

Vorlage an den Landrat

Augusta Raurica: Ortsplanungsrevision, Vermögensordnung, Zukunftsbild – Ausgabenbewilligung für die Umwandlung zweier Parzellen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen
2026/6884

vom 15. September 2026



1. Übersicht

1.1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Augst weist eine stark überdimensionierte Wohn-, Misch- und Zentrumszone (WMZ) auf. Eine massgebende Ursache dafür ist, dass die langfristige Festlegung des Wohnzonenbedarfs bis 2055 eng mit dem archäologischen Sicherstellungsprogramm von 1987 zusammenhängt. Diese lange Bindung überschreitet den heute üblichen raumplanerischen Horizont von 15 Jahren. Deshalb ist eine Reduktion der WMZ und damit eine Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision Augst-Ost / Oberdorf erforderlich.

Für die Ortsplanungsrevision schlagen die kantonalen Fachstellen vor, museal genutzte Flächen in eine Zone für öffentliche Werke und Anlagen zu überführen, Parzellen westlich der Giebenacherstrasse einer archäologischen Schutzzone zuzuweisen und bestehende Gewerbe- und Spezialzonen beizubehalten. Nicht genutzte Flächen sollen weiterhin eingeschränkt landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Dies entspricht den langfristigen Zielsetzungen des kantonalen Richtplans 2019, Augusta Raurica als national bedeutenden Kultur-, Erlebnis- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Der Richtplan verpflichtet die Gemeinde, das verbleibende Wohngebiet klar abzugrenzen und übrige Flächen entsprechend ihrer archäologischen Bedeutung zu sichern.

Die Gemeinde Augst bekräftigt, dass sie eine Ortsplanungsrevision nur unter der Voraussetzung umsetzt, wenn der Kanton im Fall von Umzonungen keine Entschädigungsforderungen stellt. Sie verlangt dafür eine verbindliche Zusicherung. In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass zwei vom Kanton im Jahr 2006 erworbene Parzellen noch nicht vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt wurden. Ziel der Vorlage sind die Überführung dieser Parzellen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie der formelle Verzicht des Kantons auf Entschädigungsansprüche gegenüber der Gemeinde bei einer Umzonung von Parzellen im betroffenen Gebiet im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision.

Der Kanton erwarb ab 1984 im Rahmen des archäologischen Sicherstellungsprogramms rund 21 Grundstücke für ca. 16 Millionen Franken und konnte so verhindern, dass aufgrund von Bauvorhaben deutlich teurere Ausgrabungen notwendig geworden wären. Die damit erreichten Einsparungen belaufen sich auf rund 260 Millionen Franken (ohne Folgekosten).

Ausgrabungen auf den mit dieser Vorlage ins Verwaltungsvermögen zu überführenden Parzellen würden Kosten von rund 14,5 Millionen Franken verursachen. Demgegenüber steht eine beantragte Ausgabenbewilligung von rund 5,5 Millionen Franken für die Umwidmung ins Verwaltungsvermögen, was nebst dem kulturellen Nutzen auch den wirtschaftlichen Nutzen der erfolgten Grundstückserwerbe darlegt. Nach Umwidmung ins Verwaltungsvermögen erfolgt eine ausserordentliche Abschreibung von rund 5.35 Millionen Franken zur Vereinheitlichung der im Verwaltungsvermögen geführten Parzellen in Augusta Raurica. Alle übrigen von der Umzonung betroffenen und relevanten Parzellen befinden sich bereits im Verwaltungsvermögen.

Die Vorlage ist strategiekonform entsprechend der kantonalen Areal- und Immobilienstrategie und Bodenpolitik, da sie dem dauerhaften Erhalt und der Weiterentwicklung des Kulturguts Augusta Raurica dient.

Rechtlich stützt sich die Vorlage auf das Finanzhaushaltsgesetz, welches zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen unterscheidet und die Bilanzierung von Vermögenswerten regelt. Ergänzend bildet das Archäologiegesezt die Grundlage, wonach Augusta Raurica als archäologisches Schutzobjekt gilt und nur mit Bewilligung verändert werden darf. Als zulässige Schutzmassnahmen sind unter anderem das Ausscheiden von Schutzzonen, archäologische Untersuchungen sowie der Erwerb von Grundstücken durch den Kanton vorgesehen.

1.2. Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	2
1.1.	Zusammenfassung	2
1.2.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Bericht.....	4
2.1.	Ausgangslage	4
2.2.	Ziel der Vorlage	4
2.3.	Erläuterungen Teil 1: Rückblick – Vorgeschichte – Zukunftsbild	4
2.4.	Erläuterungen Teil 2: Umwidmung von Parzellen	7
2.5.	Erläuterungen Teil 3: Archäologische Beurteilung und Ortsplanungsrevision	9
2.6.	Erläuterungen Teil 4: Stellungnahme Gemeinde Augst	10
2.7.	Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung	11
2.8.	Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum	11
2.9.	Finanzielle Auswirkungen	12
2.10.	Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung	14
2.11.	Regulierungsfolgenabschätzung (§ 4 KMU-Entlastungsgesetz und § 58 Abs.1 Bst. e und e ^{bis} Geschäftsordnung Landrat)	14
2.12.	Ergebnis des allfälligen Vernehmlassungsverfahrens	14
3.	Anträge.....	14
3.1.	Beschluss	14
4.	Anhang.....	15

2. Bericht

2.1. Ausgangslage

Die Gemeinde Augst weist derzeit eine extrem tiefe Auslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) aus¹. Im Vorfeld der anstehenden Ortsplanungsrevision Augst-Ost / Oberdorf hatte die Gemeinde daher – auf Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans – den Auftrag, die Bauzonendimensionierung zu überprüfen. Der Übergang an WMZ ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Bauzonen im Augster Oberdorf mit den Grabungsetappen A bis C korrespondieren, die im Rahmen des Sicherstellungsprogramms 1987 ausgewiesen wurden (vgl. Kapitel 2.3.). Dadurch ist der «Wohnzonenbedarf» im Augster Zonenplan Siedlung, der 1992 rechtskräftig wurde, bis ins Jahr 2055 festgelegt, d.h. über rund 60 Jahre. Mit Blick auf die damalige Dringlichkeit, den Schutz der archäologischen Stätten sicherzustellen, ist dies aus heutiger Sicht zwar nachvollziehbar, entspricht aber nicht dem in der Raumplanung üblichen Horizont von 15 Jahren.

