

Entwicklungskonzept Egro-Areal

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15. Januar 2024



Luftbild 2023 und amtliche Vermessung (Daten des Kantons Aargau)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

FON +41 (056) 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer
Status

009.081.001.01
Beschluss Gemeinderat

Verfasser

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA

Verfassungsdatum

9. Januar 2024 Kontrolle

Dateiname

ber 009081 Entwicklungskonzept Egro-Areal - Beschluss.docx

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Planungsprozess	5
1.3	Zentrale Themen	6
2	Grundlagen	7
2.1	Planungsgebiet	7
2.2	Kommunale Planungen	8
2.2.1	Allgemeine Nutzungsplanung und Masterplan «Kernzone / Bünt»	8
2.2.2	Gestaltungsplan Egro-Areal	9
3	Entwicklungskonzept: Inhalte und Erläuterungen	11
3.1	Entwicklungsgrundsätze	11
3.1.1	Diskussion	12
3.1.2	Erschliessung motorisierter Verkehr	13
3.1.3	Parkierung	15
3.1.4	Erschliessung Fuss- und Radverkehr	16
3.1.5	Erschliessung öffentlicher Verkehr	17
3.1.6	Förderung der Siedlungsqualität	17
3.1.7	Umgang mit industriellen Altbauten	18
3.1.8	Weitere Anforderungen	18
3.1.9	Lärmsituation	21
3.2	Nutzungen	22
3.2.1	Nutzungsfächer	23
3.2.2	Verschiedene Entwicklungsszenarien	25
3.2.3	Nutzungsstrategie	31
4	Ausblick	34
	Anhang	35

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Nordwesten des Baugebiets von Niederrohrdorf, im Anschluss an den Ortskern, liegt das «Egro-Areal», das einzige grosse Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde. Historisch wurde das Areal von der heutigen Egro Industrial Systems AG geprägt, welche bereits 1849 gegründet wurde und auch heute noch an diesem Standort produziert. Entsprechend ist die Firma namensgebend für das Areal.

Für den unbebauten resp. mit einem VOI-Provisorium genutzten Bereich des Areals (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) wurde eine Bebauungsanfrage an die Gemeinde gerichtet. Darin würde teils eine gewerbliche Nutzung inklusive Verkaufsflächen, teils eine Wohnnutzung beabsichtigt. Diese Parzellen befinden sich heute jedoch in der Arbeitszone (bei Eingang der Anfrage noch in der Industriezone), welche der rein gewerblichen oder industriellen Nutzung vorbehalten ist. In dieser Zone ist diese Bebauungsabsicht mit gemischter Nutzung also nicht umsetzbar.

Die Anfrage hat bei der Gemeinde aber die Grundsatzfrage nach der Zukunft dieses grossen, brachliegenden Areals an zentraler Lage ausgelöst. Aufgrund der heutigen Wirtschaftslage wurde hinterfragt, ob eine Zone für die rein gewerbliche resp. industrielle Nutzung an dieser Lage richtig und zielführend ist. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Egro Industrial Systems AG 2012 resp. 2014 eine neue Industriehalle an dieser Lage zu bauen beabsichtigte, die erteilten Baubewilligungen aber nicht nutzte, unterdessen keine Expansionsabsichten mehr hegt und die Fläche in der Folge verkauft hat. Nach der zwischenzeitlich erfolgten Auseinandersetzung mit dem Gebiet beurteilt die Gemeinde das Egro-Areal als Potentialgebiet: Das Egro-Areal weist aufgrund seiner Lage in direktem Anschluss zum Dorfkern, seiner Grösse und seiner optimalen Erschliessung ein interessantes Entwicklungspotential auf, welches zur Belebung des Ortskerns und zur Förderung der Ortsattraktivität beitragen kann.

Diese Situation hat den Gemeinderat dazu veranlasst, ein Entwicklungskonzept für das Egro-Areal zu erarbeiten. Ziel des Konzepts ist, die künftigen Nutzungen und Entwicklungsgrundsätze in der Gesamtschau des Areals zu planen. Das Konzept soll eine Orientierungsgrundlage für weitere Planungsschritte schaffen. Der Gemeinderat hat im Juli 2019 die Scheidegger + Partner AG mit der Begleitung und Ausarbeitung dieses Entwicklungskonzepts beauftragt.

In einem ersten Schritt wurde ein Grundlagenbericht erarbeitet, um einen Überblick über die komplexe Ausgangslage im Perimeter zu erhalten. Der vorliegende Bericht legt schliesslich die Herangehensweise und Interessenabwägung für das Entwicklungskonzept und das daraus entstandene Ergebnis dar.

Das eigentliche Entwicklungskonzept besteht aus zwei Plänen, welche dem vorliegenden Bericht angehängt sind. Hintergründe und Erläuterungen zu den Entwicklungsabsichten sind im vorliegenden Bericht aufgezeigt. Das Entwicklungskonzept wurde schliesslich vom Gemeinderat verabschiedet, um als behördenverbindliches Planungsinstrument für die weitere Entwicklung des Egro-Areals zu dienen.

1.2 Planungsprozess

Die Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurde durch die Planungskommission der Gemeinde Niederrohrdorf begleitet. Die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsphasen wurden dem Gemeinderat zur Beschlussfassung beantragt.

Eine erste Arbeitsphase bildete die Erarbeitung des Grundlagenbericht. Dieser wurde der Planungskommission im Entwurf vorgestellt, anhand deren Beiträge finalisiert und vom Gemeinderat am 13. Januar 2020 verabschiedet.

Eine zweite Arbeitsphase beschäftigte sich mit verschiedenen Szenarien zur künftigen Entwicklung des Areals. Ein Fächer an verschiedenen Szenarien wurde mit der Planungskommission am 3. Februar 2020 in der Form eines Workshops diskutiert. Die Planungskommission entwickelte dabei selber verschiedene Ansätze für ein Bestszenario, welche in einer weiteren Besprechung vom 5. März 2020 zu einem einzigen Bestszenario zusammengefasst wurden. Dieses Bestszenario wurde dem Gemeinderat unterbreitet. Der Gemeinderat hat diesen Arbeitsstand des Entwicklungskonzepts im Grundsatz befürwortet und den Grundeigentümern vorgestellt. Die meistbetroffenen Grundeigentümer haben daraufhin schriftlich zum Entwurf Stellung genommen. Die darin enthaltenen Hinweise wurden, sofern nicht den öffentlichen Interessen entgegenstehend, berücksichtigt.

Das so überarbeitete Entwicklungskonzept wurde anschliessend dem Kanton (Kreisplaner) und dem Regionalplanungsverband Baden Regio im Rahmen einer Besprechung am 23. November 2020 vorgestellt. Um eine detailliertere Rückmeldung zu erhalten, wurde das Entwicklungskonzept im Anschluss dem Kanton zur Stellungnahme zugestellt. Die Abteilung Raumentwicklung liess der Gemeinde daraufhin eine fachliche Stellungnahme, datiert vom 16. März 2021, zukommen. Die Hinweise dieser Stellungnahme wurden im Auftrag des Gemeinderates durch die Planungskommission analysiert. Die Scheidegger + Partner AG wurde daraufhin beauftragt, den Arbeitsstand des Entwicklungskonzept gemäss den Erwägungen der Planungskommission zu bereinigen.

Die zwischenbereinigte Fassung des Entwicklungskonzepts diente als Grundlage für die Erarbeitung eines Richtprojekts, anhand dessen wiederum die Inhalte des Entwicklungskonzepts hinsichtlich der Umsetzbarkeit verifiziert wurden. Anhand des Richtprojekts wurde das Entwicklungskonzept schliesslich finalisiert und vom Gemeinderat als behördenverbindliches Planungsinstrument beschlossen.

1.3 Zentrale Themen

Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts sind die nachfolgend stichwortartig aufgelisteten, zentralen Themen zu berücksichtigen.

