

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

5. September 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.16 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Kaiseraugst
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilzonenplanrevision Aurica

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Teiländerung Nutzungsplanung, Umzonung Areal Aurica, Einzonung Challerenweg vom 18. Juni 2025
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung § 8 Gestaltungsplangebiet Aurica und Ergänzung § 24 Arbeitszone vom 20. Juni 2025

Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 16. Juni 2025 mit Beilagen
- Entwicklungskonzept Aurica vom 30. Oktober 2024
- Kapazitätsnachweis und Machbarkeitsstudie vom 14. Januar 2025
- Machbarkeit LSA Challerenweg vom 16. Juni 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Das Areal Aurica liegt im Arbeitsplatzgebiet Kaiseraugst und ist im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt von kantonomer Bedeutung mit Nutzungseignung für produzierende und verarbeitende Nutzungen (ESP VPN) festgelegt. Aufgrund einer Potenzialstudie wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens ein detailliertes Richtkonzept ausgearbeitet, das für die Realisierung einer Teilrevision der Nutzungsplanung erfordert.

Die Vorlage beinhaltet eine überlagernde Zonierung mit Zielvorgaben in der BNO und die Einzonung der Zonenrandstrassen für die Erschliessung.

2. Gesamtbeurteilung

Die Vorgehensweise zur Entwicklung des Aurica-Areals und das daraus resultierende umfassende Entwicklungskonzept Aurica vom 30. Oktober 2024 sind vorbildlich und werden explizit gewürdigt.

Die vorgesehenen Bestimmungen sind rechtlich noch nicht ausreichend belastbar formuliert und bedürfen diverser Anpassungen. Mit Übernahme der unten aufgeführten Formulierungsvorschläge kann eine ausreichende Rechtssicherheit erreicht werden.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig. Sie ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der vorgesehenen Planungsmassnahmen.

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung. Diese bereits gut erschlossenen Räume sollen zwei Fünftel und damit insgesamt den grössten Teil des prognostizierten Bevölkerungszuwachses bis 2040 aufnehmen. Zudem entfällt rund ein Drittel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung auf die Urbanen Entwicklungsräume. Der zusätzliche Raumbedarf ist zu über 40 % durch hochwertige Innenentwicklung zu decken. Die Wohnformen und -flächen sind städtisch und vielseitig zu gestalten, die Lebensqualität und Standortattraktivität sind zu verbessern.

Gemäss kantonalem Richtplan gehört das Areal zum ESP VPN. Kaiseraugst wird zudem als Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie in den Bereichen Chemie und Pharma und für grössere Ansiedlungen sowie Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) bezeichnet.

Mit der vorliegenden Planung sollen unter Beachtung der Verkehrskapazitäten die Planungsaufträge des Richtplans umgesetzt werden.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio hat mit Zirkularbeschluss des Vorstands vom 9. Dezember 2024 zur Teiländerung der Nutzungsplanung sowie zum parallel erarbeiteten (Rahmen-)Gestaltungsplan Stellung genommen.

Fricktal Regio begrüsst in seiner Stellungnahme das gewählte mehrstufige Vorgehen und erachtet dieses als vorbildlich. Gewürdigt werden die fussläufige Durchlässigkeit und Platzgestaltung sowie die beabsichtigte Flexibilität der Planwerke. Hinsichtlich der Erdgeschossnutzungen sieht der Planungsverband stärkeren Regelungsbedarf und bezüglich der drei zulässigen Hochhäuser wird ein Hochhauskonzept zur Klärung der Ortsbildverträglichkeit empfohlen. Weitere Empfehlungen werden hinsichtlich der weiteren ökologischen Vernetzung sowie zur Mobilität und Parkierung der Gemeinde mitgegeben. Unter Berücksichtigung der formulierten Hinweise unterstützt der Vorstand von Fricktal Regio die Planung.

Der Gemeinderat hat mit Protokollauszug vom 13. Januar 2025 im Rahmen der Beschlussfassung zur Vorprüfungseingabe zu den regionalen Hinweisen Stellung genommen, sieht aber keinen Anpassungsbedarf an der Vorlage.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Raumplanung

Verfahrenskoordination

Die Einwohnergemeinde Kaiseraugst hat am 11. November 2021 eine Gesamtrevision ihrer BNO beschlossen (BVUARE 11.94). Der abschliessende Vorprüfungsbericht stammt vom 17. Januar 2022. Bis heute wurde diese Änderung jedoch dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung unterbreitet.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine Anpassung der beschlossenen Gesamtrevision handelt, ist eine Genehmigung frühestens zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision möglich. **(Vorbehalt)**

Überlagerungen

Es ist im Bauzonenplan (BZP) eine überlagernde orange Schraffur vorgesehen. Im Genehmigungsinhalt der Legende wird auf die ergänzenden Bestimmungen in § 24 Abs. 11 BNO verwiesen. Neu wird auch eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Die überlagernden Planeinträge sind sachgerecht.

Arrondierungen

Zur Erschliessung des Areals ist die Einzonung der Zonenrandstrasse vorgesehen. Entlang der Kantonsstrasse wird die Grünzone für den künftigen Strassenanschluss der Verkehrsfläche der Kantonsstrasse zugewiesen (hellgrau mit blauer Umrandung).

Die Einzonung der Zonenrandstrasse für die Erschliessung des Areals ist sachgerecht. Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die beantragte Arrondierung erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 3.2 im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen war. Für die Vorprüfung müssen alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke in die Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" aufgenommen und bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Die vorgesehenen Einzonungs- und Zonenzuweisungsflächen sind im Eigentum von Gemeinde und Kanton und dienen der Erschliessung. Gemäss § 28a Abs. 4 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) wird entsprechend keine Abgabe erhoben.

3.3.2 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

Hochhausstandorte

Das Gebiet Aurica liegt ausserhalb der ISOS¹-Perimeter des national bedeutenden Ortsbilds von Kaiseraugst. Im Planungsbericht ist eine Wahrnehmungsanalyse mit Erläuterungen enthalten. Zu den

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

ISOS-Objekten Kaiseraugst und Rheinfelden wurden keine Sichtbezüge zu möglichen Hochhäusern im Areal Aurica festgestellt. Die Auswirkungen der Hochhäuser beschränken sich vorwiegend auf die peripheren Siedlungsgebiete. Die Nachvollziehbarkeit dieser Erläuterungen ist ohne Visualisierungen nur bedingt gewährleistet. Im Hinblick auf die Abschätzung der Auswirkungen auf die ISOS-Objekte ist die Dokumentation in der vorliegenden Form ausreichend. Im Rahmen des Hochhauskonzepts wird eine differenzierte Betrachtung erforderlich werden.

Qualitätssicherung

Entwicklungsrichtplan, qualitätssicherndes Verfahren

Der Entwicklungsrichtplan Aurica soll gemäss den Ausführungen im Planungsbericht ein Zielbild für die Arealentwicklung, ein einfaches Regelwerk zur Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität, der Erschliessung sowie Gestaltungsrichtlinien für Bauten und Freiräume umfassen. Auch wenn der Entwicklungsrichtplan bereits erarbeitet wurde, ist es wichtig, die Anforderungen an diesen in der BNO vorzugeben. **(Wichtiger Hinweis)**

Gestaltungskommission

Die Beurteilung im Hinblick auf die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans erfolgt durch die Gestaltungskommission, die vom Gemeinderat eingesetzt wird (§ 8 Abs. 5 BNO). Um die Qualitätssicherung der anspruchsvollen Ausgangslage adäquat gewährleisten zu können, soll die Gestaltungskommission als breit abgestütztes interdisziplinäres Fachgremium aufgestellt werden. **(Hinweis)**

Hochhauskonzept, qualitätssichernde Verfahren

Gemäss § 8 Abs 11 BNO ist ein Hochhauskonzept zu erstellen und eine städtebauliche Abstimmung im qualitätssichernden Verfahren durchzuführen. Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde Verfahren. Um die beiden qualitätssichernden Verfahren deutlich zu unterscheiden (1. Städtebau, 2. Architektur), wird eine Ergänzung dringend empfohlen. Formulierungsvorschlag: "[] Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde Verfahren (*Architekturwettbewerb, Studienauftrag*)." **(Wichtiger Hinweis)**

Das Hochhauskonzept und der Entwicklungsrichtplan sind aufeinander abzustimmen und das Hochhauskonzept ist regional gemeindeübergreifend abzustimmen. **(Wichtiger Hinweis)**

3.3.3 Abstimmung von 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 BNO-Revision hat auf das weitere Vorgehen in Bezug auf die Umfahrung Augst nach heutigem Ermessen keinen Einfluss.

Das Richtplankapitel S 3.1 (Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen) enthält Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und Verkehrserschliessung. Demgemäss 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. Auf eine entsprechende Überprüfung beziehungsweise entsprechende Vorgaben wird in der Vorlage verzichtet, insofern gilt das Limit von 200 Fahrten pro Tag für neue Nutzungen. **(Hinweis)**

Verkehrskapazität

Mit der Anpassung der BNO soll die zulässige Nutzung nicht mehr durch eine feste Ausnützungsziffer begrenzt werden, sondern sich künftig an der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassen-

netzes ausrichten. Gemäss § 24 Abs. 11 lit. c BNO wird festgehalten, dass der Gemeinderat die maximale Ausnützung anhand der in § 24 Abs. 5 BNO aufgeführten Kriterien festlegt. Dazu zählen insbesondere die Strassen- und Parkierungsverhältnisse.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Formulierung zur Festsetzung der Ausnützungsziffer gemäss § 24 Abs. 5 BNO etwas unklar, insbesondere hinsichtlich der Grundlagen, auf denen der Gemeinderat beziehungsweise die Gestaltungskommission die Verkehrssituation beurteilen soll. Es wird empfohlen, die Einhaltung der Reserven und Kapazitäten des bestehenden Strassennetzes (insbesondere die Knotenzufahrt Schafbaumweg) in die Beurteilung miteinzubeziehen lassen. **(Hinweis)**

Verursacherknoten

Das Arbeitsplatzgebiet Kaiseraugst soll mit einem Verursacherknoten an das Kantonsstrassennetz angebunden werden. Es erfolgte nebst der Kreiselösung auch die technische Überprüfung und Machbarkeit einer LSA-Variante zur Verkehrserschliessung des Aurica Areals. Der Kreisel bleibt die bevorzugte und langfristig tragfähige Lösung für die Erschliessung des Areals "Aurica", während die geprüfte LSA-Variante trotz Machbarkeit Nachteile aufweist. Es wird nachgewiesen, dass die Realisierung beider Knotenvarianten (LSA/Kreisel) innerhalb der Bauzone möglich ist.

3.3.4 Umweltschutz

Lärm

Die geplante Anpassung der BNO enthält keine lärmrechtlichen Bestimmungen. Dies ist auch nicht nötig, da es sich nicht um die Festlegung einer neuen Bauzone handelt.

Aus dem parallel in der Vorprüfung eingereichten Rahmengestaltungsplan geht hervor, dass neue Erschliessungsstrassen geplant sind. Dies deutet für uns darauf hin, dass das Gebiet für die zukünftige Nutzung als noch nicht hinreichend erschlossen zu taxieren ist und die Anforderungen von Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten sind.

Das beigelegte Lärmgutachten weist für die der Kantonsstrasse zugewandten Gebäude der Überbauungsstudie maximale Beurteilungspegel von 63 dB(A) am Tag aus und für die der Autobahn zugewandten Gebäude maximale Beurteilungspegel von 64 dB(A) am Tag. Damit liegen sie unter dem für die ES IV massgebenden Planungswert, der gemäss Anhang 3 LSV 65 dB(A) am Tag beträgt. Die Nachtgrenzwerte sind nicht massgebend, da nach BNO lediglich eine betriebliche Nutzung zulässig ist, die hauptsächlich tagsüber stattfindet. Die massgebenden Planungswerte sind auf dem ganzen Areal ohne zusätzliche Lärmschutzmassnahmen eingehalten.

Störfallvorsorge

Die Störfallverordnung schreibt vor, dass die Kantone in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten die Störfallvorsorge berücksichtigen müssen. Gemäss Richtplankapitel S 1.8) müssen in der Nutzungsplanung allenfalls notwendige planerische und bauliche Schutzmassnahmen rechtsverbindlich festgelegt werden, sofern diese aufgrund der Gefahrensituation und der raumplanerischen Interessensabwägung (Art. 3 RPV) als notwendig erachtet werden. Hinweise zur konkreten Beurteilung finden sich in der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge"² des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK).

Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass der Planungssperimeter "Aurica" von den Konsultationsbereichen der Eisenbahn (Transport gefährlicher Güter) und des stationären Störfallbetriebs F. Hoffmann-La-Roche AG betroffen ist.

² <https://www.are.admin.ch/are/de/home/medien-und-publikationen/publikationen/strategie-und-planung/planungshilfe-koordination-raumplanung-und-stoerfallvorsorge.html>

Im Kapitel "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Risikoszenarios des stationären Störfallbetriebs F. Hoffmann-La-Roche AG sehr grossflächig sind und wesentliche Teile des gesamthaft zu beurteilenden Gebiets östlich des Planungssperimeters weiterhin ausserhalb der Bauzone liegen. Daher ist die Personendichte in diesem Bereich weiterhin ausreichend tief. Dies ist nachvollziehbar und plausibel. Das Planungsvorhaben ist somit nicht risikorelevant und es ist keine weitere Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge nötig.

3.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

§ 8 Abs. 1	Die Ziele für den Gestaltungsplan sind teilweise zu wenig konkret und sollten hinsichtlich folgender Aspekte präzisiert werden: Strich 1: Die Formulierung soll sich klar von § 42 Abs. 1 BauG (Einordnung von Bauten und Anlagen) abgrenzen. Bitte ergänzen, auf welchen Werten die hohe Qualität fusst. Strich 2: Bitte konkreter werden, welche Anforderungen an Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Gebäudestandards gestellt werden. Strich 3: Von welcher Fläche wird hier ausgegangen? Sofern die anrechenbare Grundstücksfläche gemeint ist, ist diese (präzisere) Begrifflichkeit zu verwenden.
§ 8 Abs. 2	Ein Erschliessungsplan als Grundlage für einen Gestaltungsplan muss die Ziele gemäss Abs. 1 erfüllen, da er sonst nicht als Grundlage dienen würde. Dies ist zu präzisieren, entsprechend kann auf die vorgesehene Ergänzung verzichtet werden, da diese in Abs. 1 bereits genannt wird. Formulierungsvorschlag: "Als Basis für den Gestaltungsplan ist ein <i>die Zielsetzungen aus Abs. 1 umsetzender</i> Entwicklungsrichtplan zu erarbeiten. Basis für den Entwicklungsrichtplan ist ein qualitätssicherndes Verfahren." (Vorbehalt)
§ 8 Abs. 4	Einerseits werden gemäss Vorbehalt zu Abs. 2 mit dem Entwicklungsrichtplan die Ziele gemäss Abs. 1 umgesetzt, andererseits kann der Gemeinderat bei Hochhäusern nicht auf einen Gestaltungsplan verzichten. Entsprechend ist dieser Absatz umzuformulieren. Formulierungsvorschlag: " <i>Sofern keine Hochhäuser gemäss § 24 Abs. 11 lit. b BNO vorgesehen werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten, wenn die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans auf andere Weise gesichert werden können.</i> " (Vorbehalt)
§ 24 Abs. 11 lit. a)	Unter "technisch bedingte Dachaufbauten" fallen gemäss IVHB ³ -Erläuterungen Ziffer 5.1.6 Kamine, Lüftungsanlagen, Sonnenkollektoren und dergleichen. Diese dürfen das technisch notwendige Mass nicht überschreiten. Räume fallen nicht unter "technisch bedingte Dachaufbauten". Die Bestimmung ist unklar und steht im Konflikt mit der aktuellen Formulierung der Definition für "technisch bedingte Dachaufbauten". Formulierungsvorschlag: "[...] <i>Sind nachgewiesenermassen produktionstechnisch höhere Bauten erforderlich, kann der Gemeinderat Ausnahmen bis maximal 40 m Fassaden- respektive Gesamthöhe erteilen.</i> " (Vorbehalt)
§ 24 Abs. 11 lit. b)	Vgl. Ziffer 3.3.2 Formulierungsvorschlag: "[] Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde Verfahren (<i>Architekturwettbewerb, Studienauftrag</i>)."
§ 24 Abs. 11 lit. c)	Dies gilt gemäss Grundzonierung (Abs. 5), es handelt sich dabei nicht um eine Abweichung von der Regelbauweise, was in Abs. 11 geregelt wird. Bitte streichen. (Vorbehalt)

Im Übrigen sind die ergänzenden Vorschriften sachgerecht und rechtskonform.

3.5 Verschiedenes und Formelles

Der Genehmigungsinhalt "Grünzone" in der Legende der Änderung des Bauzonenplans ist obsolet und sollte weggelassen werden. (**Hinweis**)

³ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Die zur Diskussion stehende Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung, betrifft aber keine subventionierten Drainagen. Auf der fraglichen 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. **(Hinweis)**

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Oliver Hager
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter