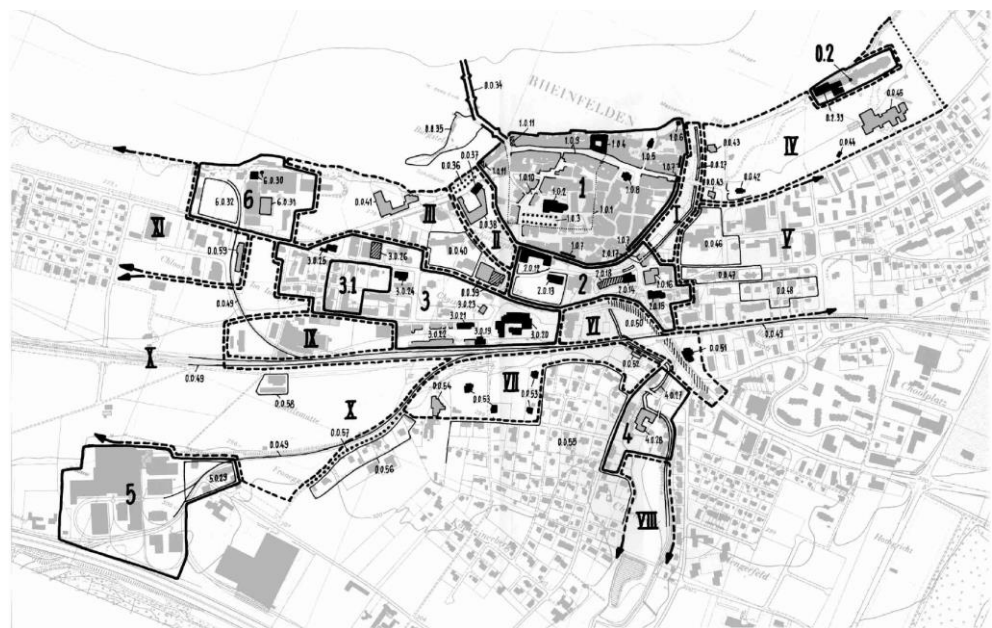


Abb. 23: Rheinfelden, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Stadt Rheinfelden pflegt einen bewussten Umgang mit ihrem baukulturellen Erbe und setzt sich für den Erhalt des Ortsbilds ein. Die Stadt wurde im Jahr 2016 für ihre Bemühungen für vernetztes und langfristiges Denken von Politik und Behörden und positiven Beitrag zur Lebensqualität mit dem Wakker-Preis des Schweizer Heimatschutz ausgezeichnet.

Der Ortsbildschutz und damit die Gewährleistung eines freien Blicks auf das Feldschlösschen von Rheinfelden aus stellt ein Öffentliches Interesse von hoher Bedeutung dar.

Denkmalschutz

Das Areal der Brauerei Feldschlösschen ist heute ein Konglomerat verschiedener Bautätigkeiten und Eingriffen über die letzten ca. 125 Jahre. Der Kern der Anlage der Brauerei Feldschlösschen ist sowohl baugeschichtlich wie auch wirtschaftshistorisch ein überregional herausragendes Ensemble. Trotz dieser unbestrittenen überregionalen Bedeutung wurde die Brauerei nicht kantonal unter Schutz gestellt, vielmehr wurde der Weg einer konsensualen und kooperativen Abwägung der betrieblichen und kulturellen Interessen gemäss § 49 Kulturgesetz (KG / SAR 495.200) gewählt. Somit erfolgte keine *formelle* Unterschutzstellung, die formelle Unterschutzstellung durch den Kanton bleibt jedoch gemäss Vertrag bei Uneinigkeit vorbehalten.

Unter integralem Schutz wird das Gebäude bzw. Objekt in seiner Ganzheit verstanden. Dies umfasst sowohl die Aussenhülle wie auch das Innere. Im Innern bezieht sich der Schutz auf die historische Geschossigkeit, die historischen Raumfolgen sowie die schützenswerten historischen Oberflächen und Ausstattungsteile. Die folgenden Gebäude/ Objekte sind unter einem integralen Schutz klassifiziert (siehe Abb. 8):

LIG Rheinfelden 85:

01 Verwaltungsgebäude, neu visitor-center, Baujahr 1932

02 Kamin

06 Schalander, Baujahr 1929

07 Sudhaus, Baujahr 1908 / 1957

10 Maschinenraum, Baujahr 1908

LIG Rheinfelden 2910:

