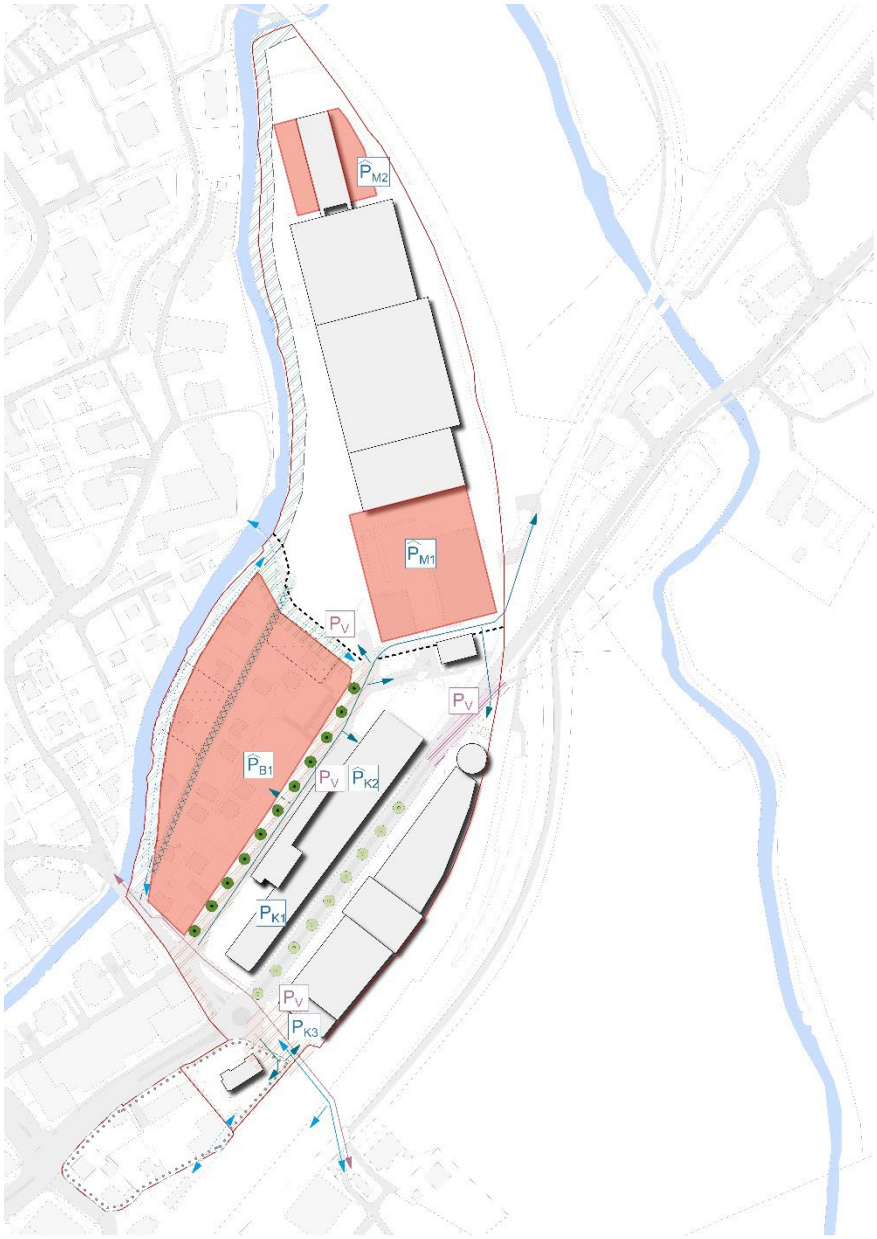
Masterplanung Pfister-Areal

Möbel Pfister AG und F.G. Pfister Holding AG

Bericht

1. April 2025



metron

Bearbeitung

Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Andri Hirsiger
BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung
Nico Riwar
BSc FHO in Raumplanung
Alexandra Held
BSc FHO in Landschaftsarchitektur

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Auftraggeberschaft / IG Pfister-Areal

F.G. Pfister Holding AG
Herr Ivan Bosin
Bernstrasse Ost 49
CH-5034 Suhr

Möbel Pfister AG
Thomas Zeder
Bernstrasse Ost 49
5034 Suhr

Änderungsprotokoll

Stand	Verabschiedung/Änderung
31. August 2024	Verabschiedung durch Projektsteuerung
1. April 2025	Anpassung – Namensänderung Grundeigentümerschaft – Begriffe Lagerkapazität und Bauvolumen

Titelbild: Masterplan Pfister-Areal

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen **4**

1 Ausgangslage und Zielsetzung **5**
1.1 Ausgangslage und Ziele 5
1.2 Instrument Masterplanung 5
1.3 Projektorganisation und Bearbeitung 5
1.4 Planungsprozess 6
1.5 Einbezug Gemeinde und Kanton 6

2 Grundlagen **7**
2.1 Perimeter 7
2.2 Übergeordnete Planungen 8
2.3 Kommunale Planung 9

3 Entwicklungsabsichten Grundeigentümer **11**
3.1 Möbel Pfister AG 11
3.2 F.G. Pfister Holding AG 11

4 Herausforderungen **12**

5 Zielsetzung **13**

6 Planungsgrundsätze **13**
A Abstimmung und Kooperation 13
B Nutzung nach Teilgebieten 14
C Entwicklung – Logistik 15
D Entwicklung – Hünerwadelgasse 16
E Grün- und Freiräume 17
F Erschliessung und Parkierung 18
G Energie, Ver- und Entsorgung 21
H Umwelt 21

7 Weiteres Vorgehen **22**
7.1 Priorisierung und Etappierung 22
7.2 Planungsinstrumente 22

Abkürzungen

FGP	F.G. Pfister Holding AG
MP	Möbel Pfister AG
IG Pfister	Interessensgemeinschaft F.G. Pfister Holding AG und Möbel Pfister AG
MAP	Masterplan
REL	Räumliches Entwicklungsleitbild
NUPLA	Nutzungsplanung
TZP	Teilzonenplan
SNP	Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Erschliessungsplan)
AKL	Automatisches Kleinteillager
KGV	Kommunaler Gesamtplan Verkehr

1 Ausgangslage und Zielsetzung

1.1 Ausgangslage und Ziele

Das Pfister-Areal gliedert sich heute in zwei Arealteile mit unterschiedlichen Eigentümerschaften: Einerseits sind dies die Arealteile mit dem Möbelhaus und den Fachmärkten sowie der Logistik im Eigentum der XL Properties AG (Möbel Pfister AG). Andererseits sind dies die Arealteile Hünerwadelgasse und McDonald's im Eigentum der F.G. Pfister Holding AG (FGP), welche nicht mit dem Möbelgeschäft verbunden sind. Beide Eigentümerschaften haben sich in der sogenannten IG Pfister-Areal (kurz IG) zusammengefunden, um eine optimale und differenzierte Entwicklung der beiden Arealteile zu gewährleisten.

Das gemeinsame Ziel der IG ist es, mit einer koordinierten, zukunftsgerichteten Planung die bestmöglichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung von MP am Standort Suhr sowie für die Entwicklung weiterer Flächen durch die FGP zu schaffen. Durch die parzellenübergreifende Betrachtung sollen Synergien und Abhängigkeiten in der Flächen- und Infrastrukturnutzung erkannt werden, um einen Mehrwert für alle Beteiligten und die Öffentlichkeit zu generieren.

1.2 Instrument Masterplanung

Der Masterplan (MAP) dient der IG als einvernehmliche Grundlage und Koordinationsinstrument für die Entwicklung bis circa 2035. Er stimmt die Erweiterungs- und Entwicklungsabsichten der einzelnen Grundeigentümer ab, entwickelt diese zu einem Gesamtbild weiter und zeigt Schnittstellen zu Dritten auf. Der MAP stützt sich auf übergeordnete Grundlagen; nachfolgenden Planungen und Baugesuchen dient er als strategische Grundlage.

Da der MAP kein formelles Planungsinstrument ist, entwickelt er gegenüber Dritten keine Verbindlichkeit. Basierend auf dem MAP kann der Handlungsbedarf gemeinsam mit der Gemeinde und dem Kanton diskutiert und die weitere planerische Umsetzung, insbesondere hinsichtlich der anstehenden Gesamtrevision der NUPLA, verhandelt werden.

1.3 Projektorganisation und Bearbeitung

Die Erarbeitung des MAPs erfolgte durch das Planungsteam, welches eng durch die Projektleitung begleitet wurde. Zum Abschluss der verschiedenen Phasen fand jeweils der Einbezug der Projektsteuerung statt.

Projektleitung:
- Thomas Zeder, Leiter Logistik, GL Möbel Pfister AG
- Ivan Bosin, CEO, F.G. Pfister Holding AG
- Thomas Walter, CEO ,F.G. Pfister Immobilien AG (bis Februar 2024)
- Beat Rüetschi, Beratung Auftraggeberschaft, Rems AG

Projektsteuerung
- Mitglieder der Projektleitung
- Ruedi Obrecht, Verwaltungsratspräsident, F.G. Pfister Holding AG
- Paul Holaschke, CEO, Möbel Pfister AG

1.4 Planungsprozess

Die Erarbeitung erfolgte in Phasen sowie mit situativem Einbezug der Bauverwaltung und kantonalen Fachstellen.

1.5 Einbezug Gemeinde und Kanton

Während dem Planungsprozess wurden Gemeinde und Kanton phasenweise einbezogen. So war es frühzeitig möglich Bedenken und Vorbehalte abzuholen, offene Punkte zu klären sowie das weitere Vorgehen aufeinander abzustimmen.

Information Gemeinderat zum Planungsvorhaben — 26. Februar 2024
- Gesamtgemeinderat und Leiterin Bauverwaltung, Gemeinde Suhr
- Projektsteuerung

1. Austausch mit Bauverwaltung — 13. März 2024
- Thomas Baumann, Gemeinderat, Gemeinde Suhr
- Dunja Koch, Leiterin Bauverwaltung, Gemeinde Suhr
- Projektleitung und Planungsteam

Austausch kantonalen Fachstellen — 14. Mai 2024
- Thomas Roduner, Kreisplaner, Kanton Aargau
- Daniel Müller, Abteilung Verkehr, Kanton Aargau
- Stefan Binder, Abteilung für Baubewilligung und UVP, Kanton Aargau
- Mauro Spada, Abteilung Tiefbau, Kanton Aargau
- Dunja Koch, Leiterin Bauverwaltung, Gemeinde Suhr
- Projektleitung und Planungsteam

2. Austausch mit Bauverwaltung — 28. Juni 2024
- Thomas Baumann, Gemeinderat, Gemeinde Suhr
- Dunja Koch, Leiterin Bauverwaltung, Gemeinde Suhr
- Projektleitung und Planungsteam

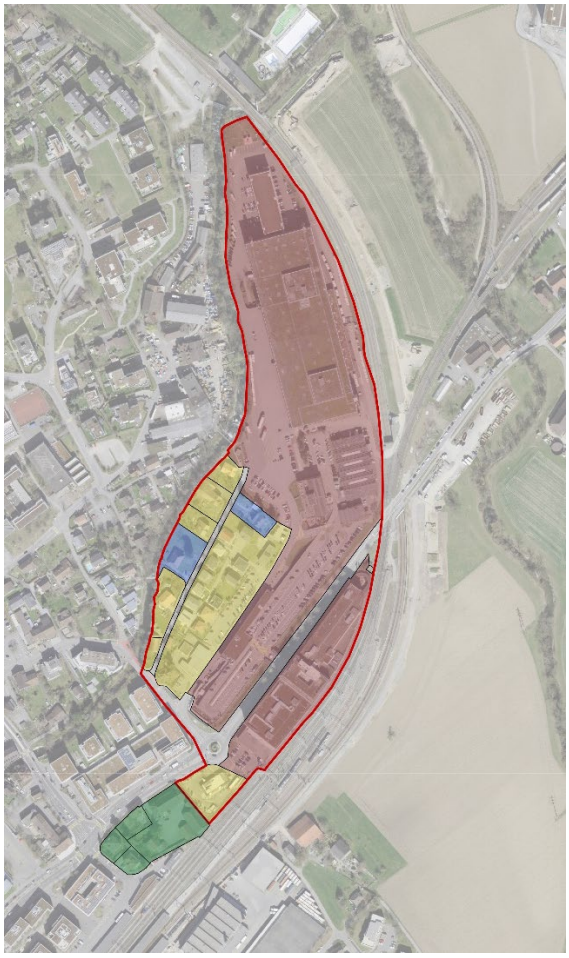
Präsentation Masterplan Gemeinderat — 21. Oktober 2024
- Gesamtgemeinderat und Leiterin Bauverwaltung, Gemeinde Suhr

Information Bevölkerung — bei Bedarf

2 Grundlagen

2.1 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen im Arbeitsplatzgebiet «Bernstrasse Ost», welche sich im Besitz der IG-Partner sowie zwei privaten Grundeigentümern befindet. Die inhaltlichen Bestimmungen beziehen sich ausschliesslich auf den Planungsperimeter. Der erweiterte Betrachtungsperimeter umfasst zudem die im direkten Umfeld liegenden Parzellen, welche funktional in Abhängigkeit mit jenen im Planungsperimeter stehen.



Perimeter:

- Planungsperimeter
- Betrachtungsperimeter

Grundeigentümer

- XL Properties AG (Möbel Pfister)
- F.G. Pfister Holding AG
- Private Grundeigentümer

Abbildung 1: Planungs- und Betrachtungsperimeter, Grundeigentümerplan

2.2 Übergeordnete Planungen

Bei der Ausarbeitung des Masterplans sind die übergeordneten Planungen berücksichtigt worden. Der Planungsperimeter ist von den folgenden Planungen mit unterschiedlichen Zuständigkeiten betroffen.

Bund

- Im Sachplan Verkehr Infrastruktur Schiene (SIS) ist der Kapazitätsausbau auf der Strecke Lenzburg – Zofingen eingetragen. Als Bestandteil des zweiten Ausbauschrittes ist östlich des Verkaufsgebäudes, direkt an den Masterplanperimeter angrenzend, die Verlängerung des bestehenden Gütergleises auf 750m vorgesehen. Die 2. Etappe des Kapazitätsausbaus ist im Sachplan (Stand 26. Januar 2022) als vororientierend festgelegt.

Kanton Aargau

Der Masterplanperimeter ist durch verschiedene Einträge im **kantonalen Richtplan** direkt betroffen.

- Im Kapitel M2.2 Kantonsstrasse (Stand: 27. April 2022) ist das Vorhaben «Verkehrsentwicklung Raum Suhr VERAS» eingetragen, welches den Masterplanperimeter direkt betrifft. Das Projekt beinhaltet die Umfahrung des Zentrums der Gemeinde Suhr sowie eine neue Überquerung der Bahngleise. Noch in diesem Jahr wird in der Gemeinde Suhr über eine Kostenbeteiligung abgestimmt.

- Im Kapitel S3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Personenverkehr ist das Einkaufszentrum/Fachmarkt «Pfister» eingetragen. (Stand: 27. April 2022). Die maximale Nettoladenfläche ist auf 40'000m² für Fachmärkte und davon maximal 6'000m² für Einkaufszentren festgelegt.

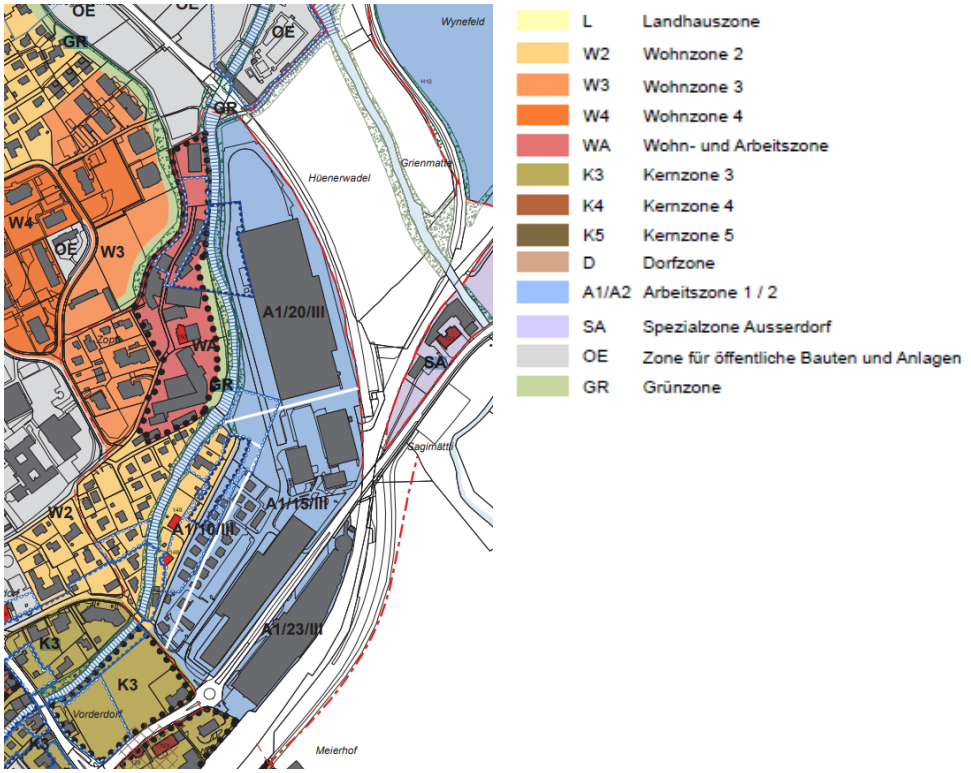
- Weitere Einträge in den Kapiteln E 1.2 Neubau Wasserkraftwerke, V1.1 Vorrangiges Grundwassergebiet oder im Sachplan Geologisches Tiefenlager haben allesamt keine direkten Auswirkungen auf den Masterplan oder werden zurzeit nicht weiterverfolgt.

Abbildung 2: Siegerprojekt für Veras Brücke, Kanton Aargau

2.3 Kommunale Planung

- Die Gemeinde Suhr arbeitet parallel zur Masterplanerarbeitung ein räumliches Entwicklungsleitbild REL aus, welches als Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dienen wird.

- Als Grundlage für die Masterplan dienen sowohl die aktuell gültige Bau und Zonenordnung (Stand November 2018) als auch der Entwurf den anstehenden Teilrevision zur Festlegung der Gewässerräume. Bis zum endgültigen Festlegung der Gewässerraume, gelten weiterhin die umfangreicheren Regelungen der Übergangsbestimmungen.

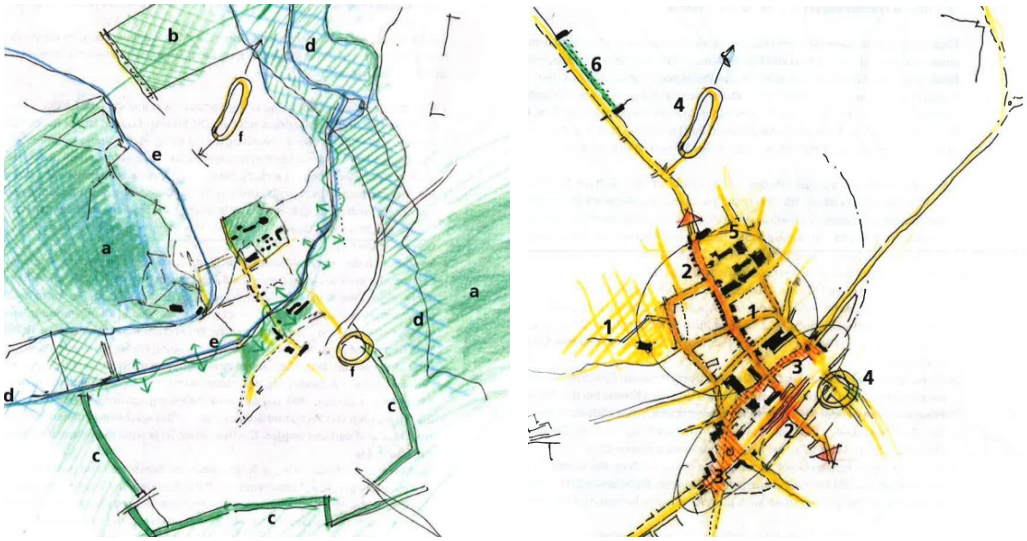


Ausschnitt Nutzungsplanung Stand 2018Abbildung 3:

- Im Rahmen der beiden Austauschsitzungen mit den Bauverwaltung konnten die beiden Planungsinstrumente REL und MP Pfister aufeinander abgestimmt werden. In einem ersten Entwurf (Juni 2024) wird im REL der südliche Teilbereich des Masterplanperimeters als «dichtes und durchmischtes Wohn- und Arbeitsquartier» und als «Schlüsselgebiet für neue qualitätsvolle Lebensräume» bezeichnet. Diese Einträge sind grundsätzlich mit den Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaft sowie den Festlegungen im Masterplan übereinstimmend.

- Der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV wurde im Juni 2022 durch die Einwohnergemeinde Suhr genehmigt. Die folgenden Massnahmen sind unter anderem im direkten Umfeld an den Masterplanperimeter vorgesehen:
    - Verkehrsberuhigung bei der Ortseinfahrt (Bernstrasse Ost)
    - attraktive Veloverbindung entlang der Bernstrasse Ost
    - Optimierung von Bahngleisquerungen (Fuss- und Veloverkehr)
    - Optimierungen Fusswegnetz (Fussweg durch Huggler-Areal)

- Das Freiraumkonzept für die Gemeinde Suhr wurde im Januar 2013 verabschiedet. Dabei wird unter anderem der Flussraum der Suhre als wichtige Bewegungs- und Freiraumachse definiert. Zudem sind Verbesserungen der Aufenthaltsqualitäten auf dem dichten Strassennetz im Zentrum vorgesehen.



Skizzen Freiraumkonzept Abbildung 4:

- Das Hochauskonzept der Gemeinde Suhr wurde im August 2018 fertiggestellt und dient als Grundlagendokument für künftige Neufestlegungen der Bau- und Nutzungsplanung. Als Hochhausgebiet A wird der südöstliche Bereich des Masterplanperimeters definiert, auf welchem sich heute der McDonald's befindet. In diesen Gebieten toleriert oder fördert die Gemeinde Hochhäuser mit der primären Absicht der Verdichtung. Dabei sind Gebäude mit einer Höhen von 35-45 m und eine Ausnutzungsziffer von 1.5 bis 2.0 mit Wohn und Gewerbenutzungen denkbar.

Abbildung 5Auszug Hochhuaskonzept:

3 Entwicklungsabsichten Grundeigentümer

3.1 Möbel Pfister AG

Die Möbel Pfister AG hat ihren Hauptsitz sowie ihr Zentrallager seit Jahrzenten in Suhr und beliefert von hier aus Filialen und Endkunden in der ganzen Schweiz. Im Sinne des Zielbilds Logistik 2025+, welches in den letzten Jahren erarbeitet wurde, ist für den Erhalt des zentralen Standort in Suhr ein Ausbau der Lagerkapazitäten notwendig.

Das Zielbild Logistik 2025+ bildet eine wichtige Grundlage für den MAP. Durch die bauliche Erweiterung der Lagerkapazitäten in Suhr können aktuell anfallende Fahrten zwischen den unterschiedlichen Logistik-Aussenstandorte reduziert werden.

Am heutigen Filialstandort im Verkaufsgebäude wird festgehalten. Es bestehen keine baulichen Absichten.

Die bestehende Verpflegungseinrichtung für alle Mitarbeitende (Restaurant Passione) wird dem Ausbauprojekt Logistik 2025+ weichen. Ein Ersatz des Angebotes ist auf dem Areal vorgesehen.

3.2 F.G. Pfister Holding AG

Die F.G. Pfister Immobilien AG besitzt verschiedene Grundstücke im Planungsperimeter, welche nicht durch die Möbel Pfister AG genutzt werden. Zurzeit sind einzelne Grundstücke im Baurecht an Dritte abgegeben bzw. vermietet. Zwischen den Grundstücken der beiden IG Parteien FGP und MP bestehen etliche im Grundbuch festgelegte Dienstbarkeiten, wodurch die Parzellen eng verbandelt sind. Die Laufzeiten der Baurechte unterscheiden sich, wobei alle in den nächsten 15 Jahren auslaufen werden.

Die FGP möchte die Grundstücke entlang der Hünerwadelgasse mittelfristig, nach Ablauf der bestehenden Baurechte, entwickeln. Die Parzellierung sowie die NUPLA entlang der Hünerwadelgasse sind kleinteilig und schränken die bauliche Entwicklung ein. Durch eine umfassende Betrachtung werden sowohl die privaten Parzellen entlang der Hünerwadelgasse als auch die öffentlichen Strassenparzellen selbst einbezogen.

Im zentral gelegenen und sehr gut erschlossenen Gebiet zwischen Suhre und interner Erschliessungsstrasse soll zukünftig gearbeitet und gewohnt werden. Das Gebiet orientiert sich an den Entwicklungen in unmittelbarer Bahnhofsumgebung. In einem ersten Schritt sind die Entwicklungsabsichten im Ramen der REL-Erarbeitung auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen. Eine Anpassung der NUPLA wird angestrebt, wobei die konkreten Absichten schlussendlich mittel Gestaltungsplan gesichert werden sollen.

4 Herausforderungen

Siedlung/Städtebau/Nutzung
Das Areal ist heute durch das Bahntrassee und die Suhre klar von der offenen Landschaft sowie dem übrigen Siedlungsgebiet abgetrennt. Lediglich vom McDonald's Areal nach Südosten in Richtung Bahnhof besteht ein zusammenhängender Raum. Das beidseitige Bahnhofgebiet befindet sich seit Jahren in einer andauernden Transformation vom Gewerbegebiet in ein vielfältiges Mischgebiet mit Zentrumsfunktionen, Wohn- und Dienstleistungsflächen sowie aufgewerteter öffentlicher Räume. Das Masterplan Areal orientiert sich mit den Parzellen der FGP zu diesen Mischgebieten. Die Flächen von MP dienen auch weiterhin der Logistik und dem Verkauf des Möbelgeschäfts. Die Übergänge zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sind sorgfältig zu planen, sowohl innerhalb des Areals als auch an dessen Kanten.

Freiraum
Der Aussenraum wird stark durch die Verkehrsflächen in Anspruch genommen und geprägt. Aufgrund der vielseitigen Bedürfnisse sind die Ansprüche an den Aussenraum als hoch einzustufen. Die Themen Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich, Freiraum und Energie sind bei Neubauprojekten möglichst effizient und sinnvoll zu kombinieren. Zugunsten des Wasserkreislaufes und der Hitzeminderung ist die Versiegelung, unter Berücksichtigung der betrieblichen Anforderungen der Logistikbetriebe (Manövrierflächen, LKW-Stellplätze, etc.), nach Möglichkeit zu reduzieren.

Im Teilbereich Hünerwadelgasse verändern sich mit der geplanten Umwidmung von einem Arbeitsplangebiet in ein lebendiges Zentrumsgebiet mit Wohn- und Arbeitsnutzungen die Bedürfnisse an den Aussenraum. Mit der gesamtheitlichen Planung besteht die Möglichkeit neue grosszügige und qualitativ hochwertige Freiräume zu schaffen. Die angrenzenden öffentlichen Strassenräume sowie der Uferbereich der Suhre können aufgewertet werden.

Verkehr
Die Anzahl Kundenfahrten ist in den letzten Jahren mit der Abnahme der Verkaufsflächen zurückgegangen, wird jedoch weiterhin den grössten Anteil am Verkehr im Perimeter ausmachen. Durch die beabsichtigten Entwicklungen ist im Personenverkehr (Anwohner und Beschäftigte) als auch in der Logistik mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Das umliegende öffentliche Strassennetz ist während den Spitzenstunden bereits ausgelastet, aber weiterhin leistungsfähig. Mit einem ganzheitlichen Ansatz sollen eine verträgliche Verkehrsabwicklung sichergestellt und der Modal-Split im Personenverkehr zugunsten ÖV und Veloverkehr erhöht werden.

5 Zielsetzung

Die in der IG zusammenarbeitenden Eigentümer verfolgen eine differenzierte und zugleich optimal abgestimmte Arealentwicklung mit folgenden Hauptzielen:

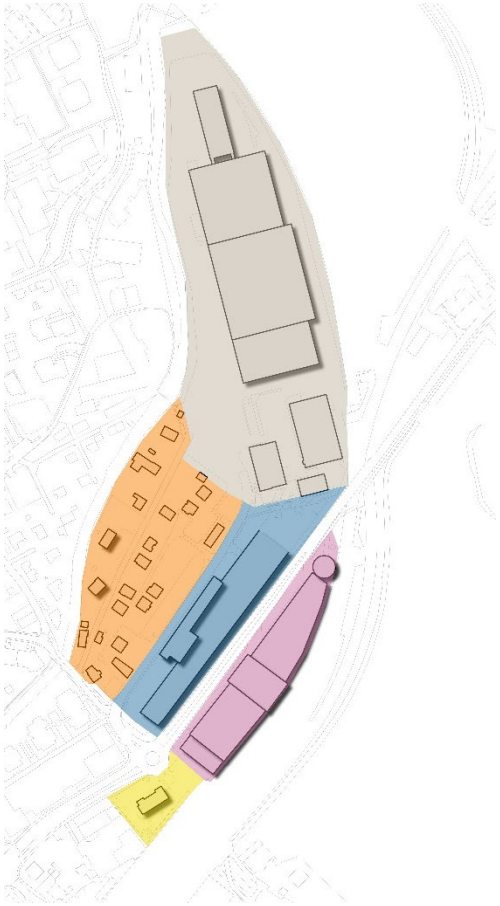
1	Mit dem Masterplan wird insgesamt eine hochwertige und nachhaltige Entwicklung des Gesamtareals angestrebt. Dabei soll eine optimale Abstimmung der unterschiedlichen Nutzungen, der betrieblichen Bedürfnisse, der raum- und umweltplanerischen Anforderungen sowie der Verkehrserschliessung erreicht werden.
2	Der Logistikstandort soll als wichtiges Logistikzentrum der MP erweitert, optimal erschlossen sowie effizient angeordnet und betrieben werden.
3	Auf den Parzellen der FGP werden attraktive Wohn- und Gewerbenutzung mit guter Einbettung in das Bahnhof- und Quartierumfeld verfolgt. Mit dem Masterplan sollen dazu die Grundlagen für eine entsprechende Anpassung der NUPLA Suhr vorgelegt werden.
4	Das Möbelzentrum soll im Rahmen der bestehenden Richtplanvorgaben als publikumsorientierte Hauptnutzung weitergeführt werden. Durch die Entwicklung im Umfeld (Bahnhof- und Quartierumfeld) kann die Beziehung zum Ortszentrum gestärkt werden.

6 Planungsgrundsätze

A Abstimmung und Kooperation

Nr.	Thema	Planungsgrundsätze	Plan
A.1	Gesamtkonzept	Der vorliegende MAP dient als Gesamtkonzept und Grundlage für die Entwicklung der Teilgebiete, mit welchem die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten koordiniert werden. Zudem wird der MAP genutzt, um die Arealentwicklung mit der anstehenden Gesamtrevision des NUPLA der Gemeinde abzustimmen.	
A.2	unabhängige Entwicklung	Die unterschiedlichen Arealteile sollen differenziert und unabhängig entwickelt werden können. Wenn möglich, sollen jedoch Synergien zwischen den Teilarealen genutzt werden. Die Festlegungen werden aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse, Nutzungsschwerpunkte, Planungsverfahren und Zeithorizonte für die einzelnen Teilgebiete beschrieben. Themen, welche sich auf mehrere Teilgebiete beziehen, sind in Kap. E und folgende beschrieben. Die beiden Eigentümerschaften streben auf Basis des MAPs eine kontinuierliche Planungskoordination an.	
A.3	Einbezug dritter Grundeigentümer	Die weiteren Grundeigentümer im Planungsperimeter werden über die Entwicklungsabsichten frühzeitig informiert. Ihre Anliegen und Absichten sollen in die vertiefte Entwicklung der Teilgebiete so weit wie möglich einfliessen.	
A.4	Zusammenarbeit Gemeinde und Kanton	Wie bereits beim MAP wird eine kooperative Zusammenarbeit mit den Behörden der Gemeinde und den Fachstellen des Kantons angestrebt.	

B Nutzung nach Teilgebieten

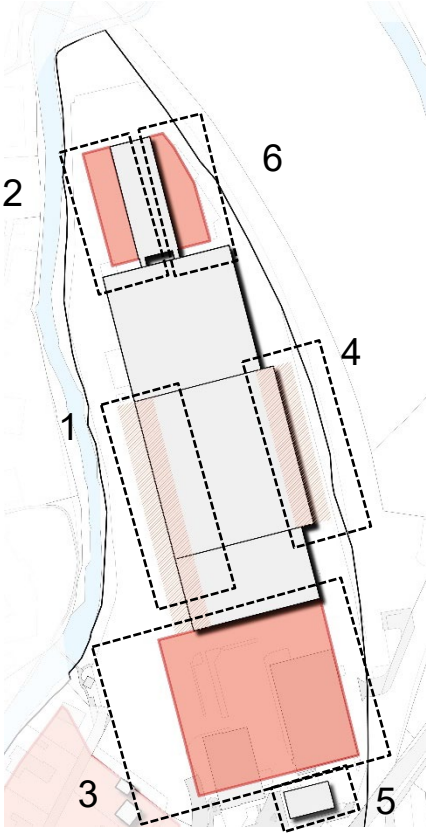


Legende:
- TG Nord – Logistik
- TG West – Hünerwadelgasse
- TG Mitte – Parkierung
- TG Ost – Verkaufsgebäude
- TG Süd – McDonald's

Abbildung 6: Übersichtsplan Teilgebiete

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
B.1	Teilgebiet Nord Logistik	**Logistik erweitern und optimieren:** Im nördlichen Teilgebiet sollen die Lagerkapazitäten der MP kurz- und mittelfristig ausgebaut werden. Nebst der Optimierung der Abläufe soll das Bauvolumen mittels Neu- und Anbauten um rund ein Drittel erweitert werden.	x
B.2	Teilgebiet West Hünerwadelgasse	**Umnutzung:** Nach Ablauf der bestehenden Baurechte soll das Teilgebiet neu strukturiert und gesamtheitlich entwickelt werden. Die beabsichtigte durchmischte Nutzung soll in die Erarbeitung des räumlichen Leitbildes REL sowie in die Gesamtrevision der NUPLA einfliessen.	x
B.3	Teilgebiet Mitte Parkierung und Verkauf	**Weiterführung des Bestandes:** Die bestehende Verkaufsnutzung sowie die Besucherparkplätze auf dem Areal sollen beibehalten werden.	x
B.4	Teilgebiet Ost Verkaufsgebäude	**Fortsetzung Möbelgeschäft und betriebliche Verdichtung:** Die Filiale der MP sowie die weiteren Verkaufsnutzungen sollen erhalten bleiben.	x
B.5	Teilgebiet Süd McDonald's	**Baurechtsvertrag McDonald's:** Der bestehende Baurechtsvertrag führt zu einer langfristigen Nutzung durch McDonald's. Eine mögliche langfristige Entwicklung des Teilgebietes ist mit den Absichten auf den angrenzenden Parzellen im Süden sowie dem Strassenraum abzustimmen.	x

C Entwicklung – Logistik



Legende:

1) Reorganisation Rampen

2) Erweiterung automatisches Kleinteillager AKL

3) Neubau Palettenlager mit Tiefgarage

4) Reorganisation Bahnverlad

5) Reorganisation Abholen Privatkunden

6) Neubau Parkhaus

Abbildung 7: Teilgebiet Logistik

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
C.1	Optimierung Logistikabläufe	Die baulichen Massnahmen ermöglichen einen optimierten Betriebsablauf, verbessern die Arbeitsbedingungen und erhöhen die Energieeffizienz der bestehenden Gebäude. Die Lagerkapazitäten bleiben unverändert. – Anpassung der Verladerampen (1) – Umorganisation Bahnverlad (4) – Entkopplung Abholung Privater, Umnutzung best. Gebäude (5)	x
C.2	Erweiterung AKL (2)	– zusätzliche Bauvolumen ca. 25'000m^3 – Gebäudehöhe 20m	x
C.3	Neubau Palettenlager (3)	– zusätzliche Bauvolumen ca. 150'000m^3 – Gebäudehöhe 20m	x
C.4	Neubau Parkierungsanlage (6)	– Parkierung auf mehreren Etagen – Gebäudehöhe < best. AKL-Bau	x

D Entwicklung – Hünerwadelgasse

Legende:

1) Perimeter Arealentwicklung

2) Dritte Grundeigentümer

Abbildung 8: Teilgebiet Hünerwadelgasse

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
D.1	Arealentwicklung	Nach Prüfung verschiedener Szenarien wird grundsätzlich eine Nutzung als Mischgebiet mit Wohnen und Arbeiten angestrebt. Die Nutzungsanteile und die Zielgruppen für das Wohnen und Arbeiten werden bewusst offengelassen. Hingegen kann ein reines Wohnen oder ein reines Arbeiten ausgeschlossen werden. Entsprechend der Zielsetzung der F.G. Pfister Holding AG, dass KMU-Betriebe in der Nachfolgeregelung unterstützen werden sollten, ist auch eine Entwicklung als Standort mit einem Anteil an KMU-Betrieben denkbar. Bezüglich baulicher Dichte und Gebäudehöhen soll sich die Bebauung an den Projekten im direkten Umfeld, wie dem Banhofareal-Nord oder dem Suhrapark orientieren: - Gebäudehöhe: 15.50m bis 19.50m - Ausnützungsziffer:1.2 bis 1.6	
D.2	NUPLA und städtebauliche Qualität	Im Rahmen der Gesamtrevision der NUPLA wird eine Umzonung in eine flexible Mischzone angestrebt. Zur Sicherung einer hochwertigen Arealentwicklung, der Abstimmung mit den übergeordneten Vorgaben und der verbindlichen Regelung der Erschliessung, soll anschliessend ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. Im Gestaltungsplan können insbesondere der Uferbereich der Suhre, die Fuss- und Velowege, die Erschliessung und Parkierungsvorgaben sowie die detaillierte Nutzung, Gebäudestellung und die attraktive Freiraumversorgung geregelt werden.	
D.3	Dritte Grundstücke	Die beiden Grundstücke im Besitz von weiteren privaten Grundeigentümern werden bei der Entwicklung soweit möglich einbezogen. Selbstverständlich muss die Zonierungsfrage, die Erschliessung und Etappierung auch mit ihnen abgestimmt werden.	x

E Grün- und Freiräume

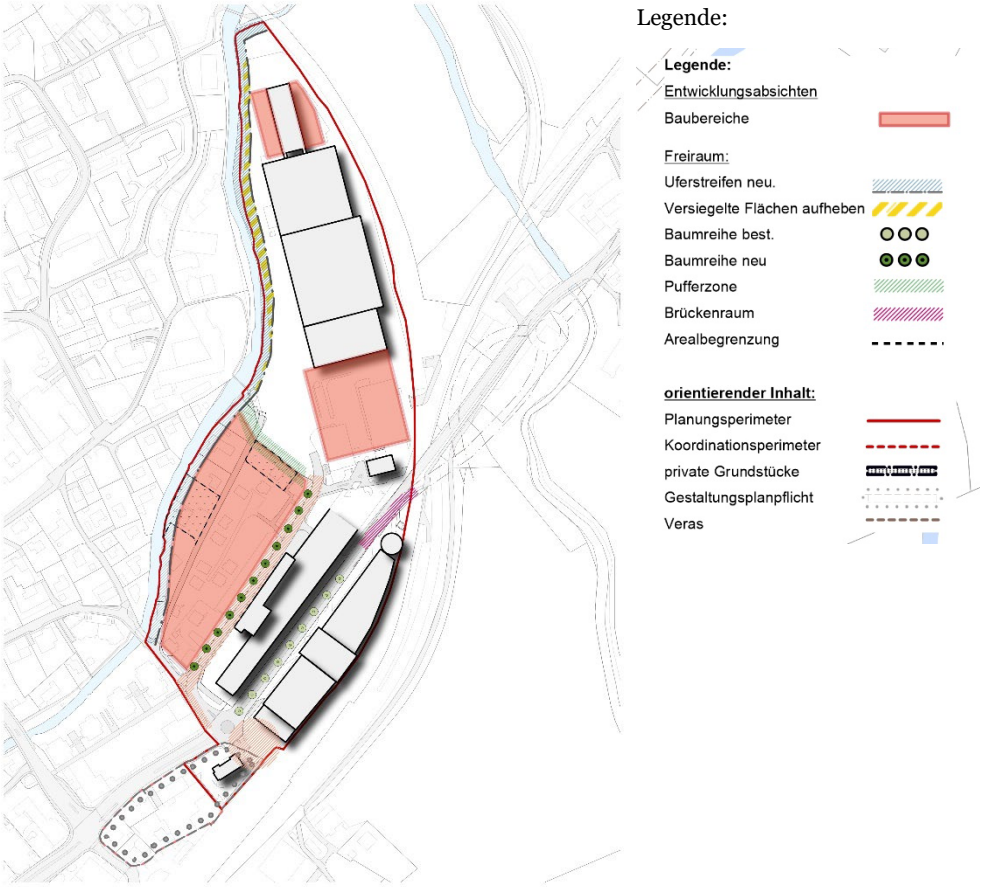


Abbildung 9: Teilplan Grün- und Freiräume

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.1	Grünflächenziffer	Innerhalb der Teilgebiete soll, die in der NUPLA festgelegte Grünflächenziffer projektspezifisch umgesetzt werden.	
E.2	Gewässerraum	Der Uferraum entlang der Suhre ist langfristig von Bauwerken freizuhalten. Es ist zu prüfen, wie weit die bestehenden Verkehrsflächen im Gewässerraum in Teilbereichen entsiegelt oder anderweitig kompensiert werden können.	x
E.3	Ökologische Aufwertung	Die bestehenden Grünflächen sind ökologisch aufzuwerten. An geeigneten Flächen sind ökologisch wertvolle Kompensationsflächen zu prüfen. Zudem ist eine Begrünung von Fassaden und Dächern zu prüfen	
E.4	Wasserhaushalt	Das Meteorwasser hat gemäss dem Schwammstadt-Prinzip auf Verdunstung, Versickerung und Retention zu beruhen. Dieses Prinzip muss in den verschiedenen Arealteilen sehr unterschiedlich gehandhabt werden.	
E.5	Pufferzone zwischen Logistik und Mischgebiet	Zwischen den beiden Teilgebieten Logistik und Hünerwadelgasse soll eine arealübergreifende Pufferzone geprüft werden. Diese bezweckt eine optische und nach Bedarf lärmschützende Abgrenzung. Sie kann eine Wegführung enthalten und soll stark begrünt sein.	x

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
E.6	Adressbildung und Erschliessung	Für das Areal Hünerwadelgasse soll zukünftig die Haupterschliessung und Adressbildung über die Bernstrasse Ost erfolgen. Somit könnte die Hünerwadelgasse aufgehoben und das Areal gesamthaft besser entwickelt werden. Dazu sind die weiteren privaten Grundeigentümer im Areal einzubeziehen. Genaueres ist im Rahmen der späteren Arealentwicklung und im Gestaltungsplan zu prüfen.	x
E.7	Brückenraum VERAS	Der Raum unter der geplanten VERAS-Brücke ist in Abstimmung mit Kanton und Gemeinde zu gestalten. Die Art der Nutzung ist zu prüfen.	x
E.8	Grünstrukturen im Strassenraum Bernstrasse Ost («Pfister-Allee»)	Auf der Seite des Areals Hünerwadelgasse kann entlang der Bernstrasse Ost eine erweiterte Vorzone mit Trottoir und Grünstrukturen, zum Beispiel einer Baumreihe, geschaffen werden. Entlang dieser aufgewerteten «Pfister-Allee» sind Erdgeschoss- oder Gewerbenutzungen möglich. Unter der Vorzone kann auch ein neues Leitungstrassee geschaffen werden, welches die Kanalisationsleitung der Hünerwadelgasse und weitere Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen kann. Zur Sicherung der Baumallee sind die entsprechende Baumstandorte bzw. Wurzelbereiche sorgfältig zu platzieren.	x

F Erschliessung und Parkierung

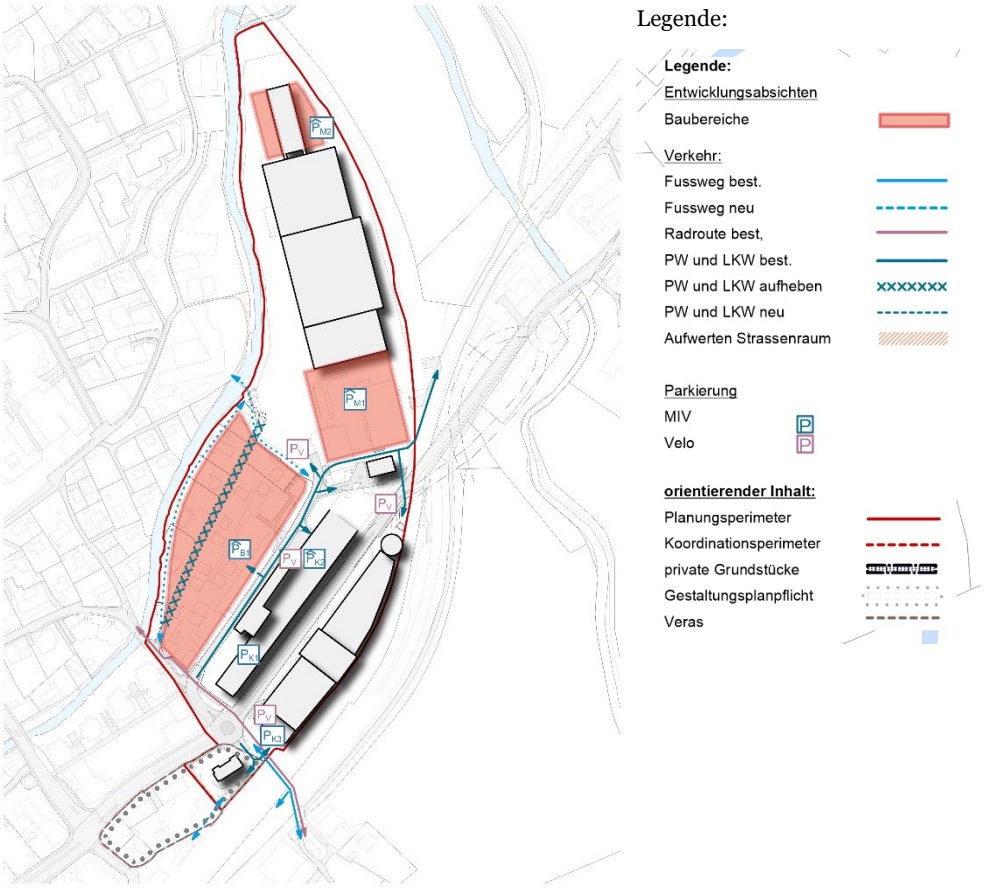


Abbildung 10: Teilplan Verkehr

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F.1	Kapazitätsnachweis	Für den Ausbau der Logistik sowie die Entwicklung des Teilbereiches Hünerwadelgasse muss ein Kapazitätsnachweis des Strassennetzes erbracht werden. Der Kapazitätsnachweis muss eine Situation ohne Veras simulieren und wird zusammen mit der UVB für die Logistik erarbeitet.	
F.2	Mobilitätskonzept	Zur optimalen Verkehrsabwicklung und Beeinflussung des Verkehrsverhaltens wird über das Gesamtareal ein Mobilitätskonzept angestrebt, welches für die Teilareale differenzierte Vorgaben beschreibt.	
F.3	PW und LKW		
F.3.1	«Pfister-Allee»	Die als Bernstrasse Ost beschilderte Privatstrasse dient als Hauptterschliessungsstrasse für das Areal und bildet zukünftig die Adressierung für das Teilgebiet Hünerwadelgasse. Durch eine Aufwertung des Strassenraums soll die Attraktivität und die Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr verbessert werden. Die Erschliessungs- und Kanalisationsstrassen sollen von der Hünerwadelgasse unter die Vorzone bzw. das Trottoir verlegt werden. Dabei sind die Anforderungen an die Allee zu berücksichtigen.	x

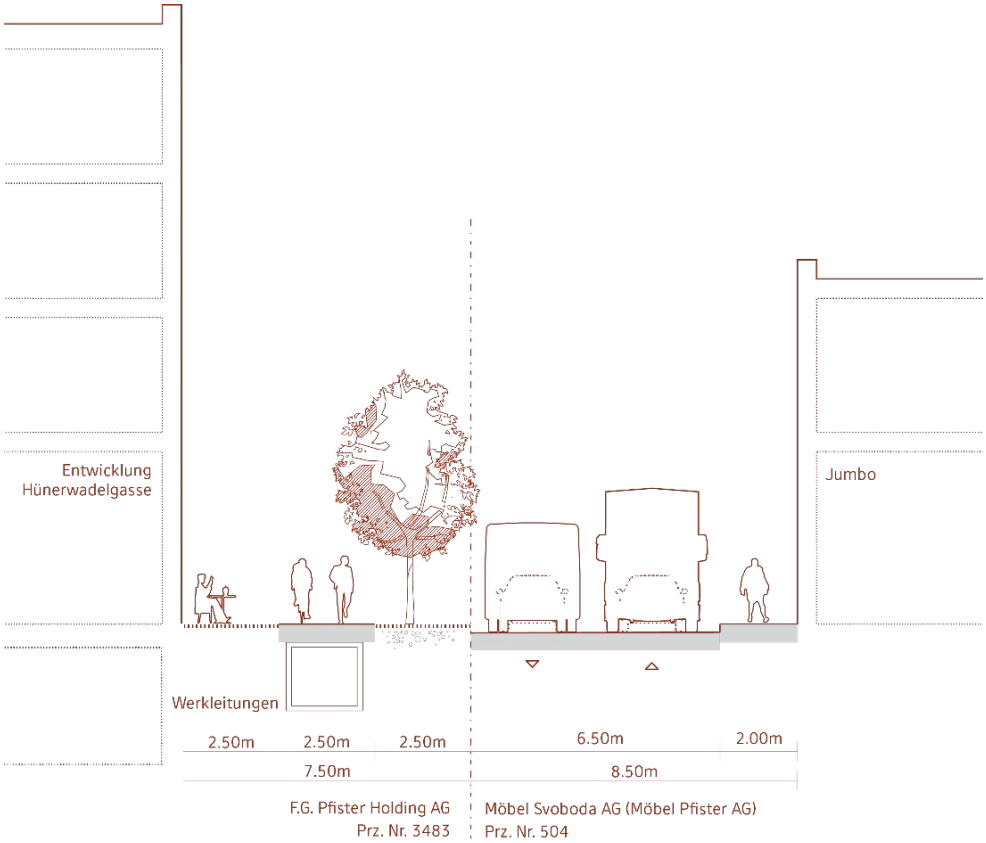


Abbildung 11: Möglicher Querschnitt «Pfister-Allee»

F.3.2	Einfahrt Süd	Die direkte Zufahrt vom Kreisel in das Teilgebiet Süd ist zu erhalten. Bei einer langfristigen Entwicklung des Teilgebietes inklusive der südlich angrenzenden, sich im Betrachtungsperimeter befindlichen Parzellen, ist eine gemeinsame Erschliessung denkbar.	x
F.3.3	Notzufahrt und Erschliessung Landwirtschaftsflächen	Die Erschliessung der landwirtschaftlich genutzten Parzellen 465 und 466 durch das Teilgebiet Logistik ist weiterhin sicherzustellen. Nach dem Bau von Veras erfolgt die Notzufahrt für das Verkaufsgebäude ebenfalls durch das Teilgebiet Logistik.	x
F.3.4	Hünerwadelgasse	Die bestehende Erschliessungsstrasse soll in die Arealentwicklung einbezogen werden. Das Teilgebiet soll hauptsächlich über die «Pfister-Allee» erschlossen werden.	x

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
F 4	**Parkierung**		
F.4.1	Kunden	Das bestehende Angebot an Kundenparkfeldern für die Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen bleibt mehrheitlich erhalten. Die Parkplätze vor der Musterhaussiedlung werden mit der angestrebten Entwicklung «Hünerwadelgasse» aufgehoben. Nach der baulichen Entwicklung könnten die Parkplätze in der neuen Tiefgarage unter dem Logistikgebäude an Spitzensamstagen für Reserveparkplätze für Kunden dienen.	x
			x

	Best.	neu
K1: best. ungedeckte Parkfelder auf Parkdeck	250	250
K2: best. gedeckte Parkfelder	27	27
K3: best. ungedeckte Parkfelder vor Nebeneingang	22	22
K4: best. ungedeckt Musterhaussiedlung	54	-
K5: Reserve Parkplätze auf Logistikareal, samstags	(223)	-(220)
M1: Reserve Parkplätze an Spitzensamstagen		
Total Standard	353	299
Total Spitzensamstage	576	519

F.3.2	Mitarbeitende	Die Mitarbeitenden von MP und Dritten sollen künftig in den beiden neuen Abstellanlagen im Teilbereich Logistik parkieren. Die Parkfelder im Aussenraum sollen nach dem Vollausbau verschwinden. Insgesamt kann mit einer konstanten Anzahl von Parkfelder gerechnet werden.	x

	Best.	neu
M1: Ersatz best. Tiefgarage	118	ca. 220
M2: Ausbau Abstellanlage AKL	87	ca. 120
M3: div. Aussenparkplätze	138	
Total	345	ca. 340

F3.3	Bewohner	Für den Teilbereich Hünerwadelgasse soll eine eigene unabhängige und zentrale Parkierung erstellt werden, welche ab der «Pfister-Allee» erschlossen ist. Die Dimensionierung richtet sich nach der Art und Intensität der zukünftigen Nutzung.	x
F.5	**Fussverkehr**		
F.5.1	Suhreweg + Brücke	Zwischen der Alten Gasse und der bestehenden Brücke in das Hugglerareal könnte ein öffentlicher Fussweg entlang der Suhre erstellt werden. Dabei soll die Qualität (Lärm, Verschmutzung etc.) von allfälligen Wohnbauten nicht beeinträchtigt werden. Zudem wird ein Fussweg zwischen der Pfister-Allee und der Brücke geplant (vgl. Pufferzone).	x
F.5.2	Unterführung	Die Meierhof-Unterführung mit einer direkten Erschliessung auf das Perron wird allenfalls durch den Kanton aufgewertet. Dabei sind die Rampen und Treppen mit der Arealentwicklung abzustimmen.	x
F.5.3	Gleisweg	Bei einer Entwicklung des Teilgebiets McDonald's soll ein direkter Fussweg zum Bahnhof entlang der Gleise angestrebt werden.	x
F.6	**Veloverkehr**		
F.6.1	Kant. Route	Bei einer Aufwertung der Meierhofunterführung sind die Anschlüsse mit der Arealentwicklung abzustimmen.	x
F.6.2	Abstellanlagen	Für Besuchende sowie Mitarbeitende sind Veloabstellanlagen nahe an den Haupteingängen einzuplanen.	x

G Energie, Ver- und Entsorgung

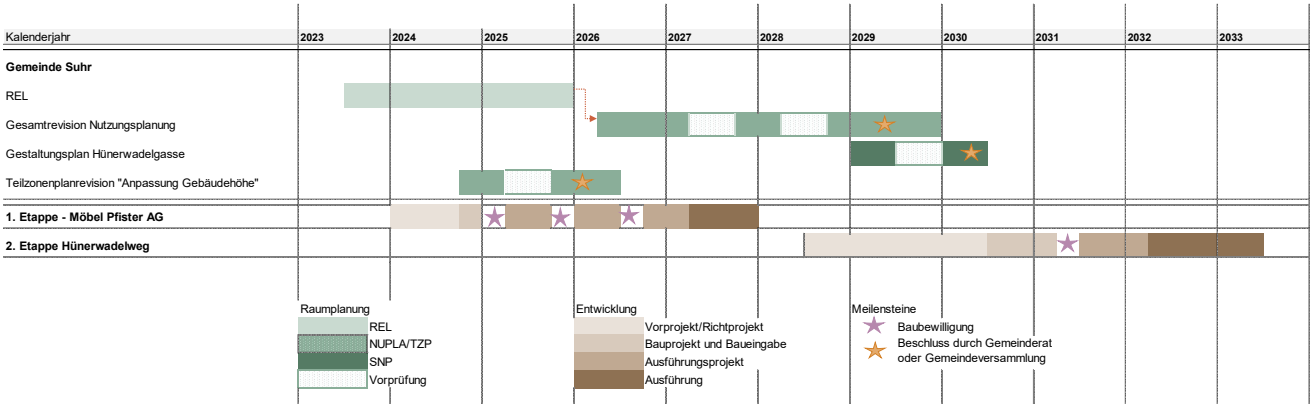
Nr.	Thema	Festlegung	Plan
G.1	Solarenergie	Die Dach- und Fassadenflächen der bestehenden und neuen Gebäude sollen bei technischer Machbarkeit mit Solaranlagen bestückt werden.	
G.2	Fernwärme	Mit Ausnahme der bestehenden Wohnliegenschaften östlich der Hünerwadelgasse ist bereits heute das ganze Areal an das Fernwärmenetz der KVA Buchs angehängt. Zukünftig soll das ganze Areal durch die Abwärme versorgt werden.	
G.3	E-Mobilität	Um die Attraktiviät der E-Mobilität sowohl in der Logistik als auch im privaten Verkehr zu steigern, soll die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden.	
G.4	Kanalisation	Die Hauptsammelleitung soll von der Hünerwadelgasse unter die private «Pfister-Allee» verlegt werden. Die erst vor kurzem erstellte Mischwasserbehandlungsanlage soll wie bereits heute angeschlossen bleiben. Die bestehenden regionalen Abwasserleitungen sind beim Ausbau der Logistikvorhaben zu beachten.	

H Umwelt

Nr.	Thema	Festlegung	Plan
H.1	Emissionen (Licht, Lärm)	Die Emissionen (u.a. Licht, Lärm) sollen gemäss Art. 11 Abs. 1 und Abs. 2 Umweltschutzgesetz in erster Linie mit Massnahmen an der Quelle und im Rahmen der Vorsorge so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Licht: Beleuchtungsanlagen sollen nach den bestehenden gesetzlichen Vorgaben und nach den Empfehlungen des Bundes «so viel wie nötig, so wenig wie möglich» geplant werden.	
H.2	Kaltluftversorgung	Die Beeinträchtigung der Luftzirkulation zur Versorgung des Areals sowie der angrenzenden Quartiere mit Kaltluft soll geprüft werden.	
H.3	Grundwasser	Der Schutz des Grundwassers ist beim Ausbau der Logistik wie auch bei der Entwicklung des Teilgebietes Hünerwadelgasse zu berücksichtigen.	
H.4	Gebäude im Schutzinventar	Die Schutzwürdigkeit der im Inventar eingetragenen Gebäude soll im Rahmen der Arealentwicklung überprüft werden. Das Bebauungskonzept soll auf die im Inventar eingetragenen Bauten angemessen Rücksicht nehmen.	
H.5	Hochwasserschutz	Entlang der Suhre sind Flächen mit geringen und mittleren Hochwassergefährdungen eingetragen. Bei Baugesuchen in den betroffenen Gebieten sind Massnahmen zu Gefahrenbeseitigung und Schadensminderung nachzuweisen.	

7 Weiteres Vorgehen

7.1 Priorisierung und Etappierung



Kurzfristig bis 2030

- Teilrevision NUPLA zur Anpassung der erlaubten Gebäudehöhe
- 1. Etappe: Ausbau und Optimierung Logistik
- Totalrevision NUPLA, Anpassung Zonenplan im Teilgebiet Hünerwadelgasse, Berücksichtigen Bedürfnisse Gemeinde gemäss REL

Mittelfristig bis 2035

- SNP Hünerwadelgasse
- 2. Etappe: Entwicklung Mischnutzung Hünerwadelgasse
- Überprüfung langfristige Nutzung Verkaufsgebäude
- Anpassung Verkehrsführung durch Veras

Langfristig ab 2036

- Entwicklung Teilgebiet Süd «SNB Bahnhof Nord-West» (Evtl. kann da schon früher was gehen)
- Entwicklung bestehendes Verkaufsgebäude

Zwischennutzungen

Nach Ablauf der bestehenden Baurechte im Teilgebiet Hünerwadelgasse besteht bis zur definitiven Umnutzung die Möglichkeit für Zwischennutzungen.

7.2 Planungsinstrumente

TZP Möbel Pfister AG

Die Teilrevision der NUPLA für die Erhöhung der erlaubten Gebäudehöhe in der Arbeitsplatzzone 1 soll nach Abschluss des Masterplans vorangetrieben werden. Gemäss Absprache mit den kantonalen Fachstellen am 14. Mai 2024 werden hierfür die folgenden Unterlagen erforderlich sein:

- Planungsbericht nach Art. 47 rpv inkl. Interessenabwägung
- Kapazitätsnachweis (ganzes Areal) inkl. Massnahmen Mobilitätskonzept
- UVB Voruntersuchung (UVB Hauptuntersuchung für Baubewilligung)

Gesamtrevision NUPLA Gemeinde Suhr
Das räumliche Entwicklungsleitbild soll im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Im Anschluss findet die Gesamtrevision der NUPLA statt. In diesem Prozess soll das Teilgebiet Hünerwadelgasse in eine Zentrumszone bzw. Wohn- und Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden. Als Grundlage für diesen Prozess dient der vorliegende MAP.

SNP Hünerwadelgasse
Für die Entwicklung des Teilgebietes Hünerwadelgasse wird ein SNP erforderlich sein. In diesem werden Nutzungsart- und dichte, Verkehrsführung sowie Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen festgelegt. Der SNP kann frühestens mit der revidierten NUPLA Inkrafttreten.

- Richtprojekt (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr)

SNP Bahnhof Nord-West
Die Entwicklung vom Teilgebiet Süd mit McDonald's kann unabhängig von übergeordneten Planungen vorangetrieben werden. Eine gesamtheitliche Planung mit einem SNP bei den südlich angrenzenden Parzellen ist erforderlich. In diesem werden Nutzungsart- und dichte, Verkehrsführung, Umgang mit geschützten Gebäuden sowie Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen festgelegt.

- Richtprojekt (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr)

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11