

# Räumliches Entwicklungsleitbild – Vision 2040+

Strategie zur räumlichen Entwicklung – Umsetzung in der Nutzungsplanung

### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Rigistrasse 9, 8006 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU  
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
2.1	Nationaler Kontext	2
2.2	Kantonaler Kontext	2
2.3	Regionaler Kontext	5
2.4	Kommunaler Kontext	5
<b>3</b>	<b>Ortsanalyse</b>	<b>7</b>
3.1	Lage des Siedlungsgebiets	7
3.2	Topographie und Umgebung	7
3.3	Landschaft und Freiraum	7
3.4	Ortsbildcharakter und Identität	8
3.4.1	Historischer Ortskern	9
3.4.2	Einfamilienhäuser im Umfeld des Ortskerns	10
3.4.3	Badi am Rhein	11
3.4.4	Mehrfamilienhausquartier südlich der Landstrasse	12
3.4.5	Liebrüti	13
3.4.6	Reiheneinfamilienhäuser	14
3.4.7	Arbeitsstadt	15
3.5	Versorgung	16
3.6	Schulen und Sportanlagen, Freizeitangebot	16
3.7	Archäologie	17
3.8	Verkehrerschliessung	17
<b>4</b>	<b>Erkenntnisse und Leitsätze</b>	<b>19</b>
4.1	Innenentwicklung mit Qualität	19
4.2	Zentrumsfunktionen stärken und verknüpfen	20
4.3	Freiraumqualitäten und Naturwerte erhalten und fördern	21
4.4	Arbeitsplatzgebiete	22
4.5	Schulen und schulische Sportanlagen	23
4.6	Freizeitangebot	24
4.7	Verkehr und Mobilität	25
4.8	Umwelt	25
<b>5</b>	<b>Räumliches Zielbild und Handlungsgebiete</b>	<b>26</b>
5.1	Zentrale Räume mit Identität	27
5.1.1	Gebietscharakter 2040+	27
5.1.2	Handlungsgebiete	28
5.2	Wohnquartiere hoher Dichte	29
5.2.1	Gebietscharakter 2040+	29
5.2.2	Handlungsgebiete	30
5.3	Wohnquartiere mittlerer Dichte	32
5.3.1	Gebietscharakter 2040+	32
5.3.2	Handlungsgebiete	33
5.4	Wohnquartiere niedriger Dichte	35
5.4.1	Gebietscharakter 2040+	35

5.4.2	Handlungsgebiete	36
5.5	Grün- und Erholungsräume im Siedlungsgebiet	37
5.5.1	Gebietscharakter 2040+	37
5.5.2	Handlungsgebiete	38
5.6	Arbeitsgebiete	39
5.6.1	Gebietscharakter 2040+	39
5.6.2	Handlungsgebiete	40
<b>Anhang A: Zielbild</b>		<b>1</b>

# 1 Einleitung

Revisionsbedarf  
Nutzungsplanung

Der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung sind rund 14 Jahre alt (Beschluss Gemeinde 2003 und kantonale Genehmigung 2004). Der Kulturlandplan wurde 1989 von der Gemeinde beschlossen und 1992 genehmigt. Diese Planung ist bereits rund 26 Jahre alt.

Veränderte Rechtsgrundlage

Seit der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden verschiedentlich planerische und gesetzliche Grundlagen überarbeitet. Dazu gehören das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), der überarbeitete kantonale Richtplan, das mehrfach revidierte kantonale Baugesetz und die zugehörige Bauverordnung, neue Bestimmungen zum Gewässerschutz usw. Diese vielfältigen Neuerungen der übergeordneten Rahmenbedingungen erfordern verschiedentlich Anpassungen an den Instrumenten der kommunalen Nutzungsplanung von Kaiseraugst.

Das räumliche  
Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Kaiseraugst hat beschlossen, im Vorfeld der Revision der eigentlichen Instrumente der Nutzungsplanung ein räumliches Entwicklungsleitbild zu erarbeiten. Dieses dient der Gemeinde Kaiseraugst als Grundlage und behördenverbindliches Führungsinstrument für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es gibt Auskunft über die Ziele und Absichten der räumlichen Entwicklung im Gemeindegebiet, vergleicht diese mit dem IST-Zustand und definiert Handlungsräume, für welche Handlungsanweisungen für die Nutzungsplanungsrevision festgelegt werden. Im Bereich der Landschaft und Landwirtschaft besteht nur ein geringer Handlungsbedarf. Die übergeordneten Vorgaben werden mit der anstehenden Nutzungsplanung umgesetzt. Das räumliche Entwicklungsleitbild konzentriert sich deshalb vor allem auf das Gebiet innerhalb der Bauzonen.



Abb. 1: Luftbild Kaiseraugst  
(Quelle: [www.science-roemergarten.ch](http://www.science-roemergarten.ch))

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Nationaler Kontext

Die rechtliche Grundlage auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Mai 2014 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2015). Das RPG erlässt in Art. 2 eine Planungspflicht für den Bund, die Kantone und die Gemeinden. Demnach erarbeiten diese drei Staatsebenen die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab. Zudem berücksichtigen sie die räumlichen Auswirkungen ihrer Tätigkeiten. Der Bund erlässt Konzepte, Sachpläne und Inventare, welche es in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen gilt.

### 2.2 Kantonaler Kontext

Kaiseraugst aus Sicht Kanton

Im Raumkonzept des Kantons Aargau sind funktionale Räume bezeichnet mit unterschiedlichen, ihren Potentialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Das Raumkonzept bildet einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans. Die Gemeinde Kaiseraugst liegt im urbanen Entwicklungsraum. Die räumliche Entwicklung ist regional abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für urbanes Wohnen und Arbeiten sind zu steigern. Des Weiteren ist ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung festgelegt (vgl. nachfolgende Ausführungen). Im Gebiet für Agglomerationspärke sind siedlungsnahe, attraktive Parklandschaften für Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur zu schaffen. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedlung. Landwirtschaftliche und forstliche Nutzung sind mit der Freizeit- und Erholungsnutzung zu verbinden.

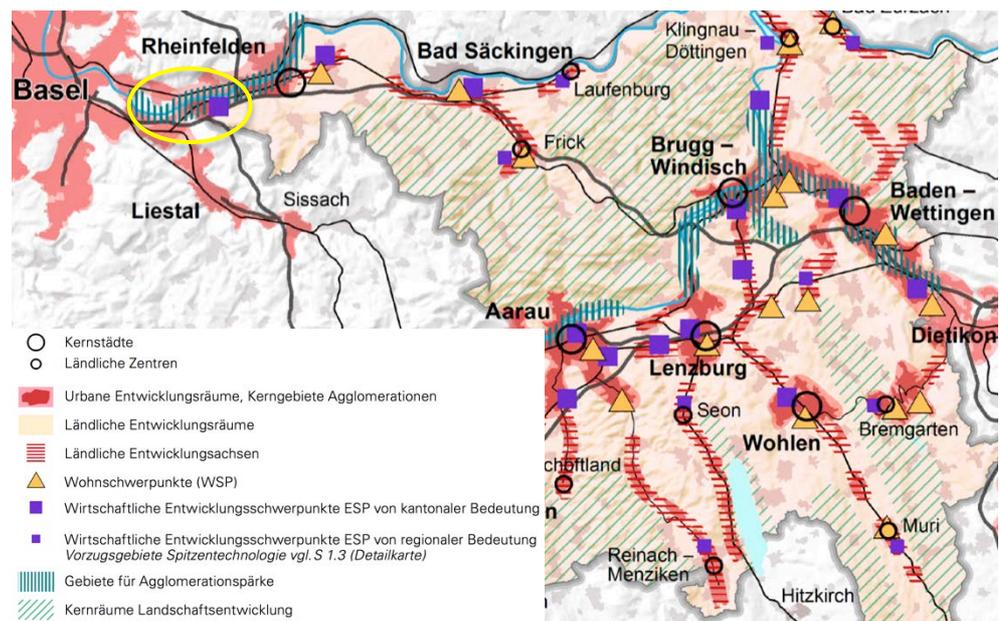


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept des Kantons Aargau (Quelle: BVU, Stand 2015)

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Raumordnung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen und trifft die räumlichen Festlegungen für die Siedlungs- und Arbeitsgebiete (Ausmass und Begrenzung). Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richtplans (24.03.2015) werden zudem für jede Gemeinde Dichtevorgaben gemacht.

Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
	2012	2040	absolut	%	Be-stand 2010	Entwick-lung 2000–10	Be-stand 2040	Entwick-lung 2010–40
Kaiseraugst	5'487	7'910	2'420	44%	72	65	83	90

Abb. 3: Dichteziele für Kaiseraugst (Quelle: ARE, Stand 2015)

Dichteziele und Bevölkerungsprognose des kant. Richtplans

Die Bevölkerungsdichte, also die Anzahl Einwohner pro Hektare, ist heute in Kaiseraugst relativ hoch. Der kantonale Richtplan definiert als Mindestdichte für die Gemeinde Kaiseraugst bis im Jahr 2040 durchschnittlich 83 Einwohner pro Hektare. Dieser Wert ist im kantonalen Durchschnitt bereits relativ hoch. Aufgrund der guten Verkehrserschliessung und der Lage im trinationalen Raum Basel soll er aber noch weiter optimiert werden. Um dies zu erreichen, haben die zukünftigen Entwicklungsgebiete eine Dichte von durchschnittlich 90 Einwohnern pro Hektare aufzuweisen.

Der kantonale Richtplan prognostiziert, dass bis im Jahr 2040 rund 7'910 Menschen in Kaiseraugst leben. Gegenüber dem Jahr 2012 ist dies eine Zunahme von 2'420 Personen oder 44 %. Pro Jahr entspricht dies einer Zunahme von rund 86 Einwohnern oder rund 1.3 %. Gemäss Besprechung mit den kantonalen Fachstellen ist dies nicht als verbindlicher Zielwert zu verstehen. Die Gemeinde sollte sich aber Gedanken machen, wie sie mit diesem Wachstum umgeht, falls es tatsächlich eintritt. Alle Beteiligten sind sich bewusst, dass die zukünftige Bevölkerungsentwicklung zu sehr grossen Teilen von den Entwicklungen im Areal Thommen abhängt.

Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt

Der wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung betrifft die Gebiete Rinau, Gstalte, Pfaffenacher und Hirsrüti. Diese dienen der produzierenden und verarbeitenden Nutzung (PVN). Die Gemeinde stimmt die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser Schwerpunkte regional ab. Die Qualitätsanforderungen der Industrie- und Gewerbebezonen sind in der Nutzungsordnung umzusetzen.

In der Richtplankarte sind weitere zentrale Themen festgesetzt wie z.B.: Ortsbild von nationaler Bedeutung, Trasseerhaltung der Umfahrungsstrasse (Stand Vororientierung), Landschaft von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Rheinuferenschutzdekret.