03 Ökonomiegebäude, Baujahr 1898

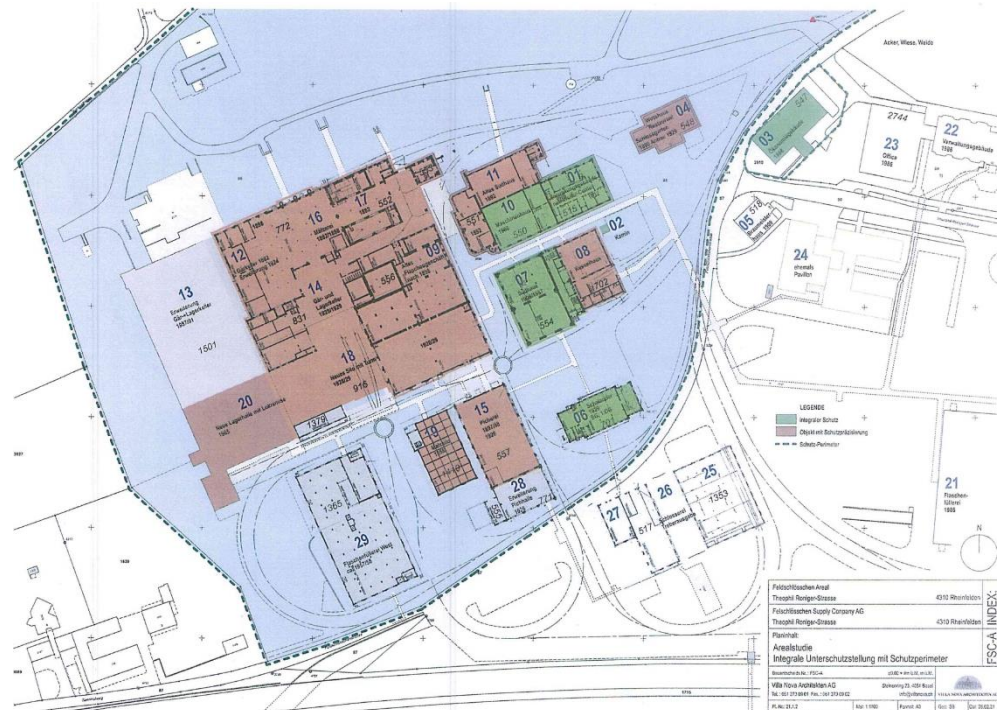


Abb. 24: Denkmalschutz (Auszug aus Schutzvertrag: VERTRAULICHES DOKUMENT), integrale Unterschutzstellung mit Schutzperimeter

Grün= integraler Schutz

Braun= Objekt mit Schutzpräzisierung

Blau= Schutzperimeter

Weitere Gebäude(teile) auf LIG 85 sind als Objekte mit Schutzpräzisierung erfasst. Bei Gebäuden/ Objekten mit Schutzpräzisierung werden lediglich bestimmte Bauteile unter Schutz gestellt. Grundsätzlich sind das die Aussenhülle mit Fassaden und die Dachkonstruktion sowie die primäre Statik, eventuelle spezielle Bauteile im Innern. Auf der LIG Rheinfelden 85 sind diverse Gebäude/ Objekte mit Schutzpräzisierung verzeichnet (siehe Verwaltungsvertrag zwischen Kanton und Brauerei Feldschlösschen).

Das historische Feldschlösschen ist ein kantonal schutzwürdiges Ensemble bzw. beinhaltet Schutzobjekte. Ein Öffentliches Interesse von hoher Bedeutung ist somit der Erhalt der historisch wertvollen Bausubstanz und insb. der Gebäude mit integralem Schutz und der Objekte mit Schutzpräzisierung.

architektonische Eingliederung
in die Umgebung

Die qualitative städtebauliche und architektonische Eingliederung der Neubauten, wie bspw. das projektierte Hochregallager in die Umgebung ist ein öffentliches Interesse von hoher Bedeutung (Sicherung Einordnung gemäss §42 BauG). Die Erfüllung der qualitativen Anforderungen wird durch den Beirat begutachtet und beurteilt. Ein Workshopverfahren mit dem Beirat Stadtgestaltung und die Möglichkeit zur Einforderung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens bei negativem Workshopergebnis ist anforderungsreich aber zielführend zur Sicherung der Qualitäten (vgl. Entwurf Teiländerung BNO).

