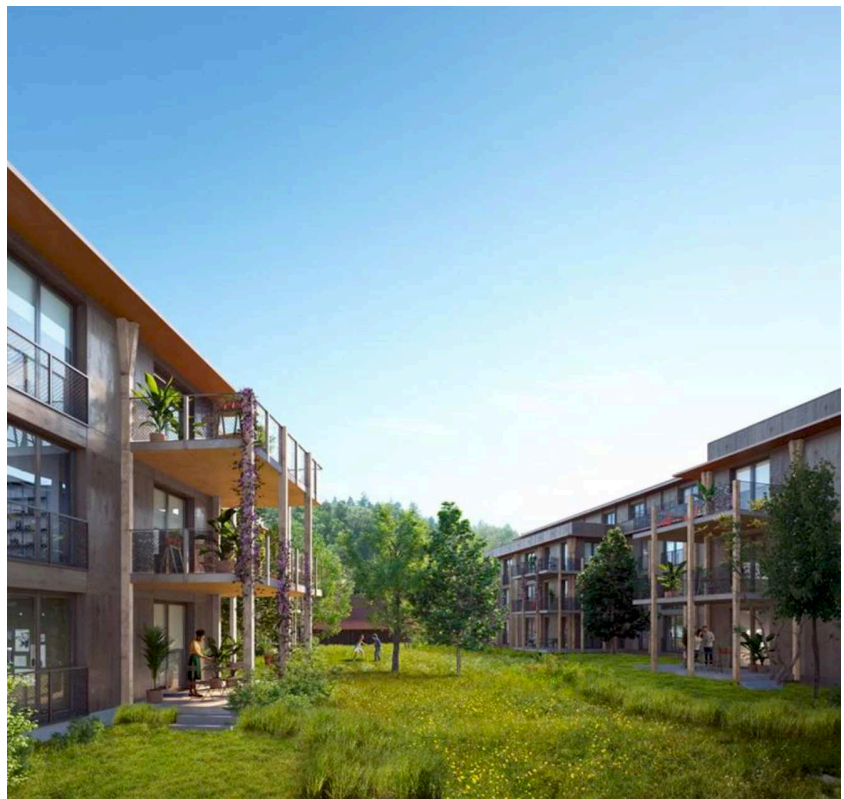


Gestaltungsplan Am Stadtbach, Suhr

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV

Entwurf



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32762 – 14.10.2025

Auftraggeberin

Implenia Schweiz AG
Division Real Estate – Real Estate Development
Thurgauerstrasse 101A, 8152 Glattpark (Opfikon)

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich

Peter von Känel, Luca Imoberdorf

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt, Quelle: Salewski & Kretz GmbH

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Richtplanung	6
2.2	Nutzungsplanung	8
2.3	Infrastruktur & Umwelt	13
2.4	Erschliessung	19
2.5	Ortsbild	22
3	STUDIENAUFTRAG	23
4	RICHTPROJEKT	25
4.1	Städtebau & Architektur	25
4.2	Freiraum	29
4.3	Erschliessung und Parkierung	32
5	ERLÄUTERUNG VON SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN UND PLAN	33
5.1	Zweck	33
5.2	Bestandteile und Geltungsbereich	33
5.3	Ergänzendes Recht	34
5.4	Gestaltung	34
5.5	Bebauung	34
5.6	Nutzung	38
5.7	Freiraum	39
5.8	Verkehrerschliessung und Parkierung	41
5.9	Umwelt	48
5.10	Ver- und Entsorgung	49
5.11	Etappierung	50
5.12	Schlussbestimmung	50
6	AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG	51
7	VERFAHREN	53
7.1	Übersicht	53
7.2	Information und Mitwirkung	53
7.3	Vorprüfung	54

Beilagen

- Richtprojekt, Salewski Nater Kretz AG und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH, 12. Juni 2024
- Bodenuntersuchung, Jäckli Geologie, 16. April 2021
- Lärmgutachten Strassenverkehrslärm, Magma AG, 23. Mai 2025
- Beurteilung Erschliessungsvarianten, SNZ Ingenieure und Planer, 8. Mai 2024
- Berechnung Potenzial Anzahl Abstellplätze Parzelle 1270, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, 24. April 2024
- Mitwirkungsbericht GP Am Stadtbach, 13. November 2023
- Abschliessender Vorprüfungsbericht, BVU, 30. September 2025

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Implenia Schweiz AG beabsichtigt, im Stadtbach-Quartier der Gemeinde Suhr eine nachhaltige Überbauung mit rund 70 Wohneinheiten zu realisieren.

«Wir glauben, dass sich der Mensch am wohlsten in der Natur eingebettet fühlt», so die Grundmotivation, die hinter dem Bauprojekt steht. Implenias möchte mit der Überbauung einen Ort schaffen, an dem sich naturbewusste Menschen in einem urbanen Umfeld niederlassen und entfalten können.

Ziel

Der Planungsperimeter befindet sich in der Gemeinde Suhr, die Teil der Agglomeration der nordwestlich angrenzenden Kantonshauptstadt Aarau ist.

Das Areal liegt im Norden der Gemeinde im Geviert zwischen Hinterer Dorfstrasse, Tramstrasse, Margarethenweg und Bachstrasse und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 567, 2445, 2446, 3120 und 3121 mit einer Gesamtfläche von rund 10'000 m². Das Areal ist heute, mit Ausnahme der Liegenschaft Bachstrasse 26, unbebaut. Sämtliche Parzellen befinden sich im Alleineigentum von Implenias.

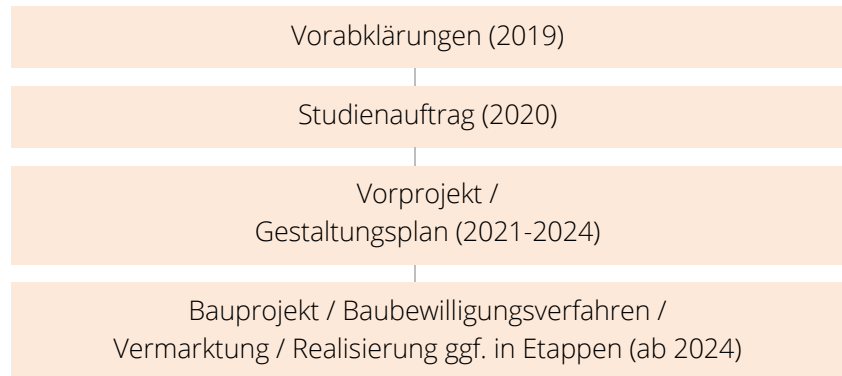
Luftbild
Quelle: agis



1.2 Verfahren

Ablauf Arealentwicklung

Die Entwicklung des Areals erfolgt in folgenden Phasen:



Gestaltungsplan

Das Siegerprojekt des im Jahr 2020 durchgeführten Studienauftrags soll als Grundlage für das Richtprojekt, den Gestaltungsplan und für dessen Umsetzung dienen.

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Vorschriften über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung.

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche baulichen und betrieblichen Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung durch die Gemeinde Suhr.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Am Stadtbach den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Sondernutzungsvorschriften.

Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung

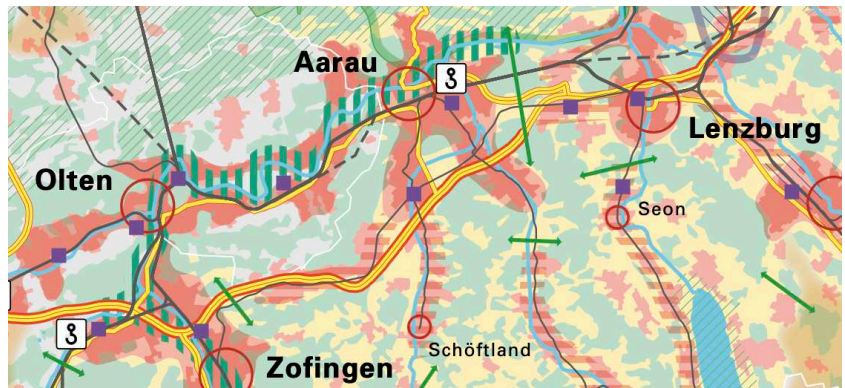
Richtplan Kanton Aargau Raumkonzept Aargau

Die Gemeinde Suhr zählt gemäss dem Raumordnungskonzept Aargau zu den urbanen Entwicklungsräumen, welche im Richtplantext wie folgt beschrieben werden:

Urbane Entwicklungsräume sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Ein grosser Teil des Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstums findet in diesem gut erschlossenen Raum statt. Die urbanen Entwicklungsräume sind stark durch den Verkehr belastet und sollen städtebaulich aufgewertet werden.



Siedlung / Landschaft / Mobilität /
Energie / Versorgung / Abwasser und
Abfallentsorgung

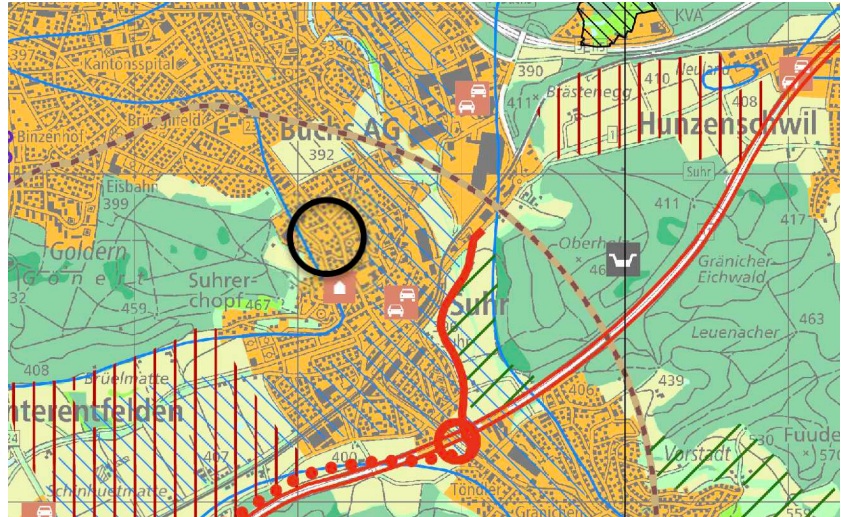


Das Areal liegt gemäss Richtplankarte innerhalb des Siedlungsgebiets und im kantonalen Interessensgebiet für Grundwassernutzung. Suhr verfügt darüber hinaus über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung.

In der Richtplankarte ist südlich der Gemeinde die geplante Ostumfahrung Suhr eingetragen. Mit dem Projekt «VERAS – Verkehrsinfrastruktur-Entwicklung Raum Suhr» will der Kanton die Verkehrsbelastung in der Region um Suhr und insbesondere im Suhrer Dorfzentrum und somit auch auf der Tramstrasse reduzieren. Mit dem Baustart wird frühestens im Jahr 2024 gerechnet.

Der kantonale Richtplan sieht für Gemeinden im urbanen Entwicklungsraum wie Suhr eine Mindestdichte von 90 E/ha auf unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen vor.

Ausschnitt kantonaler Richtplan mit
Lage des Perimeters (schwarzer Kreis)



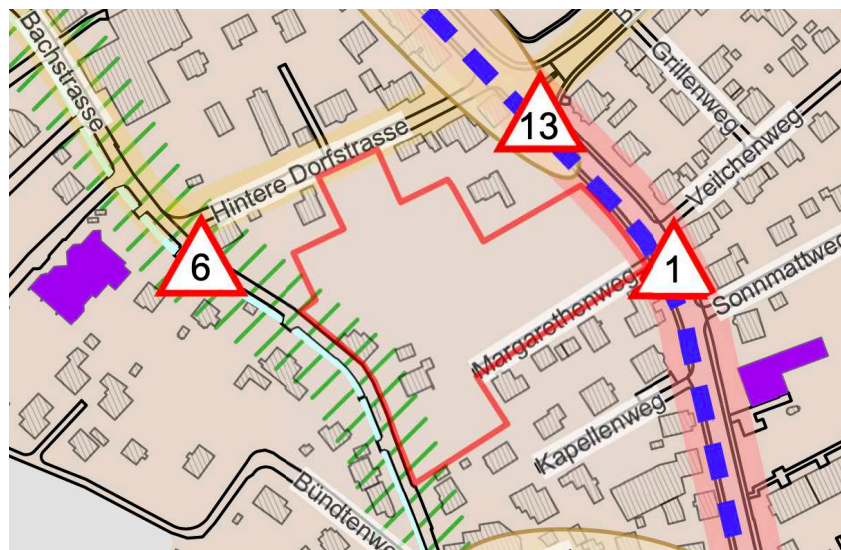
Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der erste kommunale Gesamtplan Verkehr der Gemeinde Suhr wurde im Mai 2024 vom Kanton genehmigt. Er weist für die Tramstrasse als Hauptverkehrsstrasse im Bereich des Planungsareals diverse Defizite aus (unbefriedigende Radwegverbindung/-querung [Gefahrenstelle 13], Schwachstelle Schulweg, zu grosse Abstände Bushaltestellen [Gefahrenstelle 1]).

Beim Margarethenweg handelt es sich um eine kommunale Nebenroute für den Fussverkehr. Die Hintere Dorfstrasse ist als Sammelstrasse sowie kommunale Hauptroute für den Radverkehr und Nebenroute für den Fussverkehr ausgewiesen und leidet gemäss Defizitplan unter Schleich-/Ausweichverkehr. Die Bachstrasse ist eine Erschliessungsstrasse sowie kommunale Hauptroute für den Fuss- und Radverkehr und eine wichtige Schulwegroute. Hier bestehen allgemeine Konfliktsituationen wie auch potenzielle Gefahrenstellen für den Fuss- und Radverkehr bei Einfahrten [Gefahrenstelle 6].

Ausschnitt Defizitplan

-  Gefahrenstelle
-  Trennwirkung, verkehrsorientierte Gestaltung
-  Allgemeine Konfliktsituation
-  Schleich-/Ausweichverkehr
-  Schwachstelle Schulweg



2.2 Nutzungsplanung

Bauzonenplan

Das Areal befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone. Zudem besteht für das Gebiet eine Erschliessungsplanpflicht.

Ausschnitt Bauzonenplan
Gemeinde Suhr

 **WA** Wohn- und Arbeitszone
 Erschliessungsplanpflicht



Grundsätze/-masse

Erschliessungsplanpflichtige Areale
§ 4 BNO

Das Areal darf nur erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt. Der Gemeinderat kann auf den Erschliessungsplan verzichten, wenn die Erschliessung der ganzen Fläche mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag technisch und finanziell sichergestellt ist.

Die Implemia Schweiz AG als Grundeigentümerin der Parzellen 567, 2445, 2446, 3120 und 3121 hat sich für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans entschieden, welcher über die Inhalte eines Erschliessungsplans hinausgeht. Die im Dritteigentum liegende Parzelle 1493 wird aufgrund ihrer Lage an der Tramstrasse ebenfalls in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen.

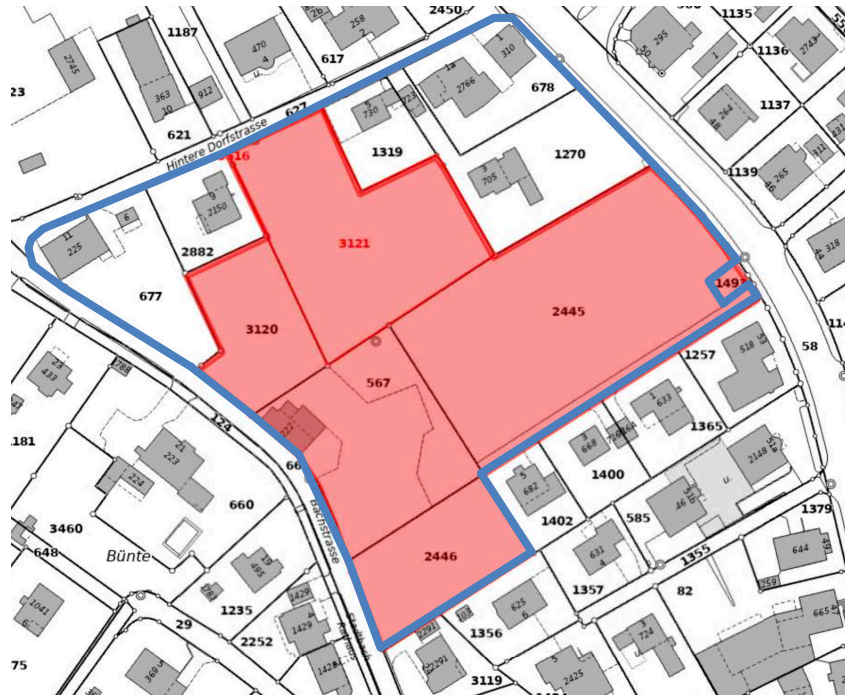
Für die restlichen ebenfalls der Erschliessungsplanpflicht unterliegenden und allesamt an der Hinteren Dorfstrasse gelegenen Parzellen (677, 678, 1270, 1319, 2882, 3516) wurde ein öffentlich-rechtlicher Erschliessungsvertrag ausgearbeitet. Darin wird die Erschliessung sowie die Kostentragung rechtsverbindlich geregelt. Die Hintere Dorfstrasse wurde vor rund 10 Jahren saniert. Der Strassenquerschnitt entspricht unter Berücksichtigung des Temporegimes der Norm. Sie kann im heutigen Zustand bis zu 150 Fz/h aufnehmen, was deutlich über der aktuellen Belastung liegt. Entsprechend sind praktisch alle Parzellen innerhalb der Erschliessungsplanpflicht bereits normgerecht erschlossen. Ausnahme bildet die Parzelle 1270, welche nur über einen rund 5 m breiten Stich an die Hintere Dorfstrasse angeschlossen ist. Da künftig kein zusätzlicher Anschluss an die Tramstrasse mehr möglich sein wird und die Parzelle somit nicht direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen werden kann, ist bei einer späteren Verdichtung auf der Parzelle eine den verkehrlichen Anforderungen genügende Erschliessung nicht ausreichend gesichert. Aus diesem

Grund wird im Gestaltungsplan ein Anschluss der Parzelle 1270 an die Erschliessung des Areals Am Stadtbach gesichert.

Die grossräumige Erschliessung über die Hintere Dorfstrasse wird von der Gemeinde später in einem separaten Verfahren abgehandelt.

Mit dem Einbezug sämtlicher Parzellen in das Gestaltungsplanverfahren oder den Erschliessungsvertrag wird die Erschliessungspflicht über das Gebiet erfüllt.

Übersicht Planungsperimeter
blau: Erschliessungsvertrag,
rot: Gestaltungsplan



Angestrebter Gestaltungsplan

Das Areal ist nicht gestaltungsplanpflichtig. Die Implenia Schweiz AG stellt zur Qualitätssicherung auf der Basis des Siegerprojektes einen Gestaltungsplan auf.

Gemäss § 21 BauG können Gestaltungspläne erlassen werden, wenn ein öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit

- a) ein Gebiet architektonisch gut und auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird,
- b) der Boden haushälterisch genutzt und
- c) die angemessene Ausstattung mit Anlagen für die Erschliessung und Erholung sichergestellt wird (Abs. 1).

Sie können von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt wird, die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Zonenvorschriften
§ 5 BNO

Für die Wohn- und Arbeitszone WA gelten grundsätzlich die folgenden Zonenvorschriften:

• Ausnutzungsziffer	0.65 / 0.75 ¹
• Grünflächenziffer	–
• Max. Fassadenhöhe ²	10.50 m
• Max. Gesamthöhe	15.50 m
• Kleiner Grenzabstand ³	5.00 m
• Grosser Grenzabstand	8.00 m
• Max. Gebäudelänge	35.00 m
• Wohnanteil	–
• Empfindlichkeitsstufe	III

Wohn- und Arbeitszone WA
§ 8 BNO

¹ Die Wohn- und Arbeitszone ist für Wohnen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis 300 m² Nettoladenfläche pro Gebäude bestimmt. Zusätzlich sind maximal 200 m² Ausstellungsflächen mit Bezug zu örtlichen Betrieben zugelassen.

² Einfamilienhäuser sind gestattet, wenn sie sich in die Quartierstruktur einfügen und keine übergeordneten Interessen (Lärm, Dichte) entgegenstehen.

Ausnutzungsziffer
§ 32 BauV

¹ Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen (aGF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF):

$$AZ = \sum aGF / aGSF$$

² Als anrechenbare Geschossflächen gelten alle ober- und unterirdischen Geschossflächen, einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden

a) alle nicht dem Wohnen und dem Gewerbe dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen wie zum Beispiel:

1. zu Wohnungen gehörende Keller-, Estrich-, Wasch- und Trockenräume; in Attika-, ausgebauten Dach- und natürlich belichteten Vollgeschossen ist ein Abzug für solche Nebennutzflächen nicht möglich,
2. technische Räume für Heizung, Wasser, Elektroversorgung, Maschinenräume für Aufzüge, Ventilations-, Klima- und Energiegewinnungsanlagen,

¹ Höherer Wert gilt für Bauten, welche mindestens 1/3 Wohnnutzung und mindestens 1/3 Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzung aufweisen.

² Ermittlung Fassadenhöhe:

- für Schrägdächer gilt traufseitige Fassadenhöhe
- für Flachdächer gilt talseitige Fassadenhöhe, wo massgebendes Terrain steiler als 10 % ist
- für Flachdächer mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss erhöht sich die Fassadenhöhe um 3 m, wenn massgebendes Terrain flacher als 10 % und wenn das oberste Geschoss als Attika ausgebildet ist. In der W2 mit solchen Attikageschossen ist die Gesamthöhe auf 10 m limitiert.

³ Mehrlängenzuschlag § 27 BNO beachten

3. angemessene Einstellräume für Motorfahrzeuge, Velos, Kinderwagen und dergleichen,
 4. Korridore, Treppen und Aufzüge, die überwiegend nicht anrechenbare Räume erschliessen,
 5. mindestens einseitig offene Erdgeschosshallen, Dachterrassen, Sitzplätze und Balkone; offene Laubengänge zur Erschliessung überwiegend anrechenbarer Räume in den oberen Geschossen werden bis zu einer Wegbreite von 1,20 m angerechnet,
 6. Dachgeschossflächen unter 1,50 m lichter Höhe,
- b) Gemeinschaftsräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen
- c) gewerbliche Lagerräume in den Untergeschossen ohne ständige Arbeitsplätze und ohne Publikums-, Kunden- und Besucherverkehr.

³ Die Gemeinden können die Anrechenbarkeit von Räumen in Dach-, Attika- und Untergeschossen abweichend regeln. Sie können für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten einen Nutzungsbonus vorsehen, wenn die Bauteile ausserhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und keine heizungstechnischen Installationen aufweisen.

⁴ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.⁴

⁵ Bei Arealüberbauungen und parzellenübergreifenden Überbauungen ist die Ausnützungsziffer gesamthaft, ohne Aufteilung des Baugrundstücks in Einzelparzellen, einzuhalten.

Wärmedämmung
§ 33 BauV

Wird die Konstruktionsstärke der Aussenwand und des Dachs aufgrund der Wärmedämmung stärker als 35 cm, ist sie für die Berechnung der Baumassenziffer (BMZ) und der Ausnützungsziffer (AZ) nur mit 35 cm zu berücksichtigen.

Nutzungsbonus

Das kantonale Recht definiert das Mass des zulässigen Nutzungsbonus, soweit dies nicht auf kommunaler Stufe geregelt wird. Im Gestaltungsplangebiet sind die Vorschriften für Arealüberbauung nicht anwendbar (§ 8 Abs. 4 ABV). Sie werden im vorliegenden Gestaltungsplan jedoch als Bemessungsgrundlage für die maximal zulässige Abweichung von der Grundordnung herangezogen.

Arealüberbauungen
§39 BauV

Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, dürfen Arealüberbauungen in folgenden Punkten von der Regelbauweise abweichen:

- a) Bauweise, Gebäudelänge, Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform),

⁴ Die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (dies betrifft insbesondere den Margarethenweg) werden im vorliegenden Projekt angerechnet. Da es sich beim Sondernutzungsplan-Verfahren um einen freiwilligen Gestaltungsplan handelt, weicht die Berechnungsweise zur Ausnützungsziffer, in Absprache mit der Gemeinde Suhr, in diesem Punkt von der BauV ab.

- b) Grenz- und Gebäudeabstand, wobei gegenüber Nachbarparzellen der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten ist,
- c) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 15 %.

Nutzungsbonus Minergie
§ 35 BauV

Für Gebäude einer Arealüberbauung, die den Minergie-P-Standard erreichen, wird zusätzlich zum Nutzungsbonus für Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus von 5 % gewährt.

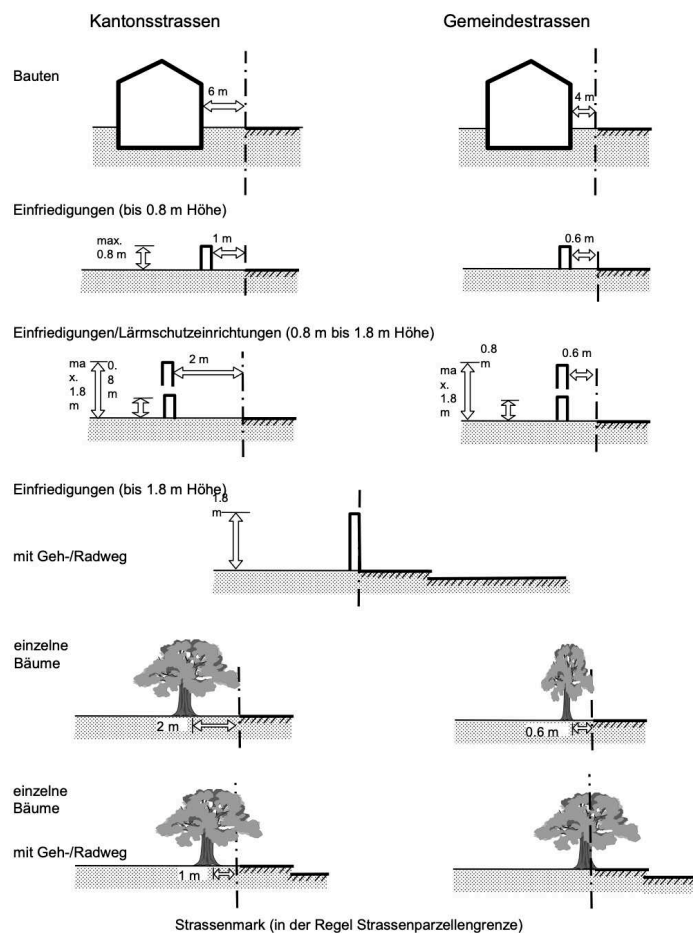
Bau- und Abstandslinien

Strassenabstand

Im Perimeter sind Strassen-, Gebäude- und Grenzabstände einzuhalten.

Bauten und Anlagen haben gegenüber der Tramstrasse gemäss § 111 BauG einen Kantonsstrassenabstand von 6 m einzuhalten. Gegenüber Gemeindestrassen gilt ein Minimalabstand von 4 m.

Schema Strassenabstand
(Quelle: Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Kanton Aargau)



Grenzabstände

Es gelten gemäss § 5 BNO ein grosser Grenzabstand von 8 m und ein kleiner Grenzabstand von 5 m. Die arealinternen Grenzabstände können im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden.

Mehrlängenzuschlag

Ab einer Gebäudelänge von 20 m bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe von mehr als 8 m, erhöht sich der kleine Grenzabstand um ein Viertel der Mehrlänge, maximal jedoch um 4.00 m.

2.3 Infrastruktur & Umwelt

Terrain

Das Areal ist weitgehend flach und liegt auf rund 395 m ü. M.

Aufgrund der Absenkung im Zentrum des Gebiets und zugunsten einer besseren Eingliederung der Bauten wird im Rahmen des Gestaltungsplans jedoch ein massgebendes Terrain definiert, welches sich durch Verbindung und Arrondierung der Höhenkoten der umgebenden Parzellen ergibt (siehe Kap. 5.5).

Gewässer

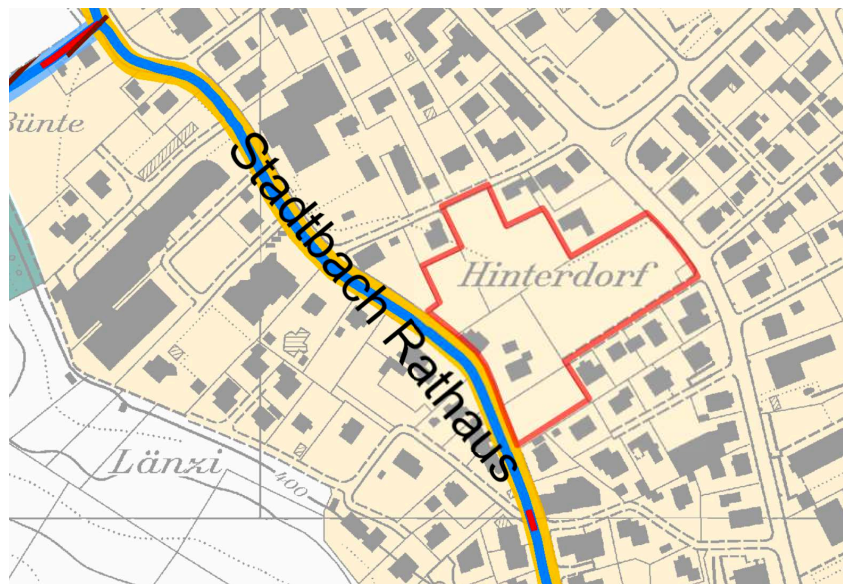
Westlich des Areals entlang der Bachstrasse fliesst der Stadtbach. Es handelt sich dabei um ein künstlich angelegtes, nicht öffentliches Gewässer.

Bis die Gemeinde die Gewässerräume festgelegt hat gelten für den Stadtbach die Übergangsbestimmungen. Es ist ein Uferbereich von 8 m plus Gerinnesohlenbreite einzuhalten, soweit keine Ausnahmen gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung zur Anwendung kommen. Dies tangiert die bestehende resp. aufgrund des maroden Zustands zu ersetzende Scheune, die geplanten Veloabstellanlagen, Trafostation sowie den Quartierplatz.

Die Gemeinde ist zurzeit an der Erarbeitung einer Teilrevision der BNO, in Rahmen welcher die Gewässerräume festgelegt werden. Der Stadtbach bildet einen Spezialfall. Die Gemeinde wurde bei einem Beschwerdeverfahren bei der letzten BNO Revision mittels Entscheid des Verwaltungsgerichts beauftragt, den ökologischen Wert des Stadtbaches zu untersuchen. Auf Grundlage der Studie wurde festgelegt, wo ein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Im Bereich des Planungsareals ist kein Gewässerraum vorgesehen. In den Bereichen, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird, gilt für alle Bauten und Anlagen ein Abstand von 4 m. Die definierten Baubereiche inkl. Baubereich E (Scheune), sowie die im Aussenraum geplanten Anlagen halten diesen Abstand allesamt ein.

Fachkarte Gewässerraum
(Quelle: agis)

- Gewässer
- Dolung, Lage bestimmt
- künstlich angelegte Kanäle



Lärm

Im östlichen Teil des Areals bestehen erhebliche Lärmimmissionen durch die Tramstrasse.

Die Verkehrsbelastung der Tramstrasse liegt bei rund 12'500 Fahrzeugen am Tag und der LKW-Anteil beträgt rund 2 %.

Die relevanten Belastungsgrenzwerte für das Planungsgebiet sind die Planungswerte der ES III, welche am Tag 60 dB(A) und in der Nacht 50 dB(A) betragen.

Diese Werte können erst ab einem Abstand von 37 m zur östlichen Parzellengrenze eingehalten werden, weshalb planerische, gestalterische oder bauliche Lärmschutzmassnahmen notwendig sind. Das Richtprojekt wurde so optimiert, dass gemäss Überprüfung der beigezogenen Lärmexperten keine Ausnahmegewilligungen des Kantons erforderlich sind.

Ausschnitt Strassenverkehrslärm

-  Planungswerte eingehalten
-  Planungswerte um < 3 dB(A) überschritten, einfache Lärmschutzmassnahmen erforderlich
-  Planungswerte um < 6 dB(A) überschritten, Massnahmenkombination erforderlich
-  Planungswerte um > 6 dB(A) überschritten, keine Wohnnutzung zulässig



Altlasten

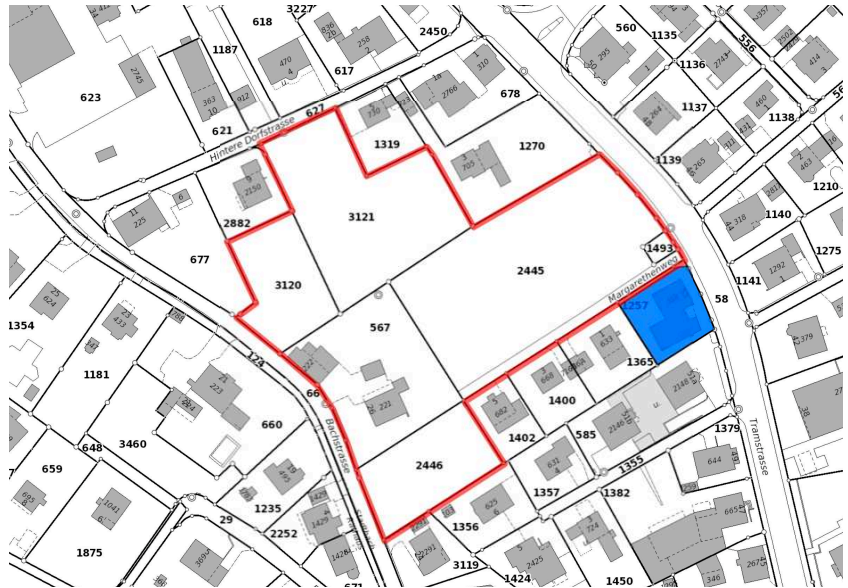
Auf dem Areal ist gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Belastung vorhanden. Östlich grenzt ein belasteter und untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort (Autogarage) an das Gebiet. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Planung.

Das Projektareal ist jedoch im Prüfperimeter Bodenaushub (PPBA) mit den Belastungshinweisen «Siedlungsgebiet mit Industrie- und Gewerbebezonen» und wegen seiner Nähe zur vielbefahrenen Tramstrasse mit dem Belastungshinweis «Strassen» verzeichnet.

Die Untersuchungsergebnisse der von der Jäckli Geologie AG durchgeführten Bodenuntersuchung zeigen eine schwache bis starke Schadstoffbelastung entlang der Tramstrasse. Im Rahmen des Bauvorhabens ist die tiefenmässige Abgrenzung der Belastung daher ergänzend zu überprüfen. Erst dann können die Belastungsuntergrenze resp. die Materialmengen definitiv abgeschätzt werden. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens besteht kein Handlungsbedarf.

Ausschnitt KbS
(Quelle: agis)

- Belastet, weder überwachungs-
noch sanierungsbedürftig
- Belastet, untersuchungsbedürftig



Klima

Das Areal weist gemäss den kantonalen Klimaanalysekarten tagsüber eine mässige bis starke (Margarthenweg) bioklimatische Belastung auf. Daher werden Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen, z.B. in Form von Verschattungselementen bzw. zusätzlicher Begrünung. Dies gilt auch für Verkehrsflächen (insbesondere Fuss-/Velowege sowie Plätze).

Nachts weist das Planungsareal gemäss Analysekarte keine bzw. nur eine geringe nächtliche Überwärmung auf. Dies entspricht einer Temperaturabweichung gegenüber Grün- und Freiflächen von weniger als 1 °C. Die offene Siedlungsstruktur sorgt für eine gute Durchlüftung und es besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Das sehr günstige Bioklima ist zu sichern. Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind gemäss den kantonalen Planungshinweisen nicht erforderlich. Der Vegetationsanteil sollte jedoch möglichst erhalten bleiben.

Das Gebiet liegt in einem Kaltluftströmungsfeld aus Richtung Westen mit Windgeschwindigkeiten bis zu 1 m/s.

Die geplante Bebauung wird aufgrund des zwangsweise resultierenden höheren Versiegelungsgrads zu einer klimatischen Verschlechterung führen. Mithilfe möglichst wenigen versiegelten Flächen, grosszügigen Grünflächen inkl. Verschattungselementen wird jedoch eine möglichst hitzeangepasste Arealentwicklung angestrebt. Der grosse bestehende Nussbaum wird wenn immer möglich erhalten.

Die Lage des Baubereichs A in Kombination mit der Tiefgaragenzufahrt ist aus klimatischer Sicht nicht optimal, aber der Bau an der stark befahrenen Tramstrasse ist für die Einhaltung der Lärmanforderungen und damit die Bebaubarkeit des Areals äusserst zentral, weshalb im Rahmen der entsprechenden Interessensabwägung der Lärmschutz höher gewichtet werden musste.

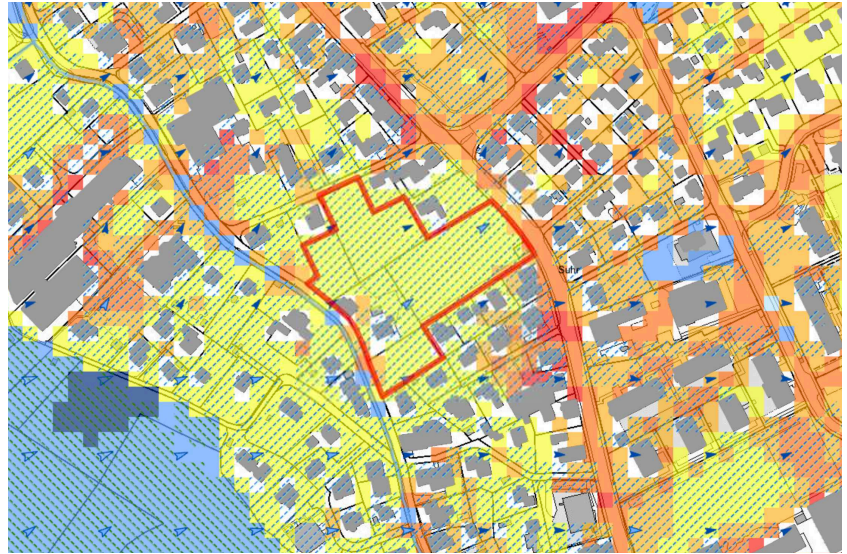
Klimaanalysekarte
(Quelle: agis)

Wärmeinseleffekt [K]

- 0 bis 1
- 1 bis 2
- 2 bis 3
- 3 bis 4
- 4 bis 6,4

Kaltluftvolumen [$\text{m}^3/(\text{s} \cdot \text{m})$]

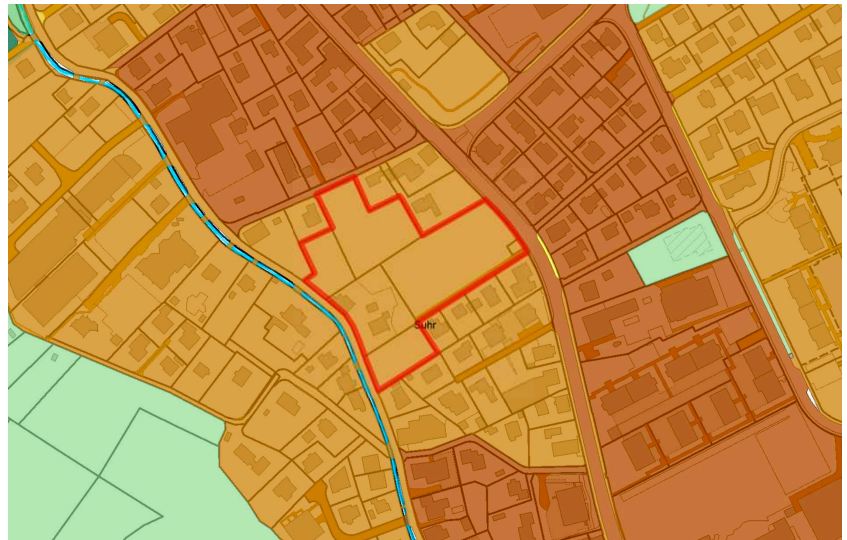
- ≤ 5 (gering)
- 5 bis 30 (mässig)
- 30 bis 50 (hoch)
- 50 bis 223.3 (sehr hoch)



Planhinweiskarte Tag
(Quelle: agis)

Bioklimatische Belastungssituation

- extreme Belastung
- sehr starke Belastung
- starke Belastung
- mässige Belastung
- schwache Belastung



Planhinweiskarte Nacht
(Quelle: agis)

Kaltluftströmungsfeld

- $< 0.5 \text{ m/s}$
- $0.5-1 \text{ m/s}$
- $1-2 \text{ m/s}$
- $> 2 \text{ m/s}$

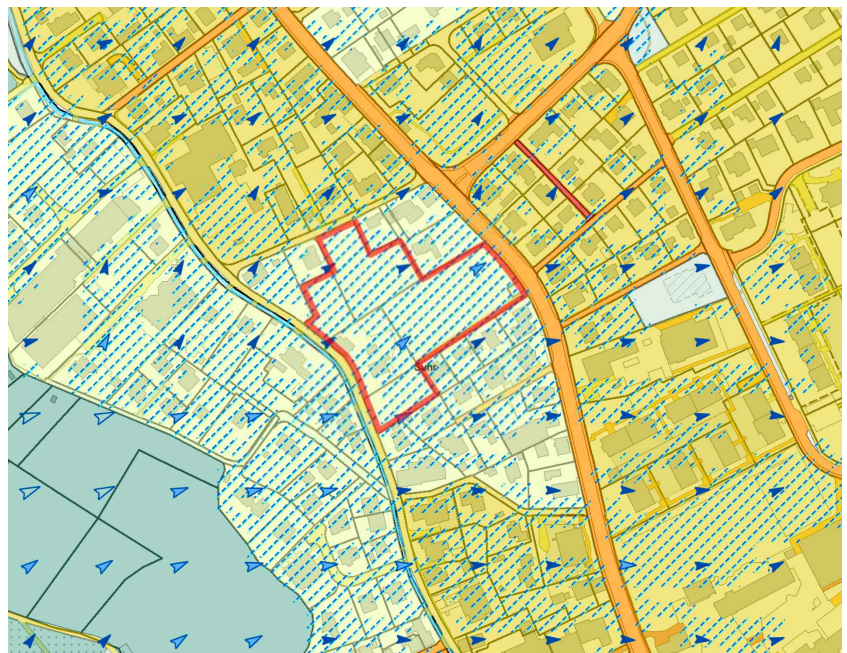
Bioklimatische Bedeutung Grün-/Freifläche

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

Bioklima (Bewertung Wärmeinseleffekt)

- günstig
- weniger günstig
- ungünstig
- sehr ungünstig

Kaltluftwirkbereich innerhalb Siedlungsgebiet

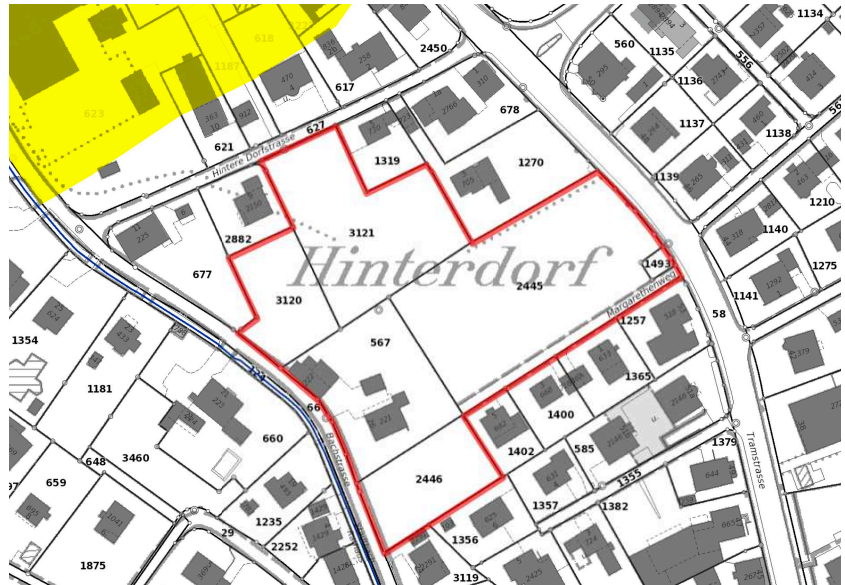


Gefahrenkarte

Innerhalb des Perimeters besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Gefährdung durch Hochwasser.

Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser
(Quelle: agis)

■ geringe Gefährdung



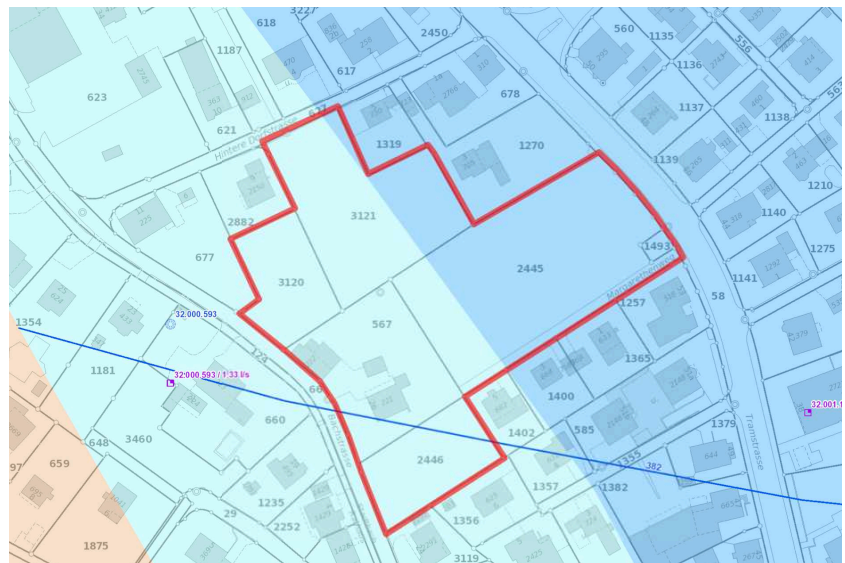
Gewässerschutz und Grundwasser

Der Perimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Gewässerschutzbereich dürfen gemäss der Gewässerschutzverordnung keine Bauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel erstellt werden.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Aargau ist die Grundwassermächtigkeit im Bearbeitungsperimeter nachgewiesen mittel bis gross. Dies bedeutet, dass eine Mächtigkeit von 2–10 m (mittlere Mächtigkeit) respektive 10–20 m (grosse Mächtigkeit) vorliegt und das Gebiet für kleine bis grosse vertikale Fassungen geeignet ist. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt gemäss der Grundwasserkarte auf ca. 382 m ü. M. und damit in rund 13–14 m Tiefe. Somit bestehen keine Auflagen für 1 bis 2 Untergeschosse.

Ausschnitt Grundwasserkarte
(Quelle: agis)

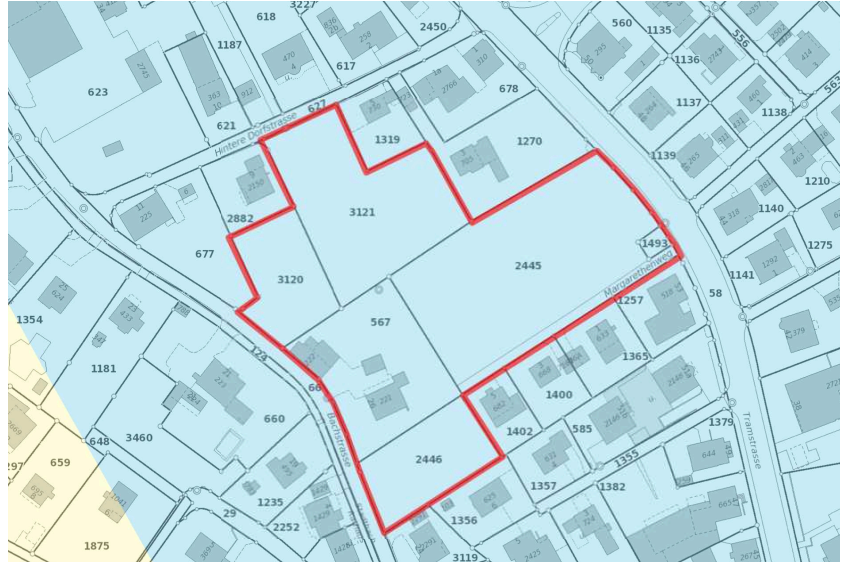
■ Geringe Grundwassermächtigkeit oder geringe Durchlässigkeit
■ Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
■ Grosse Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen



Erdwärme- und Grundwassernutzung

Ausschnitt Eignungskarte
Erdwärmenutzung
(Quelle: agis)

- Erdwärmesonden möglich
- Grundwasserwärmepumpe möglich
- keine Erdwärmenutzung möglich

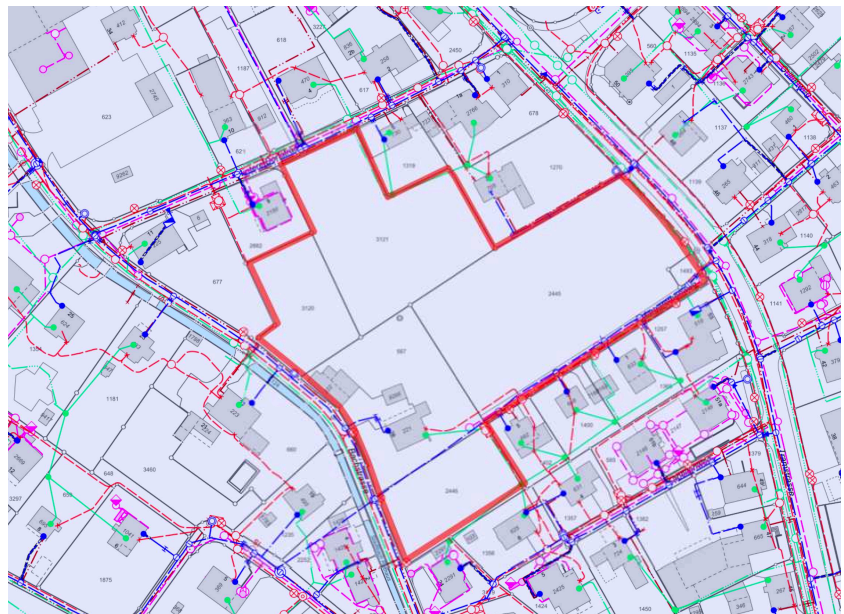


Störfallvorsorge

Das Areal befindet sich in keinem Konsultationsbereich. Es sind im Rahmen der Arealentwicklung daher keine Störfallrisiken zu berücksichtigen.

Werkleitungen

Ausschnitt Leitungskataster
(Quelle: geopronegio.ch)

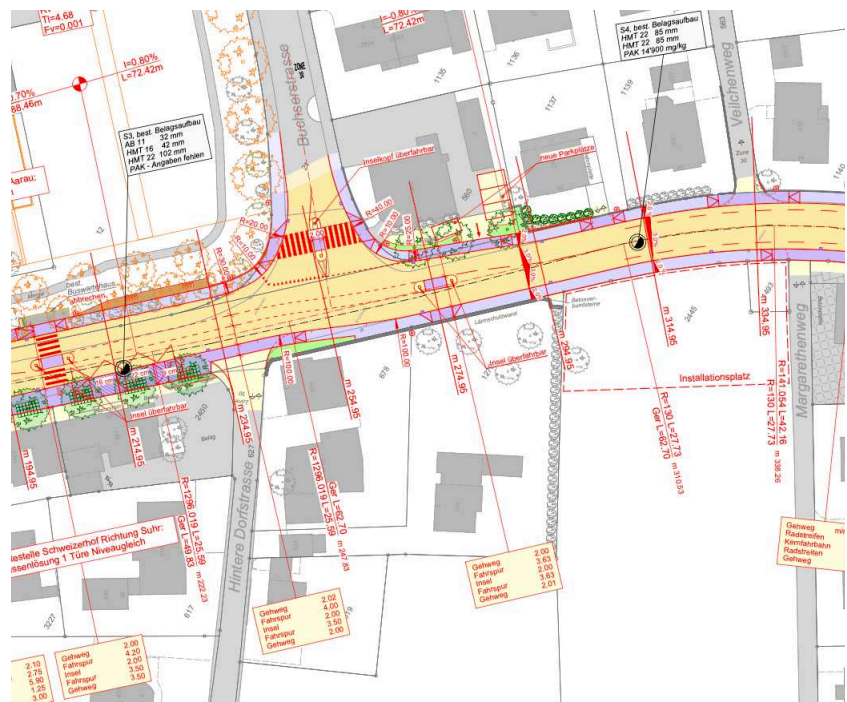


2.4 Erschliessung

Ausbau Tramstrasse

Die Tramstrasse ist eine Kantonsstrasse. Diese soll saniert und punktuell ausgebaut werden. Im Bereich des Planungsgebietes wird der Knoten Buchser-, Tram- und Hintere Dorfstrasse umgebaut. In der Fahrbahn werden zwei Mittelinseln eingebaut. Der Ausbau der Strasse erfolgt auf der Nordseite und tangiert die Planungsgrundstücke nicht. Die Neugestaltung der Strasse wurde bei der Überprüfung der Erschliessungslösung berücksichtigt.

Ausschnitt Strassenprojekt Neugestaltung Kantonsstrasse K242 Tramstrasse, Stand öffentliche Auflage
(Quelle: Kanton Aargau, BVU)

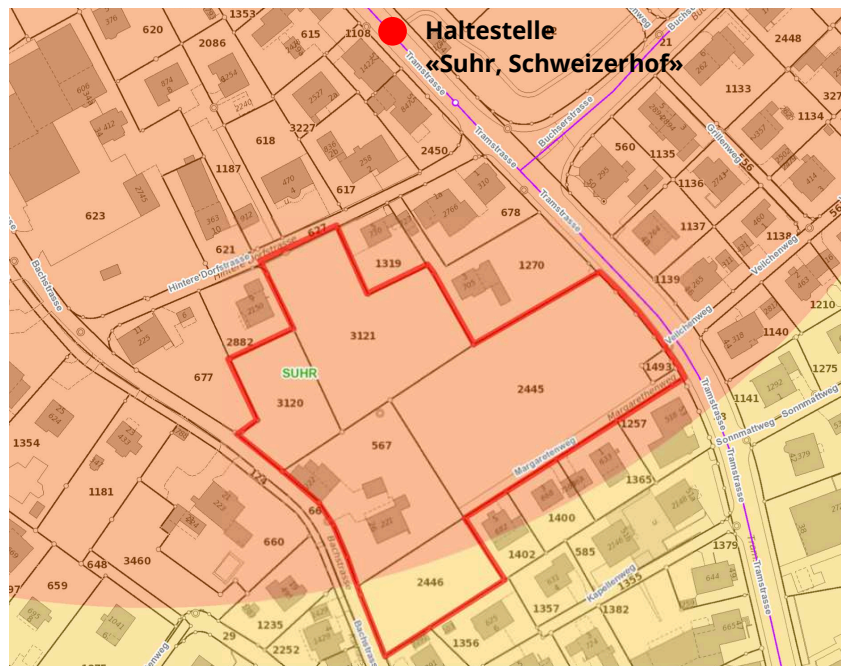
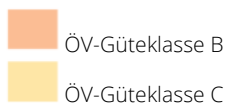


Öffentlicher Verkehr

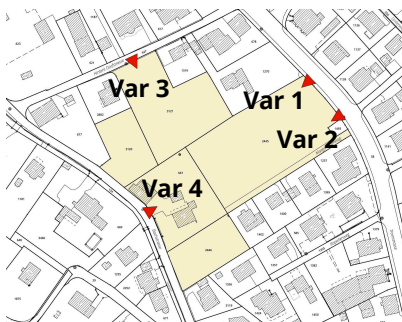
Das Areal liegt grösstenteils in der ÖV-Güteklasse B (gute Erschliessung). Nur der südlichste Teil ist der Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) zugeordnet.

Die Bushaltestelle «Suhr, Schweizerhof» liegt rund 150 m nördlich des Gebiets und wird von der Buslinie 4 (Suhr Bahnhof – Aarau Bahnhof – Ihegi) in der Regel vier Mal und von der Buslinie 6 (Suhr Bahnhof – Aarau Bahnhof – Wöschnau) zweimal pro Stunde und Richtung bedient. Der Bahnhof Suhr befindet sich in rund 850 m Entfernung. Bis zum Bahnhof Aarau sind es etwa 2.5 km.

Ausschnitt ÖV-Güteklassen
(Quelle: agis)



Feinerschliessung des Planungsareals



Im Rahmen der Vorabklärungen zum Studienauftrag wurden die Möglichkeiten zur Erschliessung des Areals geprüft und mit der Gemeinde vorbesprochen.

Im September 2019 wurde die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau im Sinne einer Grundlagenanfrage um eine Stellungnahme zu den vier ausgearbeiteten Varianten (siehe Abbildung) ersucht. Diese hat am 30. Oktober 2019 schriftlich und am 18. November im Rahmen einer persönlichen Besprechung Stellung genommen und nur die Varianten 2 und 3 als zweckmässig und bewilligungsfähig beurteilt.

Weitere Abklärungen haben gezeigt, dass die Variante 3 nur mit einem Ausbau der hinteren Dorfstrasse zu bewerkstelligen ist, welcher einen grossen Eingriff ins Eigentum diverser Grundeigentümer bedingt. Im Gegensatz zu Variante 2 führt diese Erschliessung zu Mehrverkehr im Quartier. Aus diesem Grund haben sämtliche am Studienauftrag teilnehmende Teams die Variante 2 als einzig zweckmässige Erschliessung vorgeschlagen, weshalb diese auch im Gestaltungsplanverfahren weiterverfolgt wurde.

Diese Erschliessungslösung wird auch seitens der Gemeinde bevorzugt. Die Hintere Dorfstrasse wurde bei der Erarbeitung des KGV von einer Erschliessungsstrasse in eine Sammelstrasse umklassifiziert. Die Ausbaubreite der bestehenden Hinteren Dorfstrasse entspricht jedoch nicht der geforderten Dimension einer Sammelstrasse. Die Umklassifizierung der Hinteren Dorfstrasse basierte auf der Annahme, dass das Entwicklungsgebiet 2 (Hintere Dorfstrasse) eine Zunahme von ca. 100 Einwohnenden erfahren wird, die über die Hintere Dorfstrasse erschlossen werden.

Die Haupterschliessung für die neue Überbauung «Am Stadtbach» ist direkt ab der Tramstrasse vorgesehen. Lediglich die vier oberirdischen Besucherparkplätze für die Wohnüberbauung werden über die Hintere Dorfstrasse erschlossen. Aus Sicht der Planungsbehörde ist die aufgezeigte Erschliessung städtebaulich und im Sinne der effizienten Verkehrsführung logisch und konsequent. Die vier Besucherparkplätze generieren keinen erheblichen Mehrverkehr. Das bedeutet, dass die Hintere Dorfstrasse mit der aktuellen Ausbaubreite ausreichend ist. Ausserdem wurde die Hintere Dorfstrasse vor ca. sieben Jahren (vor der Erarbeitung des KGV) einer Totalsanierung unterzogen, die Qualität und Funktionalität der Infrastruktur ist damit gewährleistet.

Die Gemeinde beabsichtigt in den nächsten Jahren die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms. Das Erschliessungsprogramm wird alle verkehrlichen, sicherheitsrelevanten, umweltschutztechnischen und infrastrukturellen Aspekte berücksichtigen, um eine effiziente, sichere und umweltschonende Erschliessung eines Gebiets zu gewährleisten. Dabei ist auch eine langfristige Betrachtung notwendig, um sicherzustellen, dass die Strasseninfrastruktur für die künftige Nutzung ausreicht. Viele der Parzellen an der Hinteren Dorfstrasse und im Schild westlich der Bachstrasse sind nach der geltenden BNO unternutzt und verfügen über eine Ausbaureserve. In diesem Zusammenhang wird zu prüfen sein, welche Konsequenzen die Konsumation der zulässigen Ausnützungsziffer mit sich bringen und ob der Ausbau der Hinteren Dorfstrasse dann erforderlich sein wird. Mit dem Erschliessungsprogramm ist durch die Festlegung von Strassenlinien gewährleistet, dass die Strassendimensionen bei einer Nutzungssteigerung gesichert sind.

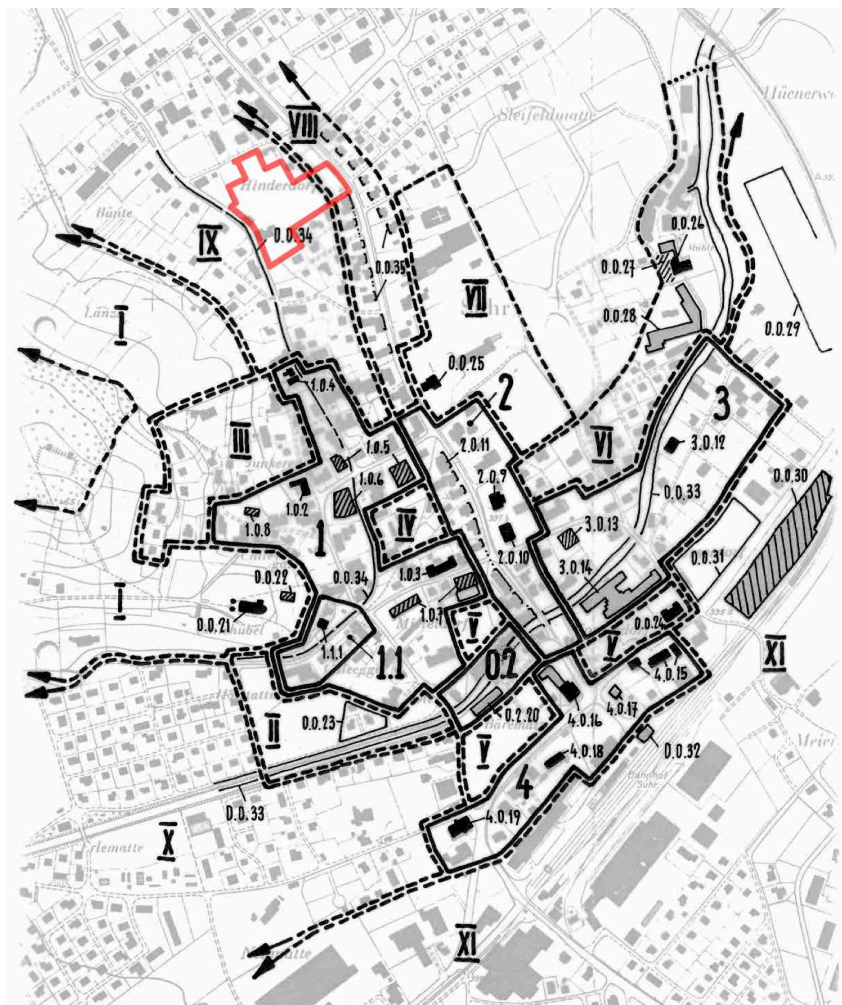
2.5 Ortsbild

Das Ortsbild der Gemeinde Suhr ist im ISOS als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung verzeichnet.

Das Planungsgebiet (rot) liegt dabei im Bereich der Umgebungsrichtungen VIII und IX (Ortserweiterungen im Norden und Nordwesten) mit dem Erhaltungsziel «b». Dies bedeutet, dass die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, zu erhalten sind.

Der Einbezug der Umgebung und insbesondere auch der angrenzenden Einzelelemente «Stadtbach» (0.0.34) und «Strassenraum» (0.0.35) war denn auch immer ein zentraler Punkt der Arealentwicklung. Die geplante Bebauung gemäss Richtprojekt reagiert mithilfe der Stellung der einzelnen Gebäude und der Freiraumplanung gezielt auf die prägenden Elemente der Umgebung und entwickelt diese weiter. Charakteristische Elemente des Areals (Baumbestand und grosser Wiese) werden beibehalten resp. neu interpretiert.

Inventarblatt Suhr
(Quelle: ISOS)



3 STUDIENAUFTRAG

Verfahren

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept wurde ein nicht anonymer Studienauftrag mit Zwischen- und Schlussbesprechung im Einladungsverfahren durchgeführt.

Ziele

Mit dem Studienauftrag waren die wichtigsten konzeptionellen Fragen wie die städtebauliche Setzung, Volumen- und Nutzungsverteilung, Erschliessung und Parkierung sowie Freiraumgestaltung zu klären. Zudem waren die Grundrisse, die Fassadengestaltung, das Energiekonzept, die Materialisierung und die Etappierung aufzuzeigen. Im Weiteren war die räumliche und typologische Umsetzung in Bezug auf die Markt- und Produkteüberlegungen, der Arealvision entsprechend, darzustellen.

Teilnehmende

Die fünf eingeladenen Planungsteams für das Studienauftragsverfahren setzten sich aus folgenden Architekten und Landschaftsarchitekten zusammen:

	Architektur (Federführung)	Landschaftsarchitektur
Team 1	Baumschlager Eberle, Zürich	USUS Landschaftsarchitektur, Zürich
Team 2	Salewski & Kretz, Zürich	Schmid Landschaftsarchitekten, Zürich
Team 3	Ernst Niklaus Fausch Partner, Zürich	vetschpartner Landschaftsarchitekten, Zürich
Team 4	ARGE Zulauf & Schmidlin / Kollektiv Marudo, Baden	MØFA urban landscape studio, Zürich
Team 5	Soppelsa Architekten, Zürich	Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur & Städtebau, Zürich

Beurteilungsgremium

Die Qualitätssicherung und Beurteilung der eingereichten Arbeiten erfolgte durch folgendes Beurteilungsgremium. Bei vier der sechs stimmberechtigten Mitglieder handelte es sich um vom Auftraggeber unabhängige Fachleute.

Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Katrin Jaggi dipl. Arch. ETH/SIA
- Thomas Lussi dipl. Arch. ETH/SIA/BSA
- Rita Illien dipl. Landschaftsarchitektin HTL/SIA/BSLA

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- David Knoke Implenia Schweiz AG
- Lindita Hasani Implenia Schweiz AG
- Dunja Koch Gemeinde Suhr

Experten
(nicht stimmberechtigt)

- Valentin Müller Magma AG, Lärm
- Daniel Thoma Primus Property AG, Vermarktung
- Rolf Baumann ehemaliger Grundeigentümer
- Bruno Wegmüller Exact, Kostenplanung
- Yves Deluz Implenia Schweiz AG, Nachhaltigkeit
- Stefan Verling Implenia Schweiz AG, Konzeption
- Jelena Radovic Implenia Schweiz AG, Real Estate Marketing
- Peter von Känel Suter von Känel Wild, Verkehr und Baurecht

Verfahrensbegleitung

- Peter von Känel, Projektleiter
- Luca Imoberdorf, Stv. Projektleiter/Sachbearbeiter

Siegerprojekt

Von den eingereichten Projektvorschlägen hat das Beurteilungsgremium einstimmig das Projekt von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

Das zum Richtprojekt weiterentwickelte Siegerprojekt wird im Folgenden näher beschrieben.

4 RICHTPROJEKT

4.1 Städtebau & Architektur

Städtebau

Zwischen Gönert und Länzi und dem Zusammenfluss von Suhre und Wyna stehen vier Häuser im grossen Landschaftsraum des Talbodens. Drei davon sind auf den alten Stadtbach ausgerichtet, der Blick nach Südwesten geht zum Suhrerchopf. Das vierte Gebäude steht an der Tramstrasse. Die grossen Naturräume setzen sich in den landschaftlichen Gartenräumen zwischen den Häusern fort, die Geschichte bleibt auch mit dem Schopf und dem alten Nussbaum erlebbar. Hier wird naturnah gewohnt, in einfachen und selbstverständlichen Häusern und Wohnungen, die das Leben stets in Bezug zwischen Innen und Aussen setzen.

Der im 13. Jahrhundert angelegte Stadtbach hat die Siedlungsentwicklung von Suhr grundlegend geprägt. Die Bachstrasse hat die Struktur des Siedlungswachstums in Richtung Aarau vorgegeben, die älteren Gebäude orientieren sich zur Strasse. Erst mit den grossen Wachstumsschüben und der damit einhergehenden Anlage von Querstrassen löste sich die Parzellierung von der Geometrie des Wasserlaufs.

Das Areal liegt zwischen der Bachstrasse und der Tramstrasse, den beiden historischen Verbindungen von Suhr nach Aarau, und an der Unteren Dorfstrasse, die als Buchserstrasse nach Buchs führt. Die städtebauliche Morphologie des Strassengevierts bis zum Winkelweg zeigt heute eine Mischform auf: ältere Gebäude orientieren sich noch zum Stadtbach, die neueren folgen der Parzellierung, die von den Querstrassen ausgeht.

Geomorphologische Einbettung (links)
Topologische Disposition (rechts),
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Der Städtebau folgt der historischen und siedlungs- morphologischen Bedeutung des Stadtbachs. Am Rand des Areals steht das Haus an der Tramstrasse und ordnet sich in den ortsbaulichen Kontext der strassenbegleitenden Häuser ein. Zugunsten eines baumbestandenen Vorplatzes ist es von der Strasse zurückversetzt und leistet so einen Beitrag an die Aufwertung der Tramstrasse.

Die drei Häuser in der Mitte des Areals hingegen orientieren sich, in einer Rückbesinnung auf die Siedlungsgeschichte, zum Stadtbach und ermöglichen Sichtbezüge und zusammenhängende, grosszügige Freiräume in die Tiefe. So lässt sich der geschwungene Lauf des Bachs erleben, und es eröffnen sich konische Grünräume zwischen den Gebäuden. Dies ist insbesondere für die fließende Wirkung des Grünraums förderlich.

Die alte Scheune vermittelt in der Massstäblichkeit, gliedert die Freiräume und ermöglicht eine differenzierte Abstufung von öffentlichem zu privatem Raum. Die Kleinsiedlung aus vier Häusern ist in einen grosszügigen, üppigen Grünraum eingebettet. Drei selbstverständliche, einladende Auftaktorte verbinden die Siedlung mit ihrem nachbarschaftlichen Kontext: ein ruhiger, einladender Platzraum mit Gewerbenutzung an der Tramstrasse, ein grüner, offener Vorbereich in der Nachbarschaft der Hinteren Dorfstrasse und der ortsbildprägende, historisch verankerte Gartenbereich zwischen Nussbaum und alter Scheune am Stadtbach. Ein feinmaschiges Wegnetz verbindet diese Orte, die Siedlungsmittle bleibt ein naturnaher Rückzugsort. Der ringförmige Weg verbindet vielfältige und unterschiedliche Freiräume mit den Hauseingängen, den Veloständern und dem Zugang zur Einstellhalle.

Situation
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Modellbild
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



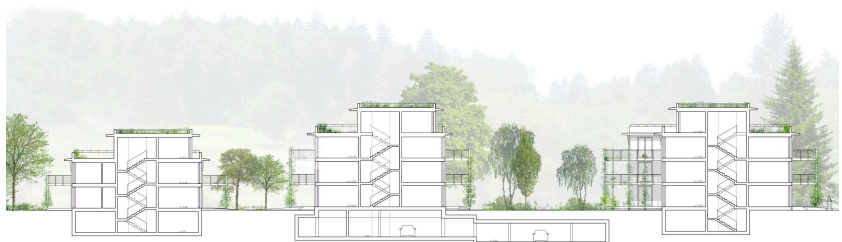
Architektur

Naturnah, geborgen und verbunden: die Architektur folgt den drei Leitbildern des Entwicklungskonzepts. Alle Wohnungen sind hell und mehrseitig oder nach Südwesten ausgerichtet, grosszügige Balkone umgeben sie als erweiterte Raumschicht zum naturnahen Gartenraum. Von diesen geborgenen Nischen aus verbinden sich die Wohnungen mit dem Freiraum, der von jeder Wohnung aus verschiedenartig an den unterschiedlichen Seiten ausgeprägt ist. Sichtbeziehungen durch die Wohnung und hinaus, diagonal und über Eck bringen stets Innen und Aussen zusammen. Die Raumdimensionen und -proportionen erlauben eine flexible Möblierung.

Die Baukörper sind kompakt in Massivbauweise mit Holzfassaden ausgeführt, die vorgestellte Balkonschicht in Holzbau ermöglicht dennoch eine grosse Plastizität und eine hohe Porosität zwischen Innen und Aussen. Durch möglichst konsequente Trennung der Bauelemente und ein robustes Schachtkonzept lassen sich einzelne Elemente je nach Lebenszyklus einfach austauschen.

Der architektonische Ausdruck ist von der Einbettung in den Naturraum nicht zu trennen: Holz, Begrünung und Nischenbildung lassen die Gebäude zu einem harmonischen Teil der Umgebung werden. Höhenentwicklung, horizontale und vertikale Staffelungen betten die Häuser in den Massstab des ortsbaulichen Kontexts ein.

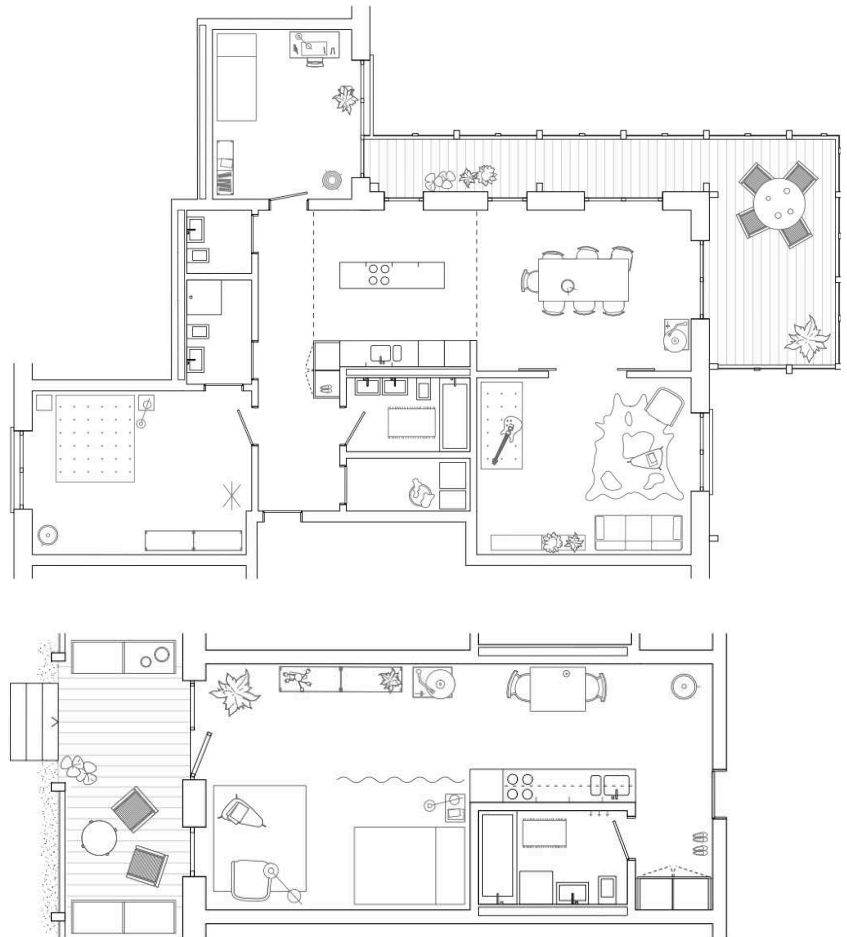
Querschnitt
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Längsschnitt
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Mustergrundrisse
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Visualisierung Innenraum
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



4.2 Freiraum

Freiraumkonzept

Ein kleiner Platz an der Tramstrasse bildet den Auftakt zum Areal. Hier befinden sich die Zufahrt zur Einstellhalle, der Entsorgungsort mit Wendemöglichkeit und die Besucher- und Gewerbparkplätze. Diese infrastrukturellen Anforderungen werden in eine einheitliche, niederschwellige Platzgestaltung übersetzt, die durch Hochstamm-bäume eine hohe Aufenthaltsqualität ermöglicht.

Bereits von der Tramstrasse sind tiefe Raumbezüge bis zur Bachstrasse erlebbar, die sich in drei Schichten entwickeln. Die äusseren Schichten nehmen die Zugangswege und die dazugehörigen Einrichtungen wie Veloparkierung auf. Die mittlere Schicht hingegen ist frei von festen Wegverbindungen und ermöglicht als naturnah gestalteter Grünraum eine besondere und grosszügige Wohnqualität. An der Bachstrasse entsteht ein differenzierter gemeinschaftlicher Freiraum, der durch die Scheune in intimere und einsehbarere Bereiche gegliedert wird. Hier befinden sich die Begegnungsorte für die Bewohnerschaft am Stadtbach mit weitem Blick in die Landschaft.

Freiraumgerüst, Stand Studienauftrag
Stand Studienauftrag (2020)
(Quelle: Salewski & Kretz)



Landschaft

Der Holzschopf am Wegrand, die grossen Baumsolitäre, die offene Wiese und der bis in die Altstadt von Aarau führende Stadtbach sind die Fundstücke dieses Ortes. Diese fast schon selbstverständlich anmutenden Elemente und ihre Qualitäten sollen auch in Zukunft möglichst erfahrbar bleiben – in abgewandelter Form und im neuen Kontext. Zwar wird mit dem Bau viel Erde umgepflügt und grosse Teile des Areals werden von Grund auf neu bestimmt, aber die wesentlichen Merkmale der heutigen Situation werden ins neue Projekt überführt. Die Idee des Schopfs wird erhalten und eignet sich bestens als Quartierraum, Unterstand und Lagerraum für den zentralen Siedlungsplatz am Bach. Der Nussbaum wird möglichst erhalten und sein Wurzelraum während des Aushubs geschützt. Zusätzliche Grossbäume werden an visuell wichtigen Punkten neu gesetzt und bilden zusammen mit dem Baumbestand der Nachbarschaft das

übergeordnete Freiraumgerüst. Die Wiese wird zum konstituierenden Teil des gesamten Anlage.

Der Stadtbach dient als Ausgangspunkt der Artenwahl für die zu pflanzenden Bäume, wie zum Beispiel Erlen, Eichen, Weiden und Pappeln. Selbstverständlich wird die Anlage nicht völlig neu hergerichtet, sondern lebt in der neuen Siedlung weiter. Die mit Weiden und anderen Gehölzen durchsetzte Wiese hat einen natürlichen Charakter. Vernässte, der Retention dienende Senken wechseln sich mit trockeneren, leichten Erhöhungen ab. Informelle Wege werden durch die Kinder etabliert. Gepflanzte Wildstauden und niedere Weiden grenzen Bereiche voneinander ab, insbesondere bei den Austritten der Erdgeschossterrassen aufs Gelände oder in Eingangsnähe. Pflanzgärten bereichern das Areal und geben den Bewohnern Möglichkeiten zur Mitwirkung und Betätigung im Freien.

Die Erschliessungswege für Fussgänger und Velofahrende sowie die notwendigen Zufahrten für Schutz- und Rettungsfahrzeuge docken ans Quartier an und haben einen ringförmigen Verlauf um die Gebäude. Somit lassen sie das Innere der Siedlung frei. Entlang der Wege sind Velohäuschen platziert, die in der Wiesenlandschaft wie kleine Ökonomiegebäude im Kontrast zu den Wohngebäuden stehen. Der gemeinschaftliche Platz liegt am Stadtbach neben dem Holzschuppen unter dem grossen Nussbaum, da wo der Bach seine Kurve macht. Der Platz signalisiert die Verbundenheit der Siedlung zum Ort. Zur Tramstrasse hin sucht die Überbauung den Kontakt zur Strasse. Hier bildet ein Baumplatz mit den Zufahrten zur Tiefgarage, angrenzenden Nachbarn und den Besucherparkplätzen den Auftakt. Der Platz ermöglicht durch das Zurücktreten der Bebauung ein Zufahren zu den kleinen Gewerbeeinheiten und ein Eintreten in die neue Siedlung.

Visualisierung Aussenraum
Stand Studienauftrag (2020)
(Tramstrasse)



Visualisierung Aussenraum
Stand Studienauftrag (2020)
(Bachstrasse)



Visualisierung Aussenraum
Stand Studienauftrag (2020)
(Hintere Dorfstrasse)



Visualisierung Aussenraum
Stand Studienauftrag (2020)
(Margarethenweg)



Dachbegrünung

Obwohl gesetzlich zwar auf eine Dachbegrünung verzichtet werden darf, wenn stattdessen die Fläche zur solaren Energiegewinnung genutzt wird, lassen sich die beiden gezielt miteinander verbinden, denn aus der Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung ergeben sich Synergieeffekte: Begrünte Dächer bewirken eine reduzierte Umgebungstemperatur, was zu einer Erhöhung des Wirkungsgrades der Solarzellen führt. Die Dachflächenbegrünung erfüllt weitere wertvolle Funktionen: Sie ergänzt die Wärmedämmung, schützt die Dachdichtung, bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere, hält Regenwasser (Retention) zurück, verbessert das Mikroklima und stellt wichtige Ausgleichs- bzw. Erholungsflächen zur Verfügung. Ein weiterer Synergieeffekt besteht darin, dass Dachbegrünungen als Auflast für lose verlegte Dachschichten verwendet werden dürfen.

Quartierschonende Erschliessung und durchgehende Fusswegverbindungen

4.3 Erschliessung und Parkierung

Das Wohnen am Stadtbach zeichnet sich durch eine hohe Porosität und Durchlässigkeit in der Wegeführung und eine behutsame Gestaltung der Übergänge und Schwellenräume zum Privaten aus. Die Fusswege verbinden das gesamte Areal und führen von der Tramstrasse zur Bachstrasse sowie über die Hintere Dorfstrasse in Richtung Busstation. Die Parkierung erfolgt unterirdisch über eine gemeinsame Einfahrt am Haus an der Tramstrasse. Hier befinden sich auch die Besucherparkplätze. Die möglichst direkte Erschliessung ab der Kantonsstrasse verhindert eine zusätzliche Verkehrsbelastung im Quartier. Not-, Rettungs- und Anlieferungswege sind von der Tramstrasse bzw. der Bachstrasse geführt.

5 ERLÄUTERUNG VON SONDERNUTZUNGSVORSCHRIFTEN UND PLAN

5.1 Zweck

Ziele
§ 1 Abs. 1

Der Zweckartikel des Gestaltungsplans Am Stadtbach hat eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung zum Ziel. Es werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung, Freiräume, Erschliessung und den Energiestandard gestellt. Der freiwillige Gestaltungsplan bezweckt explizit keine über die Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung hinausgehende Mehrausnutzung.

5.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile
§ 2 Abs. 1

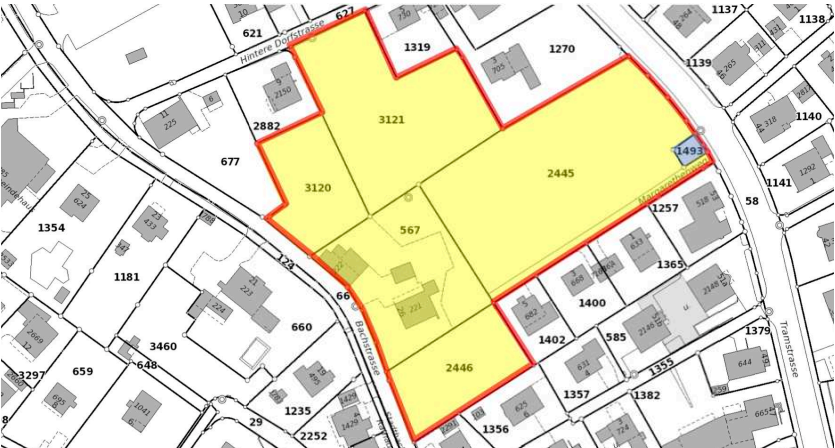
Rechtsverbindlich sind die Sondernutzungsvorschriften und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Gemeinde Suhr und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
§ 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich weist eine Gesamtfläche von 10'477 m² auf und umfasst die folgenden Grundstücke:

Eigentümerin	Kat. Nr.	Fläche
Implenia Immobilien AG	567	1'881 m ²
	2445	3'925 m ²
	2446	1'121 m ²
	3120	1'030 m ²
	3121	2'452 m ²
Dr. Bruno Covelli	1493	68 m ²
Total		10'477 m²

Übersicht Geltungsbereich (rot)
(Quelle: agis)



Die Parzelle 1493 wird in den Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen, allerdings nur zur Klärung der rückwärtigen Erschliessung. Da sie sich in Fremdeigentum befindet, soll sie bezüglich den weiteren Themen nicht den Sondernutzungsvorschriften des freiwillig erstellten Gestaltungsplans unterstellt werden. Die aufgrund der Grösse und Lage an der Kantonsstrasse ohnehin sehr eingeschränkte Nutz- und Bebaubarkeit richtet sich somit vollumfänglich nach der Grundordnung.

5.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen Baurecht § 3 Abs. 1 und 2

Für die Beurteilung der Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Suhr massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

5.4 Gestaltung

Richtprojekt § 4 Abs. 1

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt von Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 26. November 2021. Dieses zeigt auf, wie die Überbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume und Erschliessung. Verbesserungen sind im Prinzip zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen.

5.5 Bebauung

Baubereiche § 5 Abs. 1

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum (ca. 1 m) zum Richtprojekt festgelegt.

Die Baubereiche wurden so ausgelegt, dass die Grenz- und kommunalen und kantonalen Strassenabstände nach aussen überall eingehalten werden. Davon ausgenommen ist der Baubereich E, in welchem ein Ersatzneubau der bestehenden Scheune an gleicher Lage und Volumetrie entstehen soll. Die bestehende Scheune kann aufgrund der maroden Bausubstanz nicht erhalten werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden keine von der Grundordnung abweichenden Höhenmasse festgelegt. Es gelten somit die Bestimmungen der BNO (10.5 m Fassadenhöhe, 15.5 m Gesamthöhe).

Bauliche Dichte

§ 5 Abs. 2

Gemäss § 5 BNO gilt eine Ausnützungsziffer von 0.65.

Die geplante Überbauung erfüllt jedoch theoretisch die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss BNO Suhr und BauV AG. Aus diesem Grund orientiert sich der Gestaltungsplan bezüglich der baulichen Dichte an den zulässigen Nutzungsziffern für die Arealüberbauung.

Demnach kann die Ausnützungsziffer gemäss § 39 Abs. 4 lit. c BauV um 15 % erhöht werden. Ausserdem kann zusätzlich ein Nutzungsbonus von 5 % für Gebäude die den Minergie-P-Standard erreichen gewährt werden (§ 35 BauV). Es resultiert somit im vorliegenden Fall eine maximale Ausnützungsziffer von 0.78 ($0.65 \cdot 1.2$).

Bei einer Grundstücksfläche von 10'409 m² (inkl. Margarethenweg, ohne Parzelle 1493) entspricht dies einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 8'119 m². Mit der Beschränkung der baulichen Dichte auf dieses Mass wird mit dem freiwillig erstellten Gestaltungsplan somit faktisch keine Mehrausnutzung gegenüber einer ebenfalls möglichen Arealüberbauung geltend gemacht, auch wenn planungsrechtlich eine Abweichung von der Grundordnung beansprucht wird.

Geschossflächenverlagerungen

§ 5 Abs. 3

Die in Abs. 2 festgelegten Masse sind exakt auf das Richtprojekt abgestimmt. Es ist daher zulässig die anrechenbare Geschossfläche zwischen den einzelnen Baubereichen geringfügig zu verlagern.

Der damit erzeugte Spielraum ist ausreichend, um allfällige Änderungen vornehmen zu können. Er ist aber genügend eng berechnet, um den Charakter des Richtprojekts zu sichern.

Technische Aufbauten

§ 5 Abs. 4

Technische Aufbauten sind auch über der maximal zulässigen Gesamthöhe zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, sämtliche technische Aufbauten einheitlich zu gestalten (z.B. gebündelte Anordnung).

Gebäudelänge

§ 5 Abs. 5

Die BNO sieht in der Wohn- und Arbeitszone WA eine maximale Gebäudelänge 35 m vor.

Im Rahmen des Studienauftrags wurde vom Beurteilungsgremium die gute, kompakte und längliche Form der Baukörper zugunsten einer minimalen Beanspruchung der Grundstücksfläche und einem Maximum an Durchblicken gelobt. Zugunsten dieser auch den Nachbarbauten zugutekommenden Qualität wird die in der BNO definierte Beschränkung der Gebäudelänge mit den definierten Baubereichen übersteuert.

Die Dimensionierung der einzelnen Baubereiche lässt jedoch einzig in den Baubereichen B (max. 46 m) und D (max. 59 m) eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge gemäss BNO zu.

Unterirdische Bauten

§ 5 Abs. 6

Aus Rücksicht auf die bestehende und geplante Bepflanzung sollen Unterniveau- und unterirdische Bauten nicht auf dem gesamten Areal angeordnet werden können. Der definierte Bereich orientiert sich stark am Richtprojekt, gewährt jedoch einen angemessenen Projektierungsspielraum.

Klein- und Anbauten

§ 5 Abs. 7

Einzelne Klein- und Anbauten im Sinne von § 19 BauV sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der definierten Baubereiche zulässig. Es handelt sich dabei beispielsweise um gedeckte Veloabstellanlagen und die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage.

Dachgestaltung

§ 5 Abs. 8

Im Interesse der Retention von Regenwasser und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Dächer der Hauptbauten zu begrünen und dienen der Energiegewinnung (z.B. Photovoltaik in Zusammenarbeit mit «suhrsolar»), falls dies technisch und wirtschaftlich zumutbar ist.

Fassadengestaltung

§ 5 Abs. 9

Die Holzfassade bildet ein wichtiges Element des architektonischen Konzepts und wird im Gestaltungsplan deshalb verbindlich gesichert. Zudem wird bei den Wohngebäuden eine Staffelung der Fassade, z.B. mittels der vorgesetzten Veranda verlangt.

Massgebendes Terrain

§ 5 Abs. 10

Trotz des auf den ersten Blick sehr flachen Terrains bestehen über das gesamte Areal nicht unerhebliche Höhendifferenzen, welche die Einbettung der geplanten Gebäude bei gleichzeitiger Einhaltung der Gebäudehöhe gemäss BZO erheblich erschweren. Der aktuelle Terrainverlauf erscheint unnatürlich und wirkt wie eine durch landwirtschaftliche Bearbeitung entstandene Absenkung.

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Die vorhandenen historischen Kartenwerke ab 1850 geben keinen Hinweis darauf, dass die heute bestehende Mulde dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf entspricht. Die dargestellten Höhenlinien und Gewässerläufe deuten im Gegenteil darauf hin, dass die Absenkung erst in jüngerer Zeit entstanden ist.

Siegfriedkarte von 1880 mit Wasserlauf durch das Areal sowie nördlich des Areals verzeichneter Kiesgrube
(Quelle: map.geo.admin.ch)



Siegfriedkarte von 1940 ohne verzeichnete Senkung und Wasserlauf durch das Areal
(Quelle: map.geo.admin.ch)

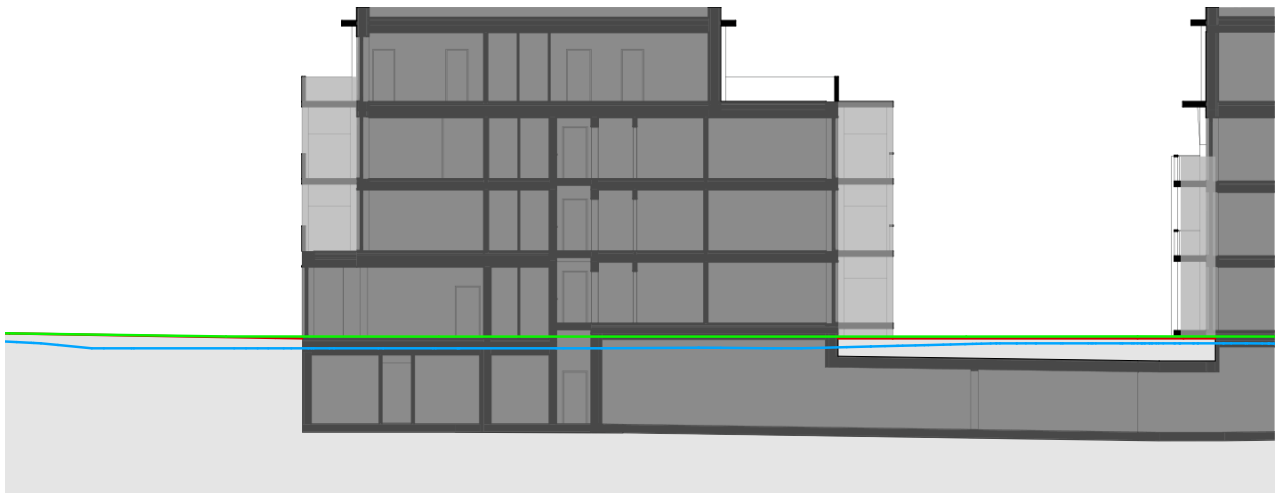


Der natürlich gewachsene Geländeverlauf kann somit aufgrund der früheren Nutzung nicht mehr eindeutig festgestellt werden. Somit ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Zur Planungssicherheit wird dieser Geländeverlauf in Rücksprache mit Gemeinde und Kanton im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Es handelt sich jedoch explizit nicht um eine abweichende Festlegung des massgebenden Terrains, sondern um eine frühzeitige Klärung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren im Rahmen des Gestaltungsplans.

Die Festlegung nach § 8 BauV erfolgt mittels Verbindung und Arrondierung der Höhenkoten des natürlichen Geländeverlaufs der unmittelbaren Umgebung und Strassenzüge. Damit ist auch eine harmonische Gestaltung des Terrains und insbesondere eine gute Eingliederung der Bauten in das umgebende Gefüge möglich.

- bestehendes, unnatürliches Terrain
- massgebendes Terrain
- projektiertes Terrain

Haus A



Beispielhafte Darstellung der heutigen Absenkung im Bereich des Hauses A

5.6 Nutzung

Publikumsintensive Nutzungen

§ 6 Abs. 1

Die Nutzungsmöglichkeiten richten sich grundsätzlich gemäss den Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung. Für gewerbliche Nutzungen werden jedoch publikumsintensive Nutzungen ausgeschlossen. Dies dient dazu, die Funktionsfähigkeit des Direktanschlusses an die Tramstrasse jederzeit gewährleisten zu können.

Baubereich A

§ 6 Abs. 2

Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen an der Tramstrasse erhöhen die Attraktivität und tragen zu einer erwünschten Belebung des öffentlichen Raums bei. Die entsprechende Nutzung des Erdgeschosses im Baubereich A zur Tramstrasse hin wird daher im Gestaltungsplan gesichert.

Baubereich E

§ 6 Abs. 3

§ 39 Abs. 3 der BNO schreibt vor, dass bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als acht Wohnungen ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung oder ein gedeckter, witterungsgeschützter Spielbereich im Freien vorzusehen ist.

Direkt an die Bachstrasse angrenzend soll daher als Ergänzung zum Quartierplatz ein Gemeinschaftsraum entstehen. Dieser orientiert sich in Lage und Volumen stark an der bestehenden Scheune, welche leider aufgrund des schlechten Zustands nicht erhalten werden kann.

Gemäss § 32 Abs. 2 BauV sind Gemeinschaftsräume nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen, weshalb dem Baubereich E keine anrechenbare Geschossfläche zugewiesen wird.

5.7 Freiraum

Grundsatz

§ 7 Abs. 1

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss über das gesamte Gestaltungsplangebiet möglichst einheitlich und klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Das Richtprojekt wird diesen Anforderungen gerecht.

Umgebung / Aussenraum

§ 7 Abs. 2

Der Freiraum deckt vielfältige Nutzungen ab und ist somit multifunktional auszubilden. Eingesetztes Aussenmobiliar soll dem ökologischen Gedanken entsprechen und möglichst einfach, natürlich geplant und eingesetzt werden.

Gestützt auf § 40a BauG ist im Aussenraum und auf den Dächern ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des GP-Perimeters zu leisten. Anrechenbar sind Grünflächen mit einem erhöhten ökologischen Wert wie zum Beispiel Hecken, Ruderalflächen, Amphibienlaichgewässer und Magerwiesen, die nicht intensiv genutzt werden. Ausgehend von der Perimetergrösse von 10'409 m² (ohne Parzelle 1493) sind somit mindestens 1'561 m² Ausgleichsflächen zu schaffen. Im Situationsplan werden dafür Flächen von rund 1'600 m² gesichert. Das Richtprojekt sieht sogar rund 1'900 m² vor.

Spiel-/Aufenthaltsbereiche

§ 7 Abs. 3

Im Richtprojekt werden insgesamt 1'240 m² reine Spiel- und Aufenthaltsbereiche definiert. Zusätzlich können die arealinternen Wege ebenfalls als solche genutzt werden. Damit wird die gemäss § 39 BO geforderte Mindestfläche von 15 % der anrechenbaren Geschossfläche deutlich übertroffen.



Spiel- und Aufenthaltsbereiche (violett)

Privater Aussenraum

§ 7 Abs. 4

Im Sinne eines grosszügigen, durchlässigen und gemeinschaftlichen Aussenraums werden die privaten Aussenflächen auf die Nahbereiche der Gebäude beschränkt. Die Abstufung von öffentlichem zu privatem Raum hat durch möglichst fein gestaltete Filter zu erfolgen.

Bepflanzung

§ 7 Abs. 5 bis 7

Aus ökologischen Überlegungen sind für die Begrünung des Freiraums standortgerechte und klimaangepasste Pflanzenarten zu verwenden.

Die bezeichneten Bäume oder Sträucher sind ungefähr an der im Situationsplan definierten Lage (Spielraum von 5 m) und in der ungefähr dargestellten Anzahl (Reduktion bis max. 10 % möglich, Erhöhung bis max. 50 %) als Jungpflanze zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Im Rahmen des Studienauftrags und der Workshops mit der Bevölkerung wurde zudem festgehalten, dass der bestehende Nussbaum eine grosse Qualität für das Areal und das gesamte Quartier darstellt. Dieser ist daher während der Bauarbeiten mittels geeigneter

Baumschutzmassnahmen zu schützen. Kann ein Abgang nicht verhindert werden, ist der Baum durch einen hochwachsenden, ab Einpflanzung optisch und räumlich wirksamen Baum zu ersetzen.

Quartierplatz

§ 7 Abs. 8

Der geplante Platz an der Bachstrasse soll der Bewohnerschaft des Areals wie auch dem angrenzenden Quartier als gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Begegnungsort dienen.

Er bildet ein hart materialisiertes Pendant zu den mehrheitlich weichen und begrünten Spiel- und Erholungsflächen und kann damit für alternative Aktivitäten genutzt werden.

Die Zugänglichkeit sowie der betriebliche Unterhalt des Platzes ist vor Baubeginn vertraglich zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu regeln.

Verkehrsfläche

§ 7 Abs. 9

Die ausgeschiedenen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsperimeters dienen primär als Zirkulationsflächen für den motorisierten Verkehr (Zu-/Wegfahrt Tiefgarage, Erschliessung Anstösser, Anlieferung, Entsorgung, Parkierung, etc.).

5.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

§ 8 Abs. 1 und 2

Die Haupteerschliessung des Areals kann nicht über den Margarethenweg an heutiger Lage erfolgen, da sich die Parzelle Kat. Nr. 1493 in fremdem Eigentum befindet und ein Erwerb der besagten Parzelle gemäss heutigem Stand nicht möglich ist. Dies verhindert einen normgerechten Ausbau des heutigen Weges.

Die Haupteerschliessung des Areals sowie der Liegenschaften Margarethenweg 1-5 soll über die neue Ausfahrt nördlich der Fremdparzelle angeordnet werden. Damit wird auch weiterhin eine gleichwertige Erschliessung der Liegenschaften Margarethenweg 1-5 sichergestellt.

Die Voraussetzungen für diesen Direktanschluss wurden vor und während des Gestaltungsplanverfahrens detailliert mit den kantonalen Stellen besprochen und der Gestaltungsplan sowie das Richtprojekt entsprechend ausgestaltet.

Im Gestaltungsplan wird die Möglichkeit für eine Anbindung der Parzellen Kat. Nr. 1270 und 1493 geschaffen.

Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse bei der heutigen Zufahrt ab der Hinteren Dorfstrasse soll so ein normgerechter Ausbau im Falle einer zukünftigen Entwicklung der Parzelle 1270 sichergestellt werden. Bei reiner Gewerbenutzung ist auf der Parzelle 1270 von maximal 18 Autoabstellplätzen auszugehen (siehe Berechnung in der Beilage).

Für die Parzelle 1493 wird die Möglichkeit für eine rückwärtige Erschliessung inkl. entsprechendem Eintrag ins Grundbuch festgelegt.

Überprüfung Sichtweiten

Überprüft wurden die Sichtzonen für Autos, Velos und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) auf einem Gehweg (Annahme Gehwegüberfahrt).

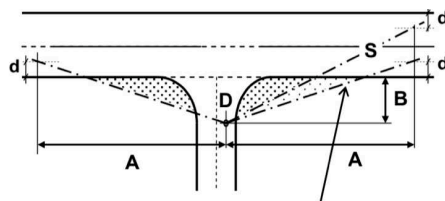
Abgebildet ist der jeweils ungünstigste und damit massgebende Fall, wobei in südliche Richtung aufgrund der gemäss Projekt Tramstrasse geplanten Mittelschutzinsel nicht vom Überholfall ausgegangen wird.

Die Überprüfung stützt sich auf die folgenden Gesetze, Merkblätter und Normen:

- § 42 BauV
- § 110 Abs. 3 BauG
- Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten», Departement Bau, Verkehr und Umwelt, März 2011
- VSS-Norm SN 40 273a
«Knoten – Sichtverhältnisse in Knoten in einer Ebene»
- VSS-Norm SN 40 291a
«Parkieren – Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen»

Sicht an vortrittsbelasteter Einmündung

(gem. Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten», Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilungen Tiefbau und Verkehr, 2011)



- | | | |
|---|--------------------------|--|
| A | Knotensichtweite | 25-60 m, gemäss Tabelle unten |
| B | Beobachtungsdistanz | 2.5 m, gemäss Tabelle unten |
| D | Beobachtungspunkt | Mitte Fahrbahnstreifen |
| d | Abstand zum Fahrbahnrand | Auto: 1.5 m, Velo: 0.5 m |
| S | Sichtlinie | Linie zwischen Fahrzeug auf Fahrbahn und Beobachtungspunkt D |

Sichtzone auf Motorfahrzeuge (B/A), d = 1.5 m

V (km/h)	Ausserorts (AO)		Innerorts (IO)		
	HVS / VS ¹	unter-geordnete VS	verkehrs-orientiert	siedlungs-orientiert	Rechts-vortritt
20				2.5 / 15	2.5 / 15
30				2.5 / 25	2.5 / 20
40			2.5 / 40	2.5 / 35	2.5 / 30
50			2.5 / 60	2.5 / 50	2.5 / 40
60	5.0 / 80	5.0 / 80	2.5 / 80		
70	5.0 / 100	5.0 / 90			
80	5.0 / 130	5.0 / 120			

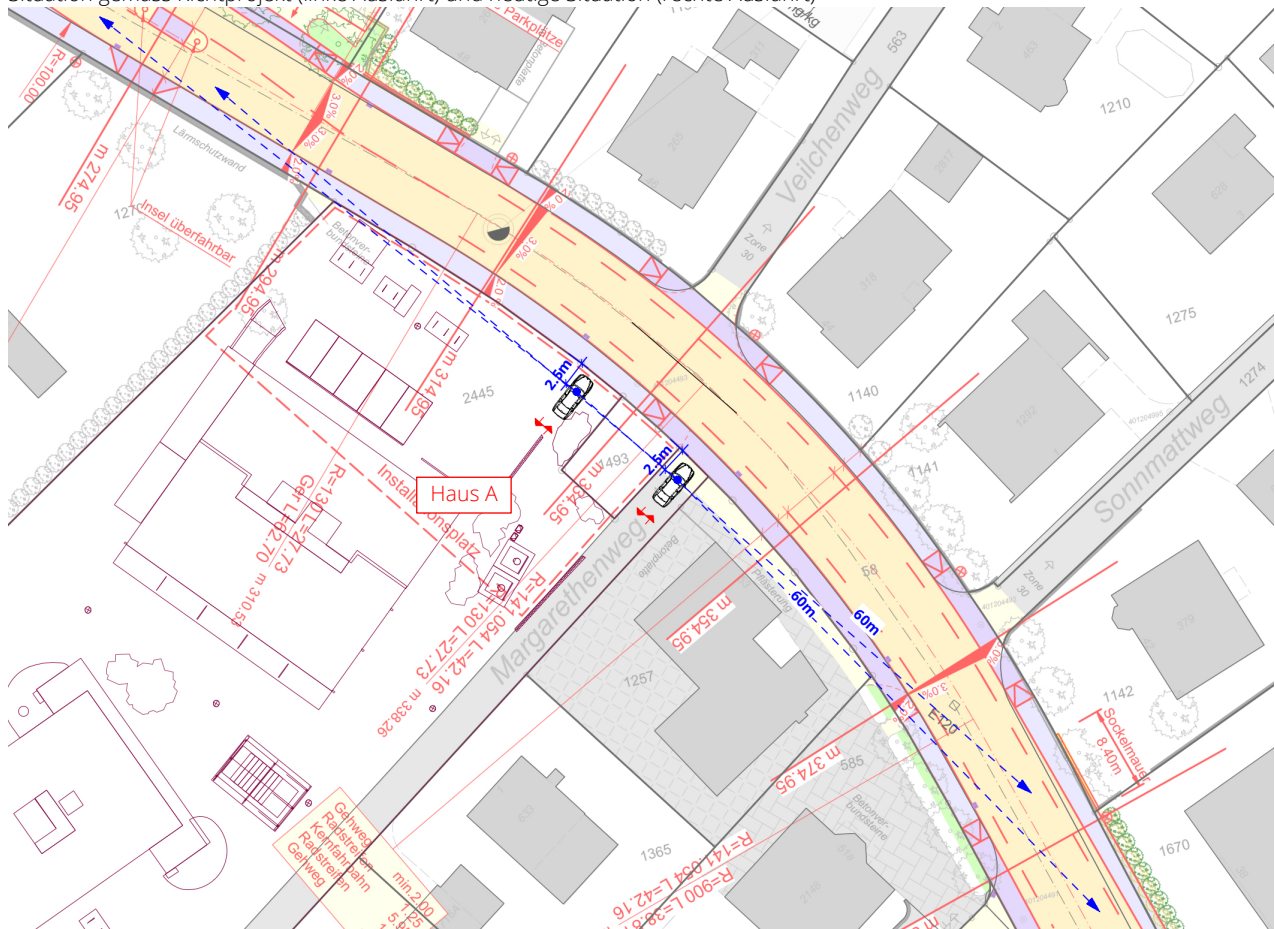
Sichtzone auf leichte Zweiräder bei Mischverkehr, d = 0.5 m

Längsneigung i in %	- 8	- 6	- 4	- 2	0	+ 2	+ 4
Knotensichtweite A (m)	75	55	45	35	25	15	10

Sichtzone auf fahrzeugähnliche Geräte (FäG) auf einem Gehweg

Längsneigung i in %	< 3	- 5	- 8	> 8
Knotensichtweite A (m)	15	20	25	50

Situation gemäss Richtprojekt (linke Ausfahrt) und heutige Situation (rechte Ausfahrt)



Beurteilung der Sichtweiten

Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Tramstrasse kann es zu Wartezeiten kommen, bis ein ausfahrendes Fahrzeug sich in den Verkehr einfügen kann. Somit wird der Gehweg zu lange blockiert, womit den Fussgängern das Vortrittsrecht genommen wird. Die Sichtzonen von 2.5 m Beobachtungsdistanz werden daher auf Antrag der kantonalen Stellen abweichend zum kantonalen Merkblatt ab dem hinteren Abschluss Gehweg festgelegt.

In südlicher Richtung tangiert der Sichtbereich der Hauptzufahrt des Areals zwei Drittgrundstücke (Kat. Nrn. 1493 sowie 1257), deren Vorbereiche sich aber bereits in der heutigen Situation im Sichtbereich der bestehenden Ausfahrt befinden. Es ist sicherzustellen, dass die Sichtbereiche freigehalten werden (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung), gemäss definierten Sichtzonen im Gestaltungsplan.

In nördliche Richtung ist ebenfalls sicherzustellen, dass der Sichtbereich auf dem eigenen Grundstück freigehalten wird.

Während im Siegerprojekt (Stand Studienauftrag) die Besucherparkplätze sowohl längs der Strasse (rückwärtig erschlossen) als auch längs des ersten Gebäudes (Haus A) vorgesehen waren, wurden diese im Rahmen der Überarbeitung in diesem Bereich reduziert.

Das Richtprojekt sieht nun noch fünf oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze (ausserhalb des Sichtbereichs) vor.

Überprüfung der Schleppkurven

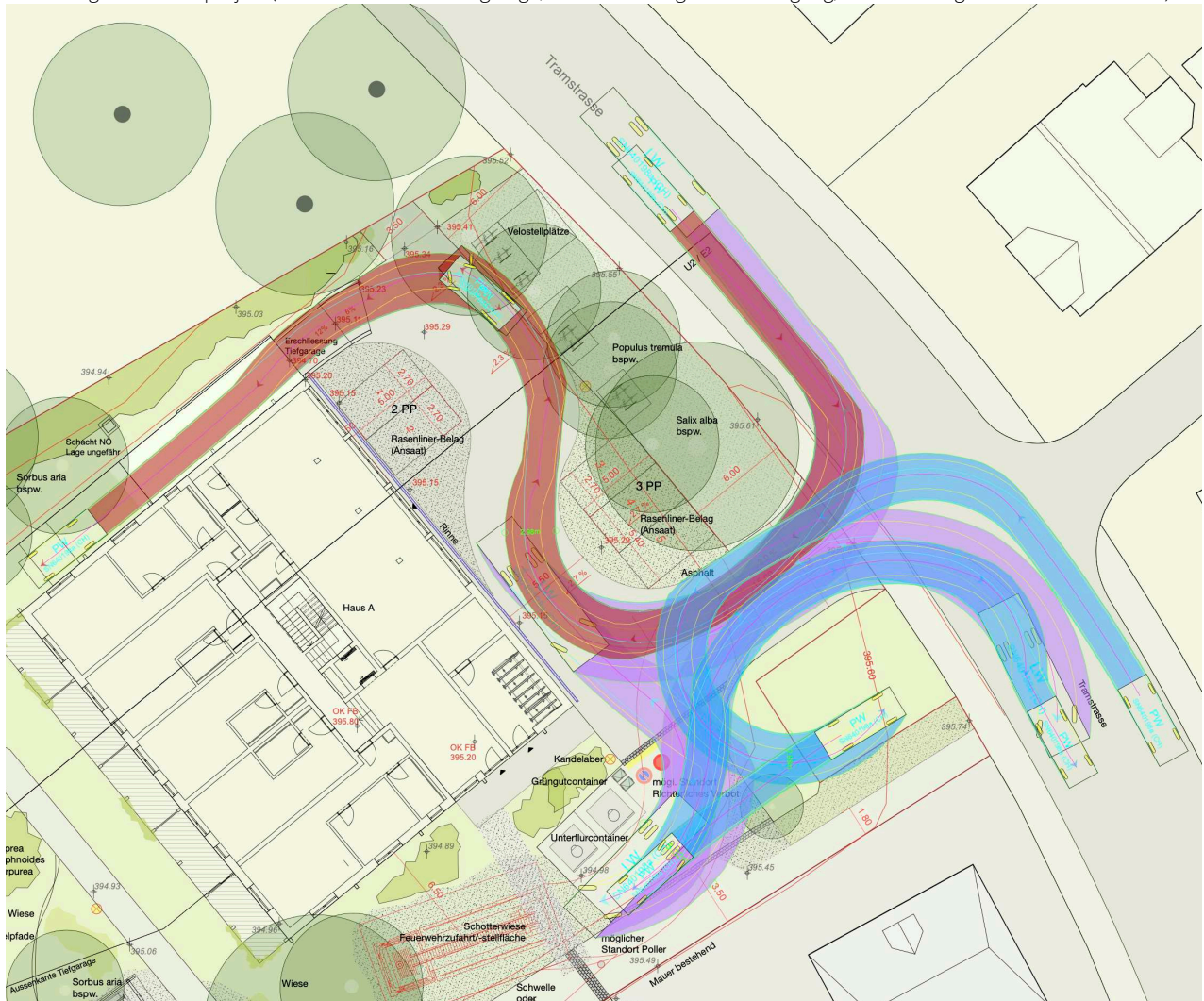
Das Projekt sieht vor, die Ver- und Entsorgung des Areals zentral über zwei Unterflurcontainer, welche im Bereich der Hauptzufahrt angeordnet sind, zu lösen.

Die Container sind so platziert, dass das Entsorgungsfahrzeug diese gerade vorwärtsfahrend erreicht und sich so aufstellen kann, dass die Zu- und Wegfahrt zum Areal nicht blockiert wird. Die Erschliessung der Liegenschaften Margarethenweg 1-5 ist weiterhin sichergestellt.

Das Entsorgungsfahrzeug (als auch Feuerwehrfahrzeuge im Notfall) wendet im Bereich des Vorplatzes und kann so wieder vorwärts auf die Tramstrasse rausfahren.

Die Fahrgasse auf dem Vorplatz ist gemäss aktuellem Projektstand mit einer Breite von 5.50 m vorgesehen. Die oberirdisch angeordneten Besucher- und Kundenparkplätze weisen eine Breite von 2.70 m auf und entsprechen damit den Normmassen gemäss SN 40 291.

Situation gemäss Richtprojekt (rot: Zufahrt PW zur Tiefgarage, violett: Zu-/Wegfahrt Entsorgung, blau: Zu-/Wegfahrt PW Parzelle 1493)



Beurteilung der Situation

Die Vorgänge der Ver- und Entsorgung tangieren den Zufahrtsbereich zur neuen Tiefgarage mit rund 70 Abstellplätzen und Zufahrt zur Parzelle 1270 mit maximal 18 Abstellplätzen nur während des Wendemanövers. Der neue Einmündungsbereich ist so dimensioniert, dass sich zwei Fahrzeuge kreuzen können und damit im Falle des kurzen Wendemanövers ein Wartebereich für einen PW sichergestellt ist. Die Zufahrt auf die Parzelle 1493 kann ebenfalls gewährleistet werden.

Die Leistungsfähigkeit der Tramstrasse wird ebenfalls nicht geschmälert (s. auch Kurzbericht des Büros SNZ in der Beilage).

Die Grundeigentümerschaft ist überzeugt, dass mit der geplanten Erschliessungslösung eine für das übergeordnete Strassennetz wie auch für die weiterhin über den heutigen Margarethenweg erschlossenen Grundeigentümer verträgliche Situation geschaffen wird.

Fuss- und Veloverbindungen

§ 8 Abs. 3

Zugunsten einer attraktiven Wegeführung durch das Quartier soll das Areal für den Fussverkehr durchlässig werden. Es werden daher durchgehende Wegverbindungen in Ost-West- (Verlängerung Margarethenweg) sowie Nord-Süd-Richtung geschaffen. Die Verbindung zwischen Tramstrasse und Bachstrasse soll zudem auch dem Veloverkehr zur Verfügung stehen.

Veloabstellplätze

§ 8 Abs. 4 und 5

Die Anzahl Veloabstellplätze für die Neubauten ist gemäss § 43 Abs. 4 BauV AG gemäss der VSS-Norm SN 640 065 festzulegen. Demnach ist für das Wohnen (Bewohner und Besucher) 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Für das Gewerbe sind 2.5 Velo-P pro 100 m² GF zu erstellen (Annahme: kundenintensive Dienstleistungs-Betriebe).

Ausgehend vom Raumprogramm gemäss Richtprojekt resultiert der folgende Bedarf:

Berechnung Anzahl Veloabstellplätze
gemäss Richtprojekt

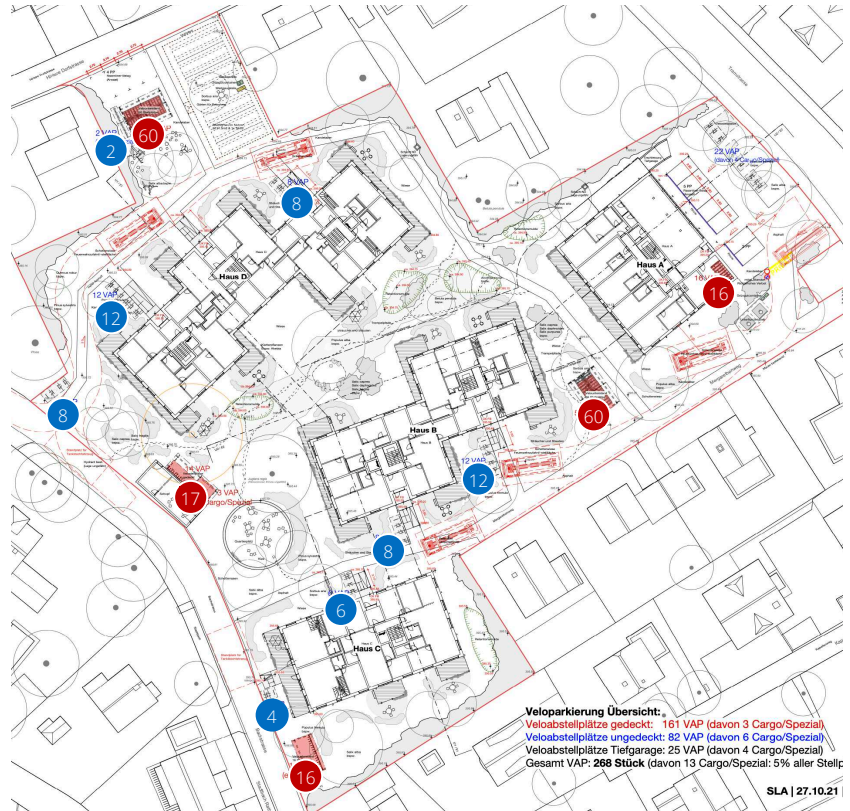
	Wohnen		Gewerbe	Total
	Haus B-D	Haus A		
Fläche (aGF, m ²)	6433	1563	121	8117
Wohnungen	52	21	-	73
Zimmer	211	52	-	263
Richtwert	1 VP/Zimmer		2.5 VP/100 m ²	
Anzahl Velo-PP	211	52	4	267
Annahme: Gewerbe = kundenintensive DL-Betriebe				

Gemäss § 35 Abs. 3 BNO sind mindestens 50 % der erforderlichen Veloabstellplätze oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Das Richtprojekt weist insgesamt 268 Veloabstellplätze aus. Davon sind 161 oberirdisch gedeckt (54%), weitere 82 Abstellplätze sind oberirdisch ungedeckt, die restlichen 25 Abstellplätze sind in der Tiefgarage. Rund 5% der Abstellplätze wurden für Spezialvelos wie Car-gobikes oder Velos mit Kinderanhänger konzipiert.

Übersicht oberirdische Veloabstellplätze

- gedeckt (161, davon 3 Spezial)
- ungedeckt (82, davon 6 Spezial)



Autoabstellplätze

§ 8 Abs. 6 bis 9

Entsprechend § 37 BNO errechnet sich die Anzahl der Autoabstellplätze grundsätzlich gemäss den Richtwerten für Wohnen und Gabelwerte gemäss jeweiligem Standort-Typ für übrige Nutzungen gemäss der in § 43 BauV verbindlich erklärten VSS-Norm 640 281.

Wohnen

Für Wohnnutzungen gelten die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot:

- Für Bewohner 1 PP pro 100 m² BGF oder 1 PP pro Wohnung
- Zusätzlich für Besucher 10% der Bewohner-PP

Gewerbe

Für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe (Arzt, Therapie, Coiffeur, ...) sind pro 100 m² BGF 3 PP zu erstellen (2 für Personal, 1 für Kunden/Besucher). Gemäss Standort-Typ B ist dieser Wert auf 40-60% zu reduzieren.

Gemäss diesen Richtwerten resultiert für das Richtprojekt insgesamt die folgende Anzahl Autoabstellplätze:

Theoretischer Bedarf (Variante 1)

Richtwert Wohnen: 1 PP / 100 m2 BGF				
	Haus A	Haus B-D	Gewerbe	Total
Bewohner	16	65		81
Beschäftigte			2	2
Besucher/Kunden	2	7	1	10
Total PP	18	72	3	93
PP/Wohnung	0.9	1.4		

Theoretischer Bedarf (Variante 2)

Richtwert Wohnen: 1 PP / Whg				
	Haus A	Haus B-D	Gewerbe	Total
Bewohner	21	52		73
Beschäftigte			2	2
Besucher/Kunden	3	6	1	10
Total PP	24	58	3	85
PP/Wohnung	1.1	1.1		

Festlegung Gestaltungsplan

In der Gemeinde Suhr kommt der jeweils höhere resultierende Wert zur Anwendung, womit für das Richtprojekt insgesamt 93 Autoabstellplätze zu realisieren wären (Variante 1).

Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung (Güteklasse B), der attraktiven Lage an einer Velohauptroute und aus ökologischen wie auch ökonomischen Überlegungen plant die Grundeigentümerschaft jedoch in Absprache und auf Wunsch der Gemeinde Suhr nur eine reduzierte Anzahl Abstellplätze zu erstellen. Insbesondere bei den Mietwohnungen (Haus A) soll die Anzahl Abstellplätze pro Wohnung tief gehalten werden. Das festgelegte Total entspricht in etwa dem theoretischen Bedarf gemäss Variante 2. Die Zuordnung zu den einzelnen Häusern ist frei.

Im Rahmen des Gestaltungsplan werden deshalb die folgenden Maximalwerte definiert:

Regelung Gestaltungsplan				
	Haus A	Haus B-D	Gewerbe	Total
Bewohner	11	62		73
Beschäftigte			2	2
Besucher/Kunden	3	5	1	9
Total PP	14	67	3	84
Differenz zur Norm	-4	-5	0	-9
PP/Wohnung	0.7	1.3		
Annahme: Gewerbe = kundenintensive DL-Betriebe, Standort-Typ B				

Rollstuhlgerechte Parkplätze

Es ist eine angemessene Anzahl rollstuhlgerechter Parkplätze (RPP) zu realisieren. In der SIA-Norm 500 (Hindernisfreie Bauten) werden die folgenden Richtwerte definiert:

Für die Bewohner muss pro 25 Wohnungen mindestens ein Parkplatz gemäss Ziffer 9.7.1 bereitgestellt werden können. Pro Parkplatzstandort für Besucher muss mindestens ein Parkplatz die Anforderungen gemäss Ziffer 9.7.1 erfüllen.

Infrastruktur Elektrofahrzeuge

Ebenso ist eine zeitgemässe Infrastruktur für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Als Grundlage dazu dient die SIA-Norm 2060 (Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden).

Motorradabstellplätze

Der Platzbedarf für Motorradabstellplätze wurde bei der Planung berücksichtigt. Sofern die Nachfrage nach solchen besteht, können diese realisiert resp. nachgerüstet werden. Auf eine Erstellungspflicht wird im Gestaltungsplan jedoch bewusst verzichtet.

5.9 Umwelt

Energie

§ 9 Abs. 1

Mit der geplanten Überbauung und der definierten zulässigen baulichen Dichte wird sinngemäss der in § 50 BauG resp. § 35 BauV definierte Nutzungsbonus für Arealüberbauungen von 5% beansprucht. Voraussetzung für die Beanspruchung dieses Bonus bei einer Arealüberbauung ist, dass der MINERGIE-P®-Standard erreicht wird. Die Einhaltung von MINERGIE-P® oder eines gleichwertigen Standards (z.B. SNBS) wird im Gestaltungsplan entsprechend analog als verbindlich erklärt. Ein anderer Standard setzt eine Bestätigung der Gleichwertigkeit durch eine Fachperson voraus.

Lichtemissionen

§ 9 Abs. 2

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.

- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbeluchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

Lärm

Die Planungswerte sind gemäss Lärmgutachten (s. Beilagen) an Haus A an der zur Tramstrasse ausgerichteten Nordostfassade sowie im vorderen Bereich (d.h. in Richtung Tramstrasse) der seitlichen Nordwest- und Südostfassade um maximal 1.1 dB(A) am Tag und 3.4 dB(A) in der Nacht überschritten. Entsprechend dem rechtsgültigen Art. 24 Abs. 2 USG sind die Planungswerte jedoch «im überwiegenden Teil» eingehalten, da nur eins von vier Gebäuden und davon etwa die Hälfte der Fenster von Überschreitungen der Planungswerte betroffen sind. Auch gemäss Art. 30 LSV kann die Vollzugsbehörde «für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen gestatten».

Am 27. September 2024 hat das Parlament eine Änderung des USG beschlossen. Die geänderten Art. 22 "Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten" und Art. 24 "Anforderungen an Bauzonen" sollen voraussichtlich im Frühling 2026 in Kraft treten. Gemäss revidiertem Art. 24 USG werden an die Erschliessung von Bauzonen keine Anforderungen mehr gestellt. Dafür ist neu vorgesehen, dass in Bauzonen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden dürfen, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Solange die Revision allerdings noch nicht in Kraft gesetzt ist, gilt das bestehende Recht.

Im Gestaltungsplan wird proaktiv darauf reagiert, indem in den SNV präzisiert wird, dass die entsprechend dem heutigen Recht zur Einhaltung der Planungswerte definierten Dämpfungswerte nur gelten, soweit sie zur Einhaltung der Anforderungen des Bundesrechts notwendig sind. Falls eine Baubewilligung erst unter neuem Bundesrecht erteilt wird, kann somit auf die Durchsetzung dieser Dämpfungswerte verzichtet werden und es sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

5.10 Ver- und Entsorgung

Trafostation

§ 10 Abs. 1

Mit der erhöhten Dichte ist der Bau einer Trafostation zur Sicherstellung der Energieversorgung notwendig.

Der für den Bau der Gebäudestation benötigte Raum muss von der Grundeigentümerschaft zur Verfügung gestellt werden. Das entsprechende Recht zugunsten der Werke ist grundbuchlich zu sichern.

Die äusserliche Ausgestaltung der Trafostation soll sich am architektonischen und freiräumlichen Gesamtkonzept des Areals orientieren und sich entsprechend gestalterisch gut in die Umgebung einbetten.

Entsorgungsanlage

§ 10 Abs. 2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls der Überbauung ist eine zentrale Sammelstelle vorgesehen. Die genaue Platzierung hat in Abstimmung der Anordnung der restlichen Nutzungen zu erfolgen. Zusätzlich kann optional eine Entsorgung im Bereich der Hinteren Dorfstrasse vorgesehen werden.

5.11 Etappierung

Bauten und Anlagen

§ 11 Abs. 1 bis 3

Bei einer gegebenenfalls etappenweisen Realisierung der Überbauung muss die Funktionstüchtigkeit der Überbauung jederzeit gewährleistet sein.

5.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

§ 12

Der Gestaltungsplan Am Stadtbach schafft die Voraussetzungen für eine Überbauung, die ortsbaulich überzeugend ist und sowohl die Anforderungen der Gemeinde Suhr als auch der Grundeigentümerin erfüllt. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse der privaten Planungsträger sind aufeinander abgestimmt.

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung in Kraft.

6 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

6.1 Umsetzung übergeordnete Ziele

Übergeordnete Ziele werden erfüllt

Der eingezonte Planungsperimeter ist heute weitgehend unüberbaut und damit stark unternutzt.

Mit der Überbauung des Gebiets und der Schaffung von neuem Wohn- und Arbeitsraum kann den Zielsetzungen an die urbane Entwicklungsräume gemäss kantonalem Richtplan entsprochen werden.

Die im Richtplan definierte Mindestdichte (90 E/ha für unüberbaute Wohn- und Mischzonen) wird mit Ausschöpfen der zulässigen Ausnützungsziffer gemäss BNO realisiert.

6.2 Abweichungen zur Grundordnung

Gebäudelänge

Die BNO sieht in der Wohn- und Arbeitszone WA eine maximale Gebäudelänge 35 m vor. Im Rahmen des Studienauftrags wurde das Siegerprojekt vom Beurteilungsgremium für die gute, kompakte und längliche Form der Baukörper zugunsten einer minimalen Beanspruchung der Grundstücksfläche und einem Maximum an Durchblicken gelobt. Zugunsten dieser auch den Nachbarbauten zugutekommenen Qualität wird die in der BNO definierte Beschränkung der Gebäudelänge mit den definierten Baubereichen übersteuert.

Die Dimensionierung der einzelnen Baubereiche lässt jedoch einzig in den Baubereichen B (max. 46 m) und D (max. 59 m) eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge gemäss BNO zu. Unter Berücksichtigung der dafür im Gegenzug entstehenden freiräumlichen Qualitäten wird diese Abweichung als sachgerecht beurteilt.

Strassenabstand

Beim Baubereich E wird der reguläre Strassenabstand von 4 m unterschritten. Der minimale Abstand des Baubereichs E wie auch der bestehenden Scheune zur Bachstrasse beträgt rund 20 cm. Als Ergänzung zum angrenzenden Quartierplatz entsteht hier ein Gemeinschaftsraum. Dieser orientiert sich in Lage und Volumen stark an der bestehenden Scheune, welche aufgrund des schlechten Zustands voraussichtlich leider nicht erhalten werden kann. Diese steht heute bereits im Unterabstand zur Bachstrasse, übernimmt aber ortsbaulich eine wichtige Scharnierfunktion. Die ortsbaulich prägende Situation liegt somit auch im öffentlichen Interesse. Aus diesem Grund ist die Unterschreitung des Grenzabstands an dieser Stelle als sachgerecht zu beurteilen.

Ausnützungsziffer

Gemäss § 5 BNO gilt eine Ausnützungsziffer von 0.65. Die geplante Überbauung erfüllt jedoch theoretisch die Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss BNO Suhr und BauV AG. Aus diesem Grund

orientiert sich der Gestaltungsplan bezüglich der baulichen Dichte an den zulässigen Nutzungsziffern für die Arealüberbauung.

Demnach kann die Ausnützungsziffer gemäss § 39 Abs. 4 lit. c BauV um 15 % erhöht werden. Ausserdem kann zusätzlich ein Nutzungsbonus von 5 % für Gebäude die den Minergie-P-Standard erreichen gewährt werden (§ 35 BauV). Es resultiert somit im vorliegenden Fall eine maximale Ausnützungsziffer von 0.78 ($0.65 \cdot 1.2$). Mit der Beschränkung der baulichen Dichte auf dieses Mass wird mit dem freiwillig erstellten Gestaltungsplan somit faktisch keine Mehrausnützung gegenüber einer ebenfalls möglichen Arealüberbauung geltend gemacht, auch wenn planungsrechtlich eine Abweichung von der Grundordnung beansprucht wird. Die Abweichung wird somit als sachgerecht beurteilt.

6.3 Fazit

Mehrwerte gegenüber der Regelbauweise

Das Projekt bedeutet für die Gemeinde Suhr und deren Bevölkerung einen grossen Gewinn. Dabei sind insbesondere die folgenden Elemente hervorzuheben:

- Die über ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren erarbeitete Bebauung fügt sich als Ganzes harmonisch in die Umgebung ein. Mithilfe des Gestaltungsplans wird die Stellung und Volumetrie der Bauten gemäss Richtprojekt gesichert.
- Mit dem Richtprojekt wird die bauliche Ausnützung gemäss Grundordnung vollständig konsumiert und so eine haushälterische Nutzung des Plangebietes erreicht. Auf eine effektiv über die Grundordnung hinausgehende Verdichtung wird jedoch zugunsten der städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten bewusst verzichtet.
- Es sind grosszügige, multifunktionale und naturnahe Freiflächen geplant, deren Lage im Situationsplan verortet und deren Funktion in den Vorschriften verankert wird. Neben privaten und halbprivaten Flächen entsteht mit dem Quartierplatz inklusive Gemeinschaftsraum auch ein Ort der Begegnung für das gesamte Quartier.
- Innerhalb des Perimeters werden neue direkte und durchgängige Langsamverkehrsverbindungen geschaffen, welche das bestehende Fuss- und Velonetz im Quartier ergänzen.
- Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan berücksichtigen die Vorgaben der kantonalen Richtplanung und die kommunalen Rahmenbedingungen. Zudem wird das geplante Strassenprojekt Neugestaltung Kantonsstrasse K242 Tramstrasse vollständig berücksichtigt.

Insgesamt wird gegenüber der Regelbauweise eine Vielzahl an Mehrwerten geschaffen. Damit wird ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis gemäss § 21 Abs. 2 BauG erzielt.

7 VERFAHREN

7.1 Übersicht

Planungsprozess

Das Verfahren zum Erlass von Sondernutzungsplänen ist in den §§ 22 ff. des Baugesetzes (BauG) geregelt. Dieses Verfahren stellt insbesondere sicher, dass die Interessen aller Beteiligten und Betroffenen eingebracht werden können und eine rechtssichere Planungsgrundlage für Bauvorhaben geschaffen wird.

Das Verfahren gestaltet sich vereinfacht wie folgt:

Entwurf Gestaltungsplan
Vorprüfung (§ 23 BauG)
Mitwirkung (§ 3 BauG)
Öffentliche Auflage (30 Tage, §§ 24/132 BauG))
Behandlung Einwendungen, Bereinigung (§ 24 BauG)
Beschluss (§ 25 BauG)
Publikation (30 Tage, § 26 BauG)
Genehmigung inkl. Beschwerdebehandlung (§§ 26/27 BauG)
Publikation (30 Tage, § 26 BauG)
evtl. Beschwerdeverfahren
Baubewilligungsverfahren, Realisierung

7.2 Information und Mitwirkung

Die interessierte Bevölkerung wurde am 1. Dezember 2022 im Rahmen einer Informationsveranstaltung offiziell über das Gestaltungsplanverfahren informiert. Interessierte Nachbarn hatten bereits 2019, 2020 und 2021 an informellen Workshop- und Informationsveranstaltung die Gelegenheit an der Entwicklung mitzuwirken. Die dabei eingegangenen Inputs zur Nutzung, Durchwegung und Parkierung des Areals sind laufend in die Planung eingeflossen.

Während der Mitwirkung vom Februar bis März 2023 gingen diverse Anregungen zur Erschliessung und zur Parkierung auf dem Areal ein (siehe auch Mitwirkungsbericht in der Beilage). Diese wurden eingehend geprüft.

Die Sichtzonen auf die Tramstrasse wurden im Gestaltungsplan definiert. Es wurde auf die Festlegung einer Bepflanzung im Nahbereich zur Parzelle 1493 verzichtet. Auf die gewünschten gedeckten Veloabstellplätze an der Tramstrasse muss aufgrund des einzuhaltenden Abstands zur Kantonsstrasse verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit den eingegangenen Anträgen wurde auch nochmals aktiv das Gespräch mit allen direkten Nachbarn gesucht. In der Folge wurde an den grundsätzlichen Festlegungen festgehalten. Die Erschliessungsplanpflicht wird aber neu ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters mittels einem öffentlich-rechtlichen Erschliessungsvertrag abgehandelt.

7.3 Vorprüfung

Fazit

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVUARE) hat am 30. September im Rahmen eines abschliessenden Vorprüfungsberichts Stellung zur Vorlage genommen.

Darin wird festgehalten, dass der Gestaltungsplan umfassend und äusserst sorgfältig vorbereitet wurde. Er bildet gemäss Bericht eine gute Grundlage zur Erreichung des zu gewährleistenden siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnisses. Die Vorlage vermag in der Folge auch zu überzeugen. Sie enthält verschiedene Aspekte – wie beispielsweise die professionelle Baumbegleitung, die Beschränkung der Parkplätze oder die Überlegungen zur Dachgestaltung (bei welcher auf eine Kombination von Begrünung und Energiegewinnung gesetzt wird) die als vorbildlich zu bezeichnen sind.

Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte zum Lärm sowie zu den öffentlich-rechtlichen Verträgen. Letztere haben zur Genehmigung vorzuliegen.

Bereinigung

Die Vorlage wurde in der Folge nochmals hinsichtlich der Vorschriften zum Lärm (höhere Dämpfungswerte) sowie der Darstellung des privaten Aussenraums im Situationsplan überarbeitet. Die öffentlich-rechtlichen Verträge werden vor der Einreichung zur Genehmigung abgeschlossen. Damit werden sämtliche Genehmigungsvorbehalte behoben.