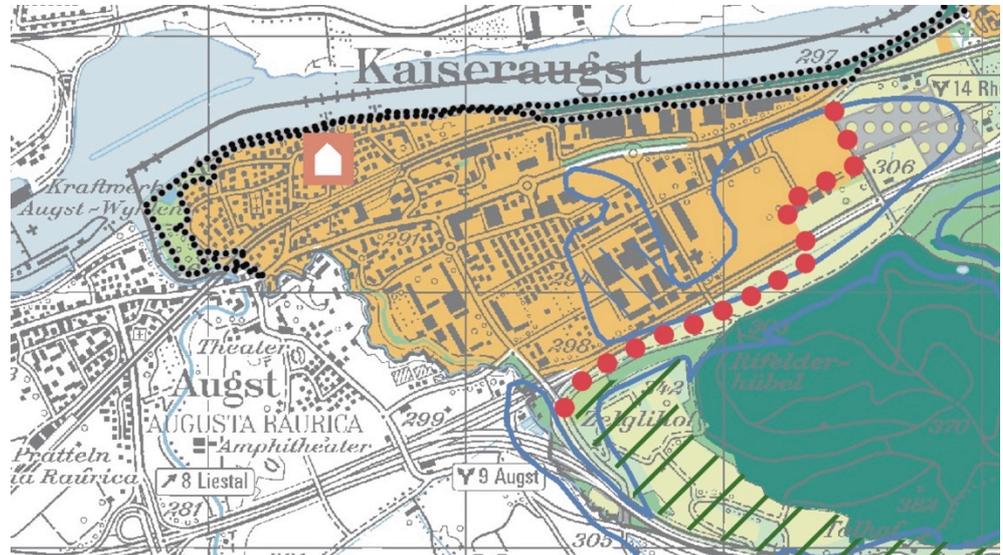


Abb. 4: Ausschnitt aus der kantonalen Richtplankarte (Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft, 26. November 2015

Südwestlich grenzt die Gemeinde Kaiseraugst an den Kanton Basel-Landschaft. Zu beachten sind insbesondere folgende Festlegungen in der Gemeinde Augst:

- Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Trasseerhaltung Kantonsstrassennetz
- Vorranggebiet Natur
- Planungsperimeter Salina-Raurica

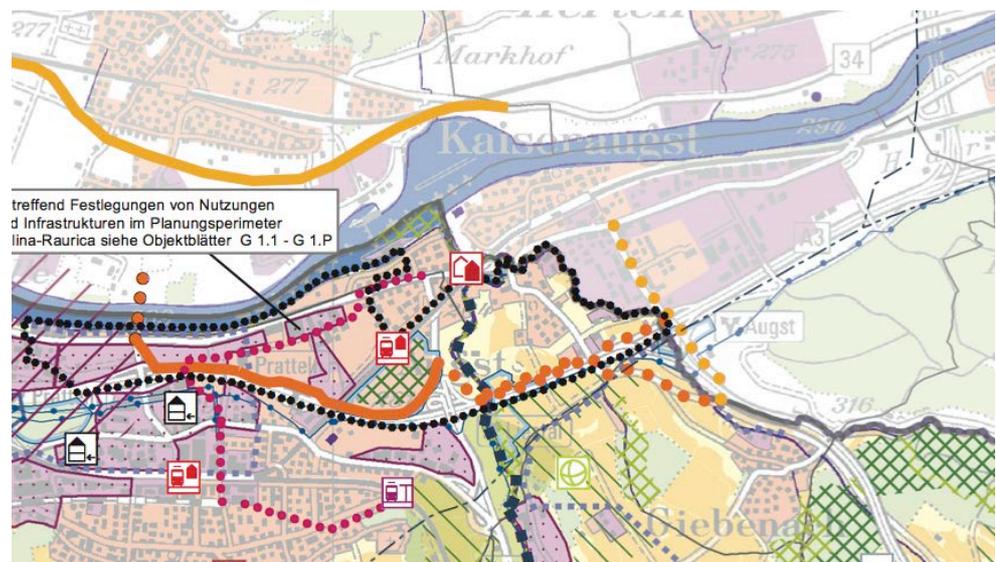


Abb. 5: Ausschnitt aus der Kantonalen Richtplankarte (Quelle: Kantonaler Richtplan, 26. November 2015)

## 2.3 Regionaler Kontext

Regionales Entwicklungskonzept

Der Planungsverband der Region Fricktal hat in Zusammenarbeit mit Fachplanern im Jahr 2008 ein regionales Entwicklungskonzept erarbeitet. Die Region setzt sich zum Ziel, dezentrale Gewerbegebiete beizubehalten und die Industrieräume zu verdichten. Kaiseraugst ist als Schwerpunkt für Industrie definiert:

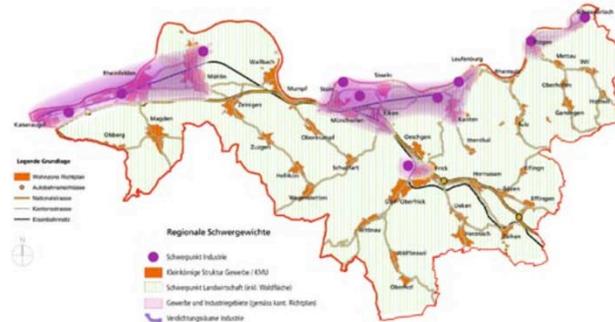


Abb. 6: Regionales Entwicklungskonzept (Quelle: Fricktal Regio Planungsverband, 2008)

## 2.4 Kommunalen Kontext

ISOS von nationaler Bedeutung, 1985

Die Gemeinde weist einen Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung auf.

ICOMOS, Einträge Gemeinde Kaiseraugst, Stand 1995

In der Liste der schützenswerten Gärten der Schweiz ICOMOS sind in der Gemeinde Kaiseraugst verschiedene Gärten verzeichnet.

Arealentwicklung Roche, Grundsätze und Eckwerte der Planung 2012, verkehrliche Vereinbarung 2015

Die Gemeinde Kaiseraugst und die Firma F. Hoffmann - La Roche AG einigten sich mit der Planung "Grundsätze und Eckwerte" auf eine gebietsdifferenzierte bauliche Dichte, welche insgesamt eine dichte Ausnutzung aufweist. Die zentrale Zone wird geöffnet und mit grosszügigen Begrünungen ausgestattet. Die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs muss verbessert werden. Die Grünraumstrategie, bezweckt die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und sieht ökologische Vernetzungsmassnahmen vor.

Zwischen dem Bund, dem Kanton Aargau, der Gemeinde Kaiseraugst, der Stadt Rheinfelden und der Firma F. Hoffmann - La Roche AG besteht eine Vereinbarung zu verkehrlichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung.

Schulraumplanung, 2013

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über die beiden Schulstandorte Dorf und Liebrüti. Der prognostizierte Anstieg der Schülerzahlen und die veränderten Unterrichtsformen führen zu einem zusätzlichen Bedarf an Räumen. An beiden Standorten hat es noch Potentiale für Erweiterungen innerhalb der Schulanlagen. Am Standort Liebrüti wurden diese bereits teilweise realisiert, da hier in den vergangenen Jahren auch neuer Wohnraum entstanden ist.

Die Schulraumplanung basiert auf einem Szenarium des Bevölkerungswachstums von 2011. Würde innerhalb der nächsten 15 Jahre (Planungshorizont der Nutzungsplanung) ein weiterer Schulraumbedarf entstehen, könnten die beiden bestehenden Standorte bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Sportanlagen

In der Gemeinde Kaiseraugst bestehen Engpässe bei den Turnhallenanlagen. Dies betrifft die Nutzung durch Sportvereine. Die Kapazitäten für die Nutzung durch die

Schule sind ausreichend. Bei künftiger Verschärfung der Problematik könnte eine Sporthalle in der Zone für Sportanlagen erstellt werden.

Grünkonzept

Das Grünkonzept 2011 enthält verschiedene massgeschneiderte Massnahmen, welche das Orts- und Landschaftsbild aufwerten.

### 3 Ortsanalyse

#### 3.1 Lage des Siedlungsgebiets

Der Siedlungsraum von Kaiseraugst wird im Norden begrenzt durch den Rhein und im Süden durch die Hügelzüge des Tafeljuras. Der Rhein bildet die Grenze zu Deutschland. Im Westen grenzt Kaiseraugst direkt an den Kanton Basel-Landschaft. Kaiseraugst verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, die Verkehrslinien, insbesondere die Bahn und die Kantonsstrasse, haben aber auch eine starke Trennwirkung im Dorf. Nach Süden wird das Siedlungsgebiet durch die Autobahn A3 begrenzt.

#### 3.2 Topographie und Umgebung

Kaiseraugst befindet sich auf zwei Geländestufen südlich des Rheins. Auf der nördlichen, tieferen Stufe befinden sich das historische Dorfzentrum, ein Teil des Gewerbegebietes sowie das Bahnhofsareal. Die Landstrasse (Kantonsstrasse) markiert den Übergang zur oberen Geländestufe mit den neueren Wohnquartieren und den grossen Industriebetrieben. Zwischen der Bahn und der Landstrasse befindet sich eine Hanglage mit vielfältiger Nutzung. Südlich der Autobahn A3 steigt das Gelände weiter leicht an, hin zu den Höhenzügen des Tafeljuras. Im Westen und Südwesten trennen die Ergolz bzw. der Violenbach die Siedlungsgebiete von Kaiseraugst und Augst (BL). Der höchste Punkt der Gemeinde ist auf 382 müM im Zankholz, der tiefste bei 261 müM an der Mündung der Ergolz in den Rhein.

#### 3.3 Landschaft und Freiraum

Rund ein Drittel des Gemeindegebiets, vorwiegend im südlichen Teil, besteht aus Wald. Im Osten und Südosten grenzt das Siedlungsgebiet an einzelne Flächen, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Der Rhein sowie die Jurahänge sind wichtige Naherholungsgebiete für die Bevölkerung von Kaiseraugst. Die Uferbereiche des Rheins unterliegend dem Rheinuferenschutzdekret.



Abb. 7: Ortsanalyse Kaiseraugst  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4 Ortsbildcharakter und Identität

Das Siedlungsgebiet von Kaiseraugst wird geprägt von sehr verschiedenen Siedlungstypen. Aufgrund der Geschichte und der Lage am Rhein und im Umfeld der Stadt Basel haben sich unterschiedliche Bauungsarten und Strukturen herausgebildet. So sind in Kaiseraugst zum Teil in exemplarischer Art und Weise Bauungsstrukturen von der Römerzeit bis in die jüngste Vergangenheit ablesbar.



Abb. 8: Analyseplan  
Siedlungstypen  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4.1 Historischer Ortskern



Abb. 9: Der historische  
Dorfkern in der Vogelperspektive  
(Quelle: Google 2018)

Den Ursprung der Bebauung in Kaiseraugst bildet wie in vielen vergleichbaren Gemeinden der historische Ortskern. Im Gegensatz zu den allermeisten mittelalterlichen Ortskernen basiert der Ortskern in Kaiseraugst aber auf dem Grundriss des römischen Kastells, das an dieser Stelle bestanden hatte. Nach kriegerischen Ereignissen, Epidemien sowie einer Klimaveränderung mit Missernten wurden weite Teile der angrenzenden Stadt Augusta Raurica um ca. 300 n.Chr. verlassen. Die Siedlung wurde in das Kastell am Rhein verlagert. Auch nach dem Abzug des römischen Militärs ca. 400 n.Chr. blieb der Ort ein Verwaltungsbezirk und ein wichtiger Markt. Erst mit dem Aufschwung der Stadt Basel im 7. Jahrhundert verlor der Ort an Bedeutung und wurde zum kleinen Fischerdorf. Auf diesen Grundstrukturen hat sich das mittelalterliche Dorf Kaiseraugst mit den drei Kirchen entwickelt, was heute noch spürbar ist. Insbesondere entlang der Dorfstrasse und der Kirchgasse präsentiert sich das historische Dorfkern gut erhalten und belebt. Noch heute sind die römischen Strassenstrukturen erkennbar.



Abb. 10: Analyseplan  
historischer Ortskern  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4.2 Einfamilienhäuser im Umfeld des Ortskerns



Abb. 11: Das Einfamilienhausquartier am Rhein  
(Quelle: Google 2018)

Im Gebiet zwischen Rhein und Eisenbahn und zwischen dem Ortskern und der Badi dominieren locker bebaute Einfamilienhausquartiere. Dieser Bereich ist typisch für die Siedlungserweiterung ausserhalb der historischen Ortskerne. Das freie Land wurde sukzessive eingezont, parzelliert und mit Einfamilienhäusern bebaut. Die älteren Einfamilienhäuser weisen grössere und heute stark eingegründete Gärten auf. Auch die Quartierstrassen sind noch stark von den Gartenstrukturen geprägt. Der stark durchgrünte Eindruck wird durch den Friedhof, der in dieses Einfamilienhausquartier eingebettet ist, gestärkt.



Abb. 12: Analyseplan  
Einfamilienhausquartier  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4.3 Badi am Rhein



Abb. 13: Die Badi  
Kaiseraugst am Zusammen-  
fluss von Ergolz und Rhein  
(Quelle: Google 2018 )

Am Ausfluss der Ergolz in den Rhein befindet sich die beliebte Badi von Kaiseraugst mit dem angrenzenden Campingplatz. Seit Jahren steigt der Wunsch der Bevölkerung nach Naherholung am Wasser. Damit erhöht sich auch der Nutzungsdruck auf diese beliebten Aufenthaltsorte. Dies äussert sich insbesondere in einer gesteigerten Nachfrage nach Parkplätzen und nach Engpässen bei weiteren Infrastrukturen wie Toiletten, Umkleiden, Bänken, Feuerstellen etc. Ausserdem stellt sich die Frage, ob der nur beschränkte öffentliche Zugang zum Rheinufer durch die Nutzer des Campingplatzes noch zeitgemäss ist.



Abb. 14: Badi am Rhein  
(Quelle: PLANAR, 2016)

### 3.4.4 Mehrfamilienhausquartier südlich der Landstrasse



Abb. 15: Mehrfamilienhäuser südlich der Landstrasse (Quelle: Google 2018)

An der Hanglage zwischen Eisenbahn und Kantonsstrasse dominieren vor allem Gewerbebetriebe. Daneben gibt es einzelne Wohngebiete mit tiefer bis mittlerer Dichte. Südlich der Landstrasse auf dem oberen Plateau des Gemeindegebiets hat sich ein Mehrfamilienhausquartier mit unterschiedlichen Gebäudetypen entwickelt. Die meisten sind 3 bis 4 Geschosse hoch. Diese Gebiete weisen mit einer Einwohnerdichte von rund 93 E/ha einen mittleren Wert auf.



Abb. 16: Analyseplan Mehrfamilienhäuser (Quelle: Google 2018)

### 3.4.5 Liebrüti



Abb. 17: Die Siedlung Liebrüti aus der Vogelperspektive  
(Quelle: Google 2018)

Eine besondere Rolle im Bezug auf die Siedlungsqualität spielt die Grossüberbauung Liebrüti. Diese Ende der 1970er im Auftrag der Hoffmann - La Roche realisierte Überbauung verfügt über insgesamt rund 900 Wohnungen. Daneben weist sie einen Kindergarten, eine Schule, ein Hallenbad, ein Einkaufszentrum und weitere Freizeitangebote auf. Die Liebrüti trägt mit ihrer hohen bis sehr hohen Bebauungsdichte erheblich bei zur bereits heute vergleichsweise hohen Bevölkerungsdichte in der Gemeinde Kaiseraugst.



Abb. 18: Analyseplan Liebrüti  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4.6 Reiheneinfamilienhäuser



Abb. 19: Die -  
Reiheneinfamilienhausbe-  
bauung südlich der  
Landstrasse  
(Quelle: Google 2018)

Die Reiheneinfamilienhäuser südlich der Landstrasse entstanden in den 1980er Jahren als Reaktion auf die Liebrüti. Sie bieten mit rund 100 E/ha ebenfalls eine hohe Einwohnerdichte, weisen aber einen höheren Grad an Privatheit und Individualität auf als die Siedlung Liebrüti.



Abb. 20: Analyseplan  
Reiheneinfamilienhäuser  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.4.7 Arbeitsstadt



Abb. 21: Das Gelände der Roche aus der Vogelperspektive  
(Quelle: Google 2018)

Den östlichen Abschluss des Siedlungsbandes zwischen Landstrasse und Autobahn bilden die Gebäude der Roche. Diese verfügen nicht nur über Forschungs- und Verpackungsanlagen, sondern auch über Angebote wie Restaurants, ein Fitnessstudio etc. und bilden damit ein eigenes kleines Universum innerhalb der Gemeinde.



Abb. 22: Analyseplan  
Arbeitsstadt  
(Quelle: PLANAR 2018)

### 3.5 Versorgung

Kaiseraugst verfügt über ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für die tägliche Versorgung. Südlich der Landstrasse gibt es eine Filiale von Coop und in der Liebrüti eine von Migros. Weitere Angebote decken den periodischen Bedarf ab: Apotheken, Drogerien, Blumenladen, Kleidung sowie Dienstleistungen wie Coiffeur. Diese befinden sich mehrheitlich im historischen Dorfkern oder im Zentrum Liebrüti. In der Gemeinde existieren auch noch über mehrere Restaurants. Auch diese verteilen sich wie die öffentlichen Dienstleistungen (Gemeindeverwaltung, Schule etc.) auf den historischen Dorfkern und die Liebrüti.

### 3.6 Schulen und Sportanlagen, Freizeitangebot

Die Schule Kaiseraugst verfügt über zwei Standorte, im Dorf und in der Liebrüti. Am Standort Dorf befinden sich zwei Kindergartenabteilungen und die Unterstufe der Primarschule. Am Standort Liebrüti befinden sich der Kindergarten, die Primarschule sowie Sekundar- und Realschule. Die Bezirksschule wird in Rheinfelden besucht. Sowohl die Gebiete für die Schulanlagen wie auch die zugehörige Sportanlagen bieten genügend Reserven für zukünftige Erweiterungen.



Abb. 23: Das Schulhaus Dorf  
(Quelle: [www.kaiseraugst.ch](http://www.kaiseraugst.ch))

#### Freizeitangebot

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt in der Überbauung Liebrüti über ein Hallenbad, am Rheinufer gibt es ausserdem ein Freibad mit angrenzendem Campingplatz. Zusätzlich verfügt die Gemeinde über einen Fussballplatz, eine Skating-, eine Boule- und eine Tennisanlage. Daneben gibt es eine bunte Vielfalt an Vereinen zu den unterschiedlichsten Themen von Sport über Kultur zu Geschichte.

### 3.7 Archäologie

Kaiseraugst ist Teil von Augusta Raurica, einer der bedeutendsten archäologischen Hinterlassenschaften der Schweiz. Die Gemeinde ist sich dieser Verantwortung sehr bewusst und möchte soweit möglich zum Schutz dieser Hinterlassenschaften beitragen. Dieser Schutz muss aber sorgfältig abgewogen werden gegen andere Interessen wie die Innenentwicklung. Insbesondere sollen durch die vorzusehenden Schutzvorkehrungen auch Privatpersonen nicht in einer unverhältnismässigen Weise in der Nutzung ihres Eigentums behindert werden.

### 3.8 Verkehrserschliessung

Motorisierter Individualverkehr

Kaiseraugst ist ausgezeichnet mit dem Verkehr erschlossen. Durch die Gemeinde verläuft die Autobahn A3 mit einer eigenen Zufahrt für die Gemeinde Kaiseraugst. Nur rund 2 km südlich der Gemeinde befindet sich ausserdem ein Anschluss an die A2. Die 2006 eröffnete Rheinbrücke verbindet Kaiseraugst zudem mit der deutschen A98.

Die Kantonsstrasse 3 durchquert Kaiseraugst von West nach Ost und verbindet es mit Augst (BL) und Rheinfelden. Ausserdem führt eine Kantonsstrasse ins südlich angrenzende Giebenach (BL). Insbesondere die Kantonsstrasse 3 trägt zur guten Anbindung des Dorfes bei, hat aber in Kombination mit der Geländestufe nördlich davon auch eine stark räumlich trennende Wirkung.

Öffentlicher Verkehr

Kaiseraugst liegt an der S-Bahnlinie 1 mit halbstündigen Verbindungen nach Basel und Frick bzw. Laufenburg (ÖV-Güteklasse B). Das Dorf wird ausserdem von zwei Buslinien (Pratteln via Kaiseraugst nach Liestal sowie Kaiseraugst-Rheinfelden) erschlossen. Insgesamt befindet sich fast das gesamte Siedlungsgebiet mindestens innerhalb von ÖV-Güteklasse C. Auf dem Rhein verkehren ausserdem Schiffe der Basler Personenschiffahrt sowie die Fähre ins deutsche Herten.



Abb. 24: ÖV Güteklassen  
(Quelle: AGIS 2018)

Emissionen durch LKW-Verkehr

Neben den übrigen Gewerbebetrieben profitieren insbesondere die grossen strassengebundenen Transportunternehmen in Kaiseraugst von der optimalen Erschliessung durch die Autobahn. Diese generieren naturgemäss einen hohen LKW-Anteil im Ortsverkehr. Dies betrifft insbesondere die Landstrasse und führt

dort zur Abwertung der Aufenthaltsqualität entlang der Strasse sowie zu Luft- und Lärmbelastungen.

Für weitere Analysen und Informationen zum Thema Verkehr wird auf den kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) verwiesen.



Abb. 25: Bahnhof Kaiseraugst  
(Quelle: PLANAR, 2016)

## 4 Erkenntnisse und Leitsätze

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Untersuchungen und Analysen sowie Inputs aus der Begleitkommission Gesamtrevision Nutzungsplanung ergeben sich Fragestellungen zur Siedlungsentwicklung. Diesen wird mit Leitsätzen begegnet, welche die Grundlage für die anschliessende Konzeption bzw. das Zielbild bilden (vgl. Ziff. 5).

### 4.1 Innenentwicklung mit Qualität

Kaiseraugst verfügt über sehr verschiedene Quartiere mit unterschiedlichen Qualitäten und Stärken. Die Quartiere bieten hochwertigen Wohnraum mit grosszügigen Aussenräumen, einem hohen Grünflächenanteil und sind durchzogen mit vielfältigen Grünstrukturen.



Abb. 26: Einfamilienhaus in Kaiseraugst  
(Quelle: PLANAR, 2016)

*Welche Quartiere sollen zu welcher Dichte hin entwickelt werden? Wie können diese heterogenen Quartiere ohne Verlust an Wohn- und Aussenraumqualität zeitgemäss weiterentwickelt werden?*

Eine Differenzierung aufgrund der Lage ist wichtig. Sensible Umgebung, Erschliessungsgüte und Nähe zu öffentlichen Einrichtungen und zu Angeboten des täglichen Bedarfs sind diesbezüglich wesentliche Kriterien. In Wohngebieten an guten Lagen ist eine adäquate aber qualitätsvolle Innenentwicklung angezeigt. Sensible Lagen (Nähe zu Wald, Rhein oder Naturschutzgebiete) und weniger gut erschlossene Gebiete sollen eine moderate und sorgfältige, auf die bestehenden Strukturen abgestimmte Innenentwicklung erfahren. Die Entwicklung hat dabei insbesondere im Hinblick auf die Freiräume mit hoher Qualität zu erfolgen.

## 4.2 Zentrumsfunktionen stärken und verknüpfen

Kaiseraugst verfügt heute über zwei Gebiete welche Zentrumsfunktionen übernehmen: der historische Ortskern rund um die Dorfstrasse und die Kirchgasse sowie die Liebrüti. Diese beiden Zentrumsgebiete werden durch die Bahn sowie die stark befahrene Kantonsstrasse getrennt. Eine attraktive Verbindung der beiden Zentren, insbesondere für den Langsamverkehr, ist erschwert durch die Querung der Landstrasse.



