KONZEPTVERGABE „ALTE SCHULE HERTEN“

Auslobung

10.11.2026



Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
Bearbeitung: C. Ripka

Teil 1: Allgemeines zur Konzeptvergabe

1. Ausloberin und Betreuerin

Ausloberin der Konzeptvergabe ist die:

Stadt Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt.

Die Konzeptvergabe wird betreut durch:
alea real GmbH
Unterwerkstraße 5, 79115 Freiburg im Breisgau

Kontakt: alte-schule-herten@alea-real.de

Alle Rückfragen zum gesamten Verfahren und zur Ausschreibung sind ausschließlich an die vorgenannte Mail zu richten. Rückfragen werden gesammelt beantwortet. Die Rückfragen werden in einem Rückfragenprotokoll beantwortet, das nach Ablauf der Rückfragenfrist auf der Homepage der Stadt Rheinfelden (Baden) veröffentlicht wird: https://www.rheinfelden.de/Oeffentliche-Ausschreibungen.
Alle Unterlagen für das Verfahren sind bei der Verfahrensbetreuung einzureichen. Die Frist für die Rückfragen ist der 01.12.2026. Später eingehende Rückfragen werden nicht mehr beantwortet.

2. Anlass und städtebauliche Rahmenbedingungen

Rheinfelden (Baden)
Als Große Kreisstadt mit rund 34.000 Einwohnern ist Rheinfelden (Baden) ein attraktiver Standort zum Wohnen und Arbeiten. Rheinfelden (Baden) gilt als grüne Stadt, die durch ihre besondere Lage im Dreiländereck und ihre landschaftliche Schönheit besticht. Rheinfelden (Baden) ist eine Stadt im Südwesten Baden-Württembergs direkt an der Grenze zur Schweiz. Sie ist nach Lörrach die zweitgrößte Stadt des Landkreises Lörrach und Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden. Die Stadt ist historisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich eng mit dem schweizerischen Rheinfelden auf der anderen Rheinseite verbunden. Seit dem 1. Januar 1975 ist Rheinfelden (Baden) Große Kreisstadt.

Der Ortsteil Herten
Mit gut 4.990 Einwohnern ist Herten der größte Ortsteil von Rheinfelden (Baden). Er liegt am Fuße des Dinkelbergs auf 281 Metern (NN), auf der Niederterrasse des Hochrheins und umfasst ein Gebiet von 823 Hektar. Herten wurde 1973 zur Stadt Rheinfelden (Baden) eingemeindet. Mitten im Dorf liegt ein ca. 6.300 m² großes Grundstück mit der leerstehenden ehemaligen Grund- und Hauptschule (Alte Schule Herten). Hier besteht nun die Möglichkeit einer Neugestaltung dieses städtischen Grundstücks. Ziel ist die Schaffung eines städtebaulich und architektonisch hochwertigen und an den Klimawandel angepassten Wohnquartiers, das verschiedene Nutzungsmöglichkeiten anbietet.

3. Art des Verfahrens und rechtliche Rahmenbedingungen

Das Verfahren wird 1-phasig durchgeführt. Dies bedeutet, dass Interessenten gleichzeitig ihre Bewerbung mit Kaufpreisangebot und Konzept einreichen. Anschließend stellen die Teilnehmenden zusätzlich ihre Bewerbung im Rahmen einer Projektpräsentation dem Bewertungsgremium vor. Im Anschluss bewertet das Bewertungsgremium die eingereichten Beiträge und formuliert seine Empfehlung zur Vergabe an den Gemeinderat. Der Gemeinderat entscheidet auf dieser Basis über die Vergabe.
Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.
Das Baugrundstück wird öffentlich auf der Homepage der Stadt Rheinfelden (Baden) zum Verkauf angeboten.

Aus der Teilnahme an der Konzeptvergabe lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Rheinfelden (Baden) herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Rheinfelden (Baden) geltend gemacht werden.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Rheinfelden (Baden). Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Rheinfelden (Baden) steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Bebauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.

4. Teilnahmeberechtigung

Es können sowohl Einzelinvestoren als auch Investorenkonsortien Bewerbungen abgeben. Konsortien müssen bei Abgabe der Bewerbung durch einen gemeinsamen Vertreter benannt werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen, Baugruppen) **zwingend** zusammen mit Architekt:innen.
Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen. Folgende Angaben und Nachweise sind mit der Bewerbung einzureichen:

<u>Angaben und Nachweise von Investorenseite:</u>

1. Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner, Mailadresse, Telefonnummer, Gesellschaftsform)
2. Angaben zur Unternehmensstruktur (personenbezogene Informationen, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung, Aufgabenverteilung)
3. Eigenerklärung zur Eintragung in das Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.)
4. Ein Referenzprojekt zum Wohnungsbau mit mindestens 500 m² Wohnfläche und Fertigstellung nach 01.10.2006.
5. Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut

Nachweise von Architektenseite:

1. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekten oder Ingenieure mit gleichwertiger Qualifikation zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.
2. Ein Referenzprojekt Wohnungsbau mit mindestens 500 m² Wohnfläche und Fertigstellung nach 01.10.2006.

Insgesamt sind somit zwei Referenzen einzureichen. Dies umfasst eine Investorenreferenz und eine Architektenreferenz. Darüberhinausgehende Referenzen sind nicht gewünscht und werden nicht gewertet.

Die o. g. Angaben und Nachweise sind Mindestnachweise und in schriftlicher Form mit der Bewerbung als Eigenerklärung einzureichen. Dafür steht ein Formblatt im Teil 3 zur Verfügung (siehe Anlage 09).
Hinweis: Fehlende oder nicht fristgerecht vorliegende Angaben sowie nicht erbrachte Mindestnachweise führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die Ausloberin behält sich vor, Unterlagen nachzufordern.

Mit der Abgabe des Teilnahmeformulars bestätigt der Bieter, dass die von ihm übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieser Konzeptvergabe von der Ausloberin und Organisationsstelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR / WTO / GPA Staaten. Die Sprache der Konzeptvergabe ist Deutsch.

5. Bewerbung

Jeder Teilnehmende bzw. jedes teilnehmende Team darf nur eine Bewerbung einreichen. Die vollständige Bewerbung ist bis zum 17.12.2026 in analoger und digitaler Form bei der Vorprüfung per Post, Zustelldienst oder Kurier an folgende Adresse einzureichen:

alea real GmbH
Unterwerkstraße 5
79115 Freiburg im Breisgau

Einzureichende Unterlagen

1. Vollständig ausgefülltes und unterschriebenes Teilnahmeformular (Anlage 09)
2. Verbindliches schriftliches Kaufpreisangebot (Anlage 08)
3. Präsentationspläne: Alle zeichnerischen Darstellungen auf maximal zwei Plänen, Format DIN A0, Hochformat, gerollt, farbig
4. Verkleinerung der Präsentationspläne, Format DIN A3
5. textliche Erläuterungen, Format DIN A4
6. Berechnungsformblatt (Anlage 07)
7. Verfassererklärung (Anlage 06)
8. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Alle Unterlagen sind zusätzlich auf einem digitalen Datenträger (z.B. USB-Stick, CD oder alternativ der digitalen Plattform) fristgerecht abzugeben.

Sie können über folgenden Datenraum anonym hochgeladen werden:
https://nx44782.your-storageshare.de/s/Yr5qKcCF8g5drFY.

Im Einzelnen werden folgende Leistungen erwartet:

a) Lageplan, M 1:500, genordet
   mit Darstellung aller Baukörper als Dachaufsicht, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosszahlen und Darstellung der Gebäudezugänge, Wege, Parkierung sowie der Freiflächengestaltung und Verkehrsflächen
b) Schwarzplan M 1:2.500
c) Übersicht zur Wohnungsverteilung
   mit Darstellung der Wohnungstypen und Wohnungsgrößen sowie der sozial geförderten Wohnungen in allen Ebenen. Die Wohnungen sind durchzunummerieren.
d) Maßgebliche Grundrisse, M 1:200
   mit allen entwurfsrelevanten Angaben. Die Erdgeschosspläne sollen die Anbindung der Gebäude an den Außenraum, die Erschließung und den öffentlichen Raum das aufzeigen.
e) Beispielhafte Ansichten, M 1:200
   mit Darstellung der Bezüge zur Umgebung (Nachbarbebauung, Landschaft etc.). Als wesentlich gelten vor allem alle Ansichten vom öffentlichen Raum aus. Mit Darstellung des geplanten Geländeverlaufs sowie der geplanten Gebäudehöhen und Fassadengestaltung.
f) Beispielhafte Schnitte, M 1:200
   zum Verständnis des Nutzungskonzeptes erforderliche und aussagekräftige Schnitte.
g) eine skizzenhafte perspektivische Darstellung
h) Berechnungsformblatt Rechnerische Nachweise der abgefragten Flächen
i) textliche Erläuterungen,
   max. zwei Seiten DIN A4, zusätzlich auf den Plänen zu verorten
j) schriftliche Aussagen zum energetischen Konzept
k) Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Abgabe der Unterlagen siehe **Punkt 15 Termine**.

6. Bewertungskriterien

Die nachfolgenden Bewertungskriterien stellen die Grundlage für die Beurteilung der eingereichten Bewerbungen dar:

6.1. Allgemeine Kriterien (Anteil 60 %)

- städtebauliche Qualität und Einfügen in die Umgebung
- architektonische Qualität
- freiräumliche Qualität und funktionale Erschließung
- Nutzungskonzept (u.a. seniorengerechtes/ betreutes Wohnen)
- Aussagen zu Stadtklima, Klimaschutz/ Klimaanpassung und Energie

6.2. Preis (Anteil 40 %)

- Das höchste Kaufpreisangebot erhält die Höchstpunktzahl. Die weiteren Angebote erhalten die Punktzahl, die dem Verhältnis ihres Kaufpreisangebots zum höchsten Angebot entspricht. Die erreichte Punktzahl wird mit der vorher festgelegten Gewichtung (40 %) multipliziert:
- Punkte = zu bewertendes Kaufpreisangebot / höchstes Kaufpreisangebot × 10 Punkte
- Bewertungszahl = Punkte * Gewichtung (40 %)

Die Reihenfolge der Allgemeinen Kriterien enthält keine Wertung.
Das Bewertungsgremium wird eine Rangfolge hinsichtlich der Allgemeinen Kriterien (6.1) festlegen. Dabei erhält der 1. Rang 10 Punkte, der 2. Rang 7 Punkte und der 3. Rang 5 Punkte. Alle weiteren Ränge erhalten 0 Punkte. Die Punkte werden jeweils mit der Gewichtung (60 %) multipliziert. Die Gesamtpunktzahl ergibt sich aus der Summe der Bewertungszahlen nach 6.1 und 6.2. Nach dem Bewertungsverfahren werden die Teilnehmer über das Ergebnis informiert. Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) entscheidet auf der Grundlage der Empfehlungen des Bewertungsgremiums.

7. Bewertungsgremium

Vertreter:innen der Stadt Rheinfelden (Baden)
Herr Oberbürgermeister Klaus Eberhardt
Vertretungen der Ämter: Stadtbauamt, Stadtkämmerei, sowie Amt für Gebäudemanagement
Drei Vertreter:innen Gemeinderat
Drei Vertreter:innen Ortschaftsrat Herten

Fachberatung
Bärbel Hoffmann, Dipl.-Ing. (FH), Freie Architektin BDA, Stuttgart

Hinweis: Die Ausloberin behält sich die Änderung der Anzahl und der Zusammensetzung des Bewertungsgremiums und die Beiziehung von weiteren Beratern und Gästen vor.

Vorprüfung
alea real GmbH

8. Projektpräsentation

Die Bewerber sollen ihr Konzept im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums selbst vorstellen. Folgender Ablauf für die Präsentation ist je Teilnehmende vorgesehen:

Präsentation jeder Bewerbung ca. 40 Minuten unterteilt in

- Vorstellung Konzept und Kaufangebot ca. 20 Minuten
- Rückfragen, 20 Minuten

Die genaue Terminplanung wird rechtzeitig bekannt gegeben. Die Präsentation ist zusammen mit den Bewerbungsunterlagen einzureichen.

9. Mindestgebot

Das Mindestgebot beträgt bei einer Nutzung mit **GFZ 1,0** = 500, - Euro/ m²
Das Mindestgebot beträgt bei einer Nutzung mit **GFZ 1,2** = 640, - Euro/ m²

Das Mindestgebot richtet sich nach der Geschossflächenzahl (GFZ). Demnach sind die Werte unterhalb, dazwischen oder darüber hinaus linear zu interpolieren; das Mindestgebot beträgt jedoch mindestens 500,- Euro/m².
Das Grundstück ist bebaut, der Gebäudeabbruch ist durch den Vorhabenträger durchzuführen.
Im Mindestgebot sind die durch den Abbruch des Bestandsgebäude für den Investor entstehende Kosten bereits berücksichtigt. Der Investor trägt die Kosten des Abbruchs.
Nach derzeitigem Kenntnisstand können Bauteile der Bestandsgebäude, u. a. die Dacheindeckung aus Faserzement-Wellplatten, asbesthaltig sein. Die fachgerechte Untersuchung und Entsorgung von Schadstoffen ist Teil des Abbruchs und erfolgt ebenfalls auf Kosten des Investors.

Eine mögliche Nachveranlagung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) infolge der höheren baulichen Ausnutzung trägt der Investor.

Bindefrist: Die Bieter sind an ihr Kaufpreisangebot bis einschließlich 30.04.2027 gebunden. Für den ausgewählten Bieter gilt die Bindung bis zur Beurkundung des Kaufvertrages. Für den Bieter, dem der Zuschlag in Aussicht gestellt wird, ist das Kaufpreisangebot Grundlage der anschließenden Exklusivitätsphase und des Kaufvertrages.