Aufgrund der raumplanerischen Forderung, Parzellen aus der WMZ zu entlassen, stellte sich für die Gemeinde die Frage nach allfälligen Entschädigungsforderungen seitens Grundeigentümerschaft: Die Gemeinde Augst fordert vom Kanton daher eine verbindliche Aussage, dass im Falle einer Entlassung der Parzellen aus der WMZ keine Entschädigungsforderungen gestellt werden. Im Rahmen der Prüfung dieses Begehrens wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit bei zwei Landkäufen der Vorgang nicht vollständig vollzogen wurde (d.h. die Umwandlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen hat bei zwei Parzellen noch nicht stattgefunden). Die vollständige Umwandlung ins Verwaltungsvermögen wird mit gegenwärtiger Vorlage deshalb ebenfalls beantragt.

2.2. Ziel der Vorlage

Umwandlung der Parzellen Nrn. 1062 und 1010, Grundbuch Augst, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und somit buchhalterischer und technischer Vollzug der Erläuterungen aus den damaligen Regierungsratsbeschlüssen zum Erwerb der jeweiligen Grundstücke (RRB Nr. 912 vom 31. Mai 2005; RRB Nr. 293 vom 21. Februar 2006; RRB Nr. 1577 vom 17. Oktober 2006). Nebst der Umwandlung wird mit der Vorlage zudem der Verzicht auf eine Entschädigungsforderung gegenüber der Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision beantragt.

2.3. Erläuterungen Teil 1: Rückblick – Vorgeschichte – Zukunftsbild

1975 – Römervertrag SGS 792.1

Der Umfang der archäologischen Arbeiten in Augusta Raurica ist über Jahrzehnte kontinuierlich gewachsen. Besonders in den 1960er- und 1970er-Jahren führte die starke Bautätigkeit in der Region zu einer Vielzahl von Notgrabungen. Diese Entwicklung sprengte die personellen und finanziellen Möglichkeiten der damals zuständigen Stiftung Pro Augusta Raurica.

Seit ihrer Gründung im Jahr 1935 war die Stiftung allein für die wissenschaftliche Betreuung zuständig. In den 1950er-Jahre folgten mit dem Römerhaus und dem Römermuseum erste Meilensteine in der öffentlichen Vermittlung. Bereits ab 1961 mussten die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt finanziell aushelfen. Als der Bundesrat Augusta Raurica 1968 offiziell als Monument von nationaler Bedeutung einstufte, war längst klar: Der Schutz und die Betreuung einer so bedeutenden Fundstätte benötigte eine dauerhafte, staatlich abgestützte Lösung und eine klar geregelte Aufgabenverteilung – zumal Augusta Raurica auf dem Gebiet von zwei Kantonen, nämlich Augst im Kanton Basel-Landschaft und Kaiseraugst im Kanton Aargau, liegt.

So entstand 1975 der Vertrag über die Römerstadt Augusta Raurica (Römervertrag, [SGS 792.1](#)) – ein mutiger, gemeinsamer Schritt, um ein Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung dauerhaft zu

¹ Berechnung nach der Methode «Technische Richtlinien Bauzonen des Bundes» vom März 2014; siehe auch [Objektblatt S 1.2 des kantonalen Richtplans, insbesondere Planungsanweisung a](#)

bewahren. Ziel des Vertrags ist es, die antike Stätte und das Kastell Kaiseraugst gemeinsam zu erhalten, zu erforschen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Dieser Staatsvertrag gilt bis heute als Vorbild für eine erfolgreiche Zusammenarbeit über Kantons-grenzen hinweg – in den Diensten eines bedeutenden nationalen Kulturerbes. Der Vertrag wurde 2025 erneuert.

1987 – Sicherstellungsprogramm

Bund und Kanton wollten die archäologische Stätte erhalten. Die Gemeinde Augst wiederum war an der Siedlungsentwicklung interessiert. Das führte zu einem Zielkonflikt und später zu intensiven Verhandlungen zwischen dem Kanton und der Gemeinde.

Mit dem Sicherstellungsprogramm wurde in den 1980er-Jahren ein umfassendes Massnahmenpa-ket zur archäologischen Ausgrabung des Augster Oberdorfs erarbeitet und vom Landrat verab-schiedet ([LRV 1986/083-a](#), [LRV 1986/083-b](#) und [LRV 1987/3233](#)). In drei Etappen wären rund 74'000 m² bis 2055 zu untersuchen gewesen.

- Etappe A: ca. 20'000 m²: 1987–2006
- Etappe B: ca. 23'400 m²: 2007–2027
- Etappe C: ca. 31'800 m²: 2028–2055

Das Sicherstellungsprogramm wurde Anfang der 1990er-Jahre von der Regierung aufgrund der fi-nanziellen Auswirkungen und anderweitiger Prioritäten archäologischer Massnahmen eingestellt. Das Sicherstellungsprogramm wurde mit dem [LRV 2007 005 Spezialrichtplan Salina Raurica](#) und mit dem [Kantonalen Richtplan LRV 2019/444](#) aufgehoben.

Bereits mit dem Sicherstellungsprogramm wurde das Ziel verfolgt, mit Landkäufen das archäologi-sche Erbe langfristig zu sichern. Neben den archäologischen Notgrabungen wurde als vorsorgliche Massnahme und als Alternative ein Kredit (nach geltendem Recht: Ausgabenbewilligung) für den Landerwerb im Augster Oberdorf gesprochen. In der Folge wurden diese Kredite (nach geltendem Recht: Ausgabenbewilligungen) zweimal erhöht.

Mit den vom Landrat gesprochenen Krediten (nach geltendem Recht: Ausgabenbewilligungen) in der Höhe von 16 Millionen Franken wurden rund 21 Grundstücke seit 1984 erworben ([LRV 1984/987](#); [LRV 1987/3233](#) sowie [LRV 1999/027](#)). Der Landerwerb wurde jeweils vom Bund mit Subventionen mitfinanziert.