- Mobilisierung von Nutzungsreserven
- Intensität künftiger Nutzungen und Umgang mit Nutzungskonflikten
- Grösse von Verkaufsnutzungen
- Bevölkerungswachstum
- Verkehrserschliessung
- Fuss- und Radverbindungen
- Lärmsituation
- Siedlungs-/Freiraumqualität, Gestaltung der Strassenräume
- Belasteter Boden (der sanierungsbedürftige, belastete Standort wird aktiv überwacht und das Grundwasservorkommen der Trinkwasser-Fassung Bodenmatt geschützt)

2 Grundlagen

2.1 Planungsgebiet

Obwohl die heutige Arbeitszone im Fokus des Entwicklungskonzepts steht, darf für die Bestimmung der künftigen Nutzung und Erschliessung nicht nur die Arbeitszone allein betrachtet, sondern müssen auch die daran anschliessenden Mischzonen berücksichtigt werden. Für das vorliegende Entwicklungskonzept wird das Egro-Areal daher so definiert, wie es funktional als zusammengehöriges Gebiet in Erscheinung tritt (Abbildung 1):

- Nördliche Begrenzung durch den Mülibach
- Östliche Begrenzung durch die Loorenstrasse
- Südliche Begrenzung durch die Mellingerstrasse (K 271)
- Westliche Begrenzung durch die Hiltbergstrasse (K 271)

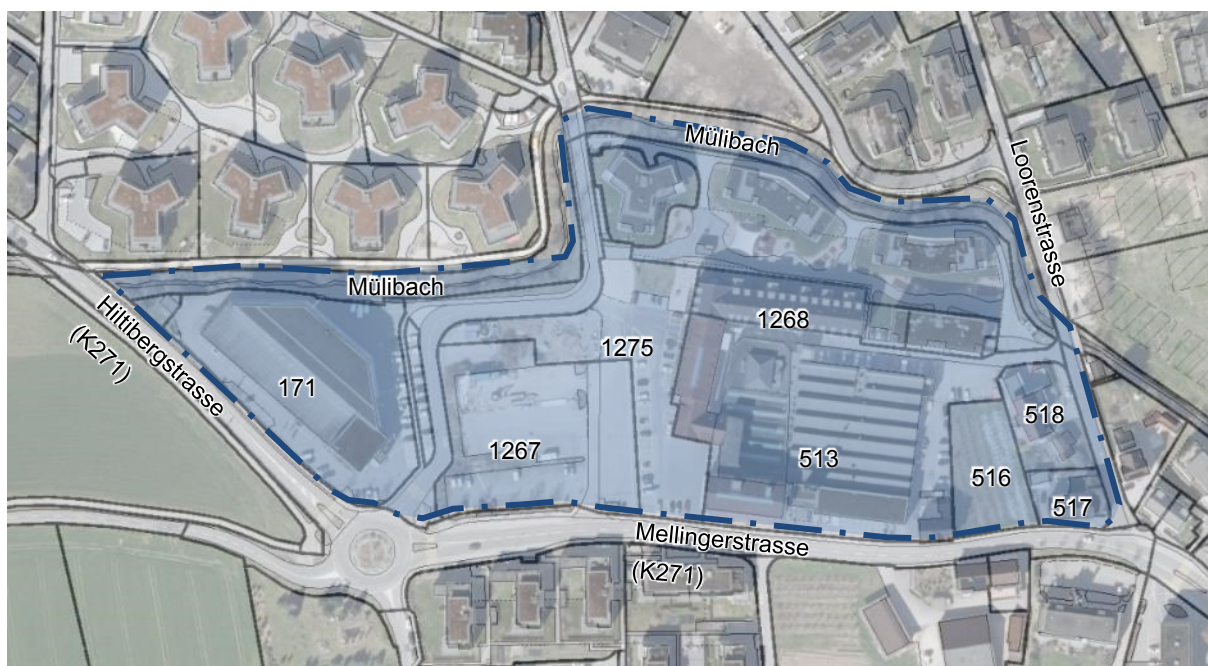


Abbildung 1: Als Egro-Areal wird das blau markierte Gebiet bezeichnet. Die im Bericht erwähnten Parzellen sind mit ihren Nummern beschriftet. Hintergrund: Luftbild 2019 mit amtlicher Vermessung (Daten des Kantons Aargau)

Die Arealabgrenzung schliesst damit bewusst neben der heutigen Arbeitszone auch Parzellen der Wohn- und Gewerbebezonen mit ein (vergleiche Abbildung 2).

Das Egro-Areal liegt zentral im Siedlungsgebiet zwischen den Quartieren Hofacher, Hofzelg, Parkweg und Hintermatt. Es liegt prominent am Dorfeingang, liegt an der wichtigsten Strassenachse im Dorf und schliesst direkt an den bestehenden Dorfkern an. Für die örtlichen Verhältnisse ist es bestmöglich an die öffentlichen Verkehrsmittel angebunden, da alle Niederrohrdorf querenden Buslinien die Haltestellen «Egro» und «Gemeindezentrum» bedienen. Vom Terrain her ist das ebene Areal günstig für den Fuss- und Radverkehr gelegen.

Das Egro-Areal zeigt sich daher als klares Potentialgebiet für die künftige Entwicklung der Gemeinde und bietet auch an, um Versorgungsfunktionen zu übernehmen.

2.2 Kommunale Planungen

Das Egro-Areal ist von zwei rechtskräftigen Planungen überlagert:

- Bauzonenplan und Bau- und Nutzungsordnung, Gemeinde Niederrohrdorf, vom 10. August 2022
- Gestaltungsplan Egro-Areal, Gemeinde Niederrohrdorf, vom 18. Oktober 2010

2.2.1 Allgemeine Nutzungsplanung und Masterplan «Kernzone / Bünt»

Im August 2022 erwuchs die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in Rechtskraft. Mit dieser wurde im Egro-Areal die Industriezone in Rücksicht auf die umliegenden Wohnbauten in eine Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) umgewandelt (Abbildung 2). Die Zuweisung zur Arbeitszone ist jedoch explizit nur eine vorübergehende Massnahme, da die Arbeitszone mittelfristig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zugeführt werden soll (§ 11 Abs. 7 BNO). Die Festlegung der neuen Zonierung soll dabei aufgrund eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Dieses liegt mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept Egro-Areal vor. Weitergehende Vorschriften konnten noch nicht in die Gesamtrevision aufgenommen werden, da zum Zeitpunkt ihrer Erarbeitung noch keine Entwicklungsabsichten zum Egro-Areal vorlagen.

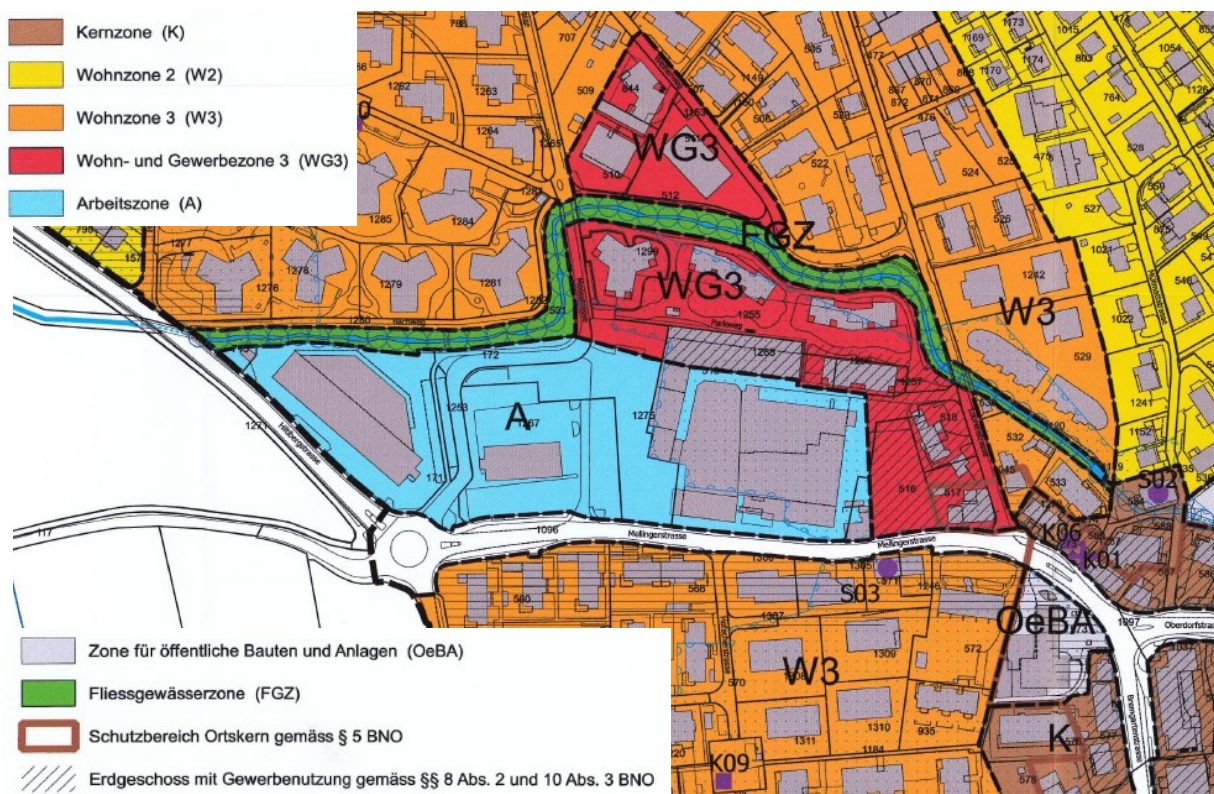


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan

Als Grundlage für die Gesamtrevision wurde der Masterplan «Kernzone / Bünt» erarbeitet. Der Perimeter des Masterplanes schliesst den südöstlichen Teil des Egro-Areals gemäss vorliegendem Entwicklungskonzept ein. Der Masterplan hält fest, dass sich das Egro-Areal

längerfristig für eine weitere Entwicklung anbietet; es ist entsprechend als «Entwicklungsschwerpunkt Siedlung & Freiraum» ausgewiesen.

Die Gebäude Nrn. 26 (Mellingerstrasse 6, «Barbüdahaus») und 128 (Mellingerstrasse 2) werden im Masterplan als identitätsstiftende Gebäude in kleinteiliger Bebauung bezeichnet, welche nur mit Qualitätssicherung (Fachgutachten oder Gestaltungsplan) verändert, ersetzt oder beseitigt werden sollen. Der Strassenraum im Bereich dieser Gebäude wird als wichtiger, platzartiger Raum mit guter Qualität ausgewiesen, Gebäude und Freiräume sollen daher erhalten werden. Entlang der Strasse sollen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen (mit Schwerpunkt Handel und Dienstleistungen) in der ersten Bautiefe angestrebt werden. Das anschliessende Egro-Areal wird als Potentialfläche für höhere Bauten betrachtet.

