

Teiländerung Nutzungsplanung Siedlung- und Kulturland Areal Aurica

Planungsbericht

gemäss Art. 47 RPV

Stand: Verabschiedung zur kantonalen Vorprüfung | Entwurf vom 10. 09. 2025



Agis, Kaiseraugst mit dem Areal Aurica (Rot), August 2024

Auftraggeber	Gemeinderat Kaiseraugst Dorfstrasse 17 4303 Kaiseraugst
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich und Niederlenzerstrasse 25 5600 Lenzburg Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Thomas Rubin Sachbearbeitung: Simon Zeltner, Cordula Püstow

Inhalt

1	Planungsanlass und Zielsetzung	5
2	Grundlagen	5
2.1	Bund	5
2.2	Kantonale und regionale Grundlagen	6
2.3	Kommunale Grundlagen	7
2.4	Ausgangslage	10
2.5	Handlungsbedarf	11
3	Zentrale Sachthemen	14
3.1	Planungszone Aurica	14
3.2	Einzonung Challerenweg	14
3.3	Orts- und Landschaftsbild	15
3.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	19
3.5	Lärm / Emissionen	23
3.6	Weitere Sachthemen	25
4	Erläuterungen zu den Planinhalten	28
4.1	Entwicklungsrichtplan (ERP)	28
4.2	Änderungen an der Bau- und Zonenordnung BNO	29
4.3	Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan	30
5	Organisation und Ablauf	31
5.1	Planungsorganisation	31
5.2	Planungsablauf	31
	Beilagen	32

1 Planungsanlass und Zielsetzung

Planungsgegenstand	Die Gemeinde Kaiseraugst hat von 2016 bis 2023 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Diese wurde am 6. September 2023 und 17. November 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Die kantonale Genehmigung liegt noch nicht vor. Parallel dazu haben 2021 die Gemeinde und die Grundeigentümerin in Absprache mit der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung (ARE) den Prozess für den Entwicklungsrichtplan Aurica begonnen. Das Areal Aurica der Aurica AG liegt im Arbeitsplatzgebiet Kaiseraugst, welches im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonalen Bedeutung mit Nutzungseignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (ESP VPN) festgelegt ist.
Planungsanlass	Aufgrund der Potentialstudie und des im Rahmen eines Workshopverfahrens ausgearbeiteten Richtkonzeptes hat sich herausgestellt, dass für die angestrebte Lösung eine Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig ist.
Zielsetzung	Die Aurica AG und der Gemeinderat haben einen „Letter of Intent“ unterzeichnet, welcher die Schwerpunkte und Ziele der Entwicklungsrichtplanung beinhaltet und die Grundlage des Entwicklungsrichtplans ist. Die Nutzungsplanung ist an die Erkenntnisse der Entwicklungsrichtplanung Aurica anzupassen. Dies betrifft insbesondere die: - Gebäudehöhen - Ausnützungsziffer - Voraussetzungen für Hochhäuser - Siedlungsgrenze

2 Grundlagen

2.1 Bund

Die rechtlichen Grundlagen auf Bundesebene sind das Raumplanungsgesetz (RPG), die Raumplanungsverordnung, die Sachpläne sowie die Inventare von nationaler Bedeutung.

Im Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse ist die Pannestreifenumnutzung Pratteln, Liestal – Verzweigung Rheinfelden als Festsetzung enthalten. Das Vorhaben hat keinen direkten Einfluss auf das Aurica Areal.

Im Umfeld des Planungsvorhabens sind folgende Objekte in Bundesinventaren aufgeführt:

Inventar der Schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS):

- Kaiseraugst (Nr. 143)
- Rheinfelden (Nr. 251)

- Arisdorf (Nr. 1347)
- Pratteln (Nr. 1410)

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS):

- Rheinfelden, Rheinbrücke, Teilstücke römischer Wege
- Augst, Teilstücke römischer Wege

Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN):

- Gempenplateau (Nr. 1107)
- Tafeljura nördlich von Gelterkinden (Nr. 1104)

2.2 Kantonale und regionale Grundlagen

Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Das Raumkonzept Aargau bezeichnet funktionale Räume mit unterschiedlichen Nutzungs- und Entwicklungspotentialen.

Kaiseraugst ist den urbanen Entwicklungsräumen und Kerngebieten der Agglomerationen zugeteilt. Bezeichnet ist ein wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt (ESP) sowie ein Gebiet für Agglomerationsparks.

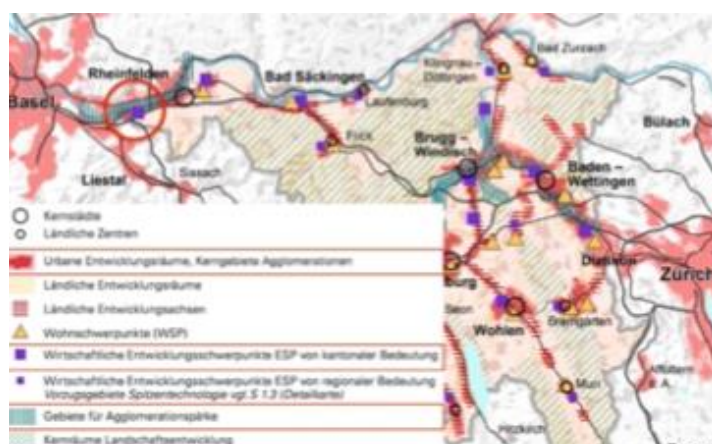


Abbildung 1: Raumordnungskonzept Aargau

Kapitel Siedlung

S1.3 Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (ESP)

Das Arbeitsplatzgebiet Kaiseraugst ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung mit Nutzungseignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (ESP VPN) festgelegt. Kaiseraugst ist zudem als Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie in den Bereichen Chemie und Pharma und für grössere Ansiedlungen sowie Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) bezeichnet.

Die Standortgemeinde legt unter Beachtung der Kapazitäten des Verkehrsnetzes Art, Ausmass und Lage der Nutzungen in der Nutzungsplanung fest.

S1.4 Arealentwicklungen

Der Kanton unterstützt die Gemeinden bei ihren Arealentwicklungen. Areale von kantonalem Interesse werden gemeinsam und mit qualitätssichernden Verfahren entwickelt.

Arealentwicklungen erfüllen hohe Qualitätsanforderungen bezüglich städtebaulicher Eingliederung, Architektur sowie Umgebungs- und Freiraumgestaltung. Deren Planung zeigt räumliche und zeitliche Etappen für die Realisierung auf.

Bei der Arealentwicklung ist auf die dem Zweck entsprechende Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr und durch den Fuss- und Veloverkehr sowie auf die Auswirkungen auf die Verkehrskapazitäten zu achten.

S3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen

Neue Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen brauchen eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung, wenn die Anzahl Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen 200 Fahrten pro Tag überschreitet.

Richtplankarte

In der Richtplankarte sind weitere zentrale Themen festgesetzt wie z.B.: Ortsbild von nationaler Bedeutung, Trasseefreihaltung der Umfahrungsstrasse, Landschaft von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Rheinuferchutzdekret.

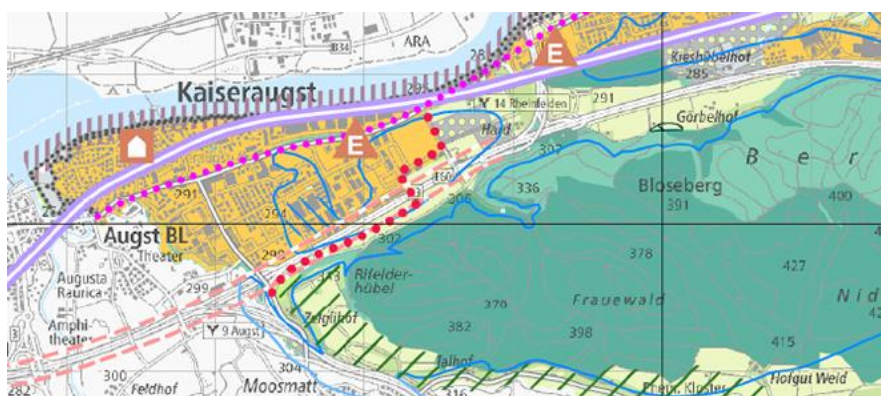


Abbildung 2: Richtplan Kanton Aargau

2.3 Kommunale Grundlagen

Rechtsgültige
Nutzungsplanung Siedlung
und Kulturland

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kaiseraugst wurde von der Gemeindeversammlung am 6. September 2023 und 17. November 2024 beschlossen.

Das Aurica Areal liegt in der Arbeitszone. Es ist ein Entwicklungsrichtplan zu erstellen und das Areal unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

In der Nutzungsplanung sind in der Arbeitszone keine Eignungsgebiete für höhere Bauten festgelegt.

