



An den Gemeinderat
Bauverwaltung Niederrohrdorf
Bremgartenstrasse 2
5443 Niederrohrdorf

Baden, 01. November 2021

Parzellen Nr. 513, 516, 517, 518
Kantonsstrasse K271
(Mellingerstrasse)
5443 Niederrohrdorf

Antrag Vorentscheid zur neuen Erschliessung ab Kantonsstrasse K271 (Mellingerstrasse) zu den Parzellen 513, 516, 517 sowie 518

Sehr geehrter Herr Gemeindeammann
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrte Damen und Herren

Wie bereits mit der Bauverwaltung vorbesprochen, reichen wir Ihnen hiermit im Namen aller betroffenen Grundeigentümer unsere Anfrage zum Vorentscheid für die gemeinsame Erschliessung der Parzellen 513, 516, 517 sowie 518 ein.

Wir hoffen, auch im Sinne der Gemeinde Niederrohrdorf, ein Projekt erarbeitet zu haben, welches allen zukünftigen Anforderungen der verschiedenen Nutzungen auf dem Areal gerecht wird, die Entwicklung der Gemeinde unterstützt sowie den Erhalt des Dorfbildes sicherstellt.

Die Verträge für die rechtliche Sicherstellung der in den eingereichten Planunterlagen ersichtlichen Erschliessung ist unter den Grundeigentümern bereits erfolgt.

Ausgangslage

Am Rande der Kernzone von Niederrohrdorf befinden sich in der Wohn- und Gewerbezone, an der Kreuzung Mellingerstrasse (K271) und Loorenstrasse, die drei Parzellen 516 bis 518. Diese fungieren als Grenzobjekte zwischen Dorfzentrum und Industriegebiet und sollen mit einer dafür vorgesehenen, rechtlich gesicherten Zufahrt direkt von der Kantonsstrasse (K271) und über die Parzelle 513 erschlossen werden.

Westlich angrenzend an die drei Parzellen 516 bis 518 liegt das Industrieareal Egro mit der Parzelle 513. Die Anlieferung mit LKW's sowie der Personenverkehr für die Industrienutzung auf der Parzelle 513 wird über die Loorenstrasse gewährleistet. Um in Zukunft für die vier betroffenen Parzellen und deren unterschiedlichen Nutzungen eine logistisch sinnvolle, als auch für das Orts- und Strassenbild gelungene und verkehrstechnisch sichere Erschliessung gewährleisten zu können, wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern eine gemeinsame Erschliessung geplant, welche nun zum Vorentscheid vorliegt.

Dies betrifft die bestehende Industrie auf der Parzelle 513 sowie die geplante Wohn- und Geschäftsüberbauung und deren Bewohner der Parzellen 516 bis 518.

Geplante Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einer Unterflurparkanlage auf die Parzellen 516, 517 und 518

Auf den Parzellen 516, 517 und 518 ist eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit circa 25 bis 30 Einheiten geplant. Für diese Einheiten sind nach VSS Norm 640 281 rund 60 Parkplätze in einer Tiefgarage vorgesehen.

Über die gemeinsam geplante Erschliessung werden zu Gunsten der Parzelle 513 ungefähr 20 Parkplätze für Mitarbeiter und Besucher erschlossen. Im Übrigen ist für das Egro-Areal keine strukturelle Änderung betreffend Anlieferungsumfang geplant.

Verkehrstechnische Erschliessung der Parzellen 513, 516, 517 und 518

Für die Parzellen 516, 517 und 518 ist gemäss Gestaltungsplan "Egro-Areal" vom 18. Oktober 2010 bereits heute direkt ab der Kantonsstrasse K271 eine Einfahrt zur Tiefgarage auf der Grenze der Parzellen 516 und 517 bewilligt. Das Verschieben dieser Einfahrt zu einem neuen Standort an der Kantonsstrasse K271 verbessert die Verkehrssituation auf dem gesamten Areal. In Zusammenarbeit mit dem Egro-Areal ist vor diesem Hintergrund ein neues Verkehrskonzept entstanden.

Mit der Neugestaltung des Verkehrskonzeptes haben die Personenwagen eine Zu- und Ausfahrt von der Loorenstrasse und der Mellingerstrasse. Die Anlieferung der Lastwagen zum Egro-Areal wird wie bis anhin von der Loorenstrasse erfolgen, die Ausfahrt jedoch neu über die Mellingerstrasse gewährleistet. Die Zufahrt für die Tiefgarage der drei Parzellen 516, 517 und 518 ist ausschliesslich von der Mellingerstrasse, durch die neue gemeinsame Privatstrasse, beabsichtigt. Ein geplantes Tor im kantonsstrassenabgewandten Bereich der neuen Privatstrasse trennt den Verkehrsfluss des industriellen und des privaten Verkehrs. Zudem hält es den Fremdverkehr fern.

Mit der neuen gemeinsamen Erschliessung wird anstelle einer einzelnen Direkterschliessung eine zusammengefasste Direkterschliessung für alle vier Parzellen geschaffen. Ausserdem ist ein etwaiger Rückstau der Personenwagen zur geplanten Unterflurparkanlage für die neu entstehende Wohn- und Geschäftsüberbauung auf der Kantonsstrasse K271 gelöst, da die Einfahrt zur Tiefgarage nicht direkt von der Mellingerstrasse erfolgt, sondern von der neuen gemeinsamen Privatstrasse. Damit ergibt sich zudem eine rückwärtige Erschliessung für die Parzellen 516, 517 und 518 mit einer verbesserten Verkehrssituation auf der Kantonsstrasse K271.

Für die Realisierung der oben beschriebenen neuen Einfahrt ist der Abbruch des nicht denkmalgeschützten Barbüdahaus (Gebäudenummer 26) auf Parzelle 513 notwendig.

Fazit

Die derzeitige Situation mit Zu- und Ausfahrt vom Egro-Areal belastet aktuell die Loorenstrasse. Dank der neuen Umsetzung, bei der die LKW's der Industrie Parzelle 513 an der Kantonsstrasse ausfahren können, entsteht ein fliessender Verkehr und die Loorenstrasse wird entlastet. Zudem ergibt sich eine bessere Verkehrssituation von einer einzelnen Direkterschliessung zu einer neu zusammengefassten Erschliessung mit geringerer Rückstaugefahr von der Zufahrt zur Unterflurparkanlage der Parzellen 516, 517 und 518. In Bezug auf die Bebauungsstruktur des Ortes ist die Verschiebung der neuen Einfahrt zur Tiefgarage der Parzellen 516, 517 und 518 westlich angrenzend an das Industriegebiet nicht nur aus architektonischer Perspektive, sondern auch aus verkehrs- und lärmtechnischer Sicht, ein Vorteil. Zudem ist der Standort der neuen Einfahrt aus topografischer Sicht eine Verbesserung, insbesondere auch für die Strassenübersicht und das Ortsbild.

Ganzheitlich betrachtet, wird durch die in den eingereichten Plänen ersichtliche, neugeplante Einfahrt, welche von den Baufeldern an den Rand des Industrieareals verschoben wird, ein Unterbruch innerhalb der geplanten Wohn- und Geschäftsüberbauung und somit auch des Dorfzentrums vermieden, und lässt es gesamtheitlicher und dadurch stimmiger wirken.

Vor diesem Hintergrund unterbreiten wir Ihnen gerne, sehr geehrter Herr Gemeindeammann, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, sehr geehrte Damen und Herren, sowie zu Händen der Abteilung für Baubewilligungen des Kantons Aargau gerne die folgenden

Fragen

zum Vorentscheid:

1. Kann eine Bewilligung für den Abbruch vom Barbüdahaus auf Parzelle 513 mit Gebäudenummer 26 an der Mellingerstrasse 6 zugunsten der neuen Erschliessung erteilt werden?
2. Kann für die in den eingereichten Planunterlagen dargestellte Erschliessungslösung der Parzellen 513, 516, 517 und 518 eine Bewilligung erteilt werden?

Wir bitten Sie, unser Gesuch zu prüfen und freuen uns auf einen positiven Vorentscheid.

Freundliche Grüsse



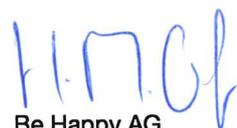
Rewa – Bau AG
Reto Walser



B&B Immobilien AG
Sandro Brescianini



Moser Domicilium AG
Ivo Bollinger



Be Happy AG
Dr. Hans-Martin Oberholzer