Als städtebauliche Leitlinie für das Gebiet Egro (Gebäude der heutigen Egro Industrial Systems AG) formuliert der Masterplan: «Zentrumsnaher Industriebereich, der langfristig die Chance bietet, die verdichtete Wohnbebauung in der zweiten Bautiefe weiterzuschreiben. Entlang der Mellingerstrasse könnten bei typischer Dichte und kleiner Körnigkeit publikumsorientierte Nutzungen angesiedelt werden. In einem weiten Zeithorizont sind auch Hochhausbauten in der zweiten Bautiefe und die Umzonung von Industriezone in eine Mischzone denkbar.»

Für das Gebiet Zentrum gilt es insbesondere, die Strassenräume zu sichern und gestalten. Aus diesem Grund wurde im Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern (siehe Abbildung 9) zur neuen BNO, welcher die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des Masterplans vornimmt, eine Baulinie an der strassenseitigen Fassade des Gebäudes Mellingerstrasse 2 definiert. Es handelt sich dabei um die einzige Festlegung des Ergänzungsplanes, welche das Egro-Areal resp. das vorliegende Entwicklungskonzept betrifft.

2.2.2 Gestaltungsplan Egro-Areal

Der Gestaltungsplan Egro-Areal wurde am vom 18. Oktober 2010 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Dezember 2010 durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt (Abbildung 3).

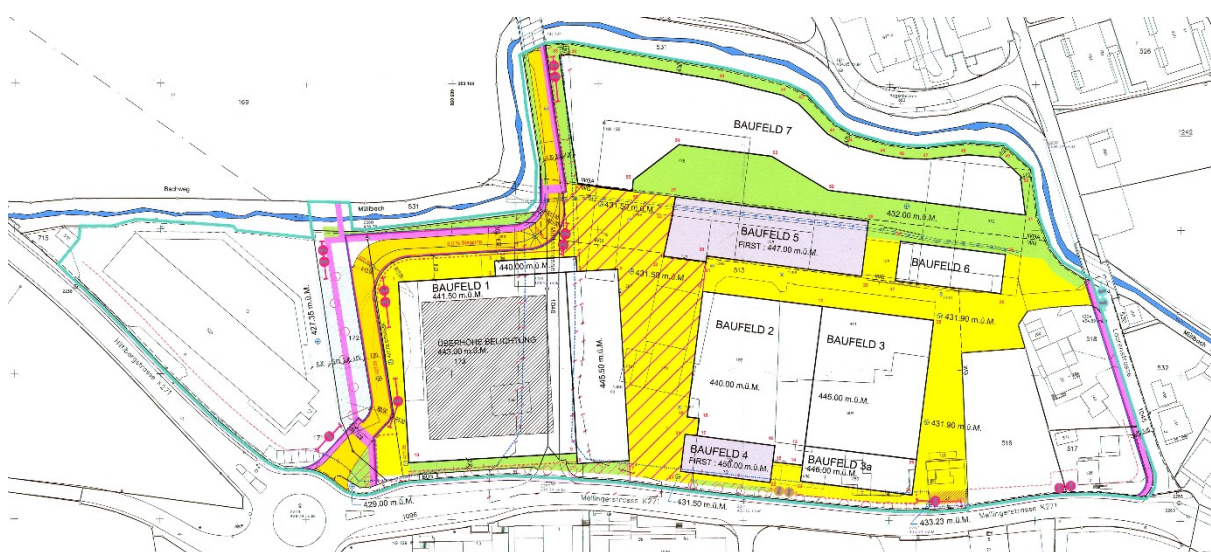


Abbildung 3: Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010

Der Gestaltungsplan legt in erster Linie Baufelder, die darin zulässigen Bauhöhen und die Erschliessung des Perimeters fest. Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Vorschriften enthält, gelten die übergeordneten Vorschriften. So gelten für die Nutzungen die Zonenvorschriften der allgemeinen Nutzungsplanung unverändert.

Für die Parzellen Nrn. 171 und 715 sowie 516, 517 und 518 enthält der Gestaltungsplan einzig Festlegungen zur Erschliessung.

Mit dem Gestaltungsplan Egro-Areal wurde der Strassenverlauf der heutigen Moosstrasse definiert. Die Umsetzung erfolgte im Jahr 2014 nach den im Gestaltungsplan definierten Ausmassen.

Für die einzelnen Baufelder und Umgebungsflächen ist ausgehend vom Gestaltungsplan Folgendes zusammenfassend festzuhalten:

<i>Inhalte</i>	<i>Abgleich mit Vorschriften gemäss GP Egro-Areal</i>
<i>Baufeld 1</i>	<i>Bereich der aktuellen Bebauungsabsicht</i>
<i>Baufelder 2 und 3</i>	<i>Altbauten der Egro, überschreiten die Baufeldgrenzen, unterstehen aber dem Besitzstand nach § 68 BauG; momentan sind keine Absichten für bauliche Anpassungen bekannt. Baufeld 3a wurde 2015 neu bebaut.</i>
<i>Baufelder 4 und 5</i>	<i>Altbauten der Egro, mit Volumenschutz belegt</i>
<i>Baufeld 6</i>	<i>Teil der 2016 ausgeführten Neubebauung Parkweg; es wurde ein Gebäude mit Mischnutzung erstellt.</i>
<i>Baufeld 7</i>	<i>Teil der 2016 ausgeführten Neubebauung Parkweg; innerhalb des Baufelds wurden 3 Wohnblöcke erstellt.</i>
<i>Begegnungszone</i>	<i>Nicht umgesetzt (keineswegs einladend gestaltet, keine Grünelemente oder Einrichtungen für den Aufenthalt); zu viele Parkplätze**; Westflügel der Gründerbauten noch bestehend</i>
<i>Grünflächen</i>	<i>Sehr spärlich umgesetzt, v.a. in der Überbauung Parkweg (Grünflächen hauptsächlich als Erschliessungsflächen ausgestaltet, keine Hochstammbäume)</i>
<i>Erschliessung</i>	<i>Die heutige Erschliessungssituation entspricht in diversen Punkten nicht den Festlegungen des Gestaltungsplanes. Verschiedene Festlegungen werden aber heute als nicht mehr geeignet betrachtet: So ist an der Lage des heutigen Barbüdahauses neue eine Zu- und Wegfahrt vorgesehen. Zudem ist zumindest eine Ausfahrt auf die Mellingerstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 1275 notwendig (siehe Kapitel 3.1.2), weil die Westflügel der Egro-Gründerbauten nun bestehen bleiben sollen.</i>

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die mit einem Gestaltungsplan zu erwartende, verbesserte Qualität im Bereich der Arbeitszone weitgehend zu vermissen bleibt. Zudem ist die Erschliessungssituation neu zu überdenken – dies auch in Hinblick darauf, dass im Januar 2019 ein Baugesuch für eine vom Gestaltungsplan abweichende Erschliessung im Bereich der Egro-Bestandesbauten bewilligt wurde, wobei die Bewilligung nur provisorisch und unter Auflage, dass der Gestaltungsplan zu überarbeiten und eine definitive Erschliessungslösung aufzuzeigen sei, erteilt wurde.

3 Entwicklungskonzept: Inhalte und Erläuterungen

Das erarbeitete Entwicklungskonzept besteht aus zwei Teilen, welche jeweils in Form eines Plans (siehe Anhang) zusammengefasst sind:

- Entwicklungsgrundsätze
- Nutzungsstrategie

Zur Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden zunächst Grundsätze im Sinne von Rahmenbedingungen festgelegt, innerhalb welcher sich die künftige Nutzung entfalten können soll. Parallel dazu wurden verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet und deren Vor- und Nachteile erwogen. Basierend darauf wurde ein Bestszenario erarbeitet, welches die Nutzungsstrategie für die künftige angestrebte Entwicklung definiert.

Das Entwicklungskonzept soll eine koordinierte Gebietsentwicklung in den nächsten 20 - 30 Jahren sicherstellen. Dabei ist zu beachten:

- Der bisher unbebaute Arealbereich stellt eine Nutzungsreserve im Baugebiet dar, welche gemäss dem Auftrag des Raumplanungsgesetzes innerhalb der nächsten 15 Jahre einer Nutzung resp. Bebauung zuzuführen ist. In der übergeordneten Planung sollen Anreize zur Inwertsetzung dieses Areals geschaffen werden.
- Der Bereich Parkweg wurde 2016 neu bebaut. Innerhalb der nächsten 30 Jahre werden in diesem Bereich keine grundsätzlichen baulichen Anpassungen anstehen. Das Entwicklungskonzept stellt in diesem Bereich daher auf den Status quo ab.

Eine wichtige Funktion des Entwicklungskonzepts stellt die Abstimmung der verschiedenen Bereiche zueinander dar.

3.1 Entwicklungsgrundsätze

Bei der Definition der Entwicklungsgrundsätze werden zwei Punkte als gegeben und (innerhalb des Betrachtungszeitraums) im Grundsatz unveränderbar betrachtet:

- Verlauf des Mülibach mit zugehörigem Uferbereich
- Verlauf der bestehenden Kantons- und Gemeindestrassen (die Moosstrasse wurde erst 2015 neu erstellt)

Ferner hat sich bei der Gebietsanalyse die Notwendigkeit gezeigt, zu folgenden Themen Grundsätze für die künftige Gebietsentwicklung zu definieren:

Thema	Ziel	Begründung
Erschliessung für motorisierten Verkehr	Gezielte Zusammenfassung der Ein- und Ausfahrten, unter Berücksichtigung von nötigen Anlieferungen	Verkehrslenkung, Verringerung von Konfliktpotential bzgl. der Sicherheit

Thema	Ziel	Begründung
Parkierung	Im gesamten Areal möglichst unterirdisch oder zumindest in Gebäude integriert	Oberirdisch Freiraum schaffen und zur Aufwertung der Siedlungsqualität nutzen
Erschliessung Fuss- und Radverkehr	Verbindungen erhalten und aufwerten	Die heute bestehenden Verbindungen sind sinnvoll, zweckmässig und ausreichend, aber die Verbindung Moosstrasse – Mellingerstrasse ist äusserst unattraktiv
Förderung Aufenthaltsqualität	Öffentlich nutzbaren Platzbereich westlich der Egro-Gebäude schaffen, gestalten und begrünen	Den schon lange gewünschten Platzbereich im Zuge der Gebietsentwicklung umsetzen und qualitativ hochwertig gestalten
Strassenraumgestaltung	Begrünung des Strassenraums fördern; möglichst mit Baumpflanzungen, wo nicht anders möglich auch mit Gebüsch	Förderung der Siedlungsqualität und eines besseren Siedlungsklimas (Filterwirkung, Verdunstungskühle)
Umgang mit industriellen Altbauten	Erhalt der gebietsprägenden Gebäude	Die für das Egro-Areal besonders prägenden Gebäude Nrn. 129, 136 und 155 und der Hochkamin sollen als Wahrzeichen erhalten bleiben

3.1.1 Diskussion

Als Diskussionsgrundlage für die Entwicklungsgrundsätze wurde der Planungskommission die in Abbildung 4 dargestellte Situation vorgeschlagen. Aus der Diskussion resultierten die nachfolgenden beschriebenen Erkenntnisse, welche im Situationsplan «Entwicklungsgrundsätze» im Anhang zusammengefasst sind.

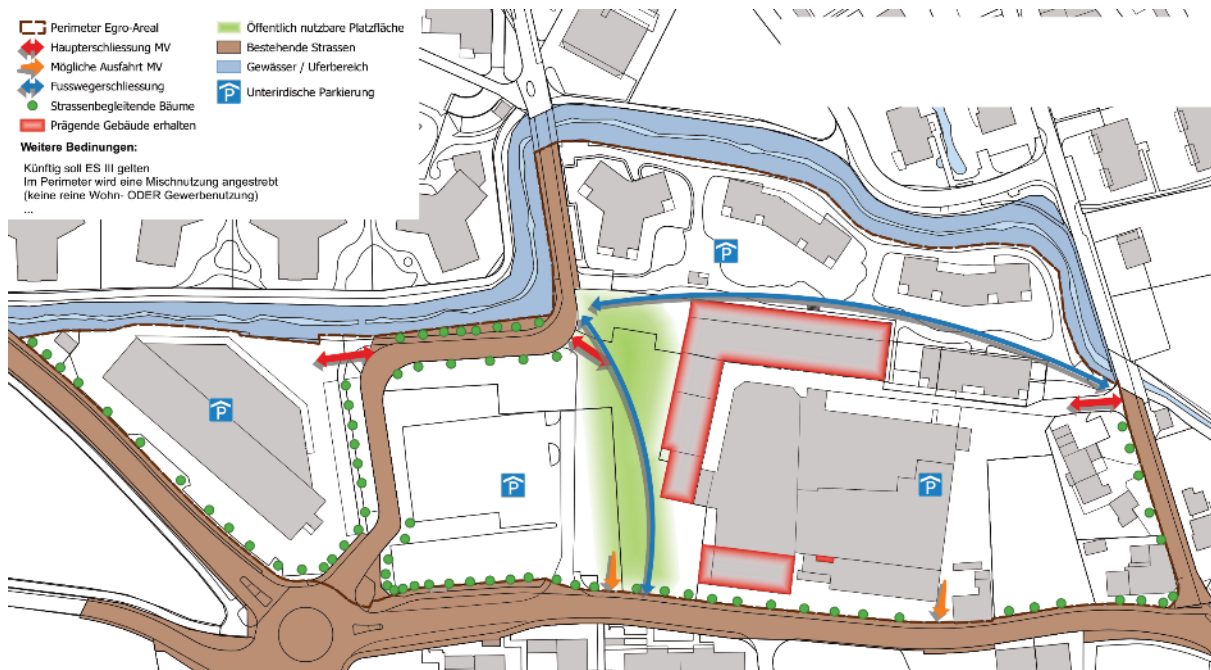


Abbildung 4: Diskussionsgrundlage für die Bestimmung der Entwicklungsgrundsätze

3.1.2 Erschliessung motorisierter Verkehr

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die in Abbildung 5 mit entsprechenden Nummern gekennzeichneten Anschlusspunkte.

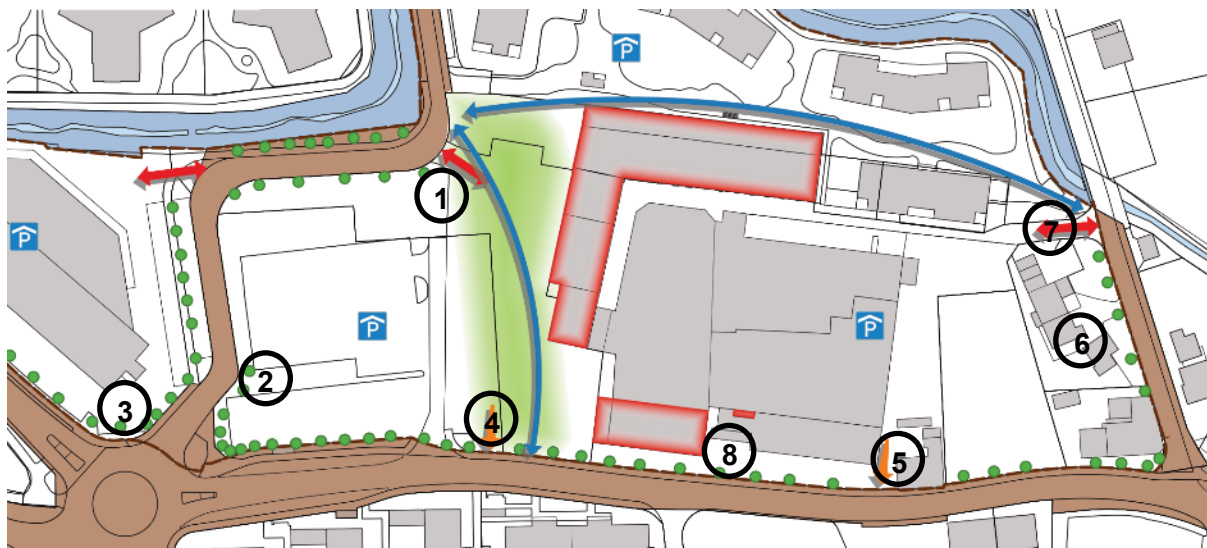


Abbildung 5: Die Nummern bezeichnen die diskutierten Punkte

In der Diskussion hat sich gezeigt, dass eine Ein- und Ausfahrt bei (1) zwar von der Lage bzw. den Sichtverhältnissen auf die Moosstrasse gut geeignet ist. Sie beeinträchtigt aber den «öffentlich nutzbaren Platz», welcher besonders dem Fussverkehr eine möglichst hohe Qualität bieten soll. Der vollständige Verzicht auf diese Ein- und Ausfahrt ist andererseits nicht möglich, weil eine Anlieferung zu den Egro-Gebäuden (Mellingerstrasse 10, Parzelle Nr. 513) über den Platz notwendig ist, sofern keine Direktzufahrt ab der Mellingerstrasse bei (4) möglich ist.

Ebenso wird künftig nicht vollständig auf oberirdische Parkplätze in diesem Bereich verzichtet werden können; auch sie sind auf diese Erschliessung angewiesen.

Da der Platzbereich nicht vollständig für eine LKW-Rangierfläche geopfert werden soll, ist für Lastwagen eine Ausfahrt nach Süden auf die Mellingerstrasse (4) unumgänglich. Damit der öffentlich nutzbare Platz nicht unnötig durch weiteren Verkehr von den oberirdischen Parkplätzen belastet wird und der Verkehr den Platz auf dem kürzest möglichen Weg wieder verlassen kann, soll diese Ausfahrt auf die Mellingerstrasse von allen Verkehrsteilnehmern genutzt werden können.