Bauzonenplan
beschlossen von der
Gemeindeversammlung
am 6. September 2023 +
27. November 2024

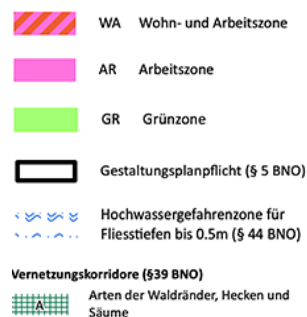


Abbildung 3: Bauzonenplan Kaiseraugst

Ausschnitt Kulturlandplan
beschlossen von der
Gemeindeversammlung
am 6. September 2023

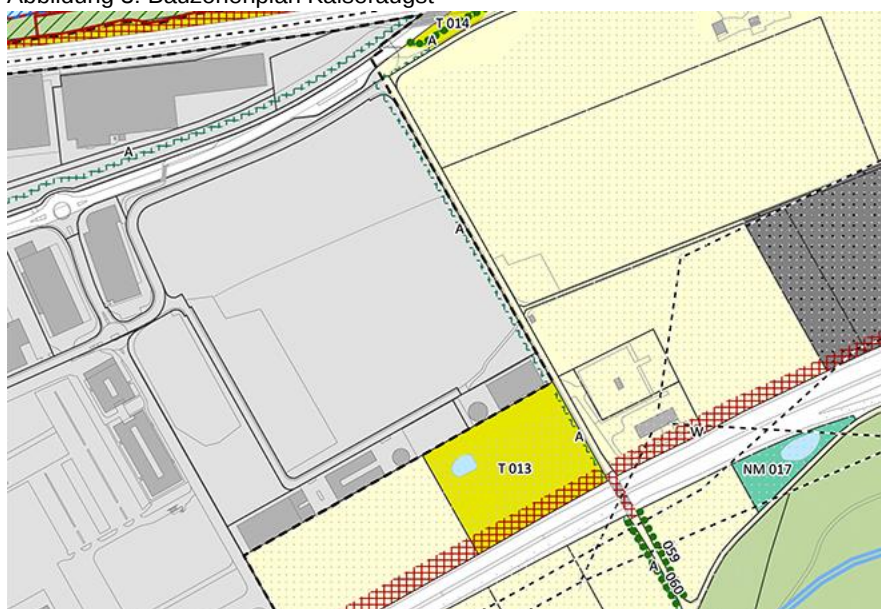


Abbildung 4: Kulturlandplan Kaiseraugst

Im Kulturlandplan ist das angrenzende Land der Landwirtschaftszone (Fruchtfolgefläche) und als Naturschutzzone (Trockenstandort T013, Aurica) zugeteilt.

Entlang der N3 ist ein Vernetzungskorridor für Wärmeliebende Arten und westlich des Challerenwegs (In BZP und KLP) ein Vernetzungskorridor für Arten der Waldränder, Hecken und Säume festgelegt.

Bau- und
Nutzungsordnung BNO
beschlossen von der
Gemeindeversammlung
am 9. September 2023
und 27. November 2024

In § 7 der BNO sind die Vorgaben für das Gestaltungsplangebiet «Aurica» wie folgt festgelegt:

¹ Für das Gestaltungsplangebiet "Aurica" gelten die folgenden Ziele:

- Der Dorfeingang sowie der Übergang zur angrenzenden Landwirtschaftszone sind sorgfältig zu gestalten.
- Es ist aufzuzeigen, wie bei einer etappierten Realisierung mit den Zwischenständen umgegangen wird.

² Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren.

³ Die Aufteilung in mehrere Teil-Gestaltungspläne ist basierend auf dem Entwicklungsrichtplan möglich.

⁴ Wenn mittels des Entwicklungsrichtplans und eines darauf basierenden Projektes nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 1 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten.

Vorschriften Arbeitszone
BNO § 13 und 20

In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für alle Arbeitsaktivitäten sowie für Bildung, Sport, Freizeit und Kultur zulässig. Auf dem Areal Aurica ausgeschlossen sind Sport- und Freizeitanlagen mit erheblichen Verkehrsaufkommen, Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte, soweit sie nicht vorwiegend auf dem Areal hergestellte Produkte verkaufen oder als Nebenbetrieb geführt werden.

Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

Die Ausnutzung für Dienstleistungsnutzungen beträgt 1.0. Für industrielle und gewerbliche Nutzungen bestimmt der Gemeinderat unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Situation, der betrieblichen Erfordernisse, der Erschliessungs- und Parkierungsverhältnisse, der zu erwartenden Emissionen sowie der privaten und öffentlichen Interessen die maximale Ausnutzung.

Die zulässige maximale Fassadenhöhe beträgt 22.0 m (§ 13 BNO). Davon ausgenommen sind technische oder produktionsbedingte Anlagen.

Mindestens 10% der anrechenbaren Grundstückfläche sind als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit standortgerechten Bäumen zu bestocken. Sie dienen als ökologische Ausgleichsflächen. Begrünte Dächer können bei entsprechender Qualität (SIA-Norm 312:2013) an die ökologische Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Die vorhandenen Kiesvorkommen sind nach Möglichkeit vorgängig zu nutzen.

Entwicklungsrichtplan
Aurica

Die Gemeinde Kaiseraugst hat zusammen mit der Grundeigentümerin 2021 den Prozess für den Entwicklungsrichtplan Aurica begonnen. Auf einem Teilbereich des Areals sollen einzelne Hochhäuser bis 60 m Höhe möglich sein. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Kaiseraugst referenziert auf den Entwicklungsrichtplan Aurica Park vom 31. Oktober 2024.

Der Kapazitätsnachweis für die verkehrliche Anbindung an die Kantonsstrasse wurde aktualisiert.

2.4 Ausgangslage

2.4.1 Perimeter Teiländerung

Parzellen

Der Perimeter umfasst die Parzellen:

Parz. Nr.	Fläche in m ²
400	74'795
987	7'657
988	2'449
1109	12'960
1110 Schützenhölzlistrasse	3'396
478 Grünzone (teilweise)	2'304
<u>745 Challerenweg (teilweise)</u>	<u>6'217</u>
Total	ca. 109'778

Der Challerenweg wird im Perimeter berücksichtigt, da eine Erschliessung über einen neuen Anschlussknoten Challerenweg / Landstrasse K292 (Kreisel oder mit Lichtsignalanlage (LSA) und eine Verlegung des Challerenwegs (Verlängerung Hirsrütiweg) vorgesehen ist.

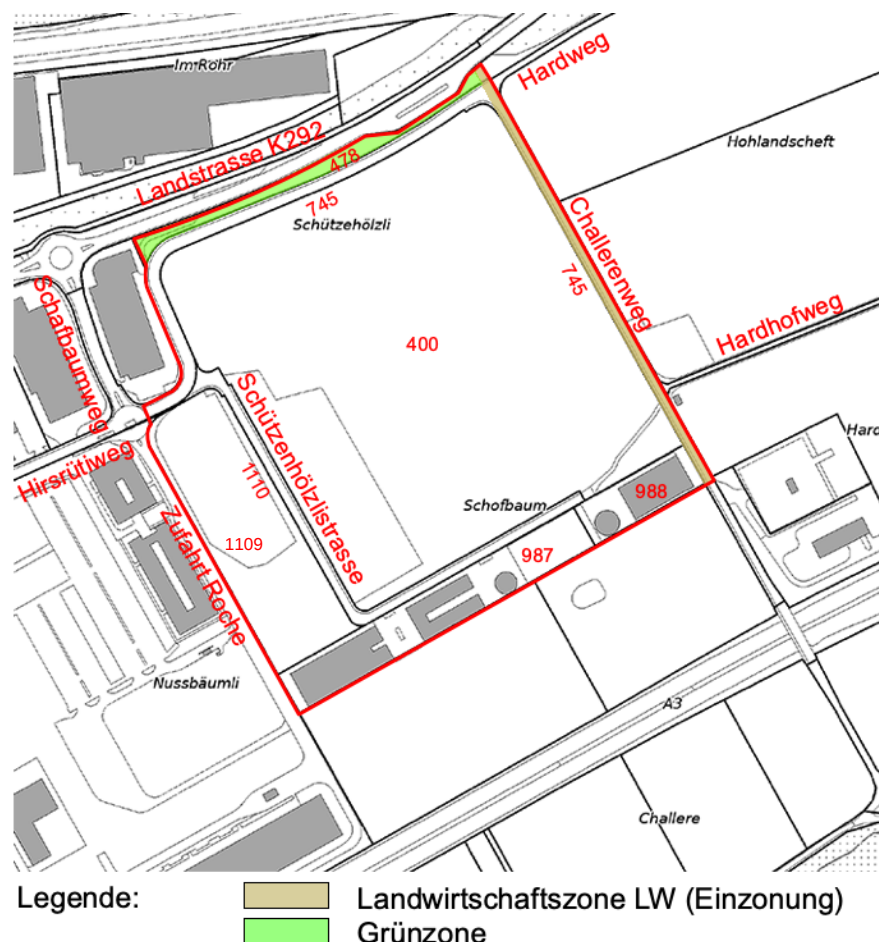


Abbildung 5: Situationsplan Aurica-Areal

2.4.2 Situation

Lage und Umgebung	Das Areal Aurica liegt am östlichen Siedlungsrand von Kaiseraugst. Im Norden befindet sich zwischen dem Challerenweg und der Landstrasse K292 ein Streifen Grünzone (Parz. Nr. 478), das Gebiet im Osten ist Landwirtschaftszone. Im Nordosten liegt das AEW-Unterwerk Asphard und die Autobahnüberführung Challerenweg. Im Süden liegt zwischen dem Areal und der Nationalstrasse N3 das Naturschutzgebiet «Aurica» und eine Landwirtschaftszone. Im Westen liegt das Areal der F. Hoffmann-La Roche AG.
Überbauung und Nutzung	Die Parzellen 987 und 988 sind heute von einer Pferdesportanlage und einer Hundesportanlage belegt.
Erschliessung	Das Gebiet wird heute ab der Landstrasse K292 über den Kreisel Schafbaumweg und den Kreisel Hirsrütiweg erschlossen. Der zusätzliche Anschlussknoten Challerenweg (Kreisel oder LSA) an die Landstrasse K292 bietet eine bessere Verkehrsqualität und gewährleistet für den Bus eine maximale Flexibilität. Es ist vorgesehen, den Challerenweg auf die Achse Hirsrütiweg zu verlegen und hier auch den Linienbus inklusive neuer Haltestelle durchzuführen.