Eine Hochrechnung beziffert die Einsparungen dank der vom Kanton erworbenen Parzellen auf 260 Millionen Franken, weil dadurch auf archäologische Ausgrabungen auf ca. 100'000 m² verzich-tet werden konnte. Die Folgekosten der Grabungen (Inventarisierung, Nachbearbeitung, Restaurie-rung, Lagerung etc.) sind dabei noch nicht eingerechnet. Es zeigt sich damit deutlich, dass das Prinzip «Kaufen ist billiger als Graben» gültig ist.

Im August 2005 wurde seitens der Bau- und Umweltschutzdirektion der entsprechende Verpflich-tungskredit (nach geltendem Recht: Ausgabenbewilligung) abgerechnet. Weitere Landkäufe durch den Kanton folgten.

2009 – Augusta Raurica als UNESCO-Kulturerbe – Entwicklungskonzept

Mit Blick auf die vom Landrat geforderte Bewerbung der Römerstadt als UNESCO-Kulturerbe hat die Bildungs-, Kultur- und Sportdirektion (BKSD) die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes an-gepackt. Darin werden die Perspektiven für die gemeinsame Entwicklung der Gemeinde Augst und der Römerstadt aufgezeigt. Den Anstoss zu diesem Prozess gab das [Postulat 2007/163](#) von Chri-stopth Rudin.

Auf Beschluss des Landrats vom 24. September 2009 ([LRV 2009/082](#)) soll mit koordinierten Massnahmen in zehn Entwicklungsschritten langfristig die Attraktivität der Römerstadt Augusta Raurica gestärkt werden.

Einer der wesentlichen Schritte war das gemeinsam mit den Gemeinden Augst und Kaiseraugst erarbeitete Entwicklungskonzept. Dieses diente zur Vorbereitung der kantonalen Nutzungsplanung Augusta Raurica. Ziel war die räumliche Abstimmung der Bereiche Römerpark Augusta Raurica (Archäologisches Freilichtmuseum), Archäologisches Schutzgebiet, Siedlung Augst-Oberdorf (bestehend), Bauen über den Ruinen (nach Umsetzung des Kantonalen Richtplans Salina-Raurica) und Naherholungsgebiet (Natur & Kultur zwischen Violenbach und Ergolz).

Der Landrat nahm am 10. Januar 2013 vom Schlussbericht zustimmend Kenntnis ([LRV 2012/135](#)) und beauftragte die Regierung zusammen mit den Standortgemeinden Augst und Kaiseraugst mit der Weiterbearbeitung.

Mit der Umwidmung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen diverser Parzellen, die zum Konzept «Bauen über den Ruinen» passten, wären diese aufgewertet worden. Damit hätten Mittel für die weiteren Planungsschritte generiert werden können. Der Landrat hatte der Vorlage zugestimmt, die Umwidmung ins Finanzvermögen aber nicht explizit angeordnet. Sie wurde auch deshalb nie vorgenommen, weil für die weitere Bearbeitung des Entwicklungskonzepts, des räumlichen Konzepts und des Richtplans keine weiteren Mittel erforderlich waren. Mit der nun notwendigen Bauzonenredimensionierung (siehe Kapitel 2.1.) braucht es eine Umwidmung nicht mehr.

Ende 2017 lag das erarbeitete «Räumliche Konzept Augst Oberdorf – Augusta Raurica» vor. Mit der Anpassung des Kantonalen Richtplans ist das Entwicklungskonzept abgeschlossen.

2019 – Kantonaler Richtplan – Objektblatt Augusta Raurica

Im Kantonalen Richtplan Basel-Landschaft wurden mit dem Objektblatt «Augusta Raurica» die raumplanerischen Voraussetzungen für die Entwicklung von Augusta Raurica geschaffen ([LRV 2019/444 vom 25. Juni 2022](#)).

Augusta Raurica soll als Teil des strategischen Entwicklungsgebiets «Salina Raurica» als ein über die Schweiz hinaus bekannter Erlebnisraum gestaltet werden. Die bestehende Natur und die Kultur ermöglichen eine öffentliche Parkanlage, die Erholung, Bildung und Unterhaltung für die Bevölkerung der Gemeinden und der Region bietet.

Mit der Anpassung des Kantonalen Richtplans und dem neuen «Objektblatt» Augusta Raurica wurden die Ziele, Planungsgrundlagen und Planungsanweisungen vom Landrat genehmigt. Nachfolgend die wesentlichen Planungsanweisungen gem. Objektblatt Augusta Raurica:

- a Die Gemeinde Augst wird angewiesen, die genaue Abgrenzung des Wohngebiets in Augst-Oberdorf, in dem weiterhin Bautätigkeiten ermöglicht werden, unter Beachtung der Richtplanvorgaben nutzungsplanerisch festzulegen. Bei der Nutzung der öffentlichen Zone und der Gewerbezone bzw. einer Umzonung dieser Zonen zu Wohnbauzonen ist insbesondere der Lärm-, Luft- und Störfallproblematik Beachtung zu schenken. Ausserdem sind Raumansprüche durch den Achspurausbau der A2/A3 sowie die Umfahrung Augst zu berücksichtigen.
- b Der Kanton erarbeitet in Abstimmung mit der Gemeinde ein Konzept zur Vermittlung der römischen Stadt mit zusammenhängenden Themenfeldern und der Einbindung der sichtbaren und verborgenen Monumente (Museumskonzept Erlebnis Augusta Raurica). Das Konzept zeigt zudem die Anforderungen an die Erschliessung und Durchwegung auf. Dabei ist insbesondere die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Sinne von [Art. 30 Abs. 1bis der Raumplanungsverordnung \(RPV; SR 700.1\)](#) zu beachten. Die Ergebnisse werden

von der Gemeinde Augst in ihrer kommunalen Nutzungs- und Erschliessungsplanung umgesetzt.

2025 – Zukunftsbild Augst – Augusta Raurica – Kaiseraugst

Augusta Raurica soll als Teil des strategischen Entwicklungsgebiets «Salina Raurica» als ein über die Schweiz hinaus bekannter Erlebnisraum gestaltet werden. Die bestehende Infrastruktur, wie Vermittlungsräume oder Verpflegungsorte, wird kontinuierlich den Anforderungen der Besucherinnen und Besucher angepasst.

2023 wurde vom Landrat das [Postulat 2023/217](#), «Augusta Raurica auf dem Weg zum Weltkulturerbe», eingereicht. Für die künftige Entwicklung soll ein übergeordnetes «Zukunftsbild Augusta Raurica» erarbeitet werden. Dabei ist eine koordinierte und partizipative Planung mit allen involvierten Stakeholdern, insbesondere den Gemeinden Augst und Kaiseraugst sowie dem Kanton Aargau, vorgesehen. Der Prozess ist in Vorbereitung und soll 2027 gestartet werden.

Gleichzeitig soll eine Grundlagenstudie zur künftigen Ausrichtung der Römerstadt erarbeitet werden. In diesem Zusammenhang soll auch das bestehende Museums- und Vermittlungskonzept in Bezug auf die Ansprüche der heutigen Gesellschaft überarbeitet werden.

2.4. Erläuterungen Teil 2: Umwidmung von Parzellen

Die im Rahmen des Sicherstellungsprogramms vorsorglich erworbenen Parzellen wurden in Form einer Widmung ins Verwaltungsvermögen übernommen. In den Folgejahren wurden weitere Parzellen durch den Kanton erworben. Zwei davon werden noch im Finanzvermögen des Kantons geführt und sind entsprechend mit einem Verkehrswert bilanziert.

Die Parzellen Nrn. 1010 (4829 m²) und 1062 (ursprünglich 880 m²), Grundbuch Augst, wurden auf Basis diverser Regierungsratsbeschlüsse (RRB Nr. 912 vom 31. Mai 2005; RRB Nr. 293 vom 21. Februar 2006; RRB Nr. 1577 vom 17. Oktober 2006) im Jahre 2006 durch den Kanton erworben. Es war zwar geplant, zeitnah nach Erwerb mit den archäologischen Grabungen zu beginnen, und ein entsprechender Grabungsvertrag war in Vorbereitung, aber de facto wurden diese Parzellen nie ausgegraben. Mutmasslich spielte auch die Nicht-Bereitschaft der Eigentümerin der Nachbarparzelle eine Rolle, ohne deren Grundstück eine Erschliessung schwierig war. Weiter lag aufgrund des Baugesuchs der Römerstiftung Dr. René Clavel die Priorität auf der Ausgrabung für den Plenarsaal auf Castelen. Aus diesen und allenfalls weiteren Gründen (Priorisierungen, Sparmassnahmen) wurde die Umwandlung der Parzellen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bis dato nicht vorgenommen.

Eine aktuelle Beurteilung der archäologischen Situation für die Parzelle Nr. 1010, Grundbuch Augst, erbrachte folgendes Ergebnis: Eine Ausgrabung der Parzelle hätte Kostenfolgen in der Höhe von rund 12,5 Millionen Franken – weitere Folgekosten für Inventarisierung, Restaurierung, Lagerung nicht einberechnet. Aufgrund der zu erwartenden, bedeutenden Grabungsergebnissen ist es wahrscheinlich, dass der Bundesexperte auch diese Parzelle als schutzwürdig betrachten wird, wie die benachbarte Parzelle Nr. 1062.

Beim noch umzuwidmenden Teilareal² der Parzelle Nr. 1062 (880 m²) würden sich die Grabungskosten auf rund 2 Millionen Franken belaufen.

Den erwähnten potentiellen Ausgrabungskosten von rund 14,5 Millionen Franken – diese würden anfallen, wenn sich die Parzellen in privatem Besitz befänden und entsprechende zonenrechtliche Bauprojekte eingereicht würden – steht für die Umwandlung ins Verwaltungsvermögen ein Betrag

² Die Parzelle Nr. 1062, GB Augst bemisst total 1534 m². Im Jahr 2019 wurden der Parzelle 654 m² Areal zugeteilt. Dieses wurde in einem separaten Geschäftsfall von der Nachbarparzelle (ehem. 1009) ins Verwaltungsvermögen erworben (RRB Nr. 2019-445 vom 2. April 2019 und RRB Nr. 2019-1159 vom 27. August 2019).

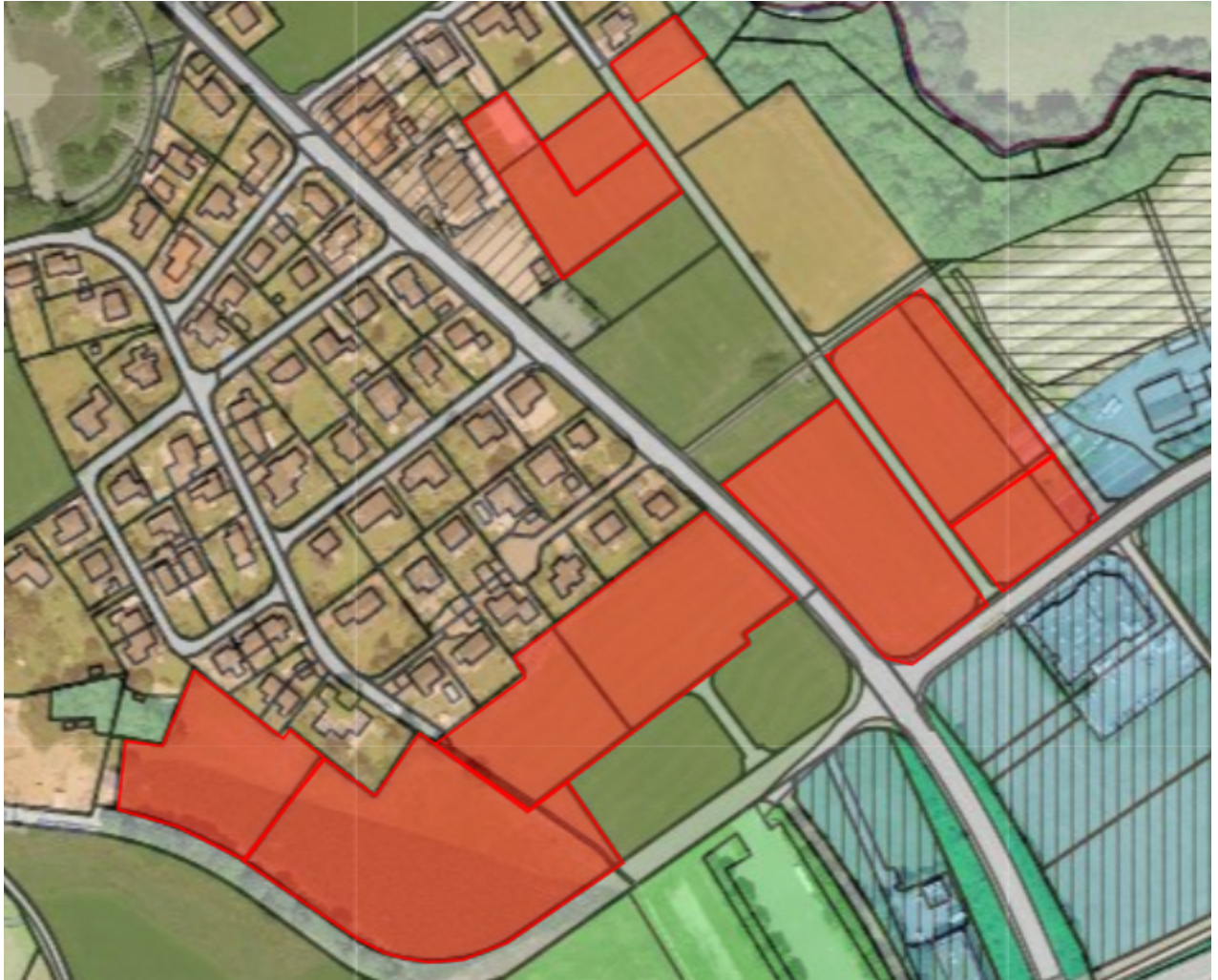
von rund 5,5 Millionen Franken gegenüber. Damit ist – nebst dem kulturellen Nutzen – auch der wirtschaftliche Nutzen der Grundstückserwerbe erwiesen.



Parzellen Nrn. 1062 und 1010, Grundbuch Augst

Alle anderen Parzellen in kantonalem Besitz, die von der bevorstehenden Ortsplanungsrevision betroffen sein werden und in den vergangenen Jahrzehnten durch den Kanton erworben wurden, werden bereits im Verwaltungsvermögen geführt. Sie sind buchhalterisch auf den Wert von unbebautem Areal in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen abgeschrieben (CHF 40.–/m²). Aus diesem Grund sind sie weder für die vorliegende Ausgabenbewilligung relevant noch für den Verzicht auf Entschädigungsforderung gegenüber der Gemeinde bei Umzonung (siehe Kapitel 2.6. Erläuterungen Teil 4). Es handelt sich dabei um zehn Parzellen, alle im Grundbuch Augst: Parzellen Nummern 1012, 1013, 1018, 1022, 1023, 1039, 1040, Teilparzelle 1062 (ehem. 1009), 1117, 1118.

Ein Spezialfall bildet die Parzelle 1023 die im Jahr 1966 von den Kantonen Basel-Stadt und Basel-Landschaft im Miteigentum zum Schutz des archäologischen Erbes erworben wurden. Basel-Stadt führt diese Parzelle im Finanzvermögen und lehnt im Grundsatz eine entschädigungslose Umwidmung und Umzonung ab. Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision wird die Einwohnergemeinde Augst mit Immobilien Basel-Stadt weiterverhandeln müssen. Diese Verhandlungen sind nicht Bestandteil dieser Vorlage.



Bereits ins Verwaltungsvermögen überführte Grundstücke in der Wohnzone (1012, 1013, 1018, 1022, 1023, 1039, 1040, Teilparz.1062 (ehem. 1009), 1117, 1118)

2.5. Erläuterungen Teil 3: Archäologische Beurteilung und Ortsplanungsrevision

Archäologische Beurteilung

Die Römerstadt Augusta Raurica hat die im Besitz des Kantons befindlichen Parzellen in den vergangenen Jahrzehnten mittels archäologischer Prospektionen untersucht. Die Parzellen befinden sich in der Oberstadt von Augusta Raurica. Diese Flächen wurden in römischer Zeit ganz unterschiedlich genutzt: Stadtrand, Töpfereien, Tempelanlagen, aber auch sehr wichtige Gebäude wie die grösste Badeanlage der Stadt (Zentralthermen), die grösste Villa (Palazzo) und zahlreiche Häuser gehobenen Standards. Aus wissenschaftlicher Sicht ist somit die Notwendigkeit der langfristigen Sicherung der originalen archäologischen Substanz des Areals von hoher Bedeutung und entspricht den Schutzzielen des Archäologiegesetzes ([ArchG; SGS 793](#)).

Bereits beim Erwerb der Parzelle 1062 wurde diese Schutzwürdigkeit von den Bundesexperten bestätigt (siehe Beilage).

Raumplanerische Massnahmen

Bauzonenbedarf und Planungshorizont der revidierten Planung müssen den Vorgaben von [Art. 15 RPG](#) entsprechen. Das bedeutet, dass es im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision Augst-Ost / Oberdorf erforderlich sein wird, Wohn- und Mischzonen (WMZ) anderen Nutzungszo-

nen zuzuweisen. Zudem legt auch die Gebietsplanung «Salina Raurica» das Wohngebiet für Augst-Oberdorf behördenverbindlich fest. Dieses umfasst im Wesentlichen die heute bereits für Wohnen bebauten Areale, während der Gesamtplan des kantonalen Richtplans Gebiete für das Freilichtmuseum festlegt. Bereits mit der Verabschiedung des Archäologiegesetzes wurden die raumplanerischen Zielsetzungen für die Römerstadt wie folgt festgelegt ([§ 2 ArchVo](#); [SGS 793.11](#)): Kanton und Gemeinden scheiden im Rahmen der Nutzungsplanung für ortsfeste archäologische Schutzobjekte spezifische Schutzzonen aus.

Der Kanton hat in den vergangenen Jahrzehnten im Augster Oberdorf viele Landkäufe getätigt, um die endgültige Zerstörung des kulturellen Erbes zu verhindern (vgl. Kapitel 2.4.). Diese Investitionen sind im Sinne eines langfristigen Schutzes getätigt worden und wurden teilweise vom Bund mitfinanziert, entsprechend sind die Parzellen in der Regel in das Verwaltungsvermögen umgewidmet worden. Die kommunal erforderlichen Umzonungen betreffen somit in erster Linie Parzellen, welche sich heute im Besitz des Kantons und im Verwaltungsvermögen befinden.

Trotzdem stellte sich für die Gemeinde die Frage nach allfälligen Entschädigungsforderungen seitens Grundeigentümerschaft: Augst fordert vom Kanton daher eine verbindliche Aussage, dass im Falle einer Entlassung der Parzellen aus der WMZ keine Entschädigungsforderungen gestellt werden. Im Rahmen der Prüfung dieses Begehrens wurde festgestellt, dass in der Vergangenheit bei zwei Landkäufen der Vorgang nicht vollständig vollzogen wurde: die Umwandlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen hat bei zwei Parzellen nicht stattgefunden.

Bei den Fachstellen des Kantons (Amt für Kultur, Hochbauamt, Amt für Raumplanung) herrscht Einigkeit darüber, dass die Gebiete, welche für den langfristigen Schutz des kulturellen Erbes erworben wurden, speziellen Nutzungszonen zuzuweisen sind. Deshalb wurde ein Vorschlag für die Zuweisung der Parzellen im Eigentum des Kantons (sowie der in Verwaltung des Kantons stehenden Parzellen im Eigentum der Stiftung Pro Augusta Raurica und der Historischen und Antiquarischen Gesellschaft zu Basel) erarbeitet. Dies auf Basis der Ergebnisse des Entwicklungskonzepts und den Vorgaben des Kantonalen Richtplans (Objektblatt Augusta Raurica).

- Alle Parzellen, die für das jetzige und künftige Museum Augusta Raurica verwendet werden, sollen in eine neue, spezifische Nutzungszone (Spezialzone oder Zone für öffentliche Werke und Anlagen) mit entsprechenden Bestimmungen überführt werden (Bedürfnisse Römerstadt: Museum / Vermittlung, Verwaltung / Sammlung / Lager, Gastronomie / Parkierung, landwirtschaftliche Nutzung, archäologischer Schutz).
- Die Parzellen westlich der Giebenacherstrasse sollen in eine archäologische Schutzzone überführt werden, in der nur eine eingeschränkte landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (s. u.).
- Die Parzellen in der bestehenden Gewerbezone und in der Spezialzone «Gärtnerei» sollen so belassen werden.

Dieser Plan stellt eine Grundlage für die kommunale Revision der Zonenvorschriften dar. Die definitive Klärung und Festlegung der Nutzung erfolgt somit im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision Augst-Ost / Oberdorf.

Jene Parzellen, die der Kanton für die Römerstadt Augusta Raurica nicht nutzt, sollen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden können – mit entsprechenden Einschränkungen wie Pflügeverbot, Wiesenutzung etc. Dies im Sinne des Schutzes des Bodendenkmals.

2.6. Erläuterungen Teil 4: Stellungnahme Gemeinde Augst

Die Gemeinde Augst hat mit Mitteilung vom 9. September 2025 durch den Gemeindeverwalter Herr Roland Trüssel wie folgt Stellung genommen:

«Die Gemeinde Augst wurde aufgrund ihrer Wohn- und Mischzonen-Auslastung (WMZ) verpflichtet, ihre unbebauten Areale bzw. unbebauten Wohnbauzonen, die nach Ansicht des Amtes für Raumplanung einer Wohn-, Misch- und Zentrumszone angehören, im Rahmen der Überprüfung der Bauzonendimensionierung zu beurteilen.

Die Gemeinde ist dieser Aufgabe nachgekommen und hat einen entsprechenden Analysebericht im Jahr 2022 erstellt. Diverse Grundstücke im Areal der «Römerstadt Augusta Raurica» westlich und östlich der Giebenacherstrasse gehören dem Kanton Basel-Landschaft. Diese wurden grösstenteils zum Zweck der Erhaltung und Sicherung der archäologischen Zeugnisse erworben.

Bevor die Gemeinde eine Ortsplanungsrevision überhaupt in Erwägung ziehen kann, erwartet sie eine verbindliche Aussage des Kantons, dass im Falle der Zuweisung einzelner, dieser im Moment grossmehrheitlich in der Wohnzone liegenden Gebiete, zu einer OeWA-Zone (Zone für öffentliche Werke und Anlagen), einer Museumszone oder allgemein einer Nichtbauzone, vom Kanton keine Entschädigungsforderungen (aufgrund der Umzonungen) an die Gemeinde gestellt werden können.

In Bezug auf die Parzelle Nr. 1023, welche zur Hälfte im Miteigentum der Einwohnergemeinde Basel ist, benötigt die Gemeinde ebenfalls die Klärung um deren Haltung zu einer entsprechenden Umzonung.

Im Gegenzug ist die Gemeinde bereit, die für ihren Entwicklungsbedarf nicht mehr benötigten Strassenparzellen unentgeltlich an den Kanton abzutreten. Welche Strassen respektive Strassenteile dafür in Frage kommen, wird sich im Rahmen der anstehenden Ortsplanrevision «Augst Ost» erweisen.»

2.7. Strategische Verankerung / Bezug zum Regierungsprogramm (Referenz-Nr.) oder zur Langfristplanung

Gemäss der am 28. März 2023 vom Regierungsrat bewilligten [Kantonalen Areal- und Immobilienstrategie](#), Ziffer 2.3.7, Grundsatz 7, Bodenpolitik « [...] verfolgt der Kanton Basel-Landschaft eine aktive Bodenpolitik, in dem er Grundstücke kauft, bewirtschaftet, im Baurecht abgibt oder verkauft [...] ». Auf Basis des Regierungsratsbeschluss vom 25. Juni 2013 über die Grundsätze und Umsetzung der kantonalen Bodenpolitik Basel-Landschaft sind die Ziele der Bodenpolitik: «Land für die weitere Entwicklung für kommende Generationen erhalten», «Wirtschaftsoffensiv sein» und «Wohnraumförderung». Das vorliegende Geschäft ist in diesem Sinne strategiekonform, da Land für das Kulturgut Augusta Raurica und dessen weitere Entwicklung für kommende Generationen erhalten bleibt. Siehe auch nachfolgendes Kapitel «Strategiebezug».

2.8. Rechtsgrundlagen; Finanz- oder Planungsreferendum

Finanzhaushaltsgesetz ([SGS 310](#)): Das Verwaltungsvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und nicht ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können. Das Finanzvermögen umfasst alle übrigen Vermögenswerte, (§ 47 FHG, Finanzhaushaltsgesetz). Aktivierungen in das Verwaltungsvermögen erfolgen über Ausgaben und Einnahmen der Investitionsrechnung. Falls dieser Wert höher ist als der Verkehrswert, wird der Verkehrswert bilanziert (§ 57 FHG).

