

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

30. September 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.200 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Suhr
Bezeichnung: Gestaltungsplan "Am Stadtbach"

1. Ausgangslage

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

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Situationsplan 1:500 vom 24. Juni 2025
- Sondernutzungsvorschriften (SNV) vom 24. Juni 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 24. Juni 2025
- Lärmgutachten Strassenverkehrslärm vom 23. Mai 2025
- Mitwirkungsbericht vom 13. November 2023
- Kurzbericht "Beurteilung Erschliessungsvarianten" vom 8. Mai 2024
- Bodenuntersuchung vom 16. April 2021
- Berechnung Anzahl Abstellplätze vom 25. April 2024
- Richtprojekt Umgebung vom 12. Juni 2024
- Richtprojekt Architektur vom 30. September 2021 (Grundriss Untergeschoss und Geländeschnitt)

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Im Stadtbach-Quartier ist eine nachhaltige Überbauung mit rund 70 Wohneinheiten geplant. Das Areal liegt im bisher praktisch unbebauten Geviert zwischen Hinterer Dorfstrasse, Tramstrasse, Margarethenweg und Bachstrasse. Die Gesamtfläche beträgt rund 1 ha. Das Areal befindet sich gemäss rechtskräftigem Nutzungsplan Siedlung in der Wohn- und Arbeitszone mit Erschliessungsplanpflicht.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan (GP) sollen eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung (Gewerbeflächen im Erdgeschoss zur Tramstrasse hin) realisiert, öffentliche Frei-

räume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen, eine zweckmässige Erschliessung mit attraktiven Fussgängerverbindungen gesichert sowie eine energiesparende Bauweise gewährleistet werden.

2. Gesamtbeurteilung

Der GP wurde umfassend und äusserst sorgfältig vorbereitet (unter anderem Studienauftrag für das Richtprojekt). Er bildet 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 (vgl. Ziffer 3.2).

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Der GP "Am Stadtbach" lag vom 17. Februar 2023 bis 20. März 2023 öffentlich zur Mitwirkung auf. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Urbane Entwicklungsräume werden als Teil der Agglomerationen an Bedeutung gewinnen. Sie sollen (insbesondere durch eine hochwertige Innenentwicklung) bis 2040 zwei Fünftel des prognostizierten Bevölkerungszuwachses aufnehmen. Zusammen mit den Kernstädten stellen sie für den umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und Infrastruktur zur Verfügung.

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

3.2 Sondernutzungsplan

Im Sinne der hochwertigen Siedlungsentwicklung bezwecken Gestaltungspläne (GP), ein Areal besonders gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen. Sie können vom allgemeinen Nutzungsplan abweichen, wenn dadurch ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres Ergebnis erzielt und die zonengemässe Nutzungsart nicht übermässig beeinträchtigt wird.

Erschliessungsplanpflicht

Für das Gebiet zwischen der Hinteren Dorfstrasse, der Bachstrasse, dem Margarethenweg sowie der Tramstrasse besteht eine Erschliessungsplanpflicht. Die Grundeigentümerschaft der Parzellen 567, 2445, 2446, 3120 und 3121 sieht anstelle eines Erschliessungsplans (EP) einen GP vor. Da der vorliegende GP nicht sämtliche von der Erschliessungsplanpflicht betroffenen Grundstücke umfasst, soll die Erschliessung der Parzellen 677, 678, 1270, 1319 und 2882 (gestützt auf § 4 Abs. 1 Bau-

und Nutzungsordnung [BNO]) mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag technisch und finanziell sichergestellt werden.

Das Vorliegen der Verträge ist zwingender Bestandteil für die Erfüllung der Erschliessungsplanpflicht. Die unterzeichneten öffentlich-rechtlichen Verträge müssen für die Genehmigung vorliegen (**Vorbehalt**).

Abweichungen von der Grundordnung

Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis beitragen (§ 8 Abs. 3 Bauverordnung [BauV]).

Der vorliegende GP weicht in Bezug auf die Gebäudelänge (was durch das Beurteilungsgremium im Rahmen des Studienauftrags explizit gewürdigt wurde), den Strassenabstand und in massvollem Umfang auch bei der Ausnützungsziffer (0,65 auf 0,78) von der allgemeinen Nutzungsplanung ab. Hinsichtlich der Höhe sieht der GP keine Regelung vor. In diesem Punkt kommt folglich die Regelbauweise zur Anwendung. Die Abweichungen werden im Planungsbericht dargelegt. Während auf die mit den Abweichungen verbundenen Vorteile eingegangen wird, bleibt eine Auseinandersetzung mit allfälligen entgegengesetzten Interessen Dritter aus.

3.3 Siedlungsqualität

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

Ortsbild und Städtebau

Gestaltung der Bauten

Das städtebauliche Konzept ist nachvollziehbar gewählt: Der Baubereich A an der Tramstrasse orientiert sich an dieser Hauptstrasse, wobei er zurückversetzt wird, um mit einem baumbestandenen Vorplatz einen Beitrag an die Strassenaufwertung zu leisten. Die drei mittig angeordneten Baubereiche orientieren sich in ihrer Ausrichtung am Stadtbach. Ihre Anordnung ermöglicht Sichtbezüge und zusammenhängende Grün- beziehungsweise Freiräume. Der Baubereich E übernimmt die Stellung und Grösse der bestehenden alten Scheune.

Die wesentlichen architektonischen Elemente wie die Holzfassade oder die raumwirksamen Vor- und Rücksprünge beziehungsweise die horizontale/vertikale Staffelung wird in §5 SNV gesichert. Ebenfalls Eingang finden dort die vorgestellten Balkonschichten, welche ein weiteres prägendes und zentrales Element des Richtprojekts bilden.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Ortsbild von Suhr ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler (sprich: kantonaler) Bedeutung. Das Planungsgebiet liegt im Bereich der Umgebungsrichtung U-Ri VIII (Ortserweiterung im Norden) und U-Ri IX (Ortserweiterung im Nordwesten). Für diese sind die Erhaltungsziele b festgelegt.

Dies bedeutet, dass die wesentlichen Eigenschaften für die Beziehungen zu Ortsbildteilen erhalten werden sollen; genereller Erhaltungshinweis: Nach geeigneten Nutzungsanweisungen suchen, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.

Im Planungsbericht erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem ISOS. Es wird dabei insbesondere auf den Einbezug der wichtigen Bezüge zu den Einzelelementen "Stadtbach" (0.0.34) sowie "Strassenraum" (0.0.35) im vorliegenden GP hingewiesen. Ausserdem werden auch die Aussenraumgestaltung und der Erhalt beziehungsweise Ersatz des Baumbestands als zentraler Bestandteil des GP be-

schrieben. Weitere Auseinandersetzungen mit den ortsbaulichen Gegebenheiten finden sich im Kapitel 4.1 zur städtebaulichen Herangehensweise des Richtprojekts. Die Auseinandersetzung mit den Erhaltungszielen des ISOS erscheint plausibel.

Frei-, Strassen- und Erholungsraum

Die Konzeption der Aussenraumgestaltung mit ihren verschiedenen Elementen und den Freiraumqualitäten vermag aus fachlicher Sicht zu überzeugen. Die SNV enthalten bezüglich des Freiraums und seinen Qualitäten gute Grundsätze. Darunter die Festlegung eines "Gartenbereichs", der durch die künftige Bewohnerschaft angeeignet und nach deren Bedürfnissen ausgestaltet werden kann. Über § 7 Abs. 7 SNV erfolgt zudem ein adäquater und sachgerechter Schutz des räumlich prägenden und für die Qualität des Areals massgebenden Nussbaums. In den SNV werden die drei unterschiedlichen Auftaktorte (Vorplatz an Tramstrasse, Hintere Dorfstrasse, Quartierplatz) aufgegriffen und verschiedene gestalterische Vorgaben formuliert. Die zum besseren Ergebnis beitragenden Qualitäten werden mit zielführenden Vorgaben zweckmässig gesichert.

Natur im Siedlungsgebiet

Gestützt auf § 40a Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG) ist ein ökologischer Ausgleich auf 15 % der Fläche des GP-Perimeters zu leisten. Der GP greift diese Anforderung in § 7 Abs. 2 SNV und mittels Flächensicherung im Situationsplan sachgerecht auf.

Der Planungsbericht enthält im Kapitel 5.7 eine wichtige Präzisierung zur Auslegung des § 7 Abs. 6 SNV. Dabei geht es um die im Situationsplan schematisch bezeichneten Bäumen oder Sträucher beziehungsweise deren ungefähren Anzahl. Demgemäss ist gegenüber den im Situationsplan dargestellten Bäumen eine Reduktion bis maximal 10 % und eine Erhöhung bis maximal 50 % möglich/zulässig. Diese Erläuterungen werden als wichtig und sachgerecht beurteilt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Mit der im Richtprojekt vorgesehenen hitzeangepassten Freiraumgestaltung (grosser Anteil an Grünflächen beziehungsweise unversiegelten Flächen, Beschattung durch Bäume, Retention von Regenwasser und Dachbegrünung) kann die lokale Überhitzung in Grenzen gehalten werden. Hinsichtlich einer möglichst geringen Beeinträchtigung der Kaltluftströmung (aus westlicher Richtung) erscheint die generelle Ausrichtung der Bauten sachgerecht. Die Ausführungen im Planungsbericht bezüglich der nicht optimalen Lage von Baubereich A im Zusammenhang mit der Kaltluftströmung von Westen ist grundsätzlich nachvollziehbar.

3.4 Erschliessung

Erschliessungskonzeption

Eine Haupteerschliessung über die Hintere Dorfstrasse wurde von Gemeinde ausgeschlossen, da sie für diesen Fall einen Ausbau für notwendig hielt. Da die Haupteerschliessung gemäss den Ausführungen der Planungsbehörde auch nicht über den Margarethenweg erfolgen kann (die Parzelle 1493 befindet sich im Eigentum einer Drittperson und ein Erwerb ist zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich), soll die Haupteerschliessung über einen neuen Direktanschluss an die Tramstrasse (K242) erfolgen. Weil für zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Ein-/Ausfahrten keine Genehmigungs-/Bewilligungsfähigkeit in Aussicht gestellt werden kann, wird der bestehende MIV¹-Anschluss über den Margarethenweg aufgehoben. Sowohl das GP-Areal als auch die über den Margarethenweg erschlossenen Liegenschaften werden über die neue und gemeinsame Ein-/Ausfahrt erschlossen.

Wie im Planungsbericht (Kapitel 2.4) festgehalten, ist angesichts zukünftiger Entwicklung im Umfeld nicht auszuschliessen, dass die Hintere Dorfstrasse zu einem späteren Zeitpunkt doch noch ausgebaut werden muss. Aus Sicht des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) wird durch die jetzt

¹ Motorisierter Individualverkehr (MIV)

gewählte Erschliessungssystematik und den Verzicht zur Erschliessung über die Hintere Dorfstrasse die Umsetzung einer langfristigen Lösung verpasst.

Direkterschliessung

Bezüglich der Direkterschliessung von der Kantonsstrasse wurde vorausgesetzt, dass die Zufahrt auf der Parzelle 1245 auf einer Länge von 15 m ab Fahrbahnrand Kantonsstrasse gerade zu führen ist und in diesem Bereich keine Zu- und Wegfahrten beziehungsweise grundstücksinterne Verzweigungen erfolgen dürfen. Im Planungsbericht (Seite 44) wird eine entsprechende Verkehrsführung aufgezeigt. § 8, Abs. 1 SNV enthält eine dahingehend zweckmässige Bestimmung.

Die vorgesehene Ein-/Ausfahrt liegt im Bereich des Kantonsstrassenprojekts Suhr IO, K242 Tramstrasse, Teilprojekt 4. Der neue Direktanschluss ist im Kantonsstrassenprojekt nicht vorgesehen und muss allenfalls später zulasten der Bauherrschaft erstellt werden. **(wichtiger Hinweis)**

Sichtzone Ausfahrt Margarethenweg

Bezüglich der Sichtzone Ausfahrt Margarethenweg wird zwischen Festsetzung (rechtliche Sicherstellung innerhalb des GP -Perimeters) und Informationsinhalt (Bereich auf der Parzelle 1257) unterschieden. Die Sichtzone Richtung Süden, welche die Parzelle 1257 tangiert, ist somit rechtlich nicht sichergestellt.

Voraussetzung für eine kantonale Zustimmung zu einem Direktanschluss an die Kantonsstrasse im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis der genügenden Sichtzonen und deren Freihaltung. Folglich ist im Baugesuchsverfahren die entsprechende Sichtzonenvereinbarung mit dem betroffenen Grundeigentümer noch zu erbringen. Sollte dieser nicht zustimmen, kann keine Ausfahrtsbewilligung erteilt werden und die Erschliessung des GP wäre neu zu überprüfen. **(wichtiger Hinweis)**

Erschliessung der Parzelle 1270

Damit eine künftige Entwicklung der Parzelle 1270 nicht verunmöglicht wird, bietet der GP die Option einer Erschliessung über die Parzelle 2445. Dies ist sachgerecht.

3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) der Gemeinde Suhr ist seit dem 6. Mai 2024 genehmigt. Diesem zufolge ist die Hintere Dorfstrasse als Sammelstrasse klassiert. Sie dient dem Veloverkehr als kommunale Hauptroute und dem Fussverkehr als Nebenroute. Der Margarethenweg ist als Erschliessungsstrasse klassiert.

Parkierung

Gemäss Massnahme E2 des KGV soll autoarmes und autofreies Wohnen ermöglicht werden. Im Planungsbericht wird aufgezeigt, dass aufgrund verschiedener Faktoren (ÖV-Erschliessung, attraktive Lage an Velohauptroute, ökologische und ökonomische Überlegungen) im vorliegenden GP eine gegenüber der Norm reduzierte, maximal zulässige Anzahl Stellplätze festgelegt werden soll. Dies entspricht im Wesentlichen dem Ziel der Massnahme E2 aus dem KGV.

Darüber hinaus wurde in § 8 Abs. 8 SNV die Möglichkeit einer weiteren Reduzierung der Stellplatzzahl mittels Mobilitätskonzept aufgenommen. Dies entspricht der Massnahme E5 aus dem KGV und erscheint sachgerecht.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr wird im Planungsbericht erläutert und ist im Situationsplan sowie in der SNV (§ 8 Abs. 4) geregelt. Dies ist zweckmässig.

3.6 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Westlich des GP-Areals fliesst der Stadtbach. Die Gemeinde setzt die Gewässerräume in einer parallelaufenden Teiländerung (BVUARE.21.117) um. Die Vorlage sieht vor, in diesem Bereich auf einen Gewässerraum zu verzichten. Solange die Gewässerräume (oder der Verzicht auf die Festlegung eines solchen) noch nicht rechtskräftig umgesetzt sind, gelten für Bauten und Anlagen die strengereren Übergangsbestimmungen. Dieser Umstand sowie die davon betroffenen Bauten und Anlagen sind im Planungsbericht korrekt aufgeführt. Die Teiländerung zur Umsetzung der Gewässerräume wurde im September 2024 abschliessend vorgeprüft.

Lärm

Im Planungsbericht wird ausgeführt, dass die relevanten Belastungsgrenzwerte für das Planungsgebiet die Planungswerte der ES III sind, welche am Tag 60 dB (A) und in der Nacht 50 dB (A) betragen. Angesichts dessen wird davon ausgegangen, dass das Planungsgebiet noch nicht hinreichend erschlossen ist und damit die Anforderungen von Art. 24 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) beziehungsweise Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten werden müssen.

Mit den in § 9 Abs. 3 SNV gestellten Anforderung ist grundsätzlich sichergestellt, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten sind. Die dazu notwendige Dämpfung wurde allerdings falsch festgelegt. Gemäss dem Lärmgutachten vom 23. Mai 2025 beträgt der Schallleistungspegel pro Meter Strasse pro Fahrspur 77,9 dB (A) am Tag und 69,9 dB (A) in der Nacht. Unter Berücksichtigung beider Fahrspuren erhöhen sich die Schallleistungspegel um 3 dB auf 80,9 dB (A) am Tag und 72,9 dB (A) in der Nacht. Somit sind Dämpfungswerte von 22,9 dB (A) für lärmempfindliche Wohnnutzungen sowie mindestens 17,9 dB (A) für lärmempfindliche Gewerbenutzungen gegenüber der Kantonsstrasse (Tramstrasse) nötig um die Planungswerte von 60 dB (A) am Tag und 50 dB (A) in der Nacht einhalten zu können. Der § 9 Abs. 3 SNV ist entsprechend zu korrigieren. **(Vorbehalt)**

Es ist korrekt, dass diese Vorgaben nur gelten, soweit sie zur Einhaltung der Anforderungen des Bundesrechts notwendig sind. Im revidierten Umweltschutzgesetz und in der revidierten Lärmschutz-Verordnung, welche im Frühling 2026 in Kraft gesetzt werden sollen, fällt die Bestimmung weg, dass Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, nur so weit erschlossen werden dürfen, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Im Lärmgutachten vom 23. Mai 2025 wird aufgezeigt, dass beim Haus A, welches am nächsten zur Kantonsstrasse liegt, die massgebenden Planungswerte an der kantonsstrassenzugewandten Fassade, wie teilweise auch auf den Seitenfassaden, nicht eingehalten sind. Bei den restlichen Gebäuden (Häuser B–D), welche deutlich weiter entfernt von der Kantonsstrasse zu liegen kommen, sind die Planungswerte rein aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse überall eingehalten. Für diesen kleinen Teil des Planungsgebiets kann eine Ausnahme von der Einhaltung der Planungswerte nach Art. 30 LSV in Aussicht gestellt werden.

3.7 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Verschiedenes und Formelles

Um Verwechslungen zu vermeiden, ist die Farbgebung des "Umgebung/Aussenraum" beziehungsweise des "Privaten Aussenraum" zu prüfen (Abgleich zwischen Legende und Plan). Die privaten

Aussenräume erscheinen im Plan mit einem dunkleren Grün, werden in der Legende aber mit einem helleren Grün dargestellt.

4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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



Oliver Hager
Sektionsleiter



Thomas Roduner
Kreisplaner