10. Verpflichtung

Der Erwerber ist verpflichtet, das Grundstück entsprechend den zuvor abgestimmten städtebaulichen Zielen der Stadt Rheinfelden (Baden) mit einem baugenehmigungsfähigen Gebäudekonzept entsprechend dem zuvor abgestimmten Bau- und Nutzungskonzept, welches wesentlicher Bestandteil des Kaufvertrages sein wird, innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung zu bebauen. Die Umsetzung des Bau- und Nutzungskonzepts wird vertraglich durch ein dinglich gesichertes Rückübertragungsrecht und/oder Vertragsstrafen gesichert.

11. Verhandlungen

Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe an den Bewerber und alle weiteren Vorgaben obliegen den Entscheidungsträgern und den zuständigen Gremien der Stadt Rheinfelden (Baden). Es ist beabsichtigt mit dem Investor, welcher den Zuschlag erhalten soll, nach Abschluss des Verfahrens in eine Exklusivität zur weiteren planerischen Konkretisierung und zur Finanzierung des Projektes für eine Zeitdauer von 6 Monaten zu vereinbaren. In enger Abstimmung mit der Stadt Rheinfelden (Baden) sind Konzept und Planung fortzuschreiben mit dem Ziel, den Bauantrag vorzubereiten sowie den Kaufvertrag abzuschließen.

12. Rückabwicklung

Im Zuge der Kaufvertragserstellung werden die folgenden Rücktrittsrechte für die Stadt vereinbart:

- Rücktrittsrecht für die Stadt sofern kein vollständiger Bauantrag bis 30.09.2028 eingereicht wurde.
- Rücktrittsrecht für die Stadt sofern der Baubeginn nicht bis zum 30.09.2029 erfolgt ist.

Die Kosten der Rückabwicklung trägt in diesen beiden Fällen der Investor.

13. Wesentliche Inhalte des Kaufvertrages

Der Entwurf des Kaufvertrages (Anlage 10) wird im Rahmen der Exklusivitätsphase nachgereicht.

14. Abschluss des Verfahrens

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt, dem durch das Bewertungsgremium empfohlenen Bieter das Grundstück zu veräußern. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderates sowie die genehmigungsrechtlichen Fragestellungen.
Das Planungskonzept ist Bestandteil des Kaufvertrages.

15. Termine

Vorstellung Konzeptvergabe im Ortschaftsrat Herten	05.10.2026
Vorberatung Verkauf des Grundstückes im Hauptausschuss	05.10.2026
Vorstellung Konzeptvergabe im Bau- und Umweltausschuss	08.10.2026
Vorstellung Konzeptvergabe im Gemeinderat	22.10.2026
Veröffentlichung und Ausgabe Unterlagen	November 2026
Bearbeitung	Bis 17.12.2026
Frist für Rückfragen	01.12.2026

Abgabe der Bewerbung	17.12.2026
Projektpräsentation mit Bewertungsgremium	01.02.2027

16. Vorbehalt zur Aufhebung

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Rheinfelden (Baden) herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Rheinfelden (Baden) geltend gemacht werden. Die Ausloberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z.B. nicht ausreichend Bieter vorhanden sind, im Ergebnis kein entsprechend der Ausschreibung umsetzbares Bebauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen eine Realisierung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr durchgeführt werden soll.
Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Rheinfelden (Baden). Ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Rheinfelden (Baden) steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten unter Angabe der Verfasser ohne Vergütung zu veröffentlichen, im Internet zu präsentieren und auszustellen.

17. Auflösung von Teams, Zulässigkeit eines Wechsels

Löst sich ein Team aus Investor / Bauträger / Architekt während oder vor dem Vertragsschluss auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen das Verfahren mit einem der Partner des Teams fortzuführen.
Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

18. Vergütung

Für die Teilnahme an der Konzeptvergabe wird keine Vergütung gewährt. Die mit der Erstellung und Einreichung der Unterlagen verbundenen Aufwendungen, sowie sämtliche Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Verfahren entstehen, sind dabei von den Bietern selbst zu tragen.

Teil 2: Inhaltliche Vorgaben

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen „Alte Schule“

Das Areal besteht aus zwei (städtischen) Grundstücken:

- dem westlichen Grundstücksteil mit der „Alten Schule“, Baujahr ca. 1930 (Flurstück 3437, ca. 2.146 m²) und
- dem östlichen Grundstücksteil (Flurstück 3437/1, ca. 4.170 m²) mit einem „Anbau Schulgebäude“, Baujahr ca. 1960.