Abb. 27: Zentrumsfunktionen entlang der Dorfstrasse  
(Quelle: Wikipedia 2018)

*Wie können die beiden bestehenden Zentren gestärkt und besser verknüpft werden, damit Identität geschaffen, Synergien genutzt und die zentralen Räume als solche wahrgenommen werden?*

Ziel ist es, eine gestärkte Verbindung zwischen den beiden bestehenden Zentren im historischen Dorfkern und der Liebrüti zu etablieren. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Entwicklung auf dem Thommenareal an zentralster Lage beim Bahnhof. Dieses Areal soll zu einem neuen Quartier mit einer auf das Wohnen fokussierten Nutzung entwickelt werden. Einzelne Nutzungen beispielsweise aus dem Dienstleistungssektor sind denkbar, diese sollen aber auf den Bedarf vor Ort beschränkt bleiben und keinen zusätzlichen Verkehr erzeugen. Die Gewerbenutzung im Erdgeschoss soll auf einzelne Gebäude beschränkt sein. Durch eine hohe Durchlässigkeit und Attraktivität bildet das Thommenareal einen wichtigen Trittstein für die bessere Verknüpfung der beiden bestehenden Zentren.

Der bauliche Charakter des historischen Dorfkerns ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.

### 4.3 Freiraumqualitäten und Naturwerte erhalten und fördern

Weite Teile des Siedlungsgebiets werden von grosszügigen und vielfältigen Grünraumstrukturen durchzogen. In den Einfamilienhausquartieren sind diese geprägt durch die privaten Gärten, in den dichteren Wohngebieten durch deren siedlungsbezogenen Aussen- und Grünräume mit unterschiedlichen Freiraumqualitäten. Innerhalb des Siedlungsgebiets leisten zudem die Schul- und Sportanlagen einen wichtigen Beitrag zu den Freiräumen. Rückzugsorte wie Parks und öffentliche Grünräume zur Nächsterholung innerhalb des Siedlungsgebiets sind jedoch wenig ausgebildet.

Im Kulturland beherbergt Kaiseraugst eine grosse Vielfalt an Naturwerten: Gewässer und Uferräume wie Rhein und Violenbach, Weiher, Wald und zahlreiche Hecken.



Abb. 28: Starke Durchgrünung im privaten und öffentlichen Bereich in den Quartieren (Quelle: PLANAR 2018)

*Die Freiraumqualitäten leisten einen hohen Beitrag zur Siedlungsqualität. Wie können diese erhalten und gefördert werden. Wie können die wertvollen Naturwerte erlebbar gemacht werden? Wie und wo können innerhalb des Siedlungsgebiets öffentlich zugängliche Nächsterholungsräume geschaffen werden?*

Bei der Weiterentwicklung der Siedlung ist, insbesondere in den dichteren Gebieten, eine hohe Freiraumqualität mit ansprechender Gestaltung und von ökologischer Wertigkeit einzufordern. Der öffentliche Raum (Strassen, Plätze, Wege) nimmt eine wichtige Funktion als gemeinsamer Lebensraum ein. Durch eine hohe Aufenthaltsqualität wird die Aneignung durch die Bewohner unterstützt. Mit einer ökologisch wertvollen und auf die heimischen Verhältnisse angepassten Bepflanzung können Trittsteine und Naturwerte geschaffen werden, welche einen Beitrag zur guten Siedlungsökologie leisten. Für die Bevölkerung ist die Zugänglichkeit zu den öffentlichen Erholungsräumen zu gewährleisten.

Die Aufwertung der Freiräume innerhalb der Siedlung soll mit der Realisierung eines oder mehrerer Spielplätze über Parzellengrenzen hinweg kombiniert werden.

#### 4.4 Arbeitsplatzgebiete

Aufgrund der Nähe zur Autobahn haben sich etliche grosse Unternehmen in Kaiseraugst niedergelassen. Diese bringen neben Arbeitsplätzen und Steuereinnahmen auch Emissionen, welche durch den grossen Anteil an LKW-Verkehr generiert werden. Dies wiederum führt bei den empfindlichen Gebieten in Kaiseraugst, insbesondere bei den Wohnquartieren, zu einer Abnahme der Standortqualität.

Der kantonale Richtplan attestiert den Arbeitsplatzgebieten in Kaiseraugst eine kantonale Bedeutung und verlangt mit der Festlegung eines wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts, dass die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung durch die Gemeinde angestossen und gezielt vorangetrieben wird.



Abb. 29: Arbeitsplatzgebiet  
Rhinau  
(Quelle: PLANAR 2016)

*Wie kann die Gemeinde die Grundlagen für attraktive und marktaugliche Arbeitsplatzgebiete schaffen und gleichzeitig die Emissionen, welche durch diese Nutzungen entstehen, minimieren?*

Mit gezielten Vorgaben zu den Arbeitszonen schafft die Gemeinde die Grundlagen, damit Arbeitsplatzgebiete für Unternehmen attraktiv bleiben. Mit den Instrumenten der Nutzungsplanung besteht für die Gemeinde die Möglichkeit, noch nicht genutzte Arbeitsplatzgebiete in ihrer Lage zu optimieren. Über Nutzungsvorgaben kann die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete in die erwünschte Richtung gelenkt werden. Grundlage bilden die zulässigen Nutzungen gemäss der heute rechtskräftigen BNO. Die Nutzungsplanung kann gute Rahmenbedingungen schaffen, der wesentliche Treiber bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen bleibt aber die wirtschaftliche Konjunktur, deren Verlauf nur schwer vorgesehen werden kann. Bei gewissen Arbeitsplatzgebieten in zentralster Lage (Thommenareal) ist eine Umnutzung in eine Wohnnutzung mit geringem Gewerbeanteil anzustreben. Dies reduziert einerseits das Konfliktpotential bezüglich Lärm etc. und schafft andererseits neue Wohnmöglichkeiten an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Firma Thommen ist bei der Suche nach einem adäquaten Ersatzstandort zu unterstützen.

## 4.5 Schulen und schulische Sportanlagen

Kindergarten und Schule sind an den beiden Standorten Dorf und Liebrüti konzentriert. Aktuellen Prognosen zufolge können die bestehenden Schul- und Sportanlagen das maximal erwartete Bevölkerungswachstum bis 2040 bewältigen.



Abb. 30: Kindergarten Dorf  
(Quelle: picswiss.ch 2018)

*Verfügt die Gemeinde über ausreichende Kapazitäten in den Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen, um den künftigen Bedarf an Schul- und Sportanlagen decken zu können?*

Mit einer laufenden Schulraumplanung kann der Platzbedarf auch künftig innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten gewährleistet werden. Zudem verfügt die Gemeinde über Reserven, welche vorderhand beibehalten werden sollen. Die Schulraumplanung wird bei Bedarf angepasst.

## 4.6 Freizeitangebot

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt heute über ein vielfältiges Freizeitangebot insbesondere im Sportbereich. Die Gemeinde erarbeitet im Moment in Zusammenarbeit mit der Roche ein Konzept für die geplante Freizeitzone im Gebiet "im Liner", welche sich im Besitz der Roche und der Gemeinde Kaiseraugst befindet. Im Bereich des Campings ist eine weitere Öffnung des Areals für die Allgemeinheit zu prüfen.



Abb. 31: Freizeitzone "im Liner"  
(Quelle: PLANAR 2018)

*Wie ist das Sport- und Freizeitangebot in der Gemeinde Kaiseraugst zu entwickeln? Welche Flächen sind für neue und erweiterte Nutzungen zu sichern?*

Die Gemeinde setzt die gemeinsame Planung mit der Roche für die Freizeitzone "im Liner" fort. Zu prüfen sind insbesondere auch die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen (Garderobe etc.) sowie die Schaffung eines Verpflegungsangebots nicht nur für die Freizeitzone, sondern auch für die Bewohner der angrenzenden Quartiere. Die Flächennutzung und Zugänglichkeit im Bereich Schwimmbad und Camping wird überprüft.

## 4.7 Verkehr und Mobilität

Bezüglich des Verkehrs steht die Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Nutzungsplanung im Vordergrund. Als Instrument für die verkehrstechnische Entwicklung steht mit dem Kommunalen Gesamtplan Verkehr ein massnahmenorientiertes Planungsinstrument zur Verfügung.

## 4.8 Umwelt

Die Gemeinde Kaiseraugst verfügt über einen Energierichtplan (2015), welcher in der Nutzungsplanung umzusetzen ist. Zu überprüfen ist insbesondere der Umgang mit bestehenden und neuen Wärmeverbundsystemen. Ausserdem sind auf dem gesamten Gemeindegebiet die Lichtemissionen einzuschränken – spezieller Fokus wird auf das Gebiet entlang der Kantonsstrasse gelegt.

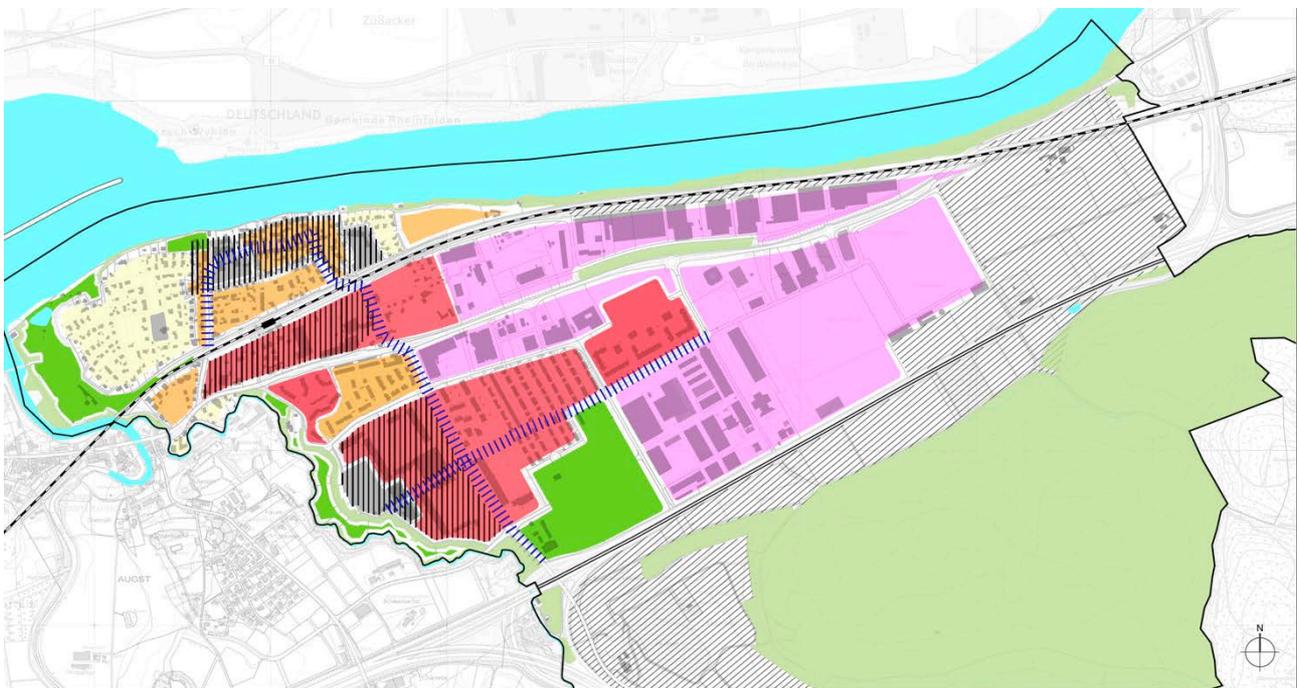
Seit 1992 verfügt die Gemeinde über eine strukturierte Vorgehensweise im Bereich Naturschutz. Besonderes Augenmerk ist auf die Vernetzung von Grünflächen im Siedlungsgebiet zu legen, so dass Wanderkorridore für Insekten und Amphibien erhalten bleiben. Das Konzeptpapier "Vernetzungskorridore" (2016) bildet die Grundlage, die notwendigen Massnahmen in der BNO umzusetzen.

*Wie können die bestehenden Grundlagen aus dem Energierichtplan in der Nutzungsplanung sinnvoll umgesetzt werden? Welche weiteren Festlegungen zum Thema Umwelt sind umzusetzen?*

Die Gemeinde möchte den Einsatz von Ressourcen wie Wärme und Energie auf dem Gemeindegebiet reduzieren und wo möglich auf erneuerbare Ressourcen umstellen. Neben der Umsetzung der Ziele aus dem Energierichtplan sind weitere umweltrelevante Themen wie Lichtemissionen, Elektromobilität etc. zu überprüfen und allenfalls in der Nutzungsplanung umzusetzen. Sämtliche Festlegungen zur Energie haben sich an der übergeordneten aargauischen und eidgenössischen Gesetzgebung zu orientieren. Die ökologische Vielfalt in der Gemeinde soll erhalten und gefördert werden.

## 5 Räumliches Zielbild und Handlungsgebiete

Das Räumliche Zielbild Kaiseraugst 2040+ zeigt die räumlichen Funktionsstrukturen der Gemeinde zu einem unbestimmten Zeitpunkt nach 2040. Die Bewertung der anzustrebenden Entwicklung erfolgt dabei aus heutiger Sicht und ausgehend vom aktuellen Kenntnisstand. Diese Zielsetzungen und Entwicklungsvorstellungen gilt es, von Zeit zu Zeit zu überprüfen und bedarfsweise anzupassen. Das räumliche Zielbild 2040+ mit seinen Inhalten erhebt damit keinen Anspruch auf anhaltende und abschliessende Richtigkeit. Seine Aussagen und Inhalte beschränken sich auf die wesentlichen Elemente einer zukunftstauglichen Raumordnung (anzustrebende Funktionalität sowie denkbare Funktionsgefüge der Gemeinde).



### Entwicklungsleitbild

#### Legende

	niedrige Wohndichte		zentrale Räume mit Identität		Gewässer
	mittlere Wohndichte		Grün- und Erholungsräume im Siedlungsgebiet		Wald
	hohe Wohndichte		Landschaftsschutz		Bahnlinie / Bahnhof
	öffentliche Nutzung		wichtige Verbindungen		Gemeindegrenze
	Arbeitsplatzgebiete				

Abb. 32: Räumliches Zielbild Kaiseraugst 2040+ (Quelle: PLANAR 2018)

## 5.1 Zentrale Räume mit Identität

### 5.1.1 Gebietscharakter 2040+

Zentrale Lagen zeichnen sich durch eine gute verkehrliche Erschliessung aus, insbesondere durch öffentlichen Verkehr und gute Anbindung an Langsamverkehrsnetze in die umliegenden Quartiere. Sie sind charakterisiert durch einen vielfältigen Nutzungsmix aus Ladengeschäften, Restaurants und anderen publikumsorientierten Nutzungen, Dienstleistungsbetrieben, Gewerbe (KMU) sowie öffentlichen Diensten wie Gemeindeverwaltung und Post. Im Thommenareal beschränkt sich das Angebot auf den lokalen Bedarf.



Abb. 33: Dorfstrasse Kaiseraugst (Quelle: Picswiss.ch 2018)

Diese in den Erdgeschossen konzentrierten Nutzungen richten sich nach den öffentlichen Räumen entlang der zentralen Achse aus. Sie sind die massgebenden Faktoren für die Zentrumsfunktion des Gebiets. In den oberen Geschossen und an den rückwärtigen Lagen findet vorwiegend Wohnen statt. In diesen zentralen Lagen entspricht dies teilweise einem urbanen, eher städtischen Wohnen, welches entsprechend durch das Umfeld mit einem hohen Öffentlichkeitsgrad geprägt eine gute Ergänzung zu den ausgedehnten Wohngebieten im Norden der Gemeinde bildet.

Der bauliche Charakter des historischen Dorfkerns soll erhalten bleiben. Moderne Formen sollen ebenfalls Platz haben, wenn sie von städtebaulich besonders hoher Qualität sind. Wichtig für den Charakter ist auch der Erhalt der Vorplätze.

### 5.1.2 Handlungsgebiete

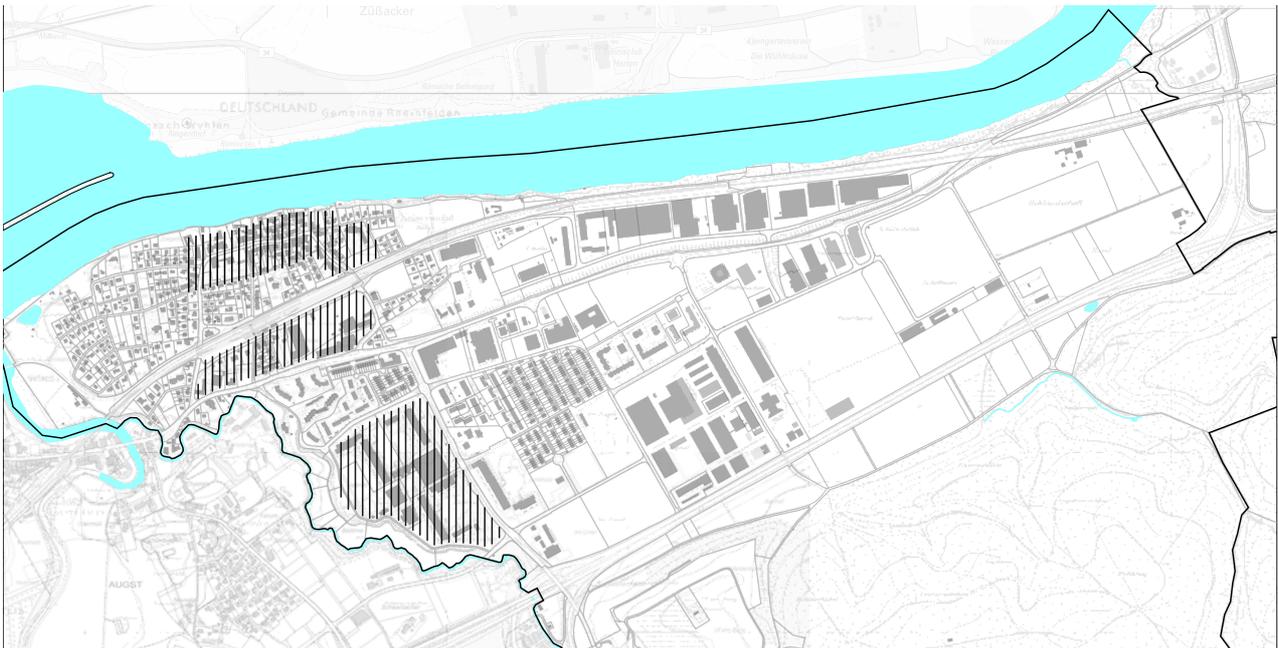


Abb. 34: Handlungsgebiete – Zentrale Räume (Quelle: PLANAR, 2018)

Lage und Gebietscharakter heute	Die zentralräumlichen Funktionen konzentrieren sich heute vor allem in den Bereichen des historischen Ortskerns und der Gemeindeverwaltung sowie im Gebiet Liebrüti. Eine starke und funktionierende räumliche Verbindung der beiden Zentren insbesondere für den Langsamverkehr fehlt.
Grundsätze der Entwicklung	In der Nutzungsplanung sind die Grundlagen für gemischte Nutzung aus dichtem Wohnen in Verbindung mit Gewerbenutzungen, hauptsächlich in den Erdgeschossen, zu schaffen. Um den erwünschten Öffentlichkeitsgrad zu fördern, sind in diesen Lagen publikumsorientierte Nutzungen zu begünstigen. Funktionierende und belebte Räume mit Identität und Zentrumsfunktion entwickeln Impulse auf umliegende Siedlungsgebiete und steigern deren Attraktivität.
Gebietsspezifische Detailplanung	<p>Für die Etablierung bzw. Weiterentwicklung der relevanten Gebiete mit Zentrumscharakter bedarf es zusätzlicher Massnahmen, die über die Möglichkeiten der Grundordnung hinausgehen. So sind konkrete städtebauliche Vorstellungen zu entwickeln (Nutzungen, Bebauung, Freiraum und Verkehr), welche diesen Lebensraum als Ort der Versorgung, der Begegnung und Identifikation charakterisieren. Dies gilt insbesondere auch für das Thommenareal, welches neben hochwertiger Wohnnutzung auch die verstärkte Verbindung der beiden Zentrumsgebiete Dorf und Liebrüti gewährleisten soll. Nicht vorgesehen sind im Thommenareal Versorgungsdienstleistungen, welche über den lokalen Bedarf (Quartiers-ebene) hinausgehen.</p> <p>Im historischen Ortskern soll der bereits sehr erfreuliche Zustand des Ortsbildes erhalten und weiter entwickelt werden. Dies gilt entlang der Hauptachsen, der Seitengassen und auch für die Sicht vom Rhein. Neben Traditionellem sollen auch moderne Formen Platz haben, sofern sie von städtebaulich besonders hoher Qualität sind. Wichtig für den Gesamtcharakter ist auch der Erhalt der Vorplätze. Eine Umwandlung bestehender Vorplätze in Parkplätze ist zu vermeiden.</p>

## 5.2 Wohnquartiere hoher Dichte

### 5.2.1 Gebietscharakter 2040+

An gut erschlossener Lage – in der Nähe des Bahnhofs und entlang der wichtigen Strassen – liegen Wohnquartiere mit dichteren Baustrukturen. Drei- und mehrgeschossige Bauten prägen das Quartierbild, ohne die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu mindern. Gut gestaltete, quartierinterne Aussenräume und kleine, siedlungsinterne Quartierparks werden gemeinschaftlich genutzt. Als belebte Spiel- und Erholungsräume sind sie Treffpunkt für die Bewohner des Quartiers. Die arealbezogenen Freiraumstrukturen weisen einen eher geringen Grad an Privatheit aus.



Abb. 35: Neuere Wohnüberbauungen im Gebiet Römerpark (Quelle: PLANAR 2016)

Die hier wohnenden Menschen nutzen vermehrt den öffentlichen Verkehr oder ihr Auto ist in einer gemeinsamen, unterirdischen Sammelgarage parkiert. Dadurch sind die Innenbereiche der Siedlungen grösstenteils autofrei. Mit einer hohen Durchlässigkeit für den Fuss- und Radverkehr werden sichere und attraktive Wegverbindungen angeboten.

## 5.2.2 Handlungsgebiete

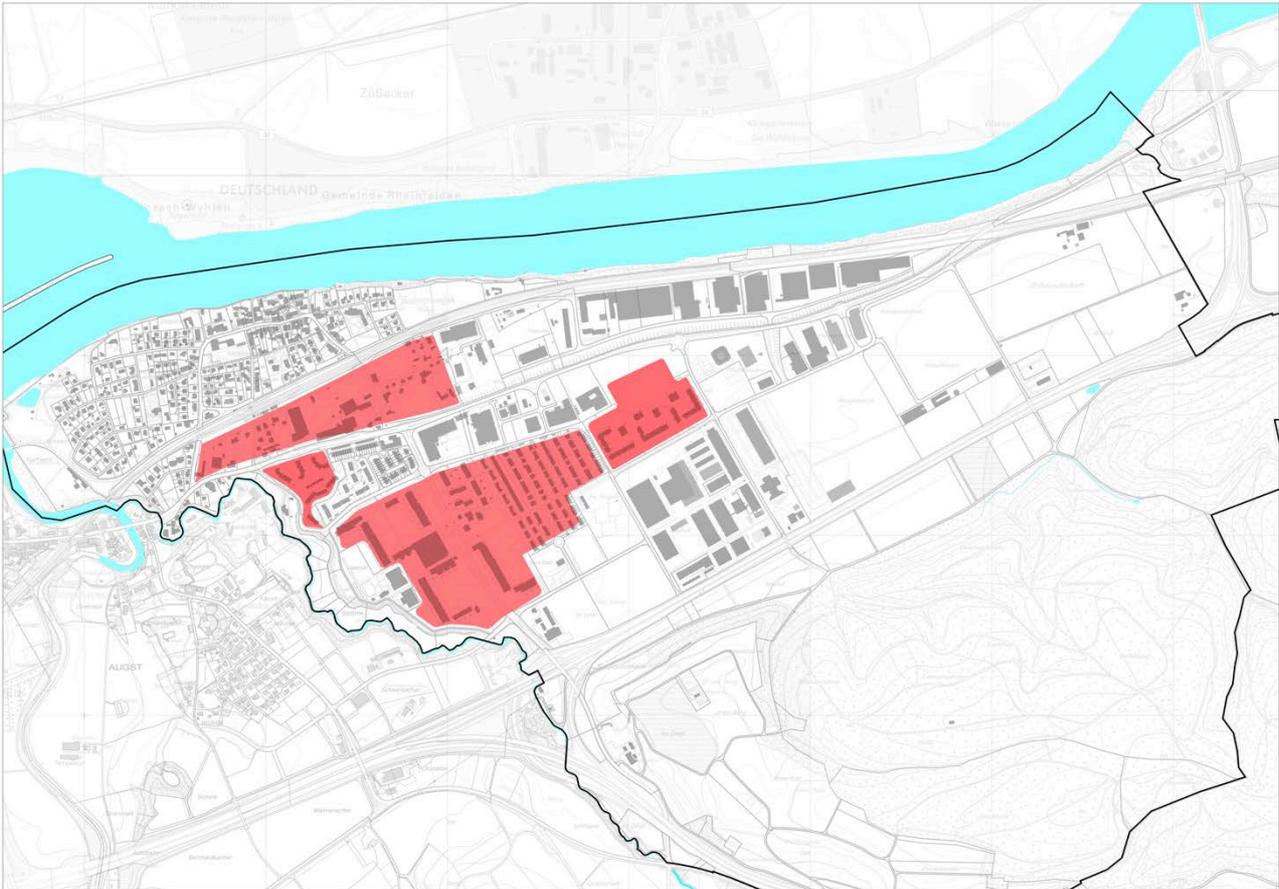


Abb. 36: Handlungsgebiete – Wohnquartiere hoher Dichte (Quelle: PLANAR, 2018)

Lage und Gebietscharakter heute	Wohnquartiere mit hoher Dichte befinden sich in Kaiseraugst in den flachen Lagen südlich der Landstrasse und im Gebiet Liebrüti. Der Ausbaugrad sowie die architektonische und freiräumliche Qualitäten variieren stark.
Grundsätze der Entwicklung	<p>Zu den möglichen Wohnquartieren mit hoher Dichte zählen neben den bestehenden Gebieten in der Liebrüti und östlich davon insbesondere das Thommenareal in direkter Nachbarschaft zum Bahnhof.</p> <p>Die bestehenden drei- und mehrgeschossigen Strukturen sollen als durchgrünte Mehrfamilienhausquartiere weiterentwickelt werden. Siedlungsbezogene, gut gestaltete Freiräume mit parkähnlichen Nischen und integrierten Spiel- und Ruheflächen ergänzen das Freiraumangebot. In der Bau- und Nutzungsordnung ist der Umgebungsgestaltung bzw. der Umgebungsqualität ein entsprechend hohes Gewicht beizumessen. Dazu zählen beispielsweise der Verzicht auf Steingärten sowie die Sicherstellung einer ausreichenden Beschattung im halböffentlichen und öffentlichen Bereich. Zur Schonung der Aussenräume ist der ruhende Verkehr vorwiegend unterirdisch anzulegen. Zur Förderung einer qualitativen Siedlungsentwicklung sollten Grundeigentümer ermuntert werden, vermehrt von den Instrumenten Gestaltungsplan oder Arealüberbauung Gebrauch zu machen. Diese Instrumente sind mit entsprechenden Anreizen auszustatten.</p>
Instrumente zur Innenentwicklung	Auch ausserhalb von Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen soll der Spielraum für eine qualitätsvolle, dichtere Bauweise bewusst erhöht werden. Bei

solchen Instrumenten gilt Anreiz (Mehrnutzung) gegen Qualität (erhöhte Anforderung an die Einpassung und den Aussenraum). Zudem ist zu prüfen, ob in den dichten Bauzonen minimale Dichtevorgaben festzulegen sind.

## 5.3 Wohnquartiere mittlerer Dichte

### 5.3.1 Gebietscharakter 2040+

Wohnquartiere mittlerer Dichte bilden den Übergang zwischen zentrumsnahen Quartieren mit hoher Dichte und den peripheren Wohngebieten mit lockerer Bebauung. Die Quartiere sind geprägt von einer guten Durchgrünung mit vermehrt arealbezogenen Freiraumstrukturen, welche sich mit Bereichen niedriger Dichte und grösserer Privatheit abwechseln. Das Erscheinungsbild und der Charakter dieser heterogenen Quartiere sind einem steten Wandel unterzogen.



Abb. 37: Bebauung in Quartieren mittlerer Dichte (Quelle: PLANAR 2016)

### 5.3.2 Handlungsgebiete

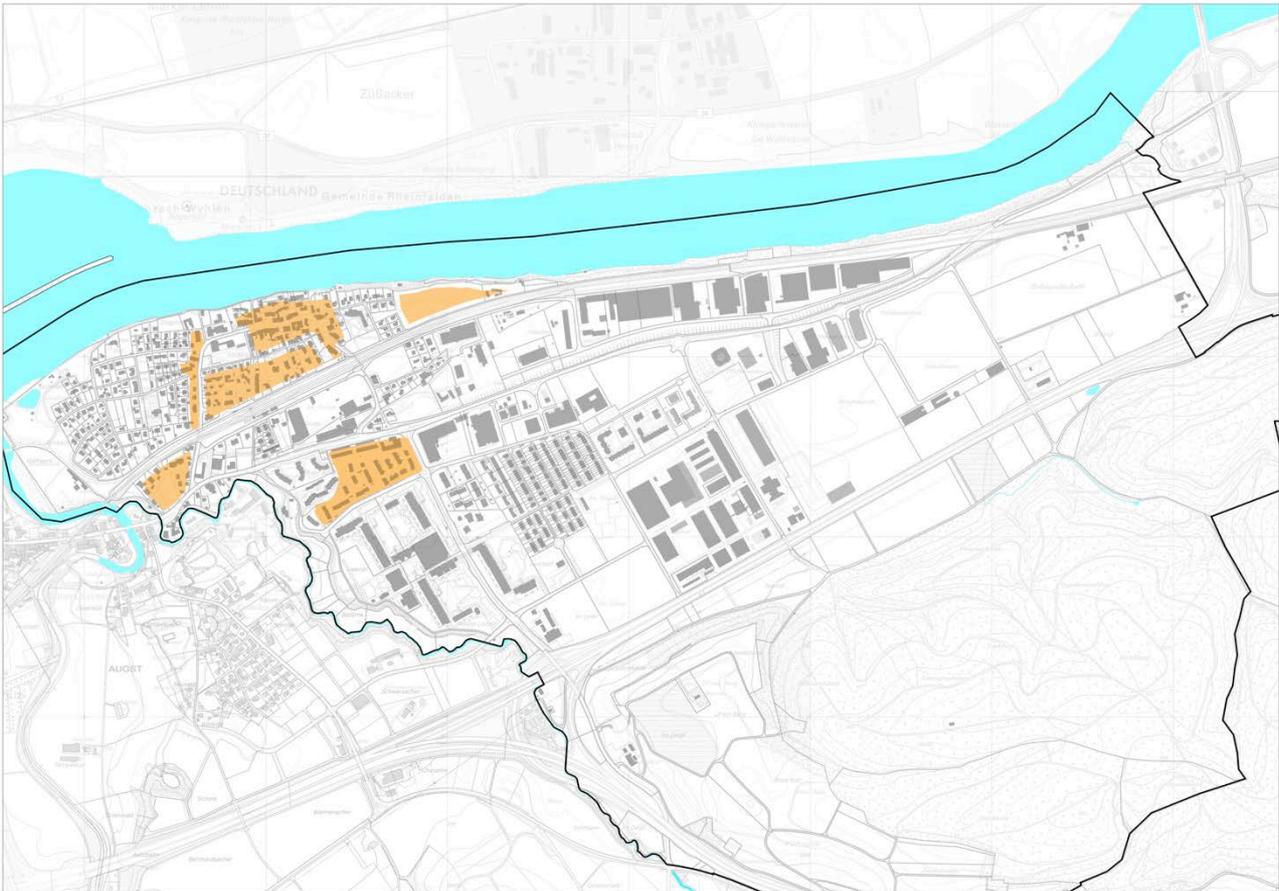


Abb. 38: Handlungsgebiete – Wohnquartiere mittlerer Dichte (Quelle: PLANAR, 2018)

Lage und Gebietscharakter heute

Im Übergang von den dichten Wohngebieten zu den lockeren Einfamilienhausquartieren in den eher peripheren Lagen liegen die Quartiere mittlerer Dichte. Nebst zweigeschossigen, kleinteiligen Strukturen existieren auch dichtere Strukturen vor allem mit Reiheneinfamilienhäusern. Die Wohngebiete mittlerer Dichte sind verkehrstechnisch relativ gut erschlossen und liegen hauptsächlich südlich der Landstrasse.

Grundsätze der Entwicklung

Aufgrund der Heterogenität der Gebiete mittlerer Dichte ist den angestrebten Zielen mit unterschiedlichen Massnahmen zu begegnen. In Gebieten mit niedriger Dichte und tiefem Ausbaugrad ist eine konsequente Innenentwicklung anzustreben. Zur Förderung einer qualitativen Siedlungsentwicklung sollten Grundeigentümer ermuntert werden, vermehrt von den Instrumenten Gestaltungsplan oder Arealüberbauung Gebrauch zu machen.

Gebietsweise sind direkte Aufzonungen zu prüfen. In grösseren Gebieten mit kleinparzellaren Strukturen ist dies allerdings problematisch, da Grundstücksgrösse und erwartete Bauweise nicht aufeinander abgestimmt sind. Hier können massgeschneiderte Vorschriften helfen, eine verträgliche Transformation anzustossen. So sind beispielsweise – gekoppelt an eine minimale Grundstücksfläche – Mehrfamilienhäuser mit einem zusätzlichen Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses denkbar. Dabei ist zu beachten, dass gut nutzbare Aussenräume sowie

grosszügige und qualitative Aufenthaltsräume mit sicheren Spielgelegenheiten für Kinder angeboten werden. Eine attraktive und ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung sichert eine hohe Wohnqualität. Trotz der Heraufsetzung der Bau-  
masse, kann mit den entsprechenden Qualitäten eine gute, verträgliche Einpas-  
sung erzielt werden.

## 5.4 Wohnquartiere niedriger Dichte

### 5.4.1 Gebietscharakter 2040+

Die Wohnquartiere mit niedriger Dichte und lockerer Bebauung liegen vorwiegend an den exponierten Lagen zum Rhein hin oder in sensiblen Lagen am Siedlungsrand, wo sie den Übergang zum Kulturland bilden. Die Gebiete sind mehrheitlich durch Einfamilienhäuser geprägt. Bebauung (Körnigkeit) und Freiräume sind vielerorts sehr homogen.



Abb. 39: Einfamilienhäuser und reich strukturierte Durchgrünung (Quelle: PLANAR 2016)

Die Gebiete sind mit vereinzelt kleinen Mehrfamilienhäusern oder aus historischen Strukturen entstandenen Wohnhäuser durchsetzt. Gut eingepasst bilden diese eine Ergänzung zu den Einfamilienhäusern. Der Freiraum ist von den kleinmasstäblichen Gärten und Vorplätzen der Einfamilienhäuser sowie einer reich strukturierten Durchgrünung geprägt. Er weist einen hohen Grad an Privatheit aus. Sowohl die topografische Lage wie auch die rückwärtige Lage gegenüber Verkehr und Industrie (Emissionen) und die starke Durchgrünung sorgen für eine sehr hohe Wohnqualität in diesen Gebieten.

## 5.4.2 Handlungsgebiete

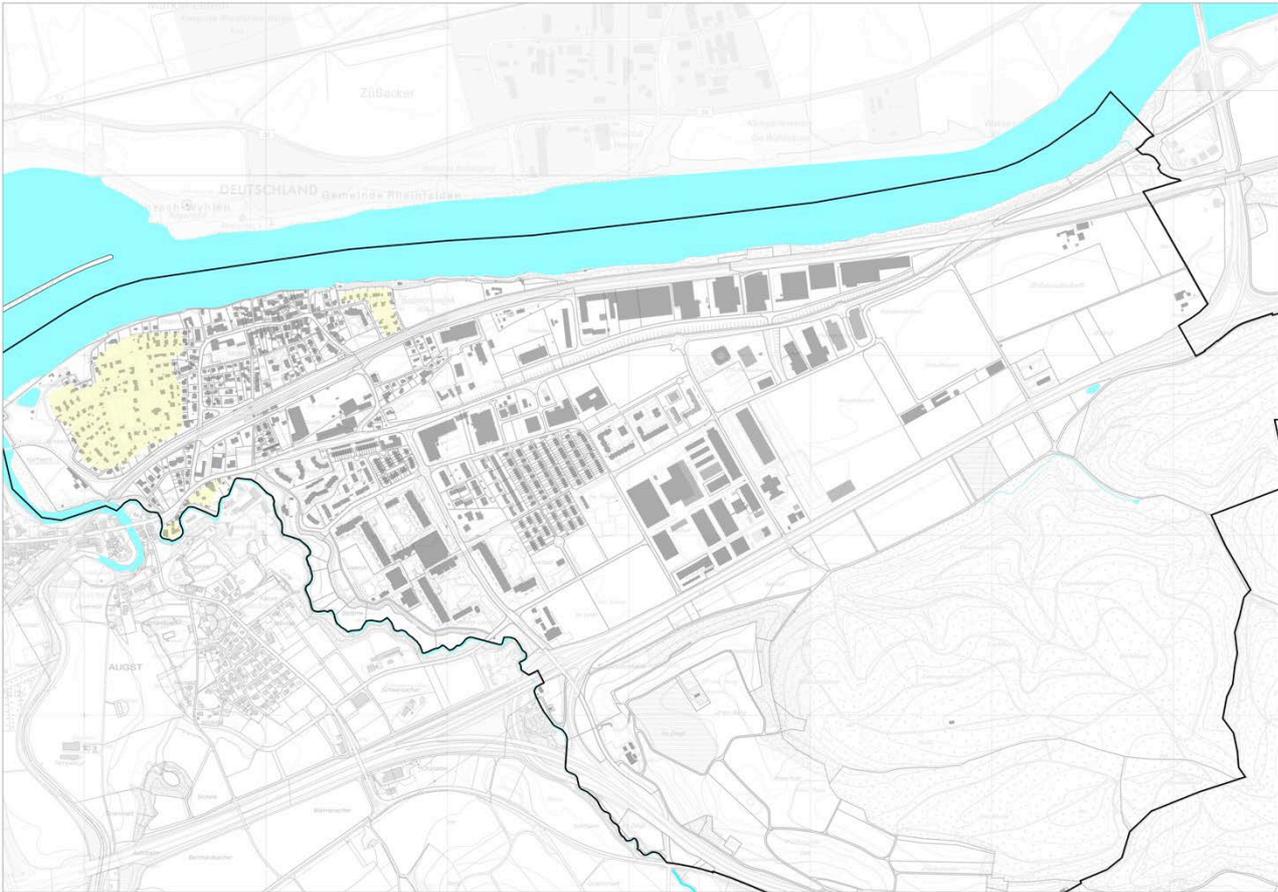


Abb. 40: Handlungsgebiete – Wohnquartiere niedriger Dichte (Quelle: PLANAR, 2018)

Lage und Gebietscharakter heute

Gebiete mit niedriger Dichte befinden sich vor allem in der Nähe zum Rhein. Die sensible Lage und die kleinteiligen Strukturen verlangen einen sorgfältigen Umgang mit diesen Gebieten, die eine hohe Wohnqualität aufweisen.

Grundsätze der Entwicklung

Im Grundsatz ist an den bestehenden, zweigeschossigen Baustrukturen festzuhalten. Die heute mehrheitlich stark durchgrüneten Räume mit privatem Charakter sollen erhalten bleiben. Auf Aufzonungen ist zu verzichten. Die bestehende Dichte von 0.45 stellt einen guten Wert für diese Strukturen dar. Bereits heute existieren aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser, welche gut eingepasst und verträglich in Erscheinung treten. In diesem Sinne soll auch künftig eine massvolle Innenentwicklung ermöglicht werden. Mit auf die bestehenden Strukturen angepassten Vorschriften könnten auch in diesen Gebieten Impulse für eine verträgliche Innenentwicklung gegeben werden.

Kleinere Mehrfamilienhäuser können hinsichtlich der Altersstrukturen einen wertvollen Beitrag leisten, indem ein Angebot an kleineren Wohnungen einen Anreiz für die ansässigen Bewohner zur Übergabe der Einfamilienhäuser darstellt.

Das qualitativ herausragende Merkmal dieser Gebiete sind die reich strukturierten Grünräume. Diese gilt es zu schonen. Unverhältnismässige Eingriffe ins gewachsene Terrain sind mit einer Beschränkung der Abgrabungen und dem Gebot zu einer sorgfältigen Umgebungsgestaltung zu unterbinden.

## 5.5 Grün- und Erholungsräume im Siedlungsgebiet

### 5.5.1 Gebietscharakter 2040+

Die Ausprägung der Freiräume unterscheidet sich nach dem vorherrschenden Siedlungstyp. Während in den lockeren Einfamilienhausgebieten die privaten Gärten mit ihren vielfältigen Grünstrukturen dominieren, nimmt der Öffentlichkeitsgrad hinzu den zentralen und dichteren Wohngebieten zu. Vielerorts ist in diesen Lagen der Freiraum gestalterisch auf die Bebauung abgestimmt und bietet den Bewohnern, insbesondere Kindern, die nötigen Aufenthaltsqualitäten. Eine gute Durchgrünung mit unterschiedlichen Grünstrukturen ist allgegenwärtig.



Abb. 41: Freiräume in der Überbauung Liebrüti (Quelle: PLANAR 2016)

An den zentralen Lagen und insbesondere entlang der zentralen Entwicklungsachse sind die öffentlichen Räume attraktiv gestaltet und werden gerne von Bewohnern, Schülern und Arbeitern genutzt. Zwischen den verschiedenen Wohn- und Arbeitsnutzungen im Siedlungsgebiet liegen Grünräume und parkähnlich gestaltete Freiräume, die den Menschen zur Nächsterholung dienen. Daneben finden sich eher landschaftlich geprägte Freiräume wie die Uferbereiche des Violenbaches und der Ergolz, welche Kleintieren und Pflanzen einen Lebensraum bieten. Einen guten Beitrag an das Freiraumangebot leisten zudem die öffentlichen Schul- und Sportanlagen.

## 5.5.2 Handlungsgebiete

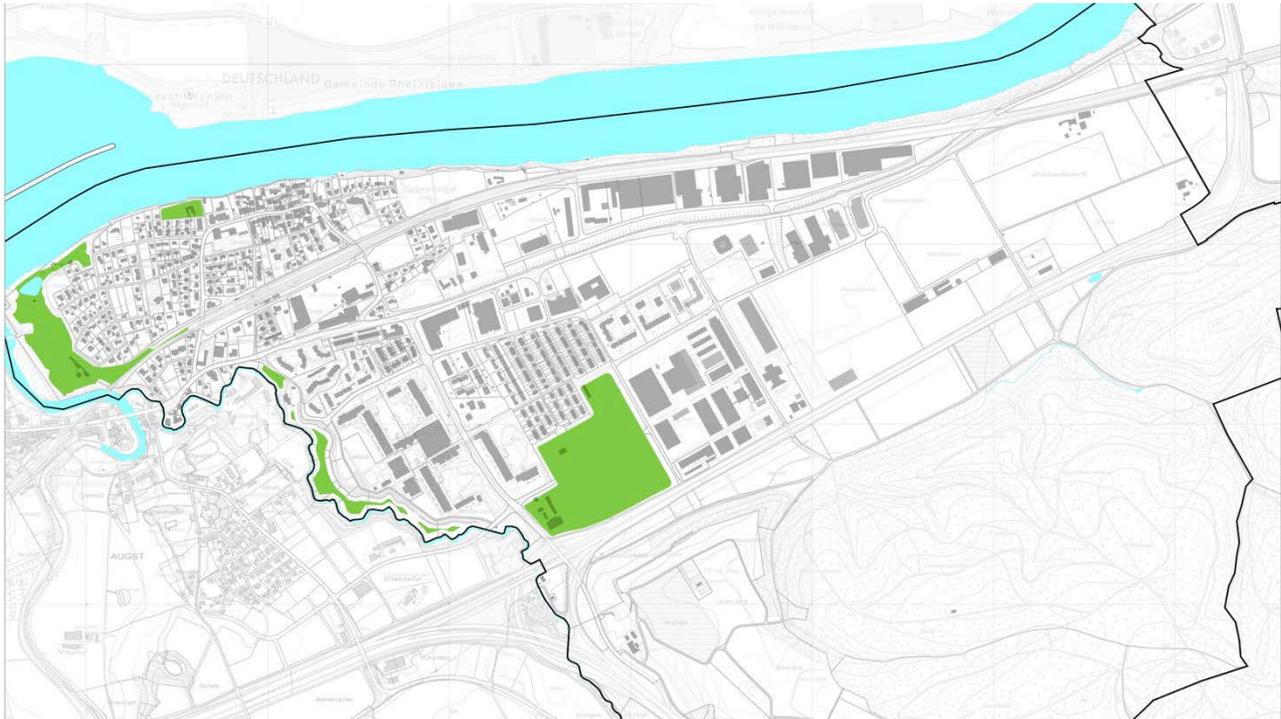


Abb. 42: Handlungsgebiete – Grün- und Erholungsräume im Siedlungsgebiet (Quelle: PLANAR, 2018)

### Lage und Gebietscharakter heute

In Kaiseraugst existieren nur wenige öffentlich zugängliche Grünflächen im Siedlungsgebiet, beispielsweise in der Liebrüti. Andere Naherholungsziele befinden sich am Rande der Siedlung, beispielsweise am Rheinufer, beim Schwimmbad oder in der Freizeitzone "im Liner". Öffentliche Räume im Dorfzentrum weisen wenige Grünelemente auf.

### Grundsätze der Entwicklung

Grün- und Erholungsräume innerhalb des Siedlungsgebiets bilden eine wichtige Ergänzung zum Siedlungsraum. Die Zugänglichkeit ist zu gewährleisten und eine hohe ökologische Qualität ist anzustreben. In der Nutzungsplanung sind diese Gebiete entsprechend zu behandeln und von Hochbauten grundsätzlich freizuhalten. Über die örtliche Festlegung und die planerischen Grundsätze hinausgehende Massnahmen in den Grün- und Freiräumen bedürfen einer Behandlung ausserhalb der Nutzungsplanung. Weitergehende Massnahmen sind bspw. ein sicheres und attraktives Fusswegnetz von und zu den Nächsterholungsgebieten in und ausserhalb der Siedlung, attraktive Strassenraumgestaltung (vgl. Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse), Zugänglichkeit öffentlicher Freiflächen sowie deren Ausgestaltung, auch hinsichtlich Ökologie, der Regelung der Pflege, des Unterhalts, der Aufwertungsmassnahmen usw. Weiter zu unterstützen ist die Schaffung eines oder mehrerer grösserer Spielplätze mit einer quartiersübergreifenden Ausstrahlung.

Im Bereich des Schwimmbades ist eine zumindest teilweise Zuweisung zur Zone für Sportanlagen zu prüfen, um eine Bereinigung der vorhandenen Infrastruktur zu ermöglichen. Gleichzeitig ist zu untersuchen, ob der Campingplatz (halböffentlich) aufzuheben, in einen öffentlich zugänglichen Bereich (Stadtspark o.ä.) umzuwandeln und damit die Zugänglichkeit des Rheinufers in diesem Abschnitt für die Allgemeinheit deutlich zu verbessern ist.

## 5.6 Arbeitsgebiete

### 5.6.1 Gebietscharakter 2040+

Die durch die Nähe zur Autobahn gut erschlossenen Arbeitsgebiete verfügen über äusserst attraktive Standortqualitäten für eine Vielzahl von Unternehmen unterschiedlicher Branchen.



Abb. 43: Eine Vielzahl von Firmen nutzen die gute Verkehrsanbindung in Kaiseraugst (Quelle: PLANAR 2016)

Produzierende und verarbeitende Industriebetriebe sowie Dienstleistungsbetriebe profitieren von der guten Lagequalität, welche sich vor allem durch die hervorragenden verkehrlichen Anbindungen an die übergeordneten Achsen des Strassennetzes auszeichnet. Diesen Standortvorteil wissen auch arbeitsplatzintensive Betriebe zunehmend zu nutzen. Durch die Lage der Arbeitsplatzgebiete kann der Schwerverkehr siedlungsverträglich auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt werden, wodurch die Emissionen auf die Wohngebiete möglichst gering gehalten werden.

## 5.6.2 Handlungsgebiete

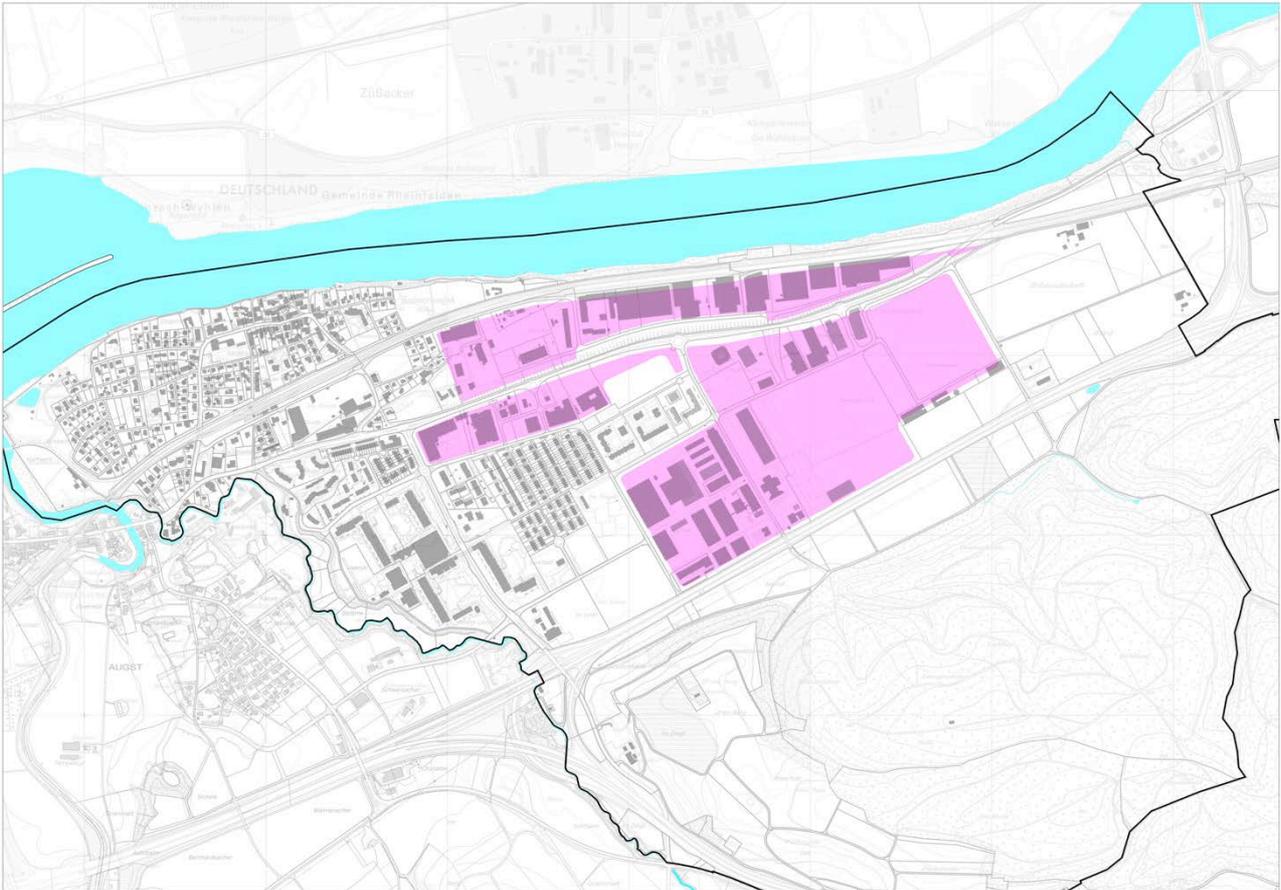
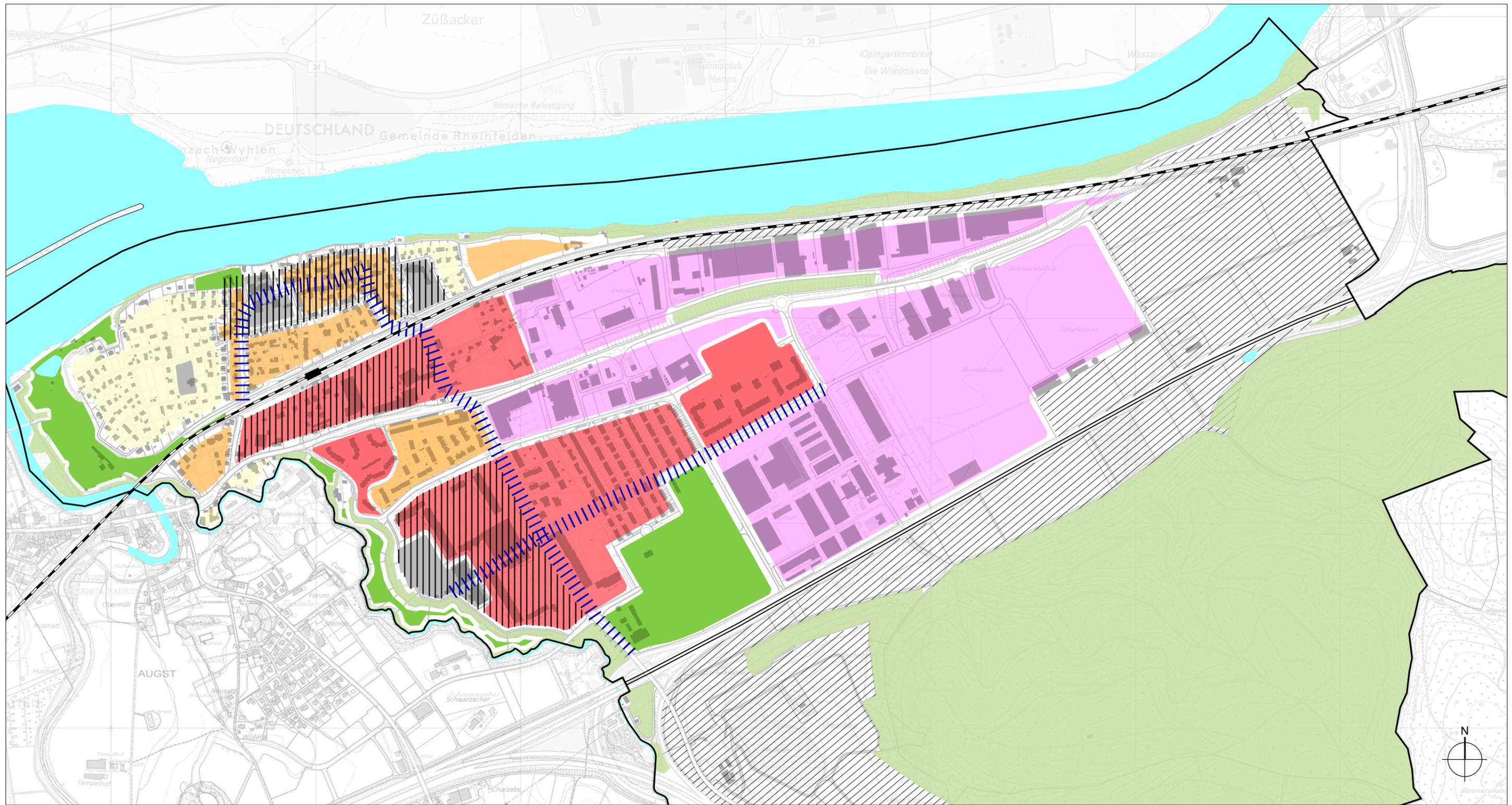


Abb. 44: Handlungsgebiete – Arbeitsgebiete (Quelle: PLANAR, 2018)

Lage und Gebietscharakter heute	Arbeitsgebiete befinden sich in Kaiseraugst hauptsächlich im östlichen Teil der Gemeinde. Mehrheitlich handelt es sich dabei um produzierendes Gewerbe, nur wenig um Dienstleistungen oder Handel. Die Lage in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Rheinfelden West ist von Vorteil für die Gemeinde, da der Schwerverkehr so nicht durch die Wohngebiete fahren muss.
Grundsätze der Entwicklung	Gemäss dem kantonalen Richtplan sind in den Arbeitsplatzgebieten Rinau, Gсталte, Hirsrüti und Pfaffenacher produzierende und verarbeitende Nutzungen vorgesehen. Nicht vorgesehen sind verkehrsintensive, publikumsorientierte Nutzungen. In der Nutzungsplanung ist die Grundlage zu legen, dass existierende und zukünftige Betriebe sich in Kaiseraugst entwickeln können und damit auch der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze dienen. Dabei ist darauf zu achten, dass die gegenseitigen Wechselwirkungen zwischen Wohn- und Gewerbegebieten möglichst gering sind.
Flächenreserven	Die noch unüberbauten bzw. unternutzten Flächen im Industriegebiet in den Gebieten Rinau und Schützenhölzli sind sorgfältig zu entwickeln.

## Anhang A: Zielbild



## Entwicklungsleitbild

### Legende

	niedrige Wohndichte		zentrale Räume mit Identität		Gewässer
	mittlere Wohndichte		Grün- und Erholungsräume im Siedlungsgebiet		Wald
	hohe Wohndichte		Landschaftsschutz		Bahnlinie / Bahnhof
	öffentliche Nutzung		wichtige Verbindungen		
	Arbeitsplatzgebiete		Gemeindegrenze		