Als gut geeigneten Anschlusspunkt für den motorisierten Verkehr wurde (2) beurteilt. Dieser Anschlusspunkt soll jedoch nicht nur dem bisher unbebauten Areal dienen, sondern soll auch von den bestehenden Egro-Gebäuden (Mellingerstrasse 10, Parzelle Nr. 513) genutzt werden dürfen. Dadurch könnte bereits mit einem Neubau auf Parzelle Nr. 1267 eine Verlagerung der Parkierung in den Untergrund erreicht werden, ohne dass ein grundlegender Neubau an der Mellingerstrasse 10 (Parzelle Nr. 513) umgesetzt werden muss.

Im Zuge des Richtprojekts hat sich jedoch gezeigt, der Anschlusspunkt (2) aufgrund der Abhängigkeiten zu den künftigen Gebäuden nicht im Knie der Strasse, sondern etwas weiter nördlich angelegt werden muss.

Westseitig der Moosstrasse wird die heute bestehende Erschliessung grundsätzlich als richtig erachtet. Allerdings soll die heute bestehende Ein- und Ausfahrt (3) künftig auf eine Ausfahrt beschränkt werden, um Verkehrssituationen vorzubeugen, welche den Kreisel blockieren würden. Die Ausfahrt ist aber die LKW-Anlieferung notwendig und es sprechen keine sicherheitstechnischen oder gestalterischen Gründe gegen diese Ausfahrt und deren Nutzung durch sämtliche Verkehrsteilnehmer. Mit Reduktion auf eine Ausfahrt kann künftig der bestehende Einmündungsbereich verschmälert und die bestehende strassenbegleitende Begrünung erweitert werden.

An der Lage (5) wurde sowohl die Unterschützstellung des bestehenden Gebäudes Mellingerstrasse 6 («Barbüdahaus», Parzelle Nr. 513), die Beschränkung auf eine Ausfahrt als auch eine vollwertige Ein- und Ausfahrt diskutiert. Aufgrund der schwierigen Lage zum Strassenraum (nicht zu gewährleistende Sichtzonen) und der bestehenden Vorgeschichte wurde schliesslich als sinnvollste Lösung erachtet, am Rückbau des Barbüdahauses festzuhalten und an dieser Lage eine zusammengefasste Ein- und Ausfahrt vorzusehen. Gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan, welcher an dieser Lage und in unmittelbarer Nähe sowohl eine Ein- und Ausfahrt als auch eine weitere Ausfahrt vorsieht, würde das Verkehrsregime auf diese Weise weiter vereinfacht.

Dieses Verkehrsregime wurde in der Zwischenzeit mit dem Bauprojekt auf den drei Parzellen Nrn. 516 – 518 umgesetzt. Vorgängig diskutiert wurde ein Anschluss dieser drei Parzellen an die Loorenstrasse auf der Höhe von (6). Aufgrund des siedlungsorientierten Charakters der Loorenstrasse und der speziellen Gestaltung der Einmündung in die Mellingerstrasse, welche mit dem behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle weiter erschwert ist, wird ein gemeinsamer Direktanschluss über (5) an die Mellingerstrasse als bessere Lösung erachtet und in dieser Form auch durch die kantonale Stelle bewilligt.

Die Ein- und Ausfahrt (7) ist bestehend und dient der Erschliessung aller Gebäude am Parkweg. Sie ist Teil der Parzelle Nr. 513 und kann auch zu deren Erschliessung genutzt werden, weshalb die Nutzbarkeit nicht weiter eingeschränkt werden soll.

Schliesslich wurde gemeinsam mit der neuen Erschliessung bei (5) die Anlieferung zur Holz-schnitzelheizung definitiv bewilligt (siehe auch Kapitel 3.1.8, Holz-schnitzelanlieferung): Die an-liefernden Lastwagen fahren bei (5) zu und dürfen bei (8) nur ausfahren. Provisorisch, bis zur Anpassung des Gestaltungsplans Egro-Areal, wurden gleichzeitig drei Kurzzeitparkplätze für die Bäckerei bewilligt, welche über (8) erschlossen sind. Weil für die Bäckerei gut erschlossene Kurzzeitparkplätze in unmittelbarer Nähe von essentieller Bedeutung sind, sollen einzelne Parkplätze bei und für die Bäckerei auch langfristig erhalten bleiben, wobei dieselbe Erschlies-sung wie für die Holz-schnitzelanlieferung gelten soll.

3.1.3 Parkierung

Für alle Gebäude am Parkweg befinden sich die Parkierungsmöglichkeiten in einer gemeinsa-men Tiefgarage. Dabei handelt es sich aber auch um die einzige bis anhin im Gebiet vorhandene Tiefgarage (vergleiche Abbildung 6). Welche unschönen Auswirkungen sich aus einer grossflächigen, oberirdischen Parkierung ergeben, zeigt das Beispiel der beiden bisher unbebauten Parzellen Nrn. 1267 und 1275. Diese Situation scheint mitten in Niederrohrdorf unan-gebracht und bietet grosses Aufwertungspotential – wie es bereits im rechtsgültigen Gestal-tungsplan «Egro-Areal» vorgesehen war. Die Situationen soll daher künftig angepasst werden: Um im Egro-Areal mit seiner zentralen Lage im Dorf eine attraktive Freiraumgestaltung zu ermöglichen, soll die Parkierung künftig, soweit möglich und verhältnismässig, unterirdisch er-folgen. Im öffentlichen Interesse ist jedoch insbesondere der Bedarf an oberirdischen Kurzzeit-Parkfeldern für publikumsintensive Nutzungen wie insbesondere die Bäckerei (siehe Kapitel 3.1.2), welche grossmehrheitlich von Kurzzeit-Kundenbesuchen lebt, zu berücksichtigen.

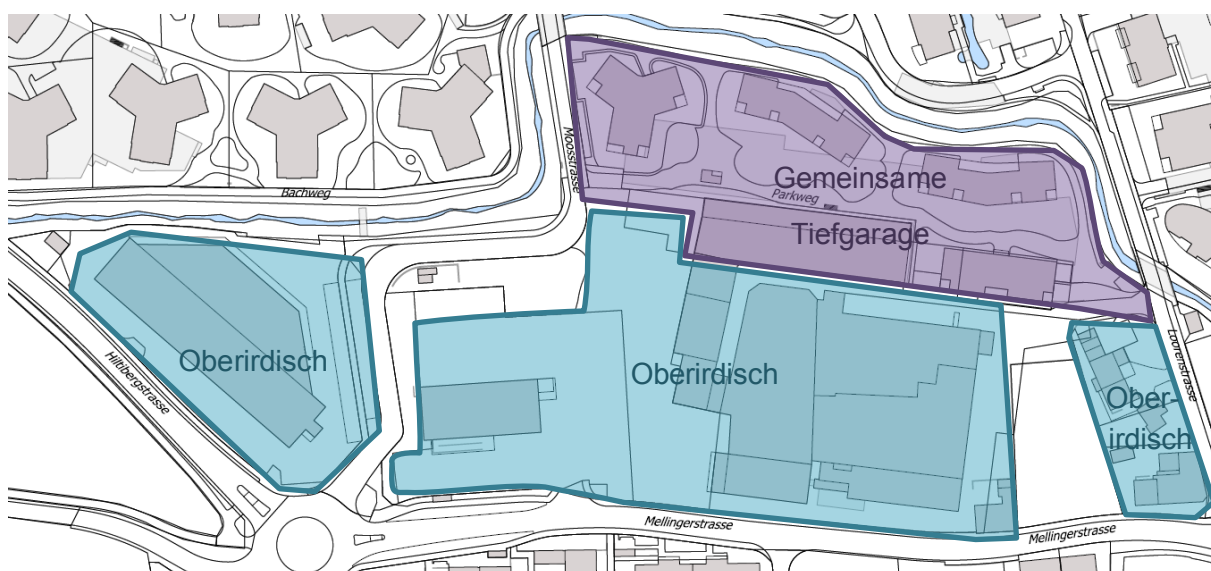


Abbildung 6: Heutige Parkierungssituation

3.1.4 Erschliessung Fuss- und Radverkehr

Durch das Areal führt einerseits die Moosstrasse mit einer gut ausgebauten Fussgängerführung, andererseits bietet der Parkweg eine attraktive und effiziente Querverbindung zwischen Moosstrasse und Loorenstrasse (wer es gemütlicher mag, schlendert dem Mülibach entlang). Ferner besteht eine Nord-Südverbindung zwischen Moosstrasse und Mellingerstrasse, welche aber als äusserts unattraktive Route über den kahlen, asphaltierten und nur der Parkierung dienenden Platz führt. Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, soll diese Verbindung im Zuge der Arealentwicklung durch eine Verlagerung der Parkierung in den Untergrund aufgewertet werden, da sie für die Anbindung der nördlich liegenden Wohngebiete an die öffentlichen Nutzungen auf dem Egro-Areal (bestehend und künftig möglich), an der Mellingerstrasse, an den öffentlichen Verkehr, an das Gemeindehaus, an die Schulanlagen und allgemein an den Dorfkern von zentraler Bedeutung ist. Abbildung 7 visualisiert die Lage des Egro-Areals im Scharnier zwischen den Wohngebieten Hiltberg / Hintermatt und Looren und den öffentlichen Nutzungen an der Mellingerstrasse und im Dorfkern.

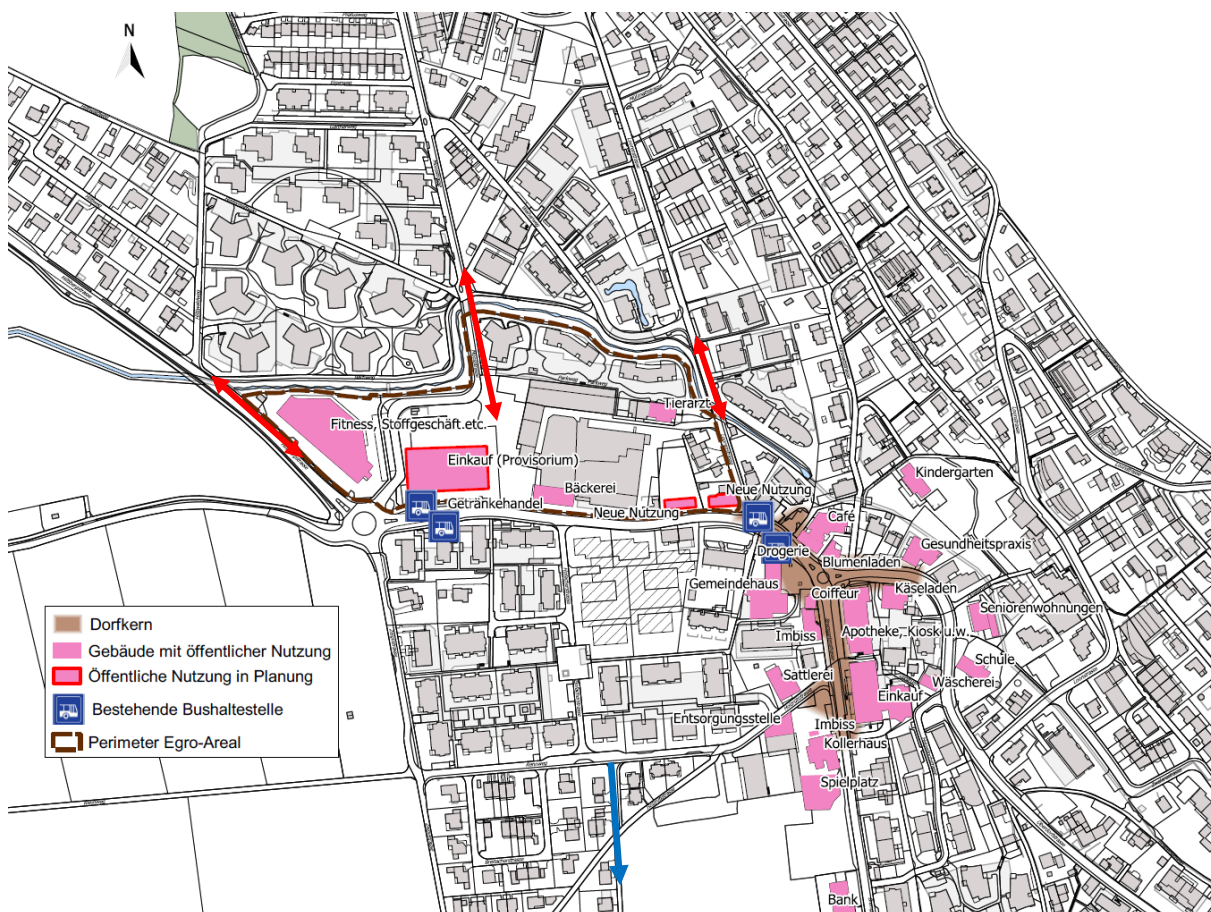


Abbildung 7: Dorfkerne und öffentliche Nutzungen im Umfeld des Egro-Areals; mit roten Pfeilen sind die wichtigsten Bewegungsachsen des Fuss- und Radverkehrs aus den nördlich gelegenen Wohnquartieren in Richtung Mellingerstrasse und Dorfkern angezeigt. Diese Achsen dienen auch als Schulwegrouten: Der blaue Pfeil zeigt den weiteren Weg zur Schule.

Diese zentrale Verbindung in Nord-Süd-Richtung über das Egro-Areal soll in Form eines stark durchgrüntes Platzes für den Fussverkehr als attraktive Wegverbindung gesichert werden.

Ebenso soll die heute bereits attraktive Fusswegverbindung über den Parkweg gesichert werden.

Ein eigentlicher Radweg wird im Entwicklungskonzept bewusst nicht vorgesehen: Die Strassenerschliessung wird grundsätzlich für den Radverkehr als kleinräumig genug erachtet. Die bezeichneten Fusswegverbindungen sollen zwar auch von Radfahrern genutzt werden dürfen, allerdings nur unter der gebotenen Rücksicht auf Fussgänger. Es wird kein Radweg, sondern ein Platz-Charakter angestrebt. Damit wird der Spielplatz- und Aufenthaltssituation am Parkweg Rechnung getragen, welche in ähnlicher Form auch zwischen Moosstrasse und Mellingerstrasse umgesetzt werden soll.

3.1.5 Erschliessung öffentlicher Verkehr

Das Egro-Areal liegt innerhalb der Gemeinde Niederrohrdorf an besterschlossener Lage: Sowohl im westlichen Bereich wie auch am Ostende des Areals liegen Bushaltestellen, nämlich die Haltestellen «Egro» und «Gemeindezentrum». Beide Haltestellen werden von allen vier Buslinien, welche Niederrohrdorf queren, bedient und bieten Anschluss in Richtung Baden, Bremgarten, Mellingen, Dättwil (Kantonsspital), Bellikon und Widen. Dass diese Haltestellen auch eine entsprechende Bedeutung aufweisen, zeigt sich beispielsweise daran, dass bei den Haltestellen extra Take-Away-Angebote eingerichtet wurden. Aufgrund der hohen Taktfrequenzen an diesen Haltestellen erreicht der gesamte Perimeter des Egro-Areals eine öV-Gütekategorie C.

Das Egro-Areal bietet damit die bestmögliche Voraussetzung für die Förderung von öffentlichen Nutzungen innerhalb der Gemeinde.

3.1.6 Förderung der Siedlungsqualität

Im Bereich der Parzelle Nr. 1275 einen öffentlichen zugänglichen, attraktiven Platz zu schaffen, ist bereits im rechtskräftigen Gestaltungsplan «Egro-Areal» vorgesehen. Weil die Parzellen Nrn. 1267 und 1275 aber bis heute nicht bebaut wurden, fehlte auch der nötige Anreiz zur Umsetzung dieses Vorhabens. Künftig soll westlich der bestehenden Egro-Gebäude ein öffentlich zugänglicher, stark durchgrünter Platzbereich entstehen.

Dass an einem solchen, hochwertig gestalteten Platzbereich ein öffentliches Interesse besteht, war bereits im heute rechtskräftigen Gestaltungsplan «Egro-Areal» offenkundig. Das Interesse daran hat sich im Zuge der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts bestätigt: Insbesondere mit Entwicklung der Quartiere Hintermatt / Loore hat diese Verbindung über das Egro-Areal nochmals mehr Gewicht erhalten: Wie in Kapitel 3.1.4 aufgezeigt, verbindet sie die nördlich liegenden Wohnquartieren mit dem Zentrum sowie den Schulanlagen. Für viele Wegbeziehungen stellt sie die kürzeste Verbindung dar und wird entsprechend stark frequentiert. Bisher fehlt aber eine attraktiv gestaltete, publikumsorientierte Platzsituation. Um einen Kontrast zu den versiegelten Flächen des ehemaligen Industriegebietes und eine gute Aufenthaltsqualität zu erzielen, soll diese Fläche künftig stark durchgrünt werden. Sie schafft damit insbesondere eine Anbindung der Siedlungsfläche an den naturnahen Uferbereich des Mülibachs.

Ermöglicht werden soll dieses Aufwertungspotential durch die Verlagerung der oberirdischen Parkierung in den Untergrund, siehe Kapitel 3.1.3.

Desweiteren sind in Hinblick auf die grosszügige, noch unbebaute Fläche der Parzellen Nrn. 1267 und 1275 im Sinne der Förderung der Siedlungsqualität ebenfalls Massnahmen angebracht. Eine Bebauung soll so erfolgen, dass eine durchgrünte, attraktive Überbauung entsteht, welche zur Belebung des Orts beiträgt.

Auch die strassenbegleitenden Bäume resp. Begrünungen sollen zur Förderung der Siedlungsqualität und zur Hitzeminderung im Strassenraum beitragen.

Zur Förderung der Siedlungsqualität sind also Massnahmen vorgesehen, welche die unnötige Versiegelung von oberirdischen Freiflächen verhindern, die Durchgrünung des Siedlungsraumes fördern und damit gleichzeitig die Hitzeentwicklung im Siedlungsgebiet dämpfen.

3.1.7 Umgang mit industriellen Altbauten

Weder im Bauinventar noch im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz; gemäss dem Inventar ist das Ortsbild der Gemeinde Niederrohrdorf von lokaler Bedeutung) sind explizit schützenswerte Gebäude auf dem Egro-Areal bezeichnet.

Aufgrund der wichtigen industriellen Geschichte, welche vom Egro-Areal für das Dorf ausgeht, werden von der Gemeinde dennoch die Gebäude Nrn. 129, 136 und 155 als für das Areal prägende und in ihrer Erscheinung erhaltenswerte Bauten erachtet. Zudem ist der Hochkamin ein Wahrzeichen, welches erhalten bleiben soll.



Abbildung 8: Westflügel der Egro-Altbauten (eigene Aufnahme, Juli 2019)

3.1.8 Weitere Anforderungen

Bei der künftigen Entwicklung des Gebiets sind ferner die nachfolgend beschriebenen Themen zu beachten.

Pflichtbaulinie Schutzbereich Ortskern

Die Parzelle Nr. 517 ist als einzige Parzelle von besonderen Interessen des Ortsbildschutzes überlagert: Sie liegt im Perimeter des Ergänzungsplanes «Schutzbereich Ortskern» zur BNO, welcher eine Pflichtbaulinie zur Mellingerstrasse für diese Parzelle festsetzt (Abbildung 9). Die

Pflichtbaulinie wird daher in die Entwicklungsgrundsätze des Entwicklungskonzepts aufgenommen.

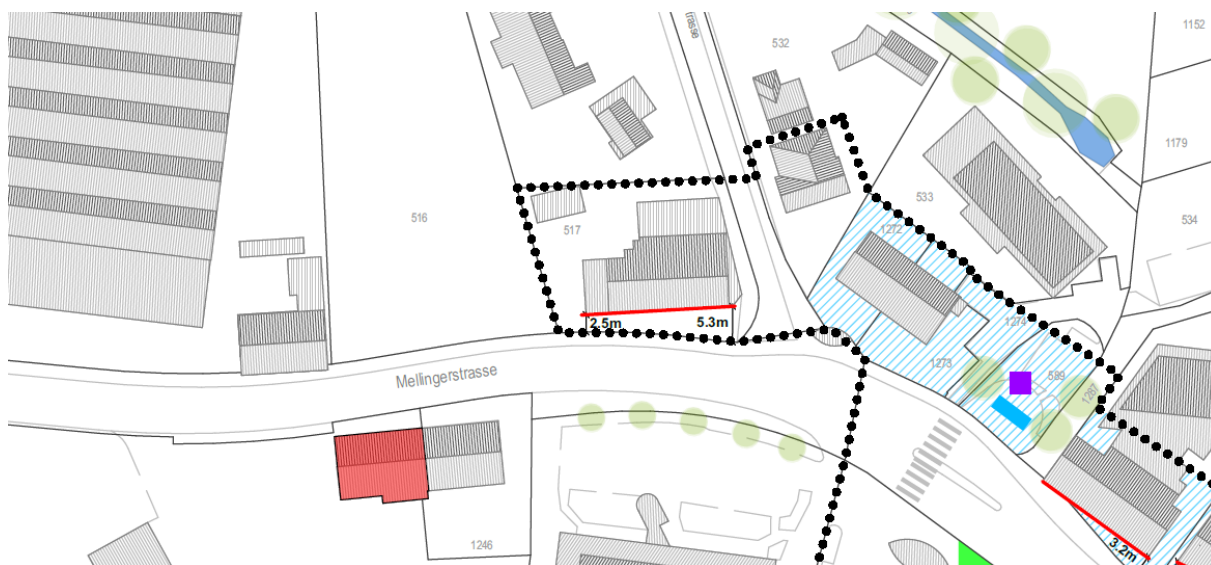


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem BNO-Ergänzungsplan Schutzbereich Ortskern

Holzsnitzelanlieferung

Im Gebäude Nr. 413, Mellingerstrasse 10 (Parzelle Nr. 513), hat die AEW 2015 eine Holzsnitzelheizung zur Realisierung eines Wärmeverbundes erstellt. Ende März 2019 wurden die Tiefbauarbeiten für den neuen Wärmeverbund «Niederrohrdorf Zentrum» aufgenommen. Die Anlieferung der Holzsnitzel erfolgt über drei Bodenklappen, zu welchen direkt von der Mellingerstrasse zugefahren werden muss (Abbildung 10). Dieser Direkterschliessung ab der Mellingerstrasse wurde im Dezember 2022 (BVUAFB.22.1906) im Zusammenhang mit der Neubebauung der Parzellen Nrn. 516 - 518 und der gemeinsamen Neuregelung der Erschliessung (siehe Kapitel 3.1.2) eine Zustimmung erteilt, wobei die oberirdischen Parkfelder weitgehend aufgehoben werden müssen und eine Grünrabatte zur Mellingerstrasse zu erstellen ist.



Abbildung 10: Die Lage der Zugangsklappen für die Anlieferung der Holzschnitzelheizung ist rot umrandet. Hintergrund: Luftbild 2019 (Daten des Kantons Aargau)

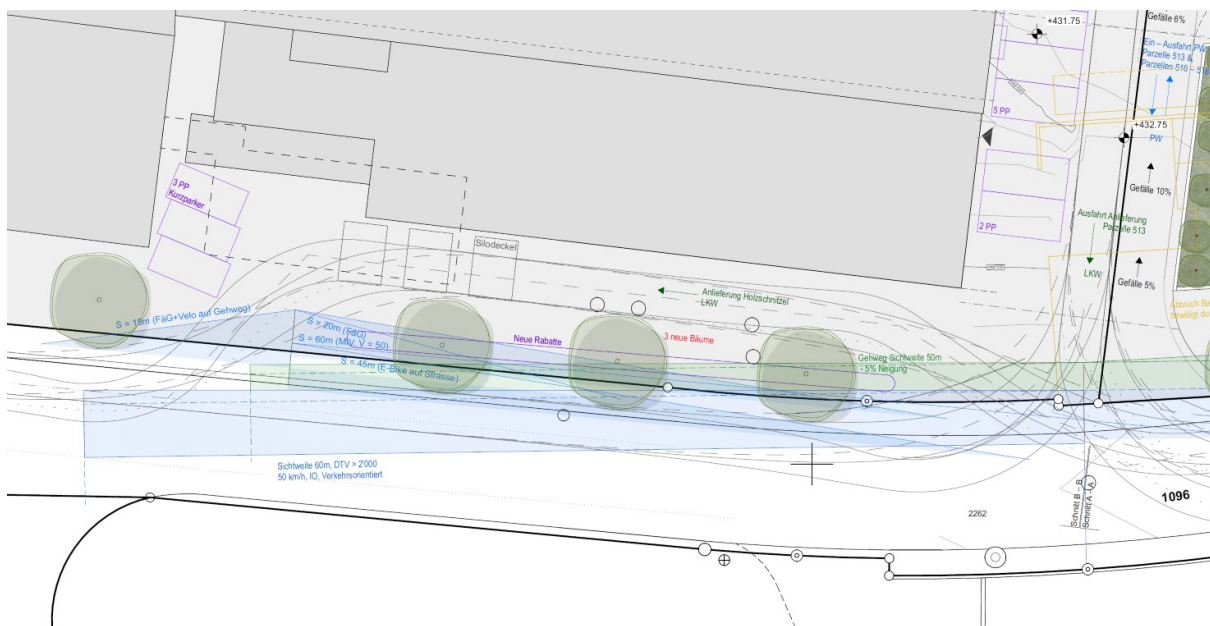


Abbildung 11: Erschliessungssituation Holzschnitzelheizung und Kurzzeit-Kundenparkplätze der Bäckerei gemäss kantonaler Zustimmung vom 21.12.2022 (BVUAFB.22.1906)

Altlastenüberwachungsanlage

Die Parzellen Nrn. 513, 1267, 1268 und 1275 gelten gemäss Altlastenverordnung (AltIV) als sanierungsbedürftiger Standort. Zum Schutz des Grundwassers und insbesondere der Trinkwasserfassung Bodenmatt werden seit 1992 verschiedene Sanierungsmassnahmen durchgeführt. Obwohl eine deutliche Verbesserung der Situation erreicht werden konnte, sind die Sanierungsziele zurzeit noch nicht erreicht. Eine Arealentwicklung hat daher die bestehenden Anlagen der Altlastenüberwachung zu berücksichtigen.

3.1.9 Lärmsituation

In den Grundlagen und Hinweisen der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 17. Januar 2019 wird das Gebiet als nicht genügend erschlossen beurteilt, womit das Gebiet künftig nur soweit erschlossen werden dürfte, als hinsichtlich der Lärmbelastung die Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden könnten. Die Gemeinde beurteilt das Egro-Areal jedoch klar als genügend erschlossen. Für diese Beurteilung ist nach der Lärmschutzverordnung entscheidend, ob Bauzonen bei Inkrafttreten der Verordnung am 1. Januar 1985 bereits erschlossen waren. Zu diesem Zeitpunkt muss das Areal aber als bereits erschlossen beurteilt werden:

- Die historischen Landeskarten zeigen, dass auf diesem Areal bereits Jahrzehnte vor 1985 grosse Gewerbegebäude bestanden und die Verkehrserschliessung gewährleistet war (Abbildung 12; die heutige Egro Industrial Systems AG wurde bereits 1849 gegründet).
- Auch historische Luftbildaufnahmen wie etwa das Luftbild von 1982 (Abbildung 13) zeigen, dass das Areal bereits vollständig für den Verkehr bzw. für die gegebene Nutzung erschlossen war.
- Aufgrund der damals bereits bestehenden Nutzungen ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass auch die nötige Werkleitungerschliessung gegeben war.
- 1972 wurde zwar der Kommunale Überbauungsplan Moos – Vordermatt beschlossen, dieser diente aber nicht der Erschliessung des Egro-Areals, sondern der Erschliessung des hinterliegenden Gebiets Moos. In diesem Plan ist jedoch ersichtlich, dass bereits damals im gesamten Areal öffentliche Abwasserleitungen vorhanden waren. In der Generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Niederrohrdorf von 1997 sind diese Leitungen ebenfalls aufgeführt. Auch die heute bestehende Werkleitungerschliessung veranlasst zu keinen Zweifeln daran.

Das Egro-Areal ist daher zum Zeitpunkt 1. Januar 1985 als bereits erschlossen zu beurteilen, womit die Immissionsgrenzwerte der ES III einzuhalten sind.

Als Lärmquelle ist insbesondere die Mellinger- / Hiltibergstrasse (K 271) zu berücksichtigen. Über Lärmemissionen der im Egro-Areal bestehenden Betriebe liegen der Gemeinde bisher keine Erhebungen vor; die Industrieanlage der Egro Industrial Systems AG wird nicht als Lärmbelastung für den Ort wahrgenommen.

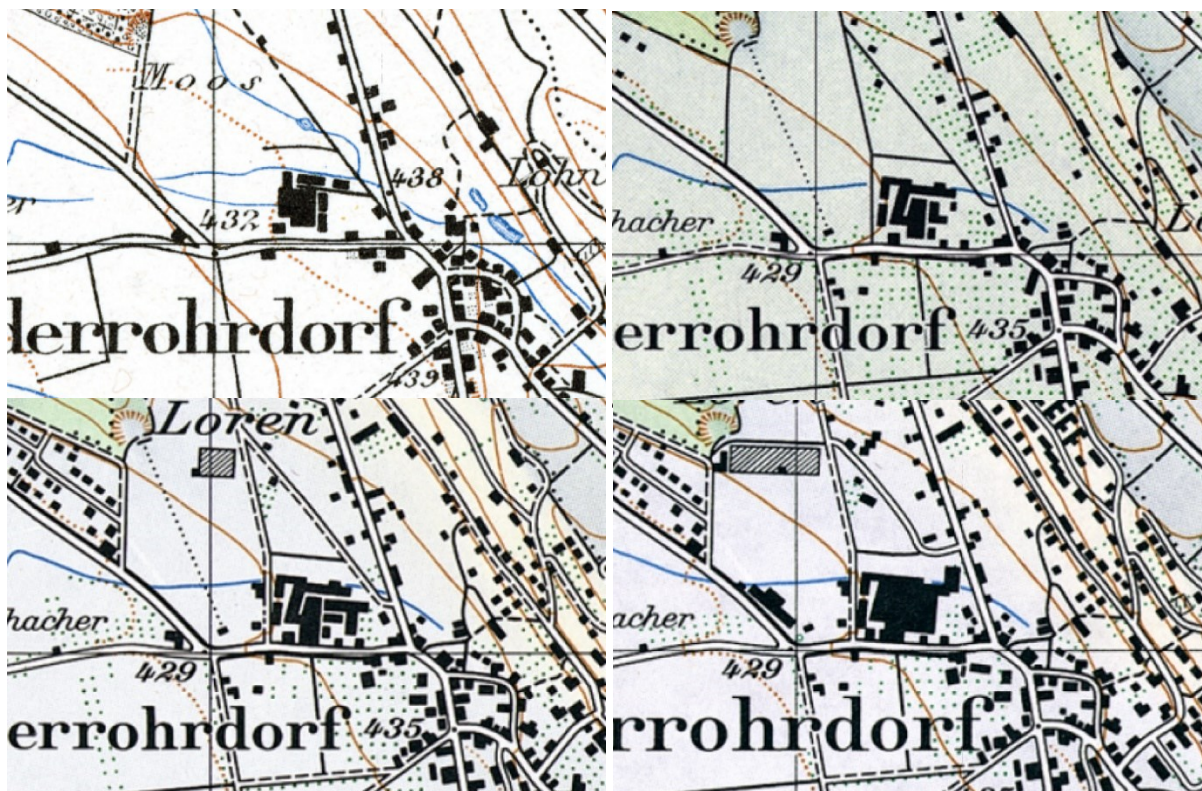


Abbildung 12: Auszug aus den historische Landeskarten von 1931 (oben links), 1954 (oben rechts), 1970 (unten links) und 1976 (unten rechts), Daten der swisstopo

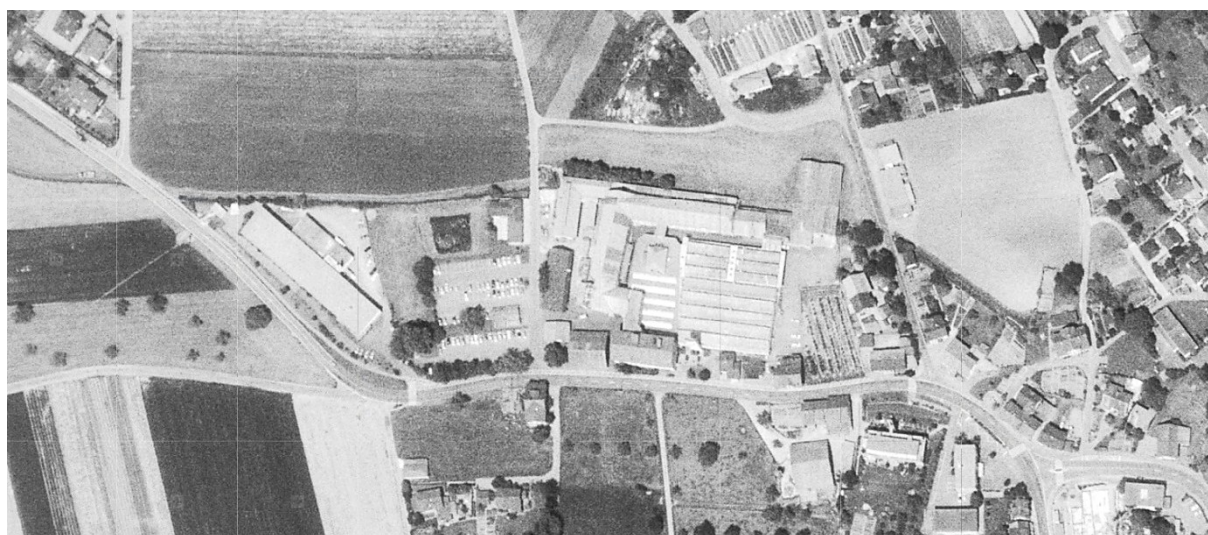


Abbildung 13: Luftbild von 1982 Daten der swisstopo

3.2 Nutzungen

Die vergangene Entwicklung des Areals wie auch die aktuelle Wirtschaftssituation zeigen, dass an dieser Lage zurzeit kein ausreichend starker Anreiz für die Erstellung einer reinen Gewerbeüberbauung besteht und eine solche auch nicht absehbar ist. Zudem will die Gemeinde künftig Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität stärker verankern, insbesondere bei der Entwicklung der Parzellen Nrn. 1267 und 1275. Solche Massnahmen

bedingen jedoch ein gewisses Mass an Mehrinvestitionen, was schmälernd auf den Investitionsanreiz wirkt.

Ein Festhalten an der heutigen Nutzungsvorschriften einer rein gewerblichen beziehungsweise industriellen Nutzung würde in der Konsequenz erwarten lassen, dass in absehbarer Zeit keine Investition in das Areal getätigt und damit auch keine Entwicklung dieses zentral gelegenen und für die Erscheinung der Gemeinde wichtigen Areals stattfinden würde.

In der heutigen Wirtschaftslage scheint es daher unumgänglich, einen gewissen Wohnanteil zu ermöglichen, wenn eine qualitativ ansprechende und eingepasste Entwicklung des Areals erreicht werden soll. Anlässlich des Workshops mit der Planungskommission wurden daher Szenarien der künftigen Nutzung bezüglich ihrer Vor- und Nachteile erwogen, um daraus eine Strategie für die künftige Nutzung zu entwickeln.

In einem ersten Schritt wurde diskutiert, ob bestimmte Nutzungstypen zu priorisieren oder auszuschliessen sind. In einem zweiten Schritt wurde die räumliche Verteilung der Nutzungen geprüft.

3.2.1 Nutzungsfächer

In Orientierung an die Norm SN 640 281 (Angebot an Parkfeldern für Personenwagen) wurde diskutiert, welche Nutzungstypen künftig erwünscht sein sollen. Dies hat zu folgenden Ergebnissen bezüglich der verschiedenen Nutzungstypen geführt:

- Wohnen soll in den Bereichen der heutigen Industriezone in begrenztem Mass erlaubt werden.
- Gewerbe / Dienstleistungen sowie Industrie sollen auch künftig zulässig sein und einen hohen Anteil stellen, wobei die Lärmempfindlichkeitsstufe III (ES III) gilt.
- Verkauf soll in begrