

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

7. Mai 2026

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.175 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Suhr
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Teilrevision "Möbel Pfister"

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

- Teiländerung Bauzonenplan "Möbel Pfister", Situation 1:2'500 vom 28. März 2025
- Teilrevision Bau- und Nutzungsordnung (BNO) "Möbel Pfister" vom 24. März 2025

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 11. Juni 2025
- Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung vom 11. Juni 2025
- Bericht Masterplanung Pfister-Areal vom 1. April 2025
- Bericht Kapazitätsnachweis Pfister-Areal Suhr vom 11. Juni 2025

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Möbel-Pfister AG plant eine Reorganisation Zentralisierung ihrer Lagerkapazitäten am Standort des bestehenden Zentrallagers in Suhr. Die Lagerkapazitäten am Standort "Bernstrasse Ost" sollen hierzu um rund ein Drittel von 71'500 m³ auf rund 94'500 m³ erweitert werden. Dies entspricht einer Erweiterung des Bauvolumens von heute rund 385'000 m³ auf bis zu 530'000 m³. Der hierzu vorgesehene Neubau eines Palettenlagers südlich des bestehenden Betriebsgebäudes erfordert eine Teilrevision der Nutzungsplanung zwecks Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe von 15 m auf 20 m. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision "Möbel Pfister" soll der Standort an der Bernstrasse Ost zudem als Standort für Nutzungen mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1 in der BNO verankert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung basiert auf einer gesamtheitlichen Betrachtung des Arbeitsplatzgebiets Bernstrasse Ost im Rahmen der Masterplanung Pfister-Areal. Diese wurde 2024 von der Eigentümerschaft unter Einbezug von Gemeinde und Kanton erarbeitet und dient den Beteiligten als Grundlage und Koordinationsinstrument für die Entwicklung des Areals. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst.

Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung ist die Vorlage jedoch noch nicht vorbehaltlos genehmigungsfähig. Es besteht Abstimmungsbedarf in folgenden Themenfeldern:

- Ergänzung Planungsbericht hinsichtlich der regionalen Abstimmung (Ziffer 3.2)
- Ergänzung § 11 Abs. 3a BNO mit Vorschriften zum Verkehr (Ziffer 3.3.2)
- Vermassung der Parzellengrenze (Ziffer 3.7)

2.1 Vollständigkeit

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

2.2 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Vorlage stimmt weitgehend mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein. Abstimmungsbedarf besteht insbesondere hinsichtlich Richtplankapitel S 3.1 Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und für mittelgrosse Verkaufsnutzungen.

3.2 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) verpflichtet, die Nutzungspläne regional aufeinander abzustimmen. Grundlage für die regionale Abstimmung bildet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) der Region Aarau vom 10. November 2011. Aarau Regio hat mit Schreiben vom 4. September 2025 zu den Planungsunterlagen Stellung genommen. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des regional verankerten und wertschöpfungsstarken Unternehmens Möbel Pfister AG am Standort Suhr wird aus regionaler Sicht grundsätzlich begrüsst. Kritisch betrachtet wird hingegen die vorgesehene Einstellung des betriebseigenen Industrieleisanschlusses sowie der durch die Erweiterung der Lagerkapazitäten induzierte Mehrverkehr, der vorliegend jedoch durch die Zentralisierung der Logistik und die Reduktion von Aussenlagern in der Region Aarau relativiert werden kann. Die Anforderungen des REK an neue Arbeitsplatzentwicklungen sind grundsätzlich erfüllt. Aarau Regio stellt jedoch den Antrag, dass die Möglichkeit eines Bahnverlads erneut geprüft oder der Verzicht im Planungsbericht besser, das heisst nicht allein in wirtschaftlicher Hinsicht, begründet wird. Aufgrund der grossen zulässigen Bauvolumen wird zudem empfohlen, den Beizug von Fachpersonen zur Beurteilung der qualitativen Anforderungen in der BNO verbindlich zu verankern.

Die Stellungnahme ist in die Vorlage einzuarbeiten und im Planungsbericht ist darzulegen, inwiefern die regionalen Anträge und Empfehlungen berücksichtigt wurden. **(Vorbehalt)**

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Siedlungsqualität

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

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde Suhr ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild wird in den Kapiteln 2.4 und 3.5 des Planungsberichts dargelegt. Die erfolgten Ausführungen sind nachvollziehbar und sachgerecht.

Insbesondere die Auswirkungen der zulässigen Gebäudehöhen auf die Sichtachsen zum kantonalen Denkmalschutzobjekt Ev.-ref. Pfarrkirche wurden geprüft und im Planungsbericht erläutert. Der Bereich, von dem aus die Sichtbeziehung zur Kirche eingeschränkt sein wird, ist aufgrund der bestehenden, grossvolumigen Gewerbebauten bereits zu verstellt, um eine ihr gemässe Wirkung zu gewährleisten. Wichtiger ist aus fachlicher Sicht die Sichtbarkeit der Kirche von weiter östlich, vor und nach dem Bahnübergang. Wie der Planungsbericht festhält, wird diese Blickbeziehung durch das neue Palettenlager im geplanten Volumen nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild auch die Lage des Areals direkt am Siedlungsrand zu thematisieren. Bei der baulichen Entwicklung sollten auch Massnahmen am Gebäude (Fassadengestaltung [unter anderem Materialwahl, Farbkonzept], Schattierung, Begrünung etc.) geprüft werden. Eine punktuelle Begrünung sowie eine sorgfältige Gestaltung des Gebäudes können massgeblich zu einer guten Siedlungsrandgestaltung beitragen. Der Planungsbericht ist dahingehend zu ergänzen. **(Wichtiger Hinweis)**

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung.

- Die Klimakarten Aargau (www.ag.ch/klimakarten)¹ verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe.
- Der Leitfaden "Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung" (www.ag.ch/klimawandel-siedlung)² enthält geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 Bauverordnung (BauV) zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

Im Planungsbericht werden die Themen Freiraum (Kapitel 2.5) sowie Klimaanpassung (Kapitel 2.6) weitgehend sachgerecht behandelt. Die Einschätzung zur Kaltluftströmung (vgl. Planungsbericht Seite 17) wird aus fachlicher Sicht geteilt. Bei der Bebauung sollte darauf geachtet werden, dass die vorhandene Kaltluftströmung aus südöstlicher Richtung wenig beeinträchtigt wird. Dazu ist ein grosszügiger Abstand zwischen dem neuen Baubereich für das Palettenlager und dem Baubereich Hünervadelgasse anzustreben. **(Hinweis)**

Die im Planungsbericht aufgeführten Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Entsiegelung, Schwammstadt-Elemente, Dachbegrünung, Umsetzung Grünflächenziffer und Aufwertung der Suhre) werden aus fachlicher Sicht begrüsst. Sie sind wichtig für die Hitzeminderung sowie für die

¹<https://www.ag.ch/de/themen/klimawandel/klimakarten>

²<https://www.ag.ch/de/themen/klimawandel/leitfaden-hitzeangepasste-siedlungsentwicklung>

Siedlungs- und Freiraumqualität. Damit die dabei freiwerdenden Flächen für die Versickerung effektiv genutzt werden können, muss eine angemessene Überdeckung sichergestellt werden. Für die Hitzeminderung besonders effektiv sind Baumpflanzungen. Es ist zu prüfen, ob ergänzend zu der im Masterplan skizzierten Pfister-Allee weitere grosskronige Bäume gepflanzt werden können, insbesondere bei Freiräumen mit grösserer Besucherfrequenz (Abholbereich Privatkunden, Fussweg, Veloparkierung etc.). **(Hinweis)**

Natur im Siedlungsgebiet

Für die Arbeitszone A1 gilt gemäss § 5 BNO eine Grünflächenziffer von 0.15. Im Planungsbericht (Seite 16) werden Potenzialflächen für die zusätzlichen Grünflächen aufgezeigt, es fehlen jedoch die Flächenangaben. Diese sind zu ergänzen. **(Hinweis)**

Gestützt auf § 40a BauG leistet die Bauherrschaft für Bauten und Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt einen ökologischen Ausgleich. Bei UVP³-pflichtigen Vorhaben ist gemäss kantonomer Praxis ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Dieser beträgt 15 % der Fläche, die durch das Bauvorhaben verändert wird. Die vorgesehenen Massnahmen zum ökologischen Ausgleich werden in Kapitel 2.5 des Planungsberichts erläutert. Die definitive Festlegung erfolgt im Baugesuchverfahren. Dies ist sachgerecht.

3.3.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Der KGV der Gemeinde Suhr wurde am 6. Mai 2024 genehmigt. Die relevanten Inhalte des KGV werden im Kapitel 3.4 des Planungsberichts sachgerecht erläutert.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss Planungsbericht wird der Schwellenwert von 200 Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen pro Tag für Standorte mit einem hohen Güterverkehrsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz A bereits heute überschritten. Die Erhöhung der Lagerkapazität wird gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.3) eine geringfügige Erhöhung des täglichen Schwerverkehrsaufkommens von rund 243 Fahrten auf 269 Fahrten pro Betriebstag (Montag bis Freitag) zur Folge haben, wobei die meisten Fahrten ausserhalb der Verkehrsspitzenstunden erfolgen sollen.

Der bestehende Bahnverlad auf dem Betriebsgelände wurde gemäss Planungsbericht im Jahr 2025 eingestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Einheiten pro Filialstandort und der steigenden Kosten konnte der Bahnverlad mit dem Einzelwagenladungsverkehr demnach nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Ein Teil der Waren wird neu in Härkingen beziehungsweise in Aarau auf die Bahn verladen. Der bestehende Industriegleisanschluss soll jedoch erhalten bleiben, um eine künftige Nutzung zu erlauben. In Zusammenhang mit den kantonalen Anforderungen an Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B wird empfohlen, den Verzicht auf den Bahnverlad in Suhr beziehungsweise die wirtschaftlichen Gründe weiter auszuführen. Da sie jedoch nur einen Teil der Gesamtbegründung ausmachen, sollten zusätzlich weitere stützende Argumente aufgezeigt werden. **(Wichtiger Hinweis)**

Gemäss Planungsgrundsatz B gelten auch Erweiterungen von bestehenden Standorten mit gleichem Ausmass und über den Besitzstand hinaus als neue Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen. Da Standorte mit hohem Güterverkehrsaufkommen gemäss Planungsanweisung 2.1 konkrete Aussagen in der Nutzungsplanung erfordern, wird § 11 BNO mit einem zusätzlichen Absatz 3a ergänzt. § 11 Abs. 3a BNO regelt die Zulässigkeit der Lagerhaltung als Nutzung mit hohem Güter-

³ Umweltverträglichkeitsprüfung

verkehrsaufkommen sowie das zulässige Bauvolumen. Sie beinhaltet jedoch keine konkrete Regelung zum Verkehr. Für eine richtplankonforme und genehmigungsfähige Vorlage ist die BNO-Bestimmung wie folgt zu ändern/ergänzen: **(Vorbehalt)**

^{3a} In der Arbeitszone A1 an der Bernstrasse Ost ist im Teilgebiet mit einer zulässigen Fassadenhöhe von max. 20.00 m die Lagerhaltung als Nutzung mit hohem Güterverkehrsaufkommen bis maximal XY Fahrten (X Zu- und Y Wegfahrten) von Last- und Lieferwagen pro Betriebstag zulässig. Das Bauvolumen ist auf max. 530'000 m³ begrenzt. Einschränkungen der Fahrtenzahl aufgrund übergeordneter Vorgaben (Verkehrssicherheit, Lufthygiene, Lärmschutz usw.) bleiben vorbehalten. Die Bauherrschaft hat für Bauvorhaben/Nutzungsänderungen den Nachweis zu erbringen, dass die Kapazitäten des Strassennetzes ausreichen.*

* Die maximal zulässige Anzahl Fahrten (XY) ist durch die Planungsbehörde noch festzulegen. Die Obergrenze darf einen Puffer / eine Reserve einschliessen und damit höher sein als die erwarteten 269 Fahrten. Die mit der gewählten maximalen Fahrtenzahl (erwartetes Verkehrsaufkommen plus Puffer) einhergehenden verkehrlichen Auswirkungen sind im Planungsbericht zu erörtern.

Parkierung

Die Anzahl Mitarbeitende wird gemäss Ausführungen im Planungsbericht (Seite 12) aufgrund der vorgesehenen Effizienzsteigerung konstant bleiben, sodass auch ihre Anzahl täglicher Fahrten und benötigter Parkfelder praktisch unverändert bleiben soll.

3.3.3 Erschliessung

Die verkehrlichen Themen werden im Kapazitätsnachweis vom 11. Juni 2025 detailliert erläutert, wobei das gesamte Pfister-Areal inklusive dem Entwicklungspotenzial im Gebiet Hünerwadelgasse (mit verschiedenen Unsicherheiten und Annahmen) betrachtet wurde. Wie aus dem Fazit des Kapazitätsnachweises hervorgeht, ist das Ausbauvorhaben im Teilgebiet Logistik nur für einen geringen Teil des Mehrverkehrs aus dem Pfister-Areal verantwortlich. Zudem erfolgen die LKW-Fahrten hauptsächlich ausserhalb der Verkehrsspitzenzeiten. Die Ergebnisse des Kapazitätsnachweises zeigen zwar, dass nicht zwingend Massnahmen erforderlich sind, sie könnten jedoch bei einem Verzicht oder einer Verzögerung des VERAS-Projekts an Bedeutung gewinnen. Für den Fall, dass VERAS nicht wie vorgesehen umgesetzt werden kann, sind bei anstehenden Aus- und Neubauten – insbesondere bei der Entwicklung des Teilgebiets Hünerwadelgasse – Massnahmen zur Reduktion des Mehrverkehrs vorzusehen (in diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass Durchfahrten durch Wohngebiete (vgl. Richtplankapitel S 3.1, Planungsgrundsatz B lit. b) als wesentliches Kriterium gelten). Die konkreten Massnahmen sind dabei in Abhängigkeit von der Nutzung und Grösse individuell zu definieren und stufengerecht in den nachfolgenden Planungsschritten zu überprüfen beziehungsweise zu konkretisieren.

Im Zwischenfazit zur Leistungsfähigkeit (Kapazitätsnachweis, Seite 34) wird erläutert, weshalb auf eine Mikrosimulation der Interaktion der Lichtsignalanlage (LSA) Bären und dem Kreisel Bernstrasse West / Gränicherstrasse verzichtet wurde. Um kein Präjudiz für künftige Untersuchungen zu schaffen, ist folgender Satz zu streichen: *Dies könnte nur durch eine Mikrosimulation des Verkehrs geschehen, was jedoch den Rahmen eines Kapazitätsnachweises sprengen würde.* **(Wichtiger Hinweis)**

3.4 Weitere materielle Hinweise

3.4.1 Umweltschutz

Lärm

Mit der vorliegenden Teiländerung wird lediglich die zulässige Fassadenhöhe in einem Teil der Arbeitszone erhöht. Dies hat lärmrechtlich keine Auswirkungen.

Energie

Bei neuen Gebäuden mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² besteht die Pflicht zur Nutzung der Sonnenenergie durch Solaranlagen auf den Dächern oder an den Fassaden (Art. 45a Energiegesetz des Bundes [EnG] und § 26a kantonale Energieverordnung [EnergieV]). Eine solche Pflicht könnte beim vorliegenden Vorhaben zum Tragen kommen. Solaranlagen beanspruchen teils Flächen, die auch für andere Zwecke prädestiniert sind (zum Beispiel ökologischer Ausgleich). Dadurch ergibt sich ein Koordinationsbedarf. Zudem stellen sie eine anspruchsvolle Gestaltungsaufgabe (Erscheinungsbild und Einordnung) dar. Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die Thematik im Baugesuchsverfahren vorausschauend zu berücksichtigen. **(Hinweis)**

3.5 Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

UVP-Pflicht

Gemäss Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) entspricht das Vorhaben dem Anlagentyp Nr. 80.6, Güterumschlagsplätze und Verteilzentren mit einer Lagerfläche von mehr als 20'000 m² oder einem Lagervolumen von mehr als 120'000 m³. Durch die vorgesehenen baulichen Massnahmen nimmt am Standort Suhr die Lagerfläche um ca. 7'128 m² beziehungsweise das Volumen um ca. 141'791 m³ zu. Somit gilt das geplante Vorhaben als wesentliche Erweiterung einer UVP-pflichtigen Anlage nach Art. 2 UVPV.

Verfahren

Die UVP ist integraler Bestandteil des jeweiligen Leitverfahrens. Das Leitverfahren für die vorliegend zu beurteilende Voruntersuchung ist die Änderung der Nutzungsplanung. Die Hauptuntersuchung wird an das Baubewilligungsverfahren (voraussichtlich für die Erweiterung des automatischen Kleinteillagers (AKL)) gekoppelt.

Beurteilung

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) Stufe Voruntersuchung ist nicht nach den formellen Vorgaben der kantonalen Umweltschutzfachstelle aufgebaut. Er beschreibt und bewertet die Auswirkungen des Projekts jedoch in genügendem Umfang, um die Nutzungsplanung aus Sicht Umweltverträglichkeit freigeben zu können. Für die Hauptuntersuchung ist der UVB entsprechend der Stellungnahme der kantonalen Umweltschutzfachstelle zu überarbeiten. **(Wichtiger Hinweis)**

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

(vgl. Ziffer 3.3.2)

3.7 Verschiedenes und Formelles

Deckblatt BNO und Bauzonenplan

Bitte Bezeichnungen ("Teilrevision" beziehungsweise "Teiländerung") überprüfen und vereinheitlichen. Zudem stimmen die Massstabsangaben zum Bauzonenplan nicht überein (1:2'500 beziehungsweise 1:2'000). **(Hinweis)**

BNO

In den Absätzen 4 und 5 des § 11 BNO (unveränderte Bestimmungen) wird bei der Zonenbezeichnung die Empfindlichkeitsstufe fälschlicherweise mit "11I" anstatt mit "III" bezeichnet. Bitte prüfen und bereinigen. **(Hinweis)**

Bauzonenplan

Im Planungsbericht (Seite 26) wird auf die aus der vorliegenden Teiländerung hervorgehende baulich ungünstige Form der Zonierung hingewiesen und festgehalten, dass es sich dabei um einen kurzfristigen Übergangszustand, bis zum Abschluss der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung, handelt. Aus den Planungsunterlagen ist jedoch nicht ohne Weiteres ersichtlich, woraus die vorgesehene Abgrenzung der Bauzone abgeleitet wird. Sowohl in der Masterplanung (TG-Nord Logistik) als auch bei weiteren Darstellungen im Planungsbericht (unter anderem Abb. 1, Abb. 9, Abb. 14) wurde teilweise eine andere Gebietsabgrenzung gewählt. Aus fachlicher Sicht wird daher dringend empfohlen, die vorgesehene Anpassung der Bauzonen hinsichtlich einer zweckmässigen Abgrenzung zu überprüfen beziehungsweise die gewählte Abgrenzung entsprechend zu begründen. (**Wichtiger Hinweis**)

Im Sinne der Rechtsklarheit ist die vorgesehene Abgrenzung der Bauzonen, wo sie nicht entlang der Parzellengrenze verläuft, zwingend zu vermessen. (**Vorbehalt**)

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.



Thomas Frei
Sektionsleiter



Thomas Roduner
Kreisplaner

