

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000850

Gemeinde Kaiseraugst; Allgemeine Nutzungsplanung, Teilzonenplanrevision Aurica; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 1. Juli 2026

Versand: 7. Juli 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	5. September 2025
Mitwirkung	6. März 2025 bis 4. April 2025
Öffentliche Auflage	18. September 2025 bis 17. Oktober 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	26. November 2025
Eingereicht zur Genehmigung	4. Juni 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	30. Mai 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Kaiseraugst am 26. November 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Nutzungsplanung, Umzonung Areal Aurica, Einzonung Challerenweg
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Änderung § 7 BNO Gestaltungsplangebiet Aurica und Ergänzung § 20 BNO Arbeitszone

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 26. November 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 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 eine Teilrevision der Nutzungsplanung erfordert.

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

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 5. September 2025 mit Vorbehalten abgeschlossen. Durch die erfolgte Übernahme der Anpassungsvorschläge aus dem abschliessenden Vorprüfungsbericht wurden die Vorbehalte erledigt.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Mit der Teiländerung wird die Gestaltungsplanpflicht auf das ganze Gebiet Aurica vergrössert und eine überlagernde Schraffur über das Gebiet Aurica festgelegt, in dem die Sondervorschriften Areal Aurica gelten. Zudem wird die Zonenrandstrasse der Arbeitszone zugewiesen.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

In § 7 BNO werden die bereits vorhandenen Ziele für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Aurica weiter präzisiert und in § 20 BNO, Arbeitszone, wird ein zusätzlicher Absatz 11 ergänzt, der für den schraffierten Bereich Aurica teilweise von der Grundzonierung abweichende Massvorgaben vorgibt.

Genehmigungsinhalt sind nur die textlichen Änderungen und Ergänzungen, die gelb hinterlegt sind und die rot eingefärbten und durchgestrichen dargestellten Textpassagen, die mit der Vorlage aufgehoben werden.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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.

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband Fricktal Regio hat mit Zirkularbeschluss des Vorstands vom 9. Dezember 2024 zur Teiländerung der Nutzungsplanung Stellung genommen.

Fricktal Regio begrüsst in seiner Stellungnahme das gewählte 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. Zusätzliche 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.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Raumplanung

Rechtsbeständigkeit

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Kaiseraugst wurde am 19. November 2025 vom Regierungsrat genehmigt. Die vorliegende Teiländerung war zu diesem Zeitpunkt bereits bekannt und wird im Genehmigungsbeschluss (Regierungsratsbeschluss Nr. 2025-001339) unter Ziffer 3.4.4 erwähnt. Insofern wird die Rechtsbeständigkeit mit der Vorlage nicht verletzt.

Überlagerungen

Es ist im Bauzonenplan (BZP) eine überlagernde orange Schraffur vorgesehen. Im Genehmigungsinhalt der Legende wird auf die ergänzenden Bestimmungen in § 20 Abs. 11 BNO verwiesen. Die überlagernden Planeinträge sind sachgerecht.

Arrondierungen

Zur Erschliessung des Areals ist die Einzonung der Zonenrandstrasse vorgesehen. Entlang der Kantonsstrasse wird die heutige 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

Die vorgesehenen Einzonungs- und Zonenzuweisungsflächen sind im Eigentum von Gemeinde und Kanton und dienen der Erschliessung. Gemäss § 28a Abs. 4 BauG wird entsprechend keine Abgabe erhoben.

3.4.2 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 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 in § 20 Abs. 11 BNO verlangten Hochhauskonzepts wird sachgerecht eine differenzierte Betrachtung erfolgen.

Qualitätssicherung

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. Die qualitativen Anforderungen werden sachgerecht als Zielvorgaben in § 7 BNO festgelegt. Die Beurteilung im Hinblick auf die Vorgaben des Entwicklungsrichtplans wird durch Einsetzen eines interdisziplinären Fachgremiums (Gestaltungskommission) sichergestellt (§ 7 Abs. 6 BNO).

Sofern von der Möglichkeit, Hochhäuser zu erstellen, Gebrauch gemacht wird, ist gemäss § 20 Abs. 11 BNO ein Hochhauskonzept zu erstellen und eine städtebauliche Abstimmung im qualitätssichernden Verfahren durchzuführen. Voraussetzung für die einzelnen Hochhäuser sind qualitätssichernde Verfahren. Diese Festlegungen sind sachgerecht.

3.4.3 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 Verkehrerschliessung. 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.

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 Strassennetzes ausrichten. Gemäss § 20 Abs. 11 lit. c BNO wird festgehalten, dass der Gemeinderat die maximale Ausnützung anhand der in § 20 Abs. 5 BNO aufgeführten Kriterien festlegt. Dazu zählen insbesondere die Strassen- und Parkierungsverhältnisse.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Verursacherknoten

Das Arbeitsplatzgebiet Kaiseraugst soll mit einem Verursacherknoten an das Kantonsstrassennetz angebunden werden. Es erfolgte nebst der Kreislösung auch die technische Überprüfung und Machbarkeit einer Variante mit Lichtsignalanlage (LSA) zur Verkehrserschliessung des Aurica Areals. Der Kreisell 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/Kreisell) innerhalb der Bauzone möglich ist.

3.4.4 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.

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 Empfindlichkeitsstufe (ES) IV massgebenden Immissionswerte, sie werden 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.

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

Im Kapitel "Störfallvorsorge" des Planungsberichts wird festgehalten, dass die Risikoszenarien des stationären Störfallbetriebs F. Hoffmann-La-Roche AG sehr grossflächig sind und wesentliche Teile des gesamthaft zu beurteilenden Gebiets östlich des Planungsperimeters 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.

3.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die geänderten Bestimmungen sind sachgerecht und rechtskonform.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

² https://www.are.admin.ch/koordination_raumplanungundstoerfallvorsorge.pdf

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung, Teilzonenplanrevision Aurica, beschlossen von der Gemeindeversammlung Kaiseraugst am 26. November 2025, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfstrasse 17, 4303 Kaiseraugst
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.