2.4.3 Potenzial des Areals

Wirtschaftlicher ESP von kantonalen Bedeutung	Das «Aurica» Areal ist Bestandteil des ESP Nr. 7, Kaiseraugst / Rheinfelden. Es ist im kantonalen Richtplan als Substandort «Hirsrüti» aufgeführt und von den vier in Kaiseraugst aufgeführten Substandorten der Einzige, der noch weitgehend unüberbaut ist. Die Nutzungseignung ist im Kantonalen Richtplan für produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN) angegeben. Der Standort Kaiseraugst ist als Vorzugsgebiet Spitzentechnologie und grössere Ansiedlungen (über 5ha) vorab für Chemie und Pharma geeignet.
---	--

2.5 Handlungsbedarf

Positionierung des Areals auf dem Markt	Um im Standortwettbewerb bestehen zu können, muss das Areal bei einem Standortentscheid rasch zur Verfügung stehen und über ein attraktives Standortprofil verfügen. Diese Voraussetzungen wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kaiseraugst zu wenig berücksichtigt. Im Workshopverfahren zum Richtkonzept Aurica hat sich gezeigt, dass für die Positionierung auf dem Markt ein attraktives Standortprofil und die Möglichkeit sich als Unternehmen nachhaltig präsentieren zu
---	---

können, matchentscheidend sind.

Richtkonzept Zukunft
Aurica Kaiseraugst
(Verfasser: Bryum,
KCAP)

Zielsetzungen
Richtkonzept

Folgende Zielsetzungen wurden vereinbart:

- Architektonische und städtebauliche erhöhte Qualität (Ortseingang)
- Erhöhte Anforderungen an Nachhaltigkeit wie Klimaschutz und Biodiversität sowie Gebäudestandards (Energiestadt) sowie an den Einsatz nachhaltiger Ressourcen (Energie/Wärme)
- Hochwertige Gestaltung bei Aussen-, Frei- und Strassenräumen
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Durchlässigkeit des Areals für die Öffentlichkeit sowie Aufwertung der Fussverbindung Rhein - Wald (Siedlungsrandabschluss)
- Öffentliche Nutzungen vor Ort wie z. B. Restaurants, Treffpunkte, Fitness, Kinderbetreuung
- Flächensparende und/oder unterirdische Parkierung
- Nutzungsoptimierung / Steigerung Wertschöpfungspotential
- Ausgewogene Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen
- Etappierungsmöglichkeiten

Erkenntnisse
Richtkonzept

Das Ergebnis des Richtkonzepts ist im Entwicklungsrichtplan (ERP) für die Vorzugsvariante zu vertiefen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität ist im Entwicklungsrichtplan ein einfaches Regelwerk inklusive Gestaltungsrichtlinien zur Gebäudeerscheinung zu integrieren.

Der Entwicklungsrichtplan soll Spielräume für die Überbauung und zukünftigen Nutzer zulassen.

Der Entwicklungsrichtplan und die Teiländerung der Nutzungsplanung sollen die qualitativen Anforderungen eines Gestaltungsplans erfüllen.

Wimmelbild Phase 1

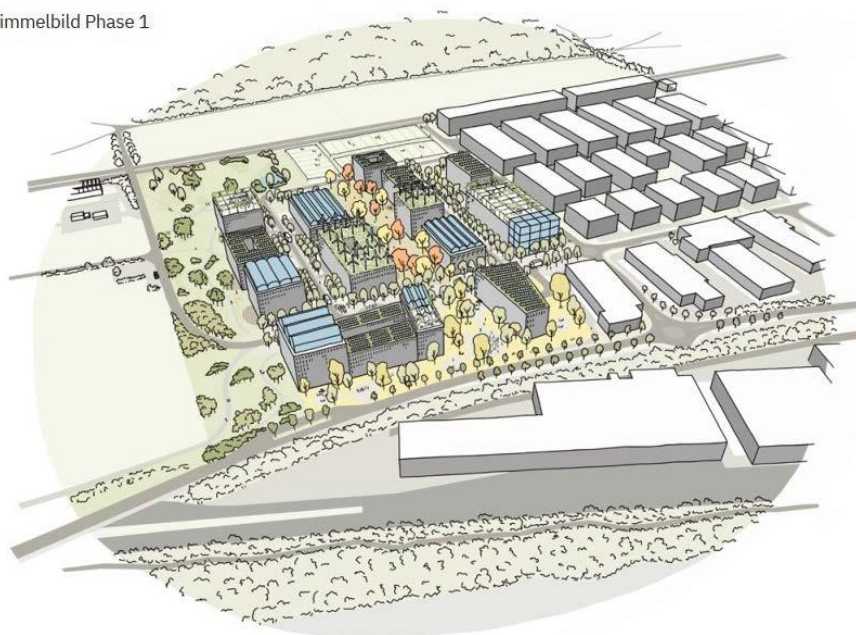


Abbildung 6: Wimmelbild städtebauliches Konzept KCAP

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Planungszone Aurica

Erarbeitung Teiländerung
Nutzungsplanung und
Entwicklungsrichtplan

Die Gemeinde Kaiseraugst hat am 8. November 2021 mit Beschluss Nr. 2021-462 eine Planungszone über das Areal Aurica erlassen. Die Planungszone ist gültig bis zum 16. November 2025.

Die Planungszone wurde vor Abschluss der Gesamtrevision Nutzungsplanung im Hinblick auf eine Präzisierung der geplanten Festlegungen in der BNO Kaiseraugst gemäss § 29 BauG erlassen.

Während der Gültigkeit der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die zukünftige Nutzungsplanung erschweren würde.

Mit dem Erlass der Planungszone vor Beschluss der Nutzungsplanung und dem Verweis im Kapitel 9.6 Planungsbericht der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Entwicklung Aurica-Areal ist die Planbeständigkeit kein Thema.

3.2 Einzonung Challerenweg

Einzonung bestehender
Challerenweg

Für die Verkehrserschliessung des Aurica Areals wurde ein Verkehrstechnischer Bericht¹ erstellt. Sollte die Qualität des Kreisels Schafbaumweg durch den zusätzlichen Verkehr ungenügend werden, so sieht die Vorzugsvariante einen Anschluss des Challerenwegs an die Landstrasse K292 vor. Die kantonale Abteilung Verkehr hat dem neuen Anschluss zugestimmt.

Voraussetzung dafür ist, dass der Knotenbereich inkl. des Challerenwegs eingezont wird.

Die Änderung des Zonenplans berücksichtigt somit beide möglichen Anschlusslösungen (Kreisel und Lichtsignalanlage).

Der Challerenweg liegt am Rand des Siedlungsgebiets, ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone.

Die Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung, betrifft aber keine subventionierten Drainagen. Auf der Einzonungsfläche besteht die Grundbuchanmerkung „Regulierungsgebiet“ mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.

¹ Verkehrserschliessung Aurica Areal, Kapazitätsnachweis mit Machbarkeitsstudie, RK&P AG, 22.05.2024

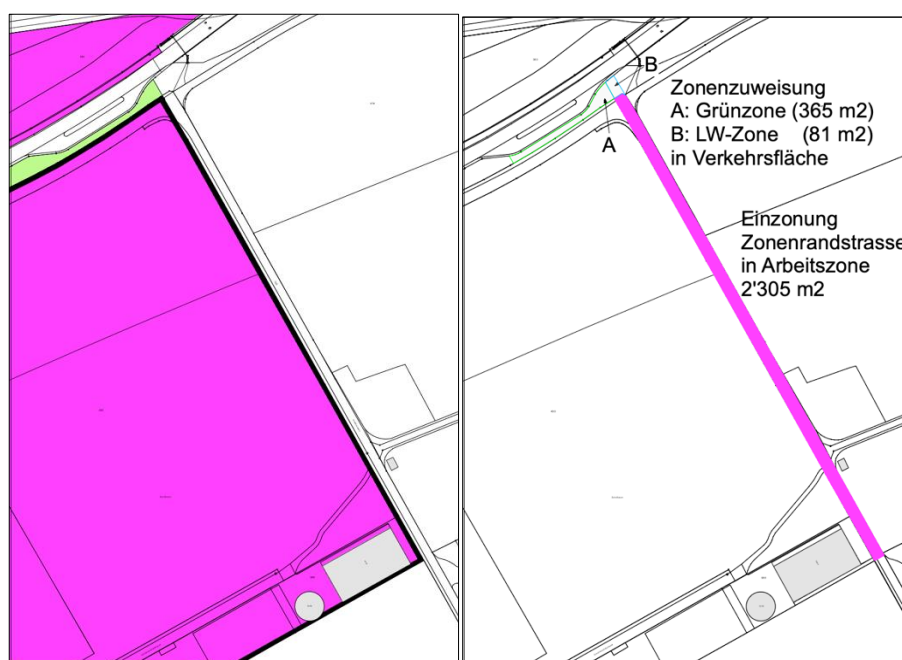


Abbildung 7: Ausschnitt BZP (Flächen) Ausgangslage und Einzonung Arbeitszone

Gemäss kantonalem Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 3.5 d) bestehende Zonenrandstrasse, liegt die Einzonung im Anordnungsspielraum für die planerisch zweckmässige Abgrenzung der Bauzone.

Der Challerenweg (Parzelle Nr. 745) wird im Umfang von 2'305 m² in die Arbeitszone eingezont.

Von der Parzelle Nr. 478 Grundstück zwischen Challerenweg und Landstrasse K292 wird die Grünzone im Umfang von 365 m² und die angrenzende Landwirtschaftszone im Umfang von 81 m² als Verkehrsfläche (Kantonsstrasse) innerhalb des Baugebiets zugewiesen. Die Fruchtfolgeflächen liegen östlich des Challerenwegs und sind von der Änderung des Bauzonen- und Kulturlandplans nicht betroffen.

3.3 Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen auf die
Landschaft / das
Landschaftsbild

Das Aurica-Areal liegt auf der zweiten Geländeterrasse auf ca. 295 m ü. M. über dem Rhein (ca. 260 m ü. M.) zwischen der Autobahn N3 und der Kantonsstrasse. Es bildet den östlichen Abschluss des Arbeitsgebietes Kaiseraugst Ost. Östlich des Areals liegt die landwirtschaftlich genutzte Hohlandschaft.

Das Gebiet ist von den Verkehrs- und Strominfrastrukturen (AEW-Unterwerk, Hochspannungsleitungen) geprägt.

Gegenüber der von der Gemeindeversammlung beschlossenen Nutzungsplanung soll die Fassadenhöhe von 22 m auf 30 m erhöht und im Bereich des verlängerten Hirsrütiwegs maximal 3 hohe Bauten/Hochhäuser bis maximal 60 m Fassadenhöhe möglich sein.

Die vorgesehenen Mehrhöhen haben im intensiv genutzten Umfeld (Arbeitszone, Rheinlandschaft, bewaldeter Nordhang Blosenberg) nur geringe Auswirkungen.

Im weiteren Umkreis liegen mit dem Gempenplateau (BLN Nr. 1107) Tafeljura nördlich von Gelterkinden (BLN Nr. 1104) zwei Landschaften von nationaler Bedeutung.



Abbildung 8: BLN und ISOS-Objekte im Umfeld Aurica-Areal

Aufgrund der Hügelläufe kann eine Auswirkung der BLN-Gebiete durch das Aurica-Areal ausgeschlossen werden.

ISOS, Inventar der
schützenswerten
Ortsbilder der Schweiz

Im weiteren Umkreis liegen vier Ortsbilder von nationaler Bedeutung; Kaiseraugst (Nr. 143), Rheinfelden (Nr. 251), Arisdorf (Nr. 1347) und Pratteln (Nr. 1410) zudem ist mit Augusta Raurica ein bedeutendes Archäologisches Zeugnis zu beachten. Die Analyse des Wahrnehmungsraums zeigt auf, dass von den ISOS Objekten im Umfeld und von Augusta Raurica die Hochhäuser auf dem Aurica-Areal nicht sichtbar sind.

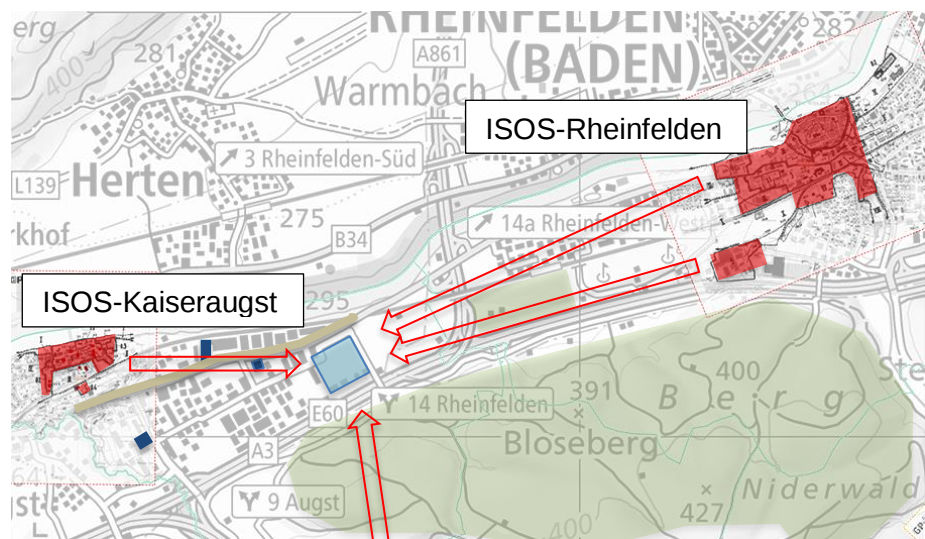


Abbildung 9: Bezug ISOS-Objekte (rot) zu Areal Aurica (hellblau), best. Hochhäuser (dunkelblau)

Wahrnehmungsraum
Hochhäuser
(Karte im Anhang)

Auf dem noch unbebauten Areal Aurica können maximal drei Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 60m im Rahmen eines ergänzenden Gestaltungsplans geplant werden.

Um abschätzen zu können, ob allfällige Hochhäuser Auswirkungen auf BLN- oder ISOS-Objekte haben, wurde der Wahrnehmungsraum skizziert (Beilage 5).

Die BLN- und ISOS-Objekte haben aufgrund der bestehenden Bebauung, der Topografie und Wälder keine Sichtbezüge zu allfälligen bis maximal 60 m hohen Hochhäusern auf dem Aurica Areal.

Auf eine vertiefte Interessenabwägung zu den Bundesinventaren wird verzichtet, da keine Sichtbeziehungen bestehen.

Grundlagen für die Festlegung des Wahrnehmungsraums waren Panoramabilder von Apple Karten von verschiedenen ausgewählten Punkten rund um das Areal Aurica in Kaiseraugst. Als Referenz zur Sichtbarkeit der geplanten Hochhäuser diente dabei meistens das ca. 70 m hohe Hochhaus der Überbauung Liebrüti. Daraus resultiert das pink schraffierte Gebiet, welches im Folgenden genauer beschrieben und eingegrenzt wird.

Der Wahrnehmungsraum auf Schweizer Seite erstreckt sich ab dem Waldstück westlich vom Kreisel beim Zoll Rheinfelden entlang der Kantonsstrasse K292 bis zur Kreuzung mit der Giebenacherstrasse um das Areal Liebrüti bis zum Autobahn-Kreuz 9 (Augst) und von da im Süden entlang der Waldgrenze bis zur Brauerei Feldschlösschen. Über einen grossen Bereich grenzt im Süden Wald an Kaiseraugst. Obschon von den südlich liegenden Hügeln rein topographisch die Hochhäuser sichtbar wären, verhindert dies die dichte Vegetation des Waldes.

Teilweise verhindert auch auf dem Autobahnabschnitt zwischen der Brauerei Feldschlösschen und dem Autobahn-Kreuz 14 Vegetation die Sicht. Da diese aber nicht durchgehend ist, wird der gesamte Bereich um die A3 ab der Brauerei Feldschlösschen, wiederum abgegrenzt durch den Wald im Süden und im Norden (beim Augarten, nach dem Golfplatz) als Wahrnehmungsraum definiert.

Vom Siedlungsgebiet von Rheinfelden wären die Hochhäuser nur im Bereich vom westlichen Siedlungsrand des Quartiers Augarten bis zum Autobahn-Kreuz 14 wahrnehmbar.

Von der Autobahnüberführung «Giebenacherstrasse», westlich des Autobahnkreuzes 9 «Augst», sind die Hochhäuser auch sichtbar. Dies aufgrund der erhöhten Lage über den Hecken und Bäumen. In tiefer liegenden Gebieten verhindert die Vegetation die Sicht auf die Hochhäuser.

Auf deutscher Seite liegen zwischen dem Rhein und dem Hügelzug «Hirzenleck» landwirtschaftlich genutzte Felder und die Siedlungen Wyhlen, Herten und Rheinfelden (Baden). Die Wahrnehmung der Hochhäuser auf dem Aurica-Areal werden durch die Siedlungen und Gehölze eingeschränkt. Südlich des Dorfes «Whylen» ist ab dem Siedlungsrand die Sicht auf die Hochhäuser weitgehend uneingeschränkt. Dasselbe gilt auch für die offene Landschaft zwischen Whylen und Herten sowie zwischen Herten und Rheinfelden (Baden).

Der Wahrnehmungsraum geht im Norden bis nach Degerfelden, von

	wo aus im südlichen Quartier zwischen Grenzacherstrasse und der Bundestrasse B316 die Hochhäuser noch wahrnehmbar sein werden.
IVS, Inventar der historischen Verkehrsweg der Schweiz	Im Bereich und näheren Umfeld des Aurica-Areals sind keine IVS-Objekte bezeichnet.
Gestaltungsplanpflicht für Hochhäuser	Aufgrund der Wahrnehmungsanalyse kann festgehalten werden, dass Hochhäuser auf dem Aurica-Areal in einem zusätzlichen Planungsverfahren (Gestaltungsplan) vertieft zu prüfen wären. Als Grundlage für den notwendigen Gestaltungsplan für Hochhäuser ist das «Kurzkonzept höhere Bauten» vom 18. März 2019 zu aktualisieren. Im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten Kaiseraugst wird die ÖV-Erschliessung massiv verbessert. Das Planungsverfahren mit Hochhauskonzept und einem qualitätssichernden Verfahren als Grundlage für den Gestaltungsplan sichern eine gute landschaftliche Einpassung sowie eine städtebaulich sorgfältige Lösung. Das Areal liegt in der verlängerten Hochhausachse Basel - Muttenz – Pratteln – Liebrüti – DSM. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde im Planungsbericht (11. November 2021, Seite 60) festgehalten: <i>« Das schrittweise Evaluations- und Ausschlussverfahren, bei welchem die Grundzonierung, die Erschliessung durch den MIV und ÖV sowie landschaftliche und städtebauliche Aspekte berücksichtigt werden, kommt zum Schluss, dass Hochhäuser für Kaiseraugst als Typus ungeeignet sind. Höhere Bauten werden städtebaulich entlang der Landstrasse und im Bahnhofsgebiet als geeignet angesehen.»</i> Die raumplanerischen Voraussetzungen für Hochhäuser sind mit dem aktuellen Planungsstand noch nicht gegeben. Trotzdem soll mit einem nachgeordneten, separaten Gestaltungsplanverfahren Hochhäuser ermöglicht werden, wenn die Standorte städtebaulich konkretisiert und die Eignung sowie die Auswirkungen nachvollziehbar hergeleitet sind.
Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	Gemäss Richtplanbeschluss H7.2: Kanton und Gemeinden setzen mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechenden Verkehrsinfrastrukturen um. Sie tragen insbesondere zu einem angenehmen Lokalklima, einem klimaresilienten Wassermanagement und zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsgebiet bei. Der Kanton stellt Grundlagen bereit für die Umsetzung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung in den nachgelagerten Verfahren. Mit der vorliegenden Teiländerung der Nutzungsplanung und dem Entwicklungsrichtplan vom 31. Oktober 2024 werden mit der Gebäudestellung, der überdurchschnittlichen Durchgrünung und der Gestaltungsrichtlinie F8 (Stadtklima, Berücksichtigung der Prinzipien der Schwammstadt) die Vorgaben des Richtplans erfüllt.

3.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Übergeordnete
Grundlagen

Im Kantonalen Richtplan ist unter dem Kapitel M 2.2 (Nr. 8) eine Umfahrung Kaiseraugst als Vororientierung festgehalten, die das Planungsgebiet Aurica tangiert. Mit einer Variantenstudie wurde die Umfahrung mit einem Halbanschluss an die Nationalstrasse A3 geprüft und eine Vorzugsvariante festgelegt. Die vorliegende Planung hat auf das weitere Vorgehen in Bezug auf die Umfahrung Augst nach heutigem Ermessen keinen Einfluss. Die Umfahrung wird in einem separaten Richtplanverfahren entsprechend angepasst.

Gemäss Kapitel S3.1 brauchen neue Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung, wenn die Anzahl Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen 200 Fahrten pro Tag überschreitet.

Verkehrserchliessung
Aurica-Areal

Die verkehrstechnischen Aspekte im Zusammenhang mit der Entwicklung des Aurica Areals wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Richtkonzepts vertieft analysiert (Verkehrserchliessung Aurica Areal, Kapazitätsnachweis und Machbarkeitsstudie sowie Simulation, verkehrstechnischen Berichte vom 22. 05. 2024 und 9. 12. 2024, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG (RK&P), Beilage 2a und 2b und Machbarkeit LSA Challerenweg & Stellungnahme Mitwirkung vom 13. 06. 2025 RK&P, Beilage 3). In den Berichten wird die Entwicklung des über die bestehende Arbeitsplatzzone bis zur Autobahn erweiterten Perimeters berücksichtigt.

Der verkehrstechnische Bericht zeigt auf, dass die verkehrliche Erschliessung des Aurica-Areals über die bestehende Infrastruktur am Schafbaumweg realisierbar ist.

Die Vorzugsvariante des Erschliessungskonzeptes sieht einen neuen Anschlusspunkt Challerenweg/Landstrasse K292 vor. Diese Lösung bietet maximale Flexibilität und Verkehrsqualität.

Als Richtwert für die Planung wurden 160 Ausfahrten in der Abendspitzenstunde ermittelt.

Für den Anschlussknoten Challerenweg/Landstrasse K292 bieten sich sowohl ein Kreisel wie auch eine Lichtsignalanlage an. Für beide Varianten ist eine Anpassung der Bauzone notwendig.

Die rechtliche Sicherung der Erschliessungsstrassen und des Anschlussknoten erfolgt mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag oder in einem Gestaltungsplan.

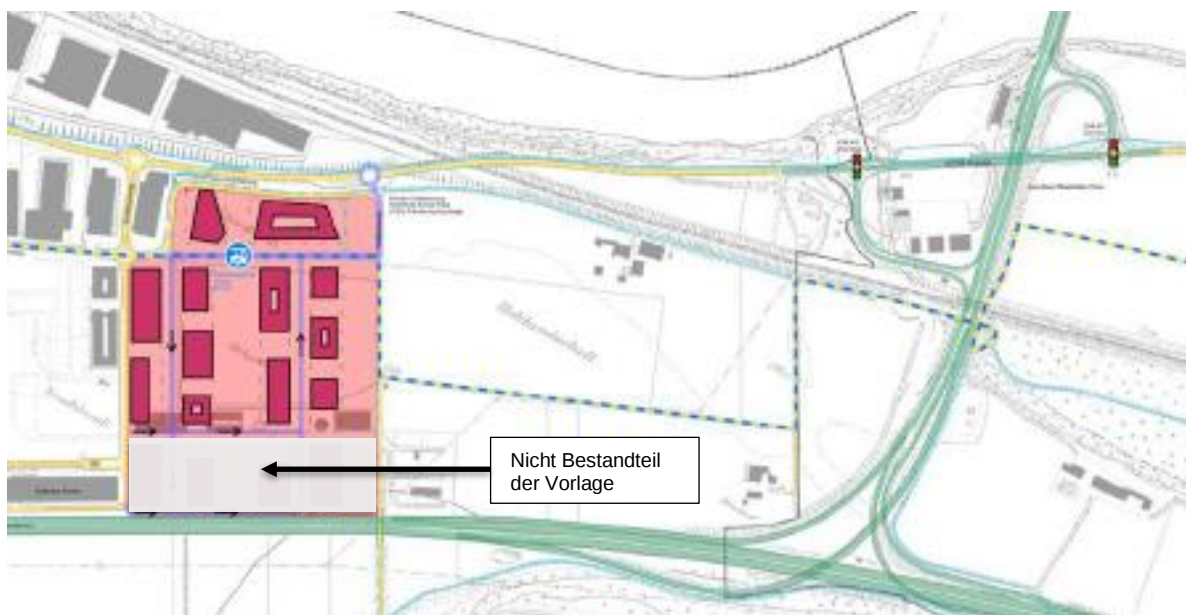


Abbildung 10: Erschliessungskonzept Aurica, Vorzugsvariante (RK&P, 22. 05. 2024, Grundlage Richtprojekt KCAP, nicht nachgeführt)

Empfehlung verkehrstechnisches Gutachten

Das Verkehrsgutachten empfiehlt:

- Verzicht auf Halbanschluss C2
- Realisierung Erschliessungskonzept gemäss Vorzugsvariante
- Schaffen betrieblicher Anreize, um die Verkehrsbelastung in den Spitzenstunden zu reduzieren (Mobilitätskonzept)

Die Umsetzung der Empfehlungen um eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen.

Kantonale Stellungnahme zur Erschliessung Aurica- Areal

Mit dem Schreiben vom 5. September 2024 beurteilt das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Verkehr die Vorzugsvariante der Erschliessung des Aurica-Areals aus kantonalen Sicht (Beilage 4). Diese Beurteilung ist eine Grundlage für die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte.

1. Aus Sicht des Kantons stehen der Vorzugsvariante der Erschliessung des Aurica-Areals keine wesentlichen Hürden entgegen.
Ein neuer Anschluss an die Landstrasse K292 für das ganze Aurica-Areal ist grundsätzlich bewilligungsfähig.
Zur Knotenform (Kreisels, Lichtsignalanlage) kann noch keine Stellung genommen werden.
2. Der Bestandteil C2 der Bestvariante der Zweckmässigkeitsbeurteilung mit dem Halbanschluss an die Autobahn ist auch mit der Vorzugsvariante der Erschliessung des Aurica-Areals und dem neuen Anschluss an die K292 möglich.
Die rückwärtige Anbindung des Roche-Areals über das Aurica-Areal ist sicherzustellen.
3. Die im kantonalen Richtplan eingetragene Vororientierung der Umfahrungsstrasse kann bei einer Überarbeitung des Richtplans durch

die nun ermittelte Bestvariante abgelöst werden.

Die bestehende Vororientierung hat für die Weiterentwicklung des Aurica-Areals keinen Einfluss mehr.

Verkehrsmanagement Massnahmen

Im Rahmen der Erschliessung des Aurica Areals sind folgende VM-Massnahmen vorgesehen:

- Möglicher eigener Anschlussknoten an die Kantonsstrasse am Challerenweg
- Ausfahrtsdosierungen (im Bedarfsfall)

Weitere mögliche VM-Massnahmen bei Verschärfung Verkehrslage:

- Ausbau ÖV-Angebot
- Mobilitätsmanagement
- Auflagen für betriebliche Anreize zur Meidung der Spitzenstunde

Öffentlicher Verkehr

Für den ÖV wird mit dem zusätzlichen Knoten und der Bus-Eigentras-sierung eine maximale Flexibilität geboten werden.

Das Aurica-Areal wird mit der geplanten Haltestelle Roche/Aurica (Massnahme Agglomerationsprogramm AP4) deutlich besser ÖV-erschlossen.

Die ÖV-Gütekategorie steigt von der Gütekategorie E auf C.

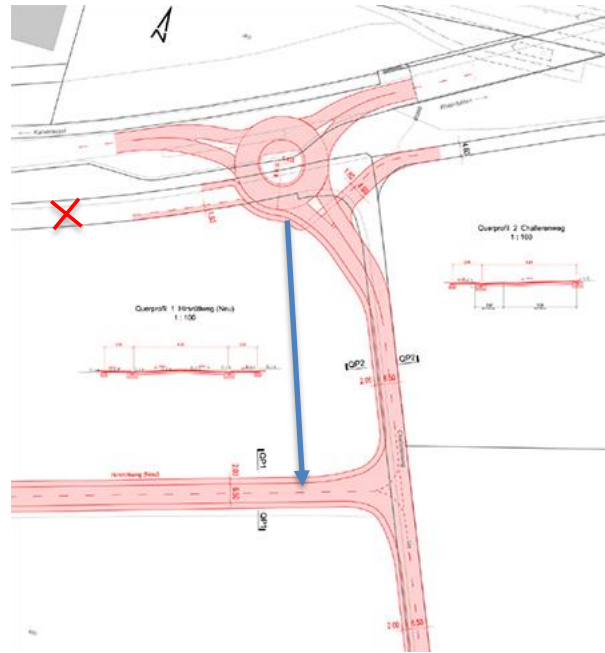
Die Haltestelle wird viermal pro Stunde bedient. Zweimal pro Stunde

in jede Richtung durch die Buslinie 84 und während den Verkehrsspitzenzeiten zusätzlich zweimal pro Stunde in beide Richtungen durch die Buslinie 85.

Anschluss Challerenweg an die Landstrasse K292

Für den Anschluss des Challerenwegs an die Landstrasse K292 wurden zwei Knotentypen, Kreisel und T-Knoten mit Lichtsignalanlage (LSA) geprüft.

Variante Kreisel



Änderungen gegen-
über Abbildung:

✗ Challerenweg
aufgehoben

↓ Fussweg und
Veloführung
entlang Hirsrüti-
weg (neu)

Abbildung 11:Anschluss Challerenweg mit Kreisel.22. 05.2024 RK&P

Variante LSA

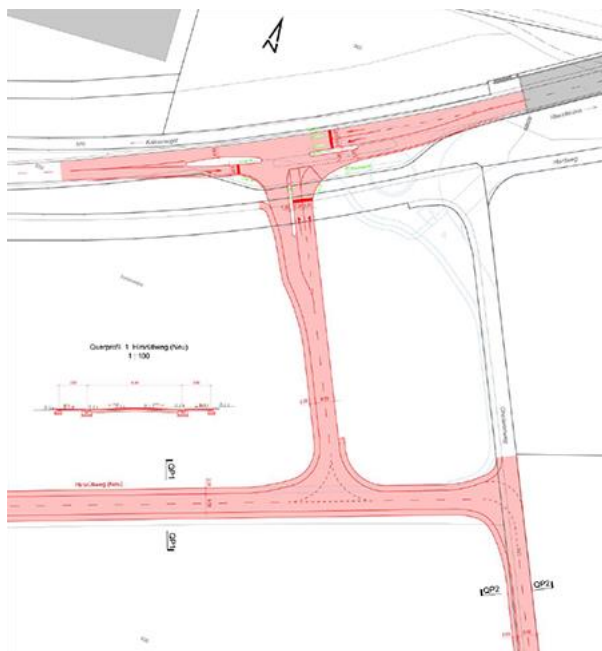


Abbildung 12: Anschluss Challerenweg mit LSA.13. 06. 2025 RK&P

Die Variante Anschluss Challerenweg mit Lichtsignalanlage ist in der Anpassung des Bauzonenplans berücksichtigt. Durch den nach Westen verschobenen Anschlusspunkt wäre jedoch eine Anpassung des Entwicklungsrichtplans notwendig.

Bewertung Anschluss Challerenweg

Die LSA-Variante wurde ergänzend geprüft und ist technisch umsetzbar. Sie bringt jedoch keine verkehrlichen Leistungsgewinne gegenüber dem Kreisel. Sie weist mehrere Nachteile auf, darunter höhere Betriebsrisiken, eingeschränkte Erweiterbarkeit und kritisches Rückstau Potenzial. Zudem ist die städtebauliche Integration erschwert, der Flächenbedarf im Gesamtsystem höher und der Koordinationsaufwand grösser. Zudem wird die nutz- und bebaubare Fläche durchschnitten und somit massgeblich eingeschränkt mit entsprechenden ökonomischen Auswirkungen. Aus diesen Gründen bleibt der Kreisel die bevorzugte Lösung.

Fuss- und Veloverkehr

Das Aurica-Areal ist mit der Fuss- und Velounterführung Challerenweg heute gut an das übergeordnete kantonale Velonetz angeschlossen.



Abbildung 13: Portal Fussgänger- und Velounterführung am Challerenweg

Die Arealerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr kann auf die gut ausgebaute bestehende Infrastruktur zurückgreifen. Die Fusswegverbindung von der Unterführung am Challerenweg zur Autobahnüberführung ist aufzuwerten.

Arealintern wird empfohlen, die Fuss- und Velowege von den MIV-Achsen mit Schwerverkehr zu entkoppeln.

3.5 Lärm / Emissionen

Beurteilung Strassenlärm Das Aurica-Areal liegt zwischen der Landstrasse K292 im Norden und der Nationalstrasse N3 im Süden.

Zur Beurteilung des Strassenverkehrslärms wurde ein Gutachten erstellt (Jauslin und Stebler AG, 08. 05. 2024, Beilage 6).

Massgeblich für die Arbeitszone Aurica sind Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES IV (Bauzone erschlossen). Diese betragen 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Die Lärmbelastung nachts wird für die Beurteilung als irrelevant bezeichnet, da in der Arbeitszone keine Wohnnutzung zulässig ist.

Immissionen Nordfassaden

Die berechneten Immissionen am Tag liegen zwischen 62 dB(A) und 63 dB(A) und unterschreiten den IGW um mindestens 7 dB(A). Somit wird auch der Planungswert (PW) eingehalten werden.



Abbildung 14: Ausschnitt Gebäudebeurteilung, Bebauung Aurica Nord

Immissionen Südfassaden

Die berechneten Immissionen am Tag liegen zwischen 62 dB(A) und 64 dB(A) und unterschreiten den IGW um mindestens 6 dB(A). Somit wird auch der Planungswert (PW) eingehalten werden.



Abbildung 15: Ausschnitt Gebäudebeurteilung, Bebauung Aurica Süd

Die massgebenden Lärm-Belastungsgrenzwerte werden im Aurica Areal eingehalten.

Es wird angestrebt nur emissionsarme Firmen anzusiedeln, welche die CO₂-Ziele bestmöglich erfüllen.

3.6 Weitere Sachthemen

Natur, Landschaft, Klima	Das Natur- und Landschaftskonzept der Gemeinde ist in die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung eingeflossen und entsprechend in den Zielvorgaben für das Areal-Aurica enthalten. Es wird ein hoher Anspruch an den Erhalt der Biodiversität gestellt. Mindestens 10% der Fläche sind als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten und haben der Vernetzung zu dienen. Ein gutes «Arealklima» mit einer attraktiven Durchgrünung und Beschattung sowie die Versickerung mit Qualität im Sinne der «Schwammstadt» sind anzustreben. Im Amphibieninventar 91/92 (Quelle AGIS) sind auf dem Areal zwei Bergmolch-Laichgebiete bezeichnet. Mit der Naturschutzzone südlich des Aurica Areals wurde 1997 dafür ein Ersatzstandort gesichert. Östlich des Challerenwegs wird eine ökologische Ausgleichsfläche geschaffen, die auch der Vernetzung dient.
Gewässer, Grundwasser	Auf dem Areal sind keine öffentlichen Gewässer verzeichnet. Das ganze Areal liegt im Grundwasserschutzbereich A_u. Der Grundwasserspiegel liegt rund 10 m unter Terrain.
Ausnahmetransportroute	Der Challerenweg ist eine Ausnahmetransportroute des Typs IIB, die als Zufahrt zum AEW-Unterwerk Asphard dient.
Gefahren, Altlasten	Die Gefahrenkarte Hochwasser weist für den Challerenweg ab dem Kreisel Hirsrütiweg/Schafbaumweg bis zur Fuss- und Velounterführung eine geringe Gefährdung aus.

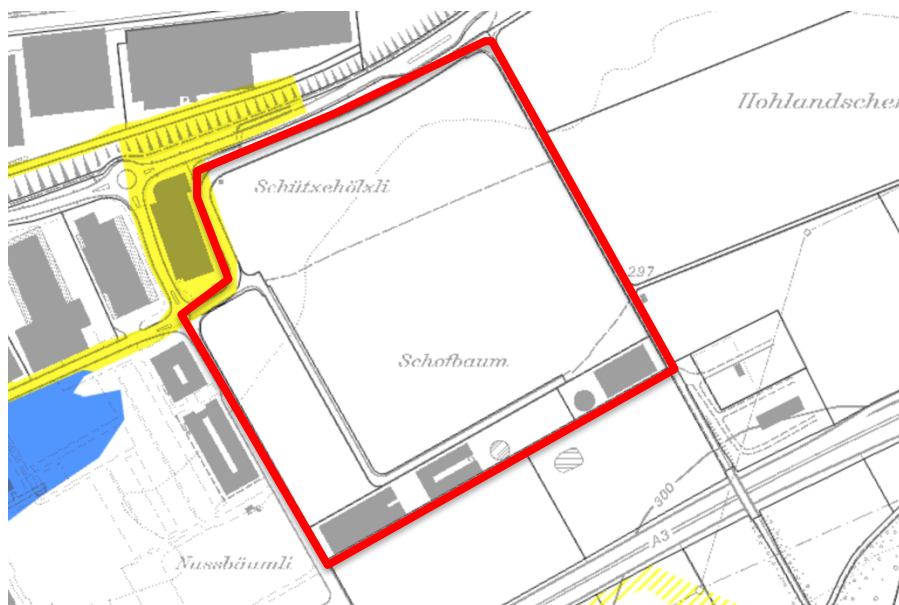


Abbildung 16: Ausschnitt Gefahrenkarte agis

Belastete Standorte	Auf dem Aurica-Areal sind keine belasteten Standorte verzeichnet.
Störfallvorsorge	Das Areal-Aurica wird von den Konsultationsbereichen der Bahnlinie (rote Fläche) und des Betriebsareals der F. Hoffmann-La-Roche AG

betroffen. Es liegt ausserhalb des Konsultationsbereichs der Nationalstrasse N3.

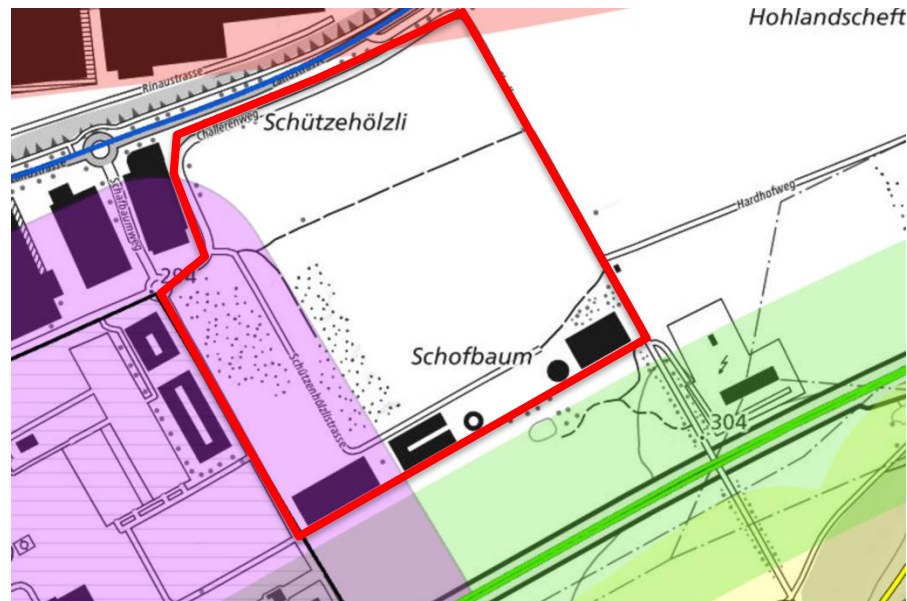


Abbildung 17: Ausschnitt Chemierisikokarte agis

Das Aurica-Areal ist der Arbeitszone zugewiesen. Die konkrete Nutzung ist noch nicht bekannt.

Die rund 10m hohe Böschung zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse schirmt das Aurica Areal von der Bahnlinie ab. Eine Gefährdung durch Störfälle auf der Bahnlinie ist daher gering.

Das Risikoszenario des stationären Störfallbetriebs F. Hoffmann-La Roche AG ist sehr grossflächig. Wesentliche Teile des gesamthaft zu beurteilenden Gebiets liegen ausserhalb der Bauzone.

Eine Risikorelevanz bei Störfallbetrieben liegt ab einer durchschnittlichen Dichte von 75 Personen / ha vor.

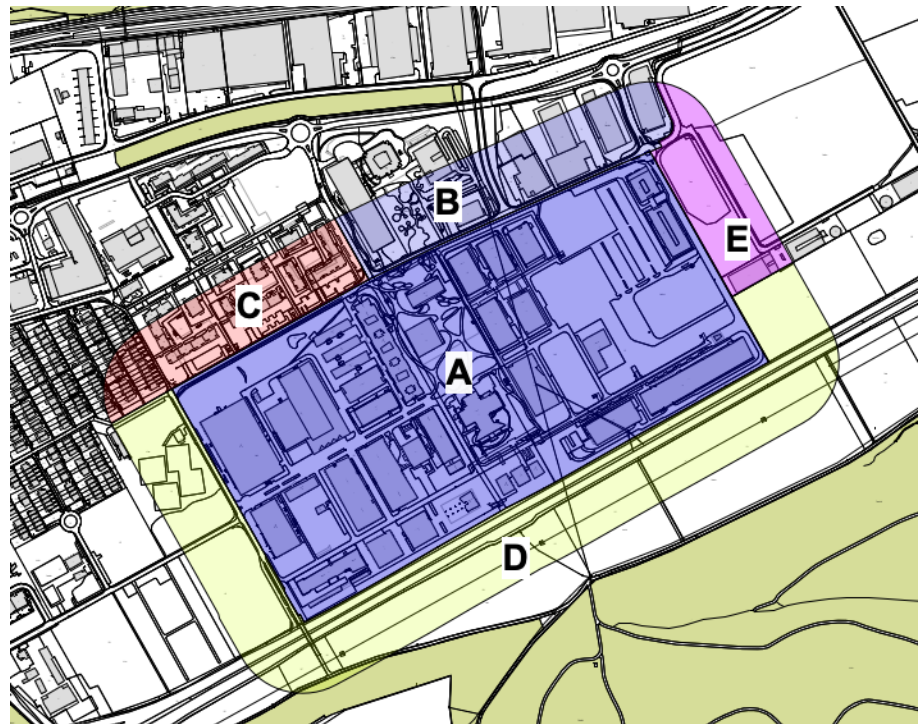


Abbildung 18: Chemierisikokarte, Ausschnitt F. Hoffmann-La Roche AG

Mittlere Personendichte im Störfallkonsultationsbereich der F. Hoffmann-La Roche AG

Bezeichnung	Areal	Fläche in ha	Personen
A	Betriebsareal Roche	28.5	3'122
B	Arbeitszone überbaut	4.9	245
C	Wohnzone überbaut	3.9	382
D	Erholungszone / Kulturland	14.2	0
E	Teilgebiet Areal Aurica	2.7	270
Total		54.2	4'019

Die durchschnittliche Personendichte im beträgt 74.15 Personen / ha.
Es ergibt sich keine Risikorelevanz.

4 Erläuterungen zu den Planinhalten

4.1 Entwicklungsrichtplan (ERP)

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) Aurica ist das Ergebnis eines mehrstufigen Planungsprozesses. (Beilage 1)

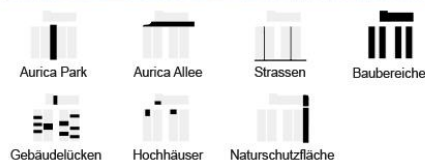
Er umfasst ein städtebauliches Konzept, das Entwicklungskonzept inkl. den Planunterlagen sowie Gestaltungsrichtlinien.

Er bildet die Grundlage für das Entstehen eines qualitativ hochstehenden Arbeitsplatzgebiets, das städtebaulich mit grosszügigen begrünten Freiräumen und einer durchdachten Erschliessung neue Massstäbe setzt.

Städtebauliches
Konzept
(Verfasser: Burckhardt
Entwicklungen)



Abbildung 19: Städtebauliches Konzept



Visualisierung zentraler Park, Schemata

Die öffentlichen Freiräume und die Erschliessungsstrasse bilden die fixe Struktur an welcher sich Bebauung und Infrastruktur orientieren. Die verschiedenen Freiraumtypen sind funktional geprägt und bieten unterschiedliche Atmosphären. Die Aurica Allee bildet das funktionale Rückgrat des Areals. Im Umfeld der zentralen Bushaltestelle können in den Erdgeschossen quartierdienliche Nutzungen entstehen. Der grosse Park in der Mitte bildet die Lunge des Areals. Gebäudelücken strukturieren die Überbauung und bieten mit den Arealstrassen kurze Wege. Sie fördern zudem die Durchlüftung und ein angenehmes Stadtklima.

Verkehr und
Erschliessung

Der Standort ist mit dem ÖV erschlossen und erhält eine neue, zentrale Bushaltestelle.

Die Anbindung an das übergeordnete Strassennetz ist hervorragend. Mit dem neuen Anschlussknoten an die Kantonsstrasse, einem Mobilitätskonzept und einem Energiekonzept wird die Infrastruktur weiter gestärkt.

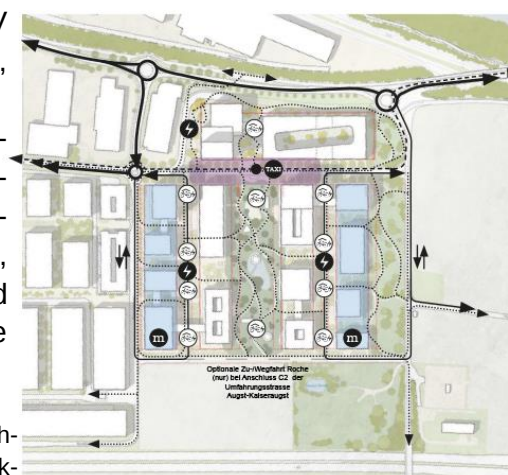


Abbildung 20: Verkehrsführung und Verkehrsinfrastruktur

Plan Entwicklungs- konzept und Gestaltungs- richtlinien

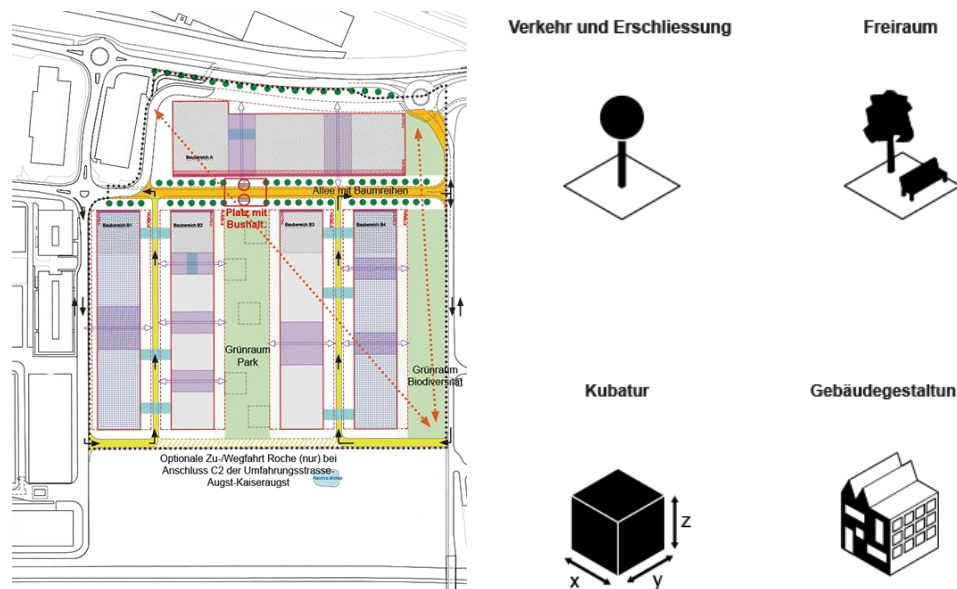


Abbildung 21: Plan Entwicklungskonzept

Gestaltungsrichtlinien

Das einfache, klare Regelwerk des Entwicklungsrichtplans setzt sich aus dem Plan des Entwicklungskonzept und den Gestaltungsrichtlinien zusammen. Das Regelwerk bildet die Grundlage für eine geordnete Entwicklung.

4.2 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung BNO

Ergänzung BNO

Für das Gebiet Aurica sind in der von der Gemeindeversammlung 2023 verabschiedeten BNO Zielsetzungen und Rahmenbedingungen definiert. Mit der Ergänzung der Vorschriften zur Arbeitszone § 20 BNO und des § 7 Gestaltungsplangebiet Aurica wird das Ergebnis des Entwicklungsrichtplans (ERP) Aurica in der Bau- und Nutzungsordnung verankert und die Abweichungen von der Grundordnung festgelegt.

Ergänzung § 20 Arbeitszone

Der Entwicklungsrichtplan stellt hohe Anforderungen an die Überbauung der Arbeitszone Aurica. Insbesondere ist ein grosser, zentraler und öffentlicher Park sowie entlang dem Challerenweg ein breiter Vernetzungskorridor definiert. Die grundeigentümergebundene Umsetzung des Entwicklungsrichtplans erfolgt mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag und Grundbucheintrag oder mit einem Gestaltungsplan.

Gesamthöhe 30m

Neu wird der § 20 um den neuen Absatz 11 ergänzt. Im Gebiet Aurica wird eine Gesamthöhe von 30 m anstelle 22 m festgelegt. Räumlichkeiten für technische Anlagen und betriebsnotwendige Gebäudeteile die der Produktion dienen, können eine Fassadenhöhe von maximal 40 m aufweisen.

Gestaltungsplan Hochhäuser

Voraussetzung für den Bau von maximal 3 Hochhäusern mit einer Gesamthöhe von je 60m in der nördlichen Hälfte des Areals ist ein Hochhauskonzept und eine städtebauliche Abstimmung im qualitätssichernden Verfahren. Das Hochhauskonzept und der Entwicklungsrichtplan

	sind aufeinander abzustimmen und das Hochhauskonzept ist regional gemeindeübergreifend abzustimmen. Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde Verfahren (Architekturwettbewerb, Studienauftrag).
Ergänzung § 7 Gestaltungsplan- gebiet Aurica	Der Entwicklungsrichtplan Aurica ist das Zielbild und die Grundlage für die Überbauung. Im § 7 Abs 1 der BNO werden die entsprechenden Ziele für das Gebiet definiert. Wird der Entwicklungsrichtplan zum Beispiel mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag grundeigentümergebunden gesichert, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden. Die aufgrund des Entwicklungsrichtplans gewährten Abweichungen von der Regelbauweise sind in § 20 Abs 11 BNO abschliessend festgelegt.
Qualitätssicherung	Für die Beurteilung von Baugesuchen setzt der Gemeinderat eine breit abgestützte, interdisziplinäre Fachgremium als Gestaltungskommission ein. Diese beurteilt, ob die Zielsetzungen des Entwicklungsrichtplans eingehalten sind.
Ausnützung	Für das Gebiet Aurica entfällt die Ausnützungsziffer insgesamt. Das zulässige Nutzungsmass wird aufgrund der Auswirkung auf die Verkehrsinfrastruktur, die Etappierung und der Koordinierten Arealentwicklung bestimmt. Dabei sollen die Einhaltung der Reserven und Kapazitäten des bestehenden Strassennetzes, insbesondere die Knotenzufahrt Schafbaumweg, in die Beurteilung miteinbezogen werden. Für Lastwagen und Lieferwagen gilt gemäss kantonalem Richtplan S 3.1 ein Limit von 200 Fahrten pro Tag für neue Nutzungen.

4.3 Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan

Einzonung Chal- lerenweg (siehe Punkt 3.2)	Der Challerenweg ist im Umfang von 2'305 m ² von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone einzuzonen. Zudem ist eine Teilfläche zwischen dem Challerenweg und der Landstrasse K292 im Umfang von 446 m ² von der Landwirtschaftszone und der Grünzone der Verkehrsfläche zuzuweisen. Mit der Einzonung und der Zuweisung zur Verkehrsfläche wird die zusätzliche Erschliessung über den geplanten Anschluss des Challerenwegs an die Landstrasse K292 ermöglicht. Die Bauzonengrenze wird um die Breite des bestehenden Challerenwegs (7.00 m) nach Osten verschoben. Insgesamt werden 2'386 m ² Grün- oder Landwirtschaftszone beansprucht.
Gebiet Sondervor- schriften Aurica	Im Bauzonenplan wird das Gebiet bezeichnet, in welchem die Vorschriften gemäss § 20 Abs. 11 BNO gelten.

5 Organisation und Ablauf

5.1 Planungsorganisation

Beteiligte Personen	Françoise Moser	Gemeindepräsidentin Kaiseraugst bis Nov. 24
	Andreas Brühwiler	Bauverwalter Kaiseraugst
	Marc Ritter	Aurica AG, VR Präsident (Grundeigentümerverspreter)
	Michel Eglin	Aurica AG, CEO (Grundeigentümerverspreter)
	Jean Frey	Gemeindepräsident Kaiseraugst
	Oliver Jucker	Gemeinderat Kaiseraugst ab November 2024
	Phillippe Fürstenberger	Wir vor Ort GmbH, Kommunikationsberater Aurica AG
	Kenzo Krüger-Hayden	Burckhardt Entwicklungen AG (ERP)
	Samuel Seiler	Burckhardt Entwicklungen AG (ERP)
	Thomas Rubin	Marti Partner Architekten und Planer AG
	Hannes Liesch	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

5.2 Planungsablauf

Planungsablauf
gemäss BauG

Planungsablauf gemäss § 3 und 23ff Baugesetz:

1. Entwurf der Teilrevision Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
2. Regionale Abstimmung
Die Vorlage wird dem Regionalplanungsverband Fricktal Regio zur Stellungnahme unterbreitet
3. Kantonale Vorprüfung
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht
4. Mitwirkungsverfahren
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.
5. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über Einsprachen.
6. Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum
7. Eventuell Beschwerdeverfahren

Der Regierungsrat genehmigt die Teilrevision der Nutzungsplanung.

5.2.1 Erfolgter Planungsablauf

Die erfolgten Planungsschritte werden nachfolgend je nach Planungsstand ergänzt:

Erarbeitung Planungsentwurf	An der Sitzung vom 20. Juni 2024 wurde der Entwurf des Entwicklungsrichtplans (ERP) diskutiert und die Inhalte der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung besprochen.
Entwurf mit Stand 09. 08. 2024	Der Entwurf vom 9. August 2024 wurde an der Schlussbesprechung des Entwicklungsrichtplan am 14. August 2024 besprochen.
Regionale Abstimmung	Die regionale Stellungnahme des Regionalplanungsverbands Fricktal Regio vom 9. Dezember 2024 unterstützt den Entwicklungsrichtplan und die Teilzonenplanrevision und gibt Hinweise für aus regionaler Sicht erwünschte Präzisierungen.
Entwurf mit Stand 09. 01. 2025 zur kantonalen Vorprüfung	Im Planungsentwurf zur kantonalen Vorprüfung sind die kantonale Stellungnahme zur Erschliessung Aurica Areal vom 9. September 2024 und der bereinigte Entwicklungsrichtplan ERP der Burckhardt Entwicklungen AG vom 31. Oktober 2024 berücksichtigt.
Mitwirkung	Die öffentliche Mitwirkung hat vom 6. März bis 4. April 2025 stattgefunden. Es sind sechs Mitwirkungseingaben eingereicht worden. Der Gemeinderat hat mit dem Mitwirkungsbericht vom 16. Juni 2025 zu den Eingaben Stellung genommen.
Entwurf mit Stand 18. 06. 2025 zur 2. kantonalen Vorprüfung	Aufgrund der fachlichen Stellungnahme vom 14. Mai 2025 und der Sitzung mit dem Kreisplaner Christian Brodmann am 21. Mai 2025 wurden die Unterlagen angepasst und die Machbarkeit eines Anschlussknotens mit einer Lichtsignalanlage abgeklärt.
Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 05. 09. 2025	Die Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf mit Stand vom 18. Juni 2025 abschliessend vorgeprüft. Die Vorbehalte und Hinweise wurden in die Vorlage eingepflegt.
Öffentliche Auflage	Der Gemeinderat hat am 15. September 2025 den Entwurf vom 10. September 2025 zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Die öffentliche Auflage findet vom 18. September 2025 bis einschliesslich 17. Oktober 2025 statt.

Beilagen

- 1 Entwicklungsrichtplan Aurica vom 31. Oktober 2024
- 2 Verkehrserschliessung Aurica Areal, Kapazitätsnachweis und Machbarkeitsstudie vom 22. Mai 2024 (2a) sowie Simulation Verkehrserschliessung vom 9. Dezember 2024 (2b)
- 3 Verkehrserschliessung Aurica Areal, Machbarkeit LSA Challenweg & Stellungnahme Mitwirkung vom 13. Juni 2025
- 4 Kantonale Stellungnahme zur Erschliessung Aurica-Areal vom 5. September 2024
- 5 Karte Wahrnehmungsanalyse Hochhäuser Areal Aurica vom 24. Oktober 2024

6 Beurteilung Strassenverkehrslärm vom 8. Mai 2024