Archäologiegesetz ([SGS 793](#)): Gem. § 4 und § 5 ist Augusta Raurica ein archäologisches Schutzobjekt, welches ohne Bewilligung weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden dürfen. Als Schutzmassnahmen sieht § 6 folgende Massnahmen vor:

- a. Aufnahme in das Inventar der geschützten archäologischen Stätten und Zonen;
- b. Ausscheidung und Bezeichnung in Zonenplänen;
- c. archäologische Untersuchung;
- d. Konservierung und Restaurierung;
- e. Erwerb durch den Kanton.

Verzicht auf die Entschädigung:

Aus der Entlassung der Parzellen aus der WMZ und der Überführung der Parzellen in eine künftige Spezialzone oder Zone für öffentliche Werke und Anlagen erfolgt ein Wertverlust der Parzellen. Führen raumplanerische Massnahmen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleich-

kommen, hat das Gemeinwesen, das die Planung erlassen hat, die Betroffenen voll zu entschädigen (§ 78 Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft). Es gilt im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine sogenannte materielle Enteignung mit Entschädigungsfolge gegeben sind. Wenn der betroffene Grundeigentümer die Umzonung jedoch begrüsst und im Falle des Kantons Basel-Landschaft als Grundeigentümer eine Umzonung den rechtlichen Anforderungen gemäss Archäologiestgesetz besser entspricht, kann auf die Geltendmachung der Entschädigung verzichtet werden. Dies umso mehr im vorliegenden Fall, da die Gemeinde die Umzonung ohne den Wunsch des Kantons als betroffenen Grundeigentümer gar nicht vornehmen würde. Ein wirksamer Verzicht setzt eine eindeutige Erklärung des Betroffenen unter Kenntnis der Rechtslage voraus. Der Landrat ist kompetent, über diesen Verzicht auf die Entschädigung der gewünschten Umzonung zu entscheiden (§ 66 Abs. 1 lit. b Kantonsverfassung des Kantons Basel-Landschaft).

2.9. Finanzielle Auswirkungen

Rechtsgrundlage und rechtliche Qualifikation (§ 35 Abs. 1 Bst. a–b Vo FHG):

s. Kap. 2.8.							
Die Ausgabe ist ... (§ 34 und § 35 FHG, entsprechendes ankreuzen)							
X	Neu		Gebunden	X	Einmalig		Wiederkehrend

Ausgabe (§ 35 Abs. 1 Bst. c–f Vo FHG):

Budgetkredit:	Profit-Center:	P2304	Kt:	50400000	Kontierungsobj.:	701250
Verbuchung		Erfolgsrechnung	X	Investitionsrechnung		
Massgeblicher Ausgabenbetrag (in CHF)				5'575'560		

Investitionsrechnung

☒ Ja

☐ Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2026				Total
A	Investitionsausgaben	2304	5	5'575'560.00				5'575'560.00
E	Beiträge Dritter*		6					
	Nettoausgabe	2304		5'575'560.00				5'575'560.00

* Gemäss § 36 Abs. 3 FHG; PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

Erfolgsrechnung

☒ Ja

☐ Nein

	Voraussichtlich jährlich anfallende Beträge:	PC	Kt	2026				Total
A	Abschreibungen Verwaltungsvermögen		33	5'347'200				5'347'200
A	Bruttoausgabe			5'347'200				5'347'200
E	Beiträge Dritter*		46					
	Nettoausgabe			5'347'200				5'347'200

* Gemäss § 36 Abs. 3 FHG; PC = Profitcenter; Kt = Kontengruppe

Abschreibungen benötigen keine Ausgabenbewilligungen (kein Budgetkredit gemäss FHG).

Auswirkungen auf den Aufgaben- und Finanzplan (§ 35 Abs. 1 Bst. j Vo FHG):

Die Ausgabe ist im aktuellen [AFP 2026–2029](#) und Investitionsprogramm 2026–2035 mit 5'575'560 Franken enthalten.

Aktuelle Miet- und Pachtverhältnisse bleiben unverändert bestehen und haben keine finanziellen Auswirkungen aufgrund der vorliegenden Umwidmung sowie der zukünftigen Ortsplanungsrevision und der damit einhergehenden Umzonung.

Weitere Einnahmen (§ 35 Abs. 1 Bst. f Vo FHG): ☐ Ja ☒ Nein

Folgekosten (§ 35 Abs. 1 Bst. g Vo FHG): ☒ Ja ☐ Nein

Aus der Umwidmung von unbebauten Grundstücken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ergeben sich Folgekosten (Abschreibungen). Es werden in vorliegendem Fall die durch Umwandlung ins Verwaltungsvermögen transferierten Verkehrswerte über 5'575'560 Franken zur Vereinheitlichung der im Verwaltungsvermögen hinterlegten Werte der Parzellen «Augusta Raurica» auf den üblichen Wert für unbebautes Areal in der Zone OeWA (Zone für öffentliche Werke und Anlagen; CHF 40.–/m²) reduziert. Bei der Reduktion handelt es sich um eine einmalige ausserordentliche Abschreibung von 5'347'200 Franken im Verwaltungsvermögen.

Auswirkungen auf den Stellenplan (§ 35 Abs. 1 Bst. i Vo FHG): ☐ Ja ☒ Nein

Schätzung der Eigenleistungen (§ 35 Abs. 1 Bst. h Vo FHG):

Keine Eigenleistung.

Strategiebezug (§ 35 Abs. 1 Bst. m Vo FHG): ☒ Ja ☐ Nein

LFP 10 AFP 2026–2029	Wohn- und Lebensqualität- Sicherung, Pflege und Vermittlung des Baselbieter Kulturerbes Die Römerstadt August Raurica soll als Teil des strategischen Entwicklungsgebiets «Salina Raurica» als ein über die Schweiz hinaus bekannter Erlebnisraum gestaltet werden. Die bestehende Infrastruktur muss den Bedürfnissen der Besucherinnen und Besucher angepasst werden. Stärken: - Mit der Römerstadt August Raurica verfügt der Kanton BL über eines der meistbesuchten Museen in der Schweiz - Entwicklungspotenzial - Der Einzigartigkeit der Römerstadt Augusta Raurica kann noch mehr Rechnung getragen werden
-------------------------	--

In der ersten Zelle wird hier das Kürzel des Bereichs aus der Langfristplanung im AFP angegeben. Nebstehend sollten der Bereich und das Ziel angegeben und kurz kommentiert werden, wie das Vorhaben zur Umsetzung der Regierungsstrategie beiträgt.

Risiken (Chancen und Gefahren) (§ 35 Abs. 1 Bst. l Vo FHG):

Chancen	Gefahren
Mit der Umwidmung der beiden Parzellen kann das Immobilienportfolio Augusta Raurica geordnet und insoweit bereinigt werden, dass eine einheitliche Zuordnungsstruktur der Augusta-Raurica-Parzellen im kantonalen Verwaltungsvermögen sowie deren einheitliche buchhalterische Hinterlegung erreicht werden kann.	Keine

Mit der Zuweisung aller archäologisch relevanten Parzellen im Gebiet Augusta Raurica zum Verwaltungsvermögen, wird das archäologische Erbe langfristig für kommende Generationen gesichert.	Keine
---	-------

Zeitpunkt der Inbetriebnahme (§ 35 Abs. 1 Bst. n Vo FHG):

Umwandlung Finanz- in Verwaltungsvermögen im 2026.

Wirtschaftlichkeitsrechnung (§ 35 Abs. 1 Bst. k, § 49–51 Vo FHG):

Aufgrund der Umzonung der Grundstücke von der Wohnzone in eine Zone «OeWA, Schutzzone, Museumszone» (die finale Zonendefinition wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen), wird eine Reduktion des ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Vermögenswertes vorgenommen (siehe auch Kapitel 2.9., Folgekosten). Der Übertragungswert von 5'575'560 Franken wird um 5'347'200 Franken auf den Wert von 228'360 Franken (für 5709 m²) reduziert und entspricht dann dem üblichen im Verwaltungsvermögen hinterlegten Wert für unbebautes Land in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (CHF 40.–/m²). Auf die Durchführung einer eigentlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung wird verzichtet, da es sich bei der vorliegenden Ausgabe um eine rein buchhalterische und technische Umwandlung von Finanz- in Verwaltungsvermögen handelt zum Zweck der nachhaltigen Sicherung der Grundstücke für die Römerstadt Augusta Raurica und deren finanzrechtlichen Zuordnungsstruktur sowie buchhalterischen Hinterlegung.

2.10. Finanzhaushaltsrechtliche Prüfung

Die Finanz- und Kirchendirektion hat die Vorlage gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes geprüft und stellt fest, dass die Grundsätze der Haushaltsführung und die Kompetenzordnung eingehalten sind.

2.11. Regulierungsfolgenabschätzung ([§ 4 KMU-Entlastungsgesetz](#) und [§ 58 Abs.1 Bst. e und e^{bis} Geschäftsordnung Landrat](#))

Die Umwidmung der Parzellen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen hat keine Regulierungsfolgen.

2.12. Ergebnis des allfälligen Vernehmlassungsverfahrens

Stellungnahme Gemeinde siehe Kapitel 2.6. Erläuterungen Teil 4.

3. Anträge

3.1. Beschluss

Der Regierungsrat beantragt dem Landrat zu beschliessen:

1. Für die Umwidmung der Parzelle Nr. 1010, Grundbuch Augst sowie der Teilparzelle Nr. 1062, Grundbuch Augst, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird eine neue einmalige Ausgabe von 5'575'560 Franken bewilligt.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die notwendigen Schritte zur Umwidmung der Parzelle Nr. 1010, Grundbuch Augst sowie der Teilparzelle Nr. 1062, Grundbuch Augst, nach der Rechtskräftigkeit des Landratsbeschlusses einzuleiten.
3. Der Landrat nimmt zur Kenntnis, dass die Parzellenwerte nach Umwidmung ins Verwaltungsvermögen zur Vereinheitlichung der im Verwaltungsvermögen hinterlegten

Werte der Parzellen «Augusta Raurica», gemäss den Erläuterungen, mittels einer ausserordentlichen Abschreibung von 5'347'200 Franken, reduziert werden.

4. Der Landrat sagt der Gemeinde Augst zu, dass in der Folge der mit der Ortsplanungsrevision einhergehenden Umzonung der kantonalen Parzellen gemäss den Erläuterungen keine Entschädigungsforderung an die Gemeinde gerichtet wird.
5. Ziffer 1 des vorliegenden Landratsbeschlusses unterliegt gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, 15. September 2026

Im Namen des Regierungsrats

Der Präsident:

Thomi Jourdan

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

4. Anhang

– Landratsbeschluss

Landratsbeschluss

über Augusta Raurica: Ortsplanungsrevision, Vermögensordnung, Zukunftsbild – Ausgabenbewilligung für die Umwandlung zweier Parzellen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Für die Umwidmung der Parzelle Nr. 1010, Grundbuch Augst sowie der Teilparzelle Nr. 1062, Grundbuch Augst, vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird eine neue einmalige Ausgabe von 5'575'560 Franken bewilligt.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die notwendigen Schritte zur Umwidmung der Parzelle Nr. 1010, Grundbuch Augst sowie der Teilparzelle Nr. 1062, Grundbuch Augst, nach der Rechtskräftigkeit des Landratsbeschlusses einzuleiten.
3. Der Landrat nimmt zur Kenntnis, dass die Parzellenwerte nach Umwidmung ins Verwaltungsvermögen zur Vereinheitlichung der im Verwaltungsvermögen hinterlegten Werte der Parzellen «Augusta Raurica», gemäss den Erläuterungen, mittels einer ausserordentlichen Abschreibung von 5'347'200 Franken, reduziert werden.
4. Der Landrat sagt der Gemeinde Augst zu, dass in der Folge der mit der Ortsplanungsrevision einhergehenden Umzonung der kantonalen Parzellen gemäss den Erläuterungen keine Entschädigungsforderung an die Gemeinde gerichtet wird.
5. Ziffer 1 des vorliegenden Landratsbeschlusses unterliegt gemäss § 31 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

Liestal, **Datum wird von der LKA eingesetzt!**

Im Namen des Landrats

Der Präsident:

Die Landschreiberin: