



Kanton Aargau

Gestaltungsplan Am Stadtbach, Suhr

SONDERNUTZUNGS- VORSCHRIFTEN

gemäss § 21 BauG

Mitwirkung vom 17. Februar bis 20. März 2023

Vorprüfungsbericht vom 30. September 2025

Öffentliche Auflage vom 31. Oktober bis 1. Dezember 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am 21. September 2026

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

Genehmigung:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32762 – 14.10.2025

§ 1 ZWECK

Ziele

¹ Der Gestaltungsplan Am Stadtbach bezweckt im Sinne von § 21 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) und von § 3ff der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Suhr:

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung öffentlicher Freiräume mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fuss- und Veloverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise

§ 2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den vorliegenden Sondernutzungsvorschriften (SNV).

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

³ Für die Parzelle 1493 gilt nur § 8 Abs. 2. Ansonsten gilt ausschliesslich das übergeordnete Baurecht gemäss § 3.

§ 3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) und der Bauzonenplan (BZP) massgebend.

² Vorbehalten bleibt im Übrigen die übergeordnete Gesetzgebung des Kantons und des Bundes, insbesondere die einschlägigen Erlasse des Planungs-, Bau- und Umweltrechts.

§ 4 GESTALTUNG

Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt von Salewski Nater Kretz AG und Schmid Landschaftsarchitekten GmbH vom 26. November 2021 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume, Erschliessung) richtungsweisend.

§ 5 BEBAUUNG

Baubereich

¹ Oberirdische Bauten dürfen vorbehältlich § 5 Abs. 6 und 7 nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereichsgrenzen erstellt werden.

Bauliche Dichte

² Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich beträgt:

Baubereich	anrechenbare Geschossfläche (aGF)
A	1'683 m ²
B	2'284 m ²
C	1'168 m ²
D	2'984 m ²
E	-
Total	8'119 m²

Geschossflächenverlagerungen

³ Geschossflächenverlagerungen zwischen den Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder die Reduktion 10 % der Geschossfläche des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

Technische Aufbauten

⁴ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die zulässige Gesamthöhe um maximal 2.0 m überschreiten. Sie sind möglichst als Einheit zu gestalten.

Gebäudelänge

⁵ Die Gebäudelänge ist innerhalb der bezeichneten Baubereiche frei.

Unterirdische Bauten

⁶ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nur innerhalb und auf maximal 90 % des bezeichneten Bereichs zulässig. In begründeten Fällen sind flächengleiche Verschiebungen zulässig.

Klein- und Anbauten

⁷ Einzelne Klein- und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Diese sind in das gestalterische Gesamtkonzept einzubinden.

Dachgestaltung

⁸ Die Dächer der Gebäude in den Baubereichen A bis D sind zu begrünen und als Standort zur Energiegewinnung zu nutzen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

Fassadengestaltung

⁹ Die Gebäude in den Baubereichen A bis E sind mit einer Holzfasade zu gestalten, diejenigen in den Baubereichen A bis D zusätzlich mittels raumwirksamer Vor- und Rücksprünge horizontal und vertikal zu staffeln. Der Übergang zwischen den Gebäuden und dem Aussenraum ist mittels den Hauptkörpern vorgelagerten Balkonen resp. privaten Aussenräumen zu gliedern.

Massgebendes Terrain

¹⁰ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

§ 6 NUTZUNG

Publikumsintensive Nutzungen

¹ Es sind keine publikums- sowie verkehrsintensive Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Baubereich A

² Im ersten Vollgeschoss des Baubereichs A sind zur Tramstrasse hin ausschliesslich gewerbliche Nutzungen sowie Wohnungszugänge und -erschliessungen zulässig.

Baubereich E

³ Innerhalb des Baubereichs E ist ein Gemeinschaftsraum für die Freizeitbeschäftigung gemäss § 39 Abs. 3 BNO mit einer Grösse von mindestens 25 m² vorzusehen.

§ 7 FREIRAUM

Grundsatz

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben (Sicherstellung einer angemessenen Beschattung und Durchlüftung, grosszügige Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten).

Umgebung/Aussenraum

² Die als «Umgebung/Aussenraum» bezeichnete Fläche dient, soweit diese nicht als Erschliessungs-, Spiel- und Aufenthalts- oder Privatbereich für die Bewohnenden genutzt wird, grundsätzlich als ökologische Ausgleichsfläche. Diese hat mindestens 15 % des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans zu umfassen und ist primär innerhalb der schraffierten Flächen zu realisieren. Dächer, die gemäss den erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 312, Ziffer 2.7.2 begrünt werden, sind zur Hälfte als ökologische Ausgleichsfläche anrechenbar.

Spiel-/Aufenthaltsfläche

³ Innerhalb der bezeichneten Bereiche sind attraktive gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen in der Grösse von mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche zu schaffen. Diese sind multifunktional auszugestalten und mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten angemessen auszustatten.

Privater Aussenraum

⁴ Einzelnen Wohnungen zugeordnete private Flächen sind nur innerhalb der bezeichneten Bereiche zulässig. Diese sind mittels Sträucher und Stauden von den gemeinschaftlichen und öffentlichen Flächen abzugrenzen. Hermetische Begrenzungen (Mauern, Zäune, ...) der privaten Flächen sind nicht gestattet.

Bepflanzung

⁵ Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte und klimaangepasste Pflanzenarten einzusetzen. Einheimische und/oder ökologisch wertvolle Pflanzen sind dabei zu bevorzugen.

⁶ Die im Plan schematisch bezeichneten Bäume oder Sträucher sind an der ungefähren Lage und in der ungefähren Anzahl zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

⁷ Der im Plan bezeichnete bestehende Nussbaum ist geschützt, zu erhalten und bei natürlichem oder aus Sicherheitsgründen zwingendem Abgang zu ersetzen. Der Schutz des Baums ist während der Bauarbeiten mittels professioneller Baumbegleitung sicherzustellen.

Quartierplatz

⁸ Der im Situationsplan bezeichnete Quartierplatz dient als öffentlicher Begegnungsort und hat mittels Gestaltung und Möblierung eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Er ist hauptsächlich mit Kies und/oder einer Chaussierung auszugestalten, hat über eine angemessene Anzahl Sitzgelegenheiten zu verfügen und ist angemessen zu beschatten. Die Zugänglichkeit und die Unterhaltsregelung ist spätestens vor der ersten Baufreigabe in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

Gartenbereich

⁹ Die als Gartenbereich ausgeschiedene Fläche dient als nutzungsoffener Bereich für eine Aneignung durch die Bewohnerschaft. Die Nutzung und Ausgestaltung hat sich nach den konkreten Bedürfnissen der Bewohnerschaft zu richten.

Verkehrsfläche

¹⁰ Der bezeichnete Strassenraum ist als Verkehrs- und Erschliessungsfläche für den Fuss- und Veloverkehr und/oder soweit erforderlich für den motorisierten Individualverkehr auszugestalten.

¹¹ Der Vorplatz an der Tramstrasse ist mittels einheitlicher Platzgestaltung inklusive Bepflanzung mit Hochstammbäumen und minimaler Versiegelung als attraktiver Hauptauftritt zum Areal auszubilden. Die Verkehrsinfrastruktur ist in diesem Bereich visuell möglichst zurückhaltend auszugestalten. Mittels strassenbegleitender Baumgruppe und umgebender Grünfläche ist ein natürlicher visueller Filter zwischen Tramstrasse und Siedlung zu schaffen.

¹² Der Bereich an der Hinteren Dorfstrasse dient als sekundärer und räumlich möglichst offener Zugang zum Areal.

§ 8 VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrt Areal

¹ Die oberirdische Erschliessung für den motorisierten Verkehr sowie der Zugang zur Tiefgarage erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Besucherabstellplätze an der Hinteren Dorfstrasse ausschliesslich ab der Tramstrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs. Es ist dabei zwingend ein normgerechter Ausbau entsprechend § 41 BauV sowie aller weiteren relevanten VSS-Normen einzuhalten. Richtungswechsel sind erst in einem Abstand von 15 m zur Fahrbahn der Tramstrasse zulässig. Innerhalb der definierten Sichtzonen muss eine freie Sicht in einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet sein.

² In den bezeichneten Bereichen ist jeweils ein normgerechter Anschluss an die Parzellen 1270 und 1493 zu gewährleisten. Das entsprechende Fahrwegrecht ist vor der ersten Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

³ Für die Notzufahrt ist eine Mindestbreite von 3.5 m und eine Mindesttragfähigkeit von 18 Tonnen einzuhalten.

Fuss- und Veloverbindungen

⁴ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten zwischen Hinterer Dorfstrasse und Margarethenweg sowie Bachstrasse sind durchgängige Fussverbindungen zu erstellen. Die Verbindung zwischen Tramstrasse und Stadtbach dient als Fuss- und Veloverbindung für die Öffentlichkeit und ist stufenlos mit einer Minimalbreite von 2.2 m zu erstellen. Das unentgeltliche Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit und die Unterhaltsregelung ist vor der ersten Baufreigabe im Grundbuch einzutragen resp. in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln.

Veloabstellplätze

⁵ Für die Bemessung der minimalen Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen» vom 31. März 2019 massgebend.

⁶ Die Veloabstellplätze sind an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen sowie im Untergeschoss und bei den Hauseingängen gut zugänglich anzuordnen.

Autoabstellplätze

⁷ Die maximale Anzahl Autoabstellplätze ist auf 84 beschränkt:

- Bewohner: max. 73 Abstellplätze
- Besucher: max. 7 Abstellplätze
- Beschäftigte/Kunden: max. 4 Abstellplätze

Die Abstellplätze sind den einzelnen Gebäuden frei zuteilbar.

⁸ Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze minimiert werden, sofern sichergestellt ist, dass die Anzahl Abstellplätze dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten.

⁹ Eine angemessene Anzahl der Abstellplätze ist rollstuhlgerecht auszubauen und zu bezeichnen.

¹⁰ Oberirdische Abstellplätze sind nur an den im Plan bezeichneten Stellen für den Güterumschlag, Kunden und Besucher zulässig.

¹¹ Bei den unterirdischen Abstellplätzen ist das Merkblatt SIA 2060 (Stand 1.6.2020) zu beachten. Durch bauliche Vorkehrungen muss die Realisierung von Ladevorrichtungen bei allen Abstellplätzen gewährleistet sein (Ausbaustufe A).

§ 9 UMWELT

Energie

¹ Im Gestaltungsplangebiet gilt hinsichtlich Energie ein erhöhter Gebäudestandard. Neubauten sind nach MINERGIE-P®-Standard oder einem gleichwertigen Energiestandard zu zertifizieren. Die Gleichwertigkeit ist durch eine unabhängige Fachperson zu bestätigen.

Lichtemissionen

² Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Lärm

³ Im Baugesuch ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, dass gegenüber der Tramstrasse ab Quelle (bezogen auf den Emissionspegel, Schalleistung pro Meter) eine Dämpfung von mindestens 22.9 dB(A) für lärmempfindliche Wohnnutzungen sowie mindestens 17.9 dB(A) für lärmempfindliche Gewerbenutzungen erreicht wird. Stärker belastete Fenster können gemäss Art. 30 LSV als Ausnahme bewilligt werden. Diese Vorgaben gelten nur, soweit sie zur Einhaltung der Anforderungen des Bundesrechts notwendig sind.

§ 10 VER- UND ENTSORGUNG

Trafostation

¹ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist Raum für eine Trafostation mit einer Fläche von ca. 2.7 x 2.7 m und einer Höhe von ca. 3.5 m (davon ca. 2 m über Terrain) freizuhalten.

Entsorgungsanlage

² Für die arealinterne Entsorgung sind am bezeichneten Standort an der Tramstrasse Unterflurcontainer zu erstellen. Bei Bedarf kann ein zusätzlicher Standort an der Hinteren Dorfstrasse realisiert werden.

§ 11 ETAPPIERUNG

Bauten und Anlagen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung der Überbauung, sind jeweils die für die einzelnen Baubereiche notwendigen Erschliessungsflächen und Freiräume inklusive Spiel- und Aufenthaltsflächen zu realisieren.

³ Bei Realisierung der einzelnen Baubereiche in Etappen kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen.

§ 12 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

¹ Der Gestaltungsplan Am Stadtbach tritt mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.