Das Areal soll städtebaulich und freiraumplanerisch einheitlich gestaltet werden, vor allem, auch weil die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt den östlichen Teil im Rahmen dieser Konzeptvergabe zu veräußern. Auf dem Grundstücksteil der „Alten Schule“ soll im Norden ein Kinderspielplatz entstehen, der den vorhandenen öffentlichen Spielplatz im Osten des Grundstücks in ähnlicher Größe und Ausstattung ersetzt. Die Alte Schule bleibt für Vereine und Jugendarbeit erhalten, es besteht kein Denkmalschutz.

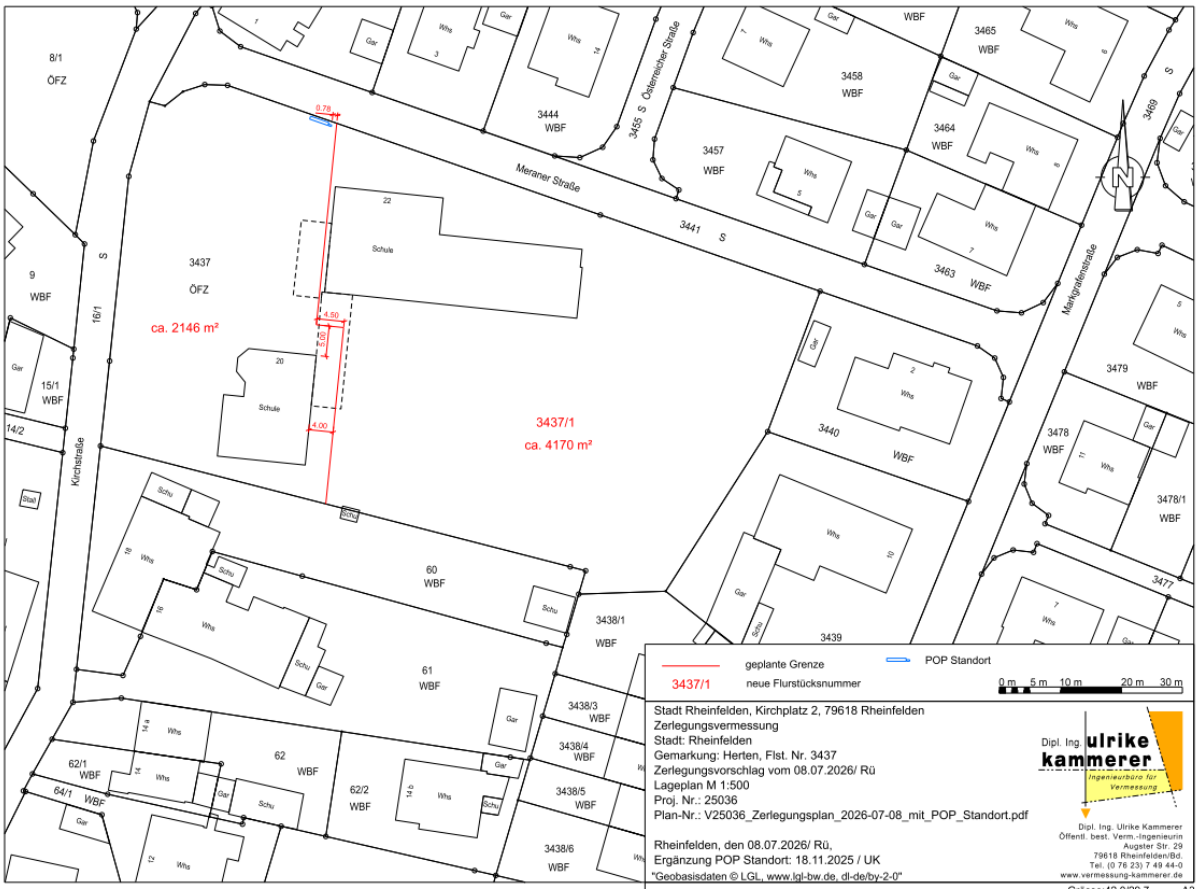


Abbildung 1: Zerlegungsplan, ohne Maßstab, (Anlage 11)

Im Rahmen des Grundstücksverkaufs des östlichen Grundstücksteils 3437/1 mit ca. 4.170 m² soll eine Konzeptvergabe durchgeführt werden, der u.a. folgende Zielsetzungen zugrunde liegen:

- Maßvolle Einbindung in die städtebauliche Struktur und in das räumliche Umfeld mit hervorgehobener architektonischer Gestaltung
- Ausgewogenes Wohnungsgemenge unter besonderer Berücksichtigung von seniorengerechtem Wohnen: ca. 30 - 50 % der entstehenden Wohneinheiten sollten seniorengerechtes bzw. barrierefreies Wohnen ermöglichen

- Alternativ ist betreutes Wohnen denkbar (u.a. Gemeinschaftsräume, Räume für Essenausgabe, Hausnotruf sowie Ansprechpartner vor Ort)
- Sozial geförderte Wohnungen gewünscht
- Mehrgenerationenwohnen und inklusive Wohngruppen sowie Arztpraxen sind vorstellbar
- Einpassung ins KFW- QNG 40 Programm
- Naturnahe Gestaltung der Freiräume
- Berücksichtigung des Stadtklimas (Durchlüftung)

Um ein sozial gut durchmischtes Quartier zu erhalten, soll vom Investor neben den klassischen Wohnformen auch seniorengerechtes Wohnen angeboten werden. Weitere Wohnformen, wie z.B. barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, inklusive Wohngruppen sowie betreutes Wohnen sind denkbar. Dabei werden attraktive und innovative Grundrisskonzepte erwartet, die große Nutzungsflexibilität ermöglichen.

Der Erhalt des bestehenden Gebäudes („Anbau Schulgebäude“) ist seitens der Stadt nicht vorgesehen, kann allerdings von Investorenseite im Rahmen dieser Konzeptvergabe geprüft werden und in ein Gesamtkonzept einfließen (siehe Anlage 05).

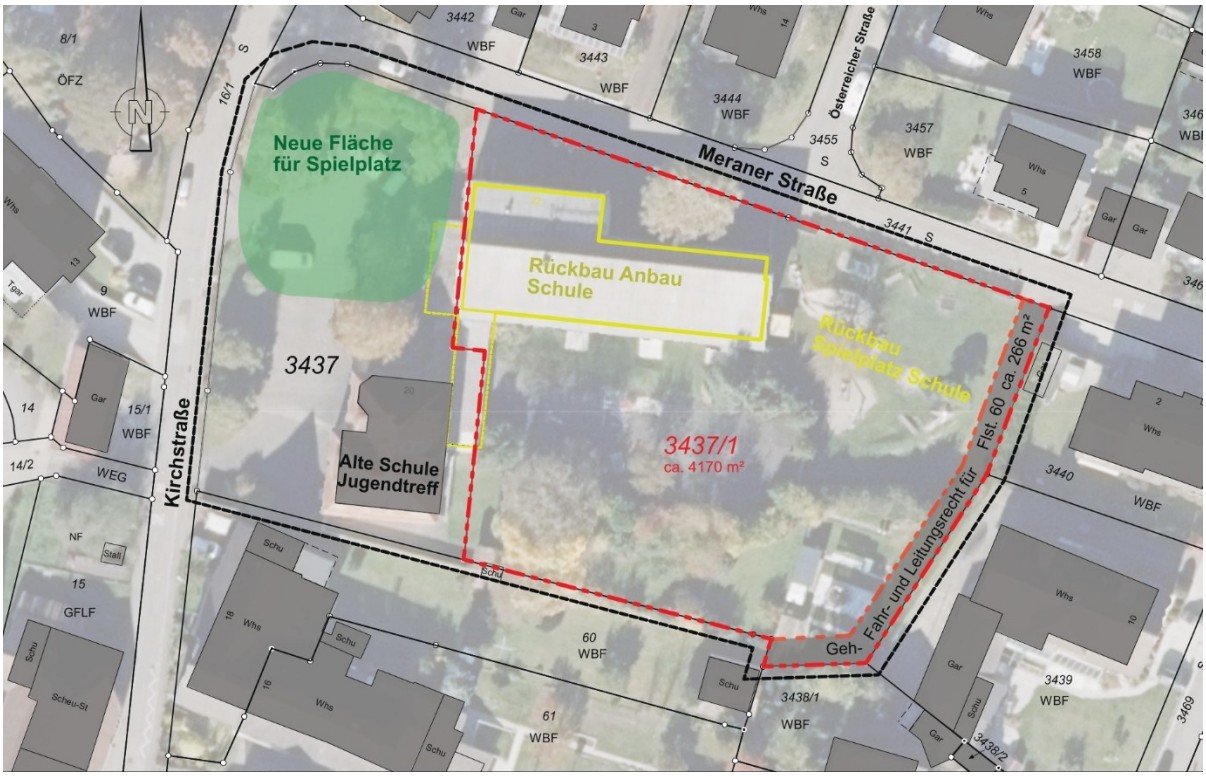


Abbildung 2: Luftbild mit Lage des Verfahrensgebiets mit dem neuen Flurstück 3437/1 und dem Überfahrtsrecht (Anlage 01)

2. Städtebauliche Vorgaben

Folgende städtebaulichen Vorgaben sind einzuhalten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Max. Anzahl der Vollgeschosse: 3 + Staffelgeschoss
- Aus Klimaschutzgründen wird ein begrüntes Flachdach bevorzugt
- Anwendung der Stellplatzsatzung Herten
- Parkierung in Tiefgarage
- Besucherstellplätze

Abstandsflächen können auf dem geplanten Kinderspielplatz auf dem (westlichen) städtischen Grundstück „Alte Schule“ liegen.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche Schule ausgewiesen, im Bebauungsplan „Wockerle I“ ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt. Als Grundlage für die Baugenehmigung wird entweder der Bebauungsplan geändert oder es erfolgt die Anwendung des Bauturbos. Im Zuge des Bauturbos wird eine Befreiung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung nach § 31 (3) BauGB gemäß den städtebaulichen Vorgaben aus Kapitel 2 in Aussicht gestellt.

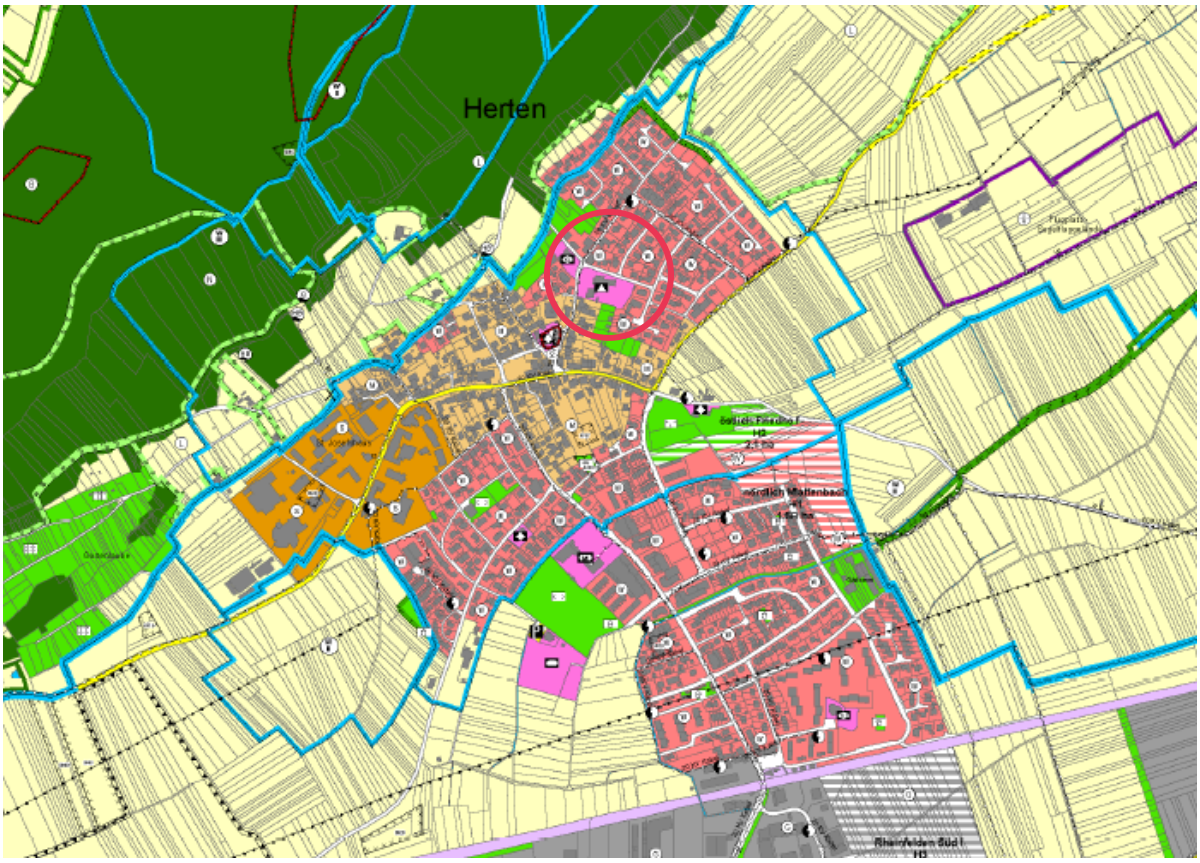


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

4. Erschließung, Topografie, Flora und Fauna

Die technische und verkehrliche Erschließung des gesamten Quartiers besteht bereits und erfolgt von der Kirch- und der Meraner Straße. Außerdem ist der Zugang von der Meranerstraße/ Kirchstraße aus (über die Nordseite) zum Jugendkeller Morgenrot sicherzustellen, dieser befindet sich auf der Ostseite der Alten Schule. Der Jugendkeller Morgenrot ist ein Jugendraum für Jugendliche ab 12 Jahren mit Tischkicker, Billard, Darts etc. der durch das städtische Jugendreferat betreut wird.

Das Gelände weist eine Topografie auf, die von Südosten nach Nordwesten um ca. einen Meter ansteigt.

Es liegen keine artenschutzrechtlichen Belange und kein wesentlich zu erhaltender Baumbestand vor. Dennoch ist im Sinne einer umweltfreundlichen Planung der Baumerhalt zu prüfen und Flächen für die Biodiversität vorzusehen.

5. Baugrund, Immissionen und Emissionen

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt und es besteht keine Hochwassergefährdung. Es befindet sich in der Wasserschutzgebietszone IIIA. Die Luftbildauswertung auf Kampfmittel hat keine Verdachtsfälle ergeben.
Bei der Planung ist die Lärmentwicklung des Jugendkellers (im Keller der Alten Schule) zu beachten und es sind entsprechende schallschützende Maßnahmen mitzudenken.

6. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Auf dem Grundstück bestehen keine Baulasten.
Am östlichen Rand besteht eine Grunddienstbarkeit für ein Überfahrtsrecht mit einer Breite von 4 m zugunsten Grundstück Flurst.Nr.: 60 (siehe Abbildung 2).

7. Parken

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung von Herten (siehe Teil 3, Anlage 03) und in einer Tiefgarage herzustellen. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich für Besuchende und Anlieferung vorzusehen. Wettergeschützte und sichere Fahrradstellplätze sollen in das freiraumplanerische Konzept integriert und in guter Lage verortet werden.

8. Öffentlicher Spielplatz

Der aktuell bestehende öffentliche Spielplatz Meraner Straße wird auf das westliche, städtische Grundstück der „Alten Schule“ verlegt. Dies erfolgt durch die Stadt auf Kosten der Stadt. Die Ausloberin bietet an, dass der nach § 9 Abs. 3 LBO erforderliche Kinderspielplatz, der im Zuge einer Neubebauung auf Grundstück 3437/1 notwendig wird, im Rahmen einer Spielplatzablöse mit dem öffentlichen Spielplatz zusammengefasst werden kann. Verhandlungen bzw. Vereinbarungen dazu erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

9. Nachhaltigkeit, Energie, Stadtklima

Die Stadt Rheinfelden (Baden) verfolgt mit der Entwicklung des Plangebietes die Ziele einer CO2-neutralen Energieversorgung. Dabei spielen sowohl der energetische Standard der Gebäude als auch der Einsatz regenerativer Energien eine Rolle. Dabei sind mindestens 60 % der geeigneten Dachflächen zwingend mit einer Solarnutzung (nach PVPf-VO) zu beplanen.

Damit werden ganzheitliche Aussagen und Ideen für eine nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise, zur erhöhten Energieeffizienz von Gebäuden sowie klimaangepassten und klimaschonenden Maßnahmen erwartet. Dabei sind insbesondere Dach- und Fassadenbegrünungen zu berücksichtigen. Es sind begrünte Dächer für die Flachdächer vorzusehen.

Die weitere Niederschlags-Retention muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen.

Der Schattenwurf der Gebäude auf die umliegenden Bestandsgebäude ist bei der Stellung der baulichen Anlage sowie der Höhe zu berücksichtigen und auf ein Minimum zu reduzieren.

Aussagen zum Stadtklima und Durchlüftung werden erwartet.

10. Fotos



Abbildung 4: Schulhof mit Blick auf die Ostseite der Alten Schule



Abbildung 5: Anbau Schulgebäude Südseite



Abbildung 6: Spielplatz und Anbau



Abbildung 7: Wegerecht



Abbildung 8: Alte Schule Westseite



Abbildung 9: Alte Schule Nordseite

Quelle: Stadt Rheinfelden (Baden)

Teil 3: Anlagen

Anlage 01: Städtebauliches Schema mit Abgrenzung
Anlage 02: dwg des Planungsbereiches
Anlage 03: Stellplatzsatzung Herten
Anlage 04: Kanalplan
Anlage 05: Brandschutzkonzept Alte Schule Herten Anbau mit Grundrissen
Anlage 06: Verfassererklärung
Anlage 07: Berechnungsformblatt
Anlage 08: Formblatt Kaufangebot
Anlage 09: Bewerberformular
Anlage 10: Entwurf Kaufvertrag (wird im Rahmen der Exklusivitätsphase nachgereicht)
Anlage 11: Zerlegungsplan

Rheinfelden (Baden), 10.11.2026
60/ Christiane Ripka