7.3 Interessensabwägung

Standortwahl

Eine umfassende Interessenabwägung verlangt eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob es Alternativen oder Varianten gibt, die die ermittelten Interessen ausgewogener zu erfüllen vermöchten.

Im vorliegenden Fall des Hochregallagers wurden verschiedene Standorte innerhalb des Areals Feldschlösschen geprüft (siehe Kapitel 3.6. und Abb. 5, 6 und 7) und hergeleitet. Ein Hochregallager kann nicht frei im Bestand platziert werden, es müssen Anforderungen und Abhängigkeiten berücksichtigt werden, die in Kapitel 3 bereits detailliert beschrieben wurden. Dabei müssen technische Anforderungen berücksichtigt werden, die nicht veränderbar sind bzw. für einen optimierten, wirtschaftlichen und nachhaltigen Betrieb des gesamten Logistik-Bereichs unabdingbar gewährleistet werden müssen:

- Gewährleistung Zu- und Abgang von Zügen: Anschluss an die bestehende Gleisanlage und Bahnverlad über zwei Plattformen, Sicherstellung der Gleisradien.
- Gewährleistung ausgehender LKW-Fluss und eingehender LKW-Fluss.
- Direkter Anschluss HRL/ Bahnverlad an den Monorail, Integration in den bestehenden Logistik-Bereich (vergl. Abb. 25).
- Abmessungen HRL gemäss Machbarkeitsstudie.

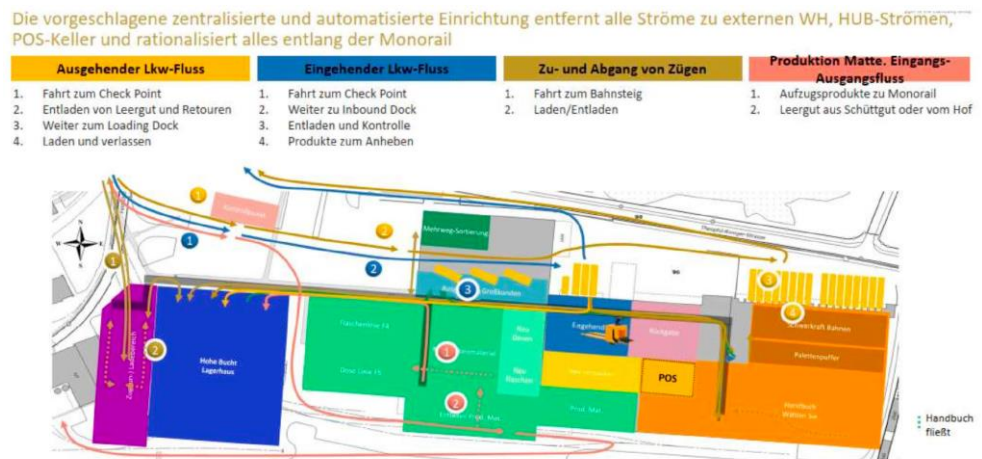


Abb. 25: Schematische Darstellung der zukünftigen Logistikströme (blau: HRL, violett: Bahnverlad)

Auf der Grundlage der dargelegten betrieblich erforderlichen Kriterien können alle anderen Standorte für ein Hochregallager ausgeschlossen werden. Die Interessenabwägung fokussiert konsequenterweise auf den einzig möglichen Standort innerhalb des Areals, der für ein Hochregallager in Frage kommt und bewertet, inwiefern die ermittelten öffentlichen Interessen dadurch tangiert werden.

Sicherung Produktionsstandort Rheinfelden

Die langfristige Entwicklung am Produktionsstandort von Feldschlösschen wird durch das projektierte Hochregallager gesichert. Die Konzentration und Modernisierung des Produktionsvertriebs am Standort Rheinfelden mit einem Hochregallager von 30 Meter Höhe ermöglicht es die Aussenlager aufzuheben. Damit wird eine zukunftsorientierte, nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Betriebs der Brauerei Feldschlösschen gewährleistet und der Erhalt des Brauereistandorts in Rheinfelden und die damit verbundenen Wert-

schöpfung bzw. Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden. Das Entwicklungskonzept zeigt mit der Gesamtbetrachtung über das Areal das weitere zukünftige Potenzial auf (bspw. Produktionserweiterung, Erweiterung Administration, Parkierung etc.).

Erfüllungsgrad Standortsicherung: hoch

Beeinträchtigung Standortsicherung: keine

Rücksichtnahme auf den Orts-
bildschutz (ISOS)

Das Entwicklungskonzept tangiert den im ISOS definierten Perimeter nur am Rand. Der überwiegende Teil und der markante Teil des ISOS wird nicht tangiert.

Das projektierte Hochregallager überschneidet gemäss Machbarkeitsstudie den im ISOS definierten Perimeter (Inventar/ Gebiet Nr. 5) am Rande: ein Teilbereich des Perimeters auf Grundstück LIG Rheinfelden 96, südöstlich der Gleisanlage, wird geringfügig beeinträchtigt. Betroffen sind die Bauten Treberausgabe/ Wagenremise und Werksfeuerwehr. Das Entwicklungskonzept sieht vor, dass diese Bauten für den Bahnverladebau HRL rückgebaut werden.

Das projektierte Hochregallager liegt im Bereich Verpackung & Logistik im Ostteil des Areals auf Grundstücks LIG Rheinfelden 96 und damit grösstenteils ausserhalb des im ISOS definierten Perimeters. Der Kern der historischen Brauereianlage auf LIG Rheinfelden 85 wird durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Erfüllungsgrad Ortsbildschutz: hoch

Beeinträchtigung Ortsbildschutz: gering

Denkmalschutz

Das Entwicklungskonzept berücksichtigt den integralen Schutz sowie Objekte mit Schutzpräzisierung gemäss Vertrag Denkmalschutz vollständig. Mit der Kantonalen Denkmalpflege fand eine Sitzung mit Feldschlösschen bezgl. Hochregallager statt. Zusammenfassend wurde festgehalten:

- Der Bau des Hochregallagers, so wie es momentan geplant ist, sollte kein Problem für die Denkmalpflege darstellen.
- Die Perspektive von der Stadt ist relevant und die Beispielansichten zeigen auf, dass sich das Hochregallager an den Höhen der anderen Gebäuden anpasst.
- Die Sicht von der Autobahn ist nicht relevant für die Denkmalpflege.
- Wichtig ist, dass der Bau nicht versucht wie das Schloss auszusehen (historisieren-der Bau) und sich an der Architektur der Neuzeit orientiert, jedoch muss es gelingen, Elemente des Schlosses in den Neubau aufzunehmen um ein gutes Gesamtkonzept zu ermöglichen
- Entscheidend für die Denkmalpflege ist, dass ein Anspruch an eine hochwertige Aussenarchitektur spürbar ist und dass das Gebäude für eine längerfristige Nutzung ausgerichtet ist

Das geplante Hochregallager befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Brauerei Feldschlösschen in Rheinfelden. Auf dem Grundstück LIG Rheinfelden 85 und LIG Rheinfelden 2910 befinden sich Gebäude mit integralem Schutz bzw. Objekte mit Schutzpräzisierung. Diese sind nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt.

Die Bestandsbauten Treberausgabe/ Wagenremise und Werksfeuerwehr auf LIG Rheinfelden 96 sind nicht als Schutzobjekte erfasst und werden rückgebaut. Wie in Kapitel

4.2.1 erläutert, entstünde mit dem Aufeinandertreffen von Trebergebaude und Bahnverledebau eine räumlich unbefriedigende Situation, die als Endzustand nicht denkbar ist. Aufgrund der räumlich engen Situation wird auch das Trebergebaude rückgebaut werden.

Erfüllungsgrad Denkmalschutz: hoch

Beeinträchtigung Denkmalschutz: keine

Städtebauliche und architektonische Eingliederung in die Umgebung

Das Entwicklungskonzept zeigt mögliche städtebauliche Strategien für die Teilbereiche und die Weiterentwicklung der unterschiedlichen Nutzungen im Areal aufeinander abgestimmt auf. Die architektonischen und gestalterischen Leitlinien für die Teilbereiche beschreiben dabei den langfristig angestrebten Zustand, der schrittweise erreicht werden kann.

Konkrete Planungen werden detailliert mit Materialisierungskonzept beschrieben (wie z.B. Fassadenstudie Hochregallager). Das neue Hochregallager ist mit 30 Meter Höhe ab Boden von der Bahnlinie auf Höhe Quellematte sichtbar, tritt in der Profilwirkung (Silhouette) jedoch in den Hintergrund der historischen Kernanlage (siehe Abbildungen 26-27). Die Hochpunkte Turm, Sudhaus und Kamin der historischen Brauerei bleiben die räumlich dominierenden Elemente der Gesamtanlage.

- Kaminhöhe ca. 46m (345 müM)
- Turmhöhe ca. 44m (344 müM)
- Sudhaus Gebäudehöhe mit Zinnen ca. 29m; ohne ca. 26m (326 müM)
- Malz Silos Gebäudehöhe ca. 28m (328 müM), Treppenhausturm Turmhöhe ca. 31m (331müM)

Das neue Hochregallager nimmt mit einer maximalen Höhe von 30 Metern ab Boden Rücksicht auf das historische Ensemble. Die Fernwirkung mit den markante Hochpunkten des historischen Feldschlösschens bzw. die Silhouette wird nur in untergeordnetem Masse verändert.

Das projektierte Hochregallager ist in einem Abstand von rund 50 m zum schutzwürdigen Schalander geplant (Abb. 24, Gebäude Nr. 06). Die Gleisanlage und Feldschlösschenstrasse queren das Areal und trennen die historische Kernanlage vom Logistik-Bereich und Standort für das neue Hochregallager.

Das Bauvorhaben gemäss Machbarkeitsstudie führt zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der freien Sicht auf das Feldschlösschen von Rheinfelden her betrachtet. Von der Nationalstrasse A3 her betrachtet ist ein neues Hochregallager vertretbar und wird durch die klare räumliche Zäsur als Teil des Logistik-Bereichs auf der Ostseite des Areals wahrgenommen. Die nachfolgenden Abbildungen illustrieren die Fernwirkung aus den unterschiedlichen Betrachtungspunkten (Abb. 26-29).

Ziel des architektonischen Entwicklungskonzepts für das Gesamtareal ist die Erlangung einer neuen eigenständigen Architektursprache für Neu- und Umbauten, welche sich neben der bestehenden Schlossarchitektur einordnen. Eine sorgfältig gegliederte Fassadengestaltung für das Hochregallager, das die Gestaltungsprinzipien für den Logistik-Bereich aufgreift ist von Bedeutung (vergl. Fassadenstudie Hochregallager). Zum aktuellen Stand bzw. als Grundlage für die Teiländerung Bau- und Nutzungsoprdnung handelt es sich um Variantenstudien und Materialisierungsvorschlägen. Die architektonische Eingliederung in den Bestand hängt letztlich vom realisierten Projekt ab: ein hoher Erfüllungsgrad bezgl.

hochwertiger Aussengestaltung wird angestrebt. Die Erfüllung der qualitativen Anforderungen wird durch den Beirat begutachtet und beurteilt. Ein Workshopverfahren mit dem Beirat Stadtgestaltung und die Möglichkeit zur Einforderung eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens bei negativem Workshopergebnis ist anforderungsreich aber zielführend zur Sicherung der Qualitäten (vgl. Entwurf Teiländerung BNO).

Erfüllungsgrad architektonische Eingliederung: hoch

Beeinträchtigung der Fernwirkung: gering

Interessen Nachbarschaft

Im Osten des Areals Feldschlösschen liegen die Wohnzonen A und B, die einen grösseren Bereich des Wohnquartiers Kapuzinerberg umfassen. Für die Nachbarschaft angrenzend an den Logistikbereich sind daher allfällige Auswirkungen des geplanten Hochregallagers zu prüfen.

Verkehrliche Auswirkungen:

Wie in Kapitel 5 Verkehrliche Situation dargelegt, führt das geplante Hochregallager und Aufhebung der Aussenlager nur zu einem geringen Mehrverkehr. Die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Verkehr im Vergleich zu heute ändert sich mit dem Bauvorhaben nur unwesentlich.

Schattenwurf:

Die aktuelle Zonierung reagiert im Osten der Arbeitszone mit einer Höhenbeschränkung innerhalb des Randbereichs zur angrenzenden Wohnzone B. Die Höhenbeschränkung soll auch weiterhin bestehen bleiben.

Wie in Kapitel 3.4 Anforderungen Hochregallager und Standortwahl dargestellt, kommt das Hochregallager ganz im Westen des Logistikbereichs zu liegen. Der Bereich mit 30 m Bauhöhe bewirkt einen Schattenwurf ausschliesslich innerhalb des Gewerbeareals. Die Wohnzone im Osten wird durch den Schattenwurf des Hochregallagers nicht tangiert.

Immissionen durch Logistik/ Betriebslärm:

Aktuell findet ein grosser Teil des Warenumschlags im Freien innerhalb des Logistikbereichs statt, wie z.B. Bahnverlad und Transport von Leergut. Mit dem Bau eines Hochregallagers mit direktem Bahnverlad, automatisierter Fördertechnik (Monorail) sowie optimierter Kommissionierungsanlage findet der Warenumschlag zu einem grossen Teil in Gebäuden und nicht im Freien statt. Die Wohnzone wird somit nicht durch zusätzlichen Betriebslärm beeinträchtigt. Es ist eher mit einer geringfügigen Abnahme zu rechnen.

Geruchsimmissionen sind im Zusammenhang mit der Logistik keine zu erwarten.

Erfüllungsgrad Interessen Nachbarschaft: hoch

Beeinträchtigung Nachbarschaft: gering

Blickpunkt Bahnhof



Abb. 26: Fernwirkung von Bahnhof aus. Projekt für eine Hochregallager von 30 m (blau)

Blickpunkt Gleise



Abb. 27: Fernwirkung von der Gleisanlage aus. Projekt für eine Hochregallager von 30 m (blau),

Blickpunkt Autobahn

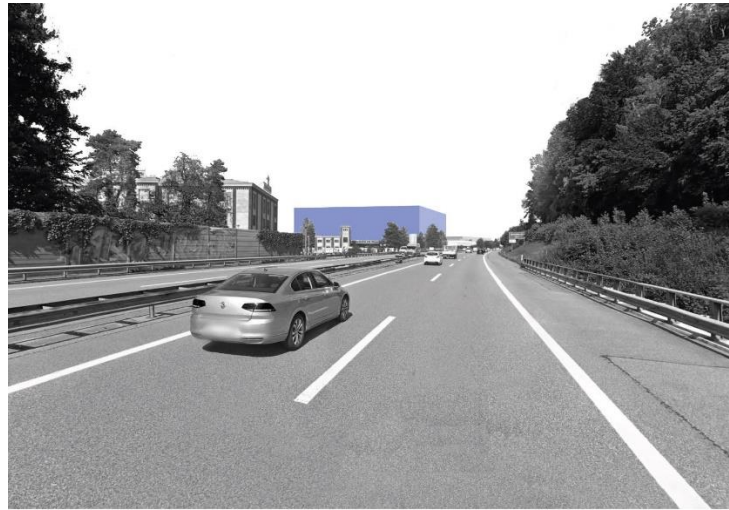


Abb. 28: Fernwirkung von der Autobahn aus Basel kommend. Projekt für eine Hochregallager von 30m (blau)



Abb. 29: Fernwirkung von der Autobahn aus Zürich kommend. Projekt für eine Hochregallager von 30m (blau)

7.4 Gesamtbeurteilung

Ermittlung	Bedeutung Interesse:	Erfüllungsgrad:	Beeinträchtigung:
Sicherung Produktionsstandort	hoch	hoch	keine
Ortsbildschutz	hoch	hoch	gering
Denkmalschutz	hoch	hoch	keine
Architektonische Eingliederung	hoch	hoch	gering
Nachbarschaft	mittel	hoch	gering

Tabellarische Zusammenfassung der Bewertung der Öffentlichen Interessen (Bewertung: hoch/stark, mittel, gering, keine)

Das Entwicklungskonzept ermöglicht eine langfristige und gesamthaft gute Lösung für das Areal Feldschlösschen und zeigt das Potenzial für Weiterentwicklung der unterschiedlichen Nutzungen bzw. der Teilbereiche auf. Die Gesamtbeurteilung zeigt, dass die angestrebte Lösung die öffentlichen Interessen angemessen berücksichtigt.

Das Areal kann gesamthaft besser genutzt werden, indem das Hochregallager mehr in die Höhe gebaut wird (Höhe ab Boden 30 Meter), als dies gemäss heutiger Zonierung zulässig ist. Die Weiterentwicklung und Automatisierung der Logistik, in dem dafür vorgesehenen Logistik-Bereich mit Bahnanschluss und Bahnverladebau auf LIG Rheinfelden 96 ist plausibel.

Das projektierte Hochregallager tritt maximal mit 30 Meter Höhe ab Boden in Erscheinung. Von der Quellematte bzw. Bahnlinie Basel-Rheinfelden her betrachtet tritt das Hochregallager in der Fernwirkung in den Hintergrund: Das historische Ensemble der Brauerei Feldschlösschen dominiert nach wie vor das Ortsbild von Rheinfelden. Die geringfügige bauliche Veränderung der Fernwirkung und der Profilwirkung (Silhouette) ist vertretbar, wie die Visualisierungen (Abb. 26-29) zeigen. Das schützenswerte Ortsbild und die freie Sicht auf das Feldschlösschen werden durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die schutzwürdigen Gebäude bzw. Objekte mit Schutzpräzisierung sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen und das Hochregallager liegt ausserhalb des vertraglich festgelegten Schutzperimeters.

Das Entwicklungskonzept sichert die architektonische Eingliederung des projektierten Hochregallagers, das sich in die markante Silhouette des historischen Feldschlösschens unterordnet. In der Materialwahl und Konstruktion werden die zukünftigen Neu- und Umbauten im Areal vom historischen Ensemble architektonisch unterschieden und fügen sich dabei gut in das Gesamtbild ein. Die Projektierung des Hochregallagers an dem Standort erfordert eine sorgfältige Planung, insbesondere der Fassadenkonstruktion und der Materialisierung.

Die Konzentration und Modernisierung des Produktionsvertriebs am Standort Rheinfelden mit einem Hochregallager von 30 Meter Höhe ermöglicht es die Aussenlager von Feldschlösschen aufzuheben. Damit wird eine zukunftsorientierte, nachhaltige und effiziente Weiterentwicklung des Betriebs der Brauerei Feldschlösschen gewährleistet. Der Erhalt des Brauereistandorts in Rheinfelden und die damit verbundenen Wertschöpfung und Arbeitsplätze können langfristig gesichert werden.

8 Revisionsbedarf für Teilrevision

8.1 Erwägungen zum Revisionsbedarf Zonierung

Der Revisionsbedarf für die in der **Arbeitszone II: Gewerbe** gelegenen Teile des Areals Feldschlösschen ergibt sich aus folgendem:

- Teile der aktuellen Nutzungen wie Restauration, Besucherzentrum, Mieträume etc. sind nur zum Teil in der BNO abgebildet.
- Auf dem Produktionsareal befinden sich Bestandesbauten, welche in ihrer Dimension lediglich über den Besitzstand, nicht aber über die BNO-Bestimmungen gesichert sind.
- Neubauten mit einer Gebäudehöhe von mehr als 20 m sind gemäss der geltenden BNO nicht genehmigungsfähig (Projekt Hochregallager).

Da die Arbeitszone II: Gewerbe neben der Brauerei auch weitere Arbeitsplatzgebiete umfasst, soll das Gebiet zukünftig einer eigenen Zone zugewiesen werden, die spezifisch auf die Bedürfnisse von Feldschlösschen abgestimmt ist (Teiländerung: Arbeitszone Feldschlösschen). Damit entfällt eine Abstimmung der neu zu schaffenden Bestimmungen mit den bestehenden und nach wie vor geltenden Bestimmungen gemäss Art. 14 BNO. Zudem kann mit einer eigens für Feldschlösschen geschaffene Zonenbestimmung den vielfältigen Anforderungen und einer möglichst offenen Formulierung zur Sicherung des mittel- bis langfristigen Entwicklungsbedarfs Rechnung getragen werden.

Grundlage Teiländerung Arbeitszone Feldschlösschen

Die Teiländerung Arbeitszone Feldschlösschen soll auf der Basis einer konkreten Planungsgrundlage mit Herleitung und Begründung der baulichen Absichten erarbeitet werden. Dazu wurde das vorliegende «Entwicklungskonzept Feldschlösschen» erstellt, welches das gesamte Areal inklusive deren Umgebungsbereiche betrachtet.

Die Ziele der Teiländerung Arbeitszone Feldschlösschen beinhalten:

Ziele Teilrevision

- Schaffen einer spezifischen Zone für den Brauereibetrieb und den verschiedenen aktuellen Nutzungen im Areal.
- Vorgaben zur Qualitätssicherung mit Kriterien für die Gestaltung, sowie Festlegung des Beurteilungsverfahrens.
- Festlegung eines Bereichs für die Bebauung bis 30 m Höhe mit einem Hochregallager.

Abkürzungen

ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
PLA	Planar

Anhänge

- A Planschema Entwicklungskonzept Feldschlösschen, PLANAR**
- B Factsheet Erhebung Verkehr, metron ag**
- C Entwicklungskonzept Architektur, Salathé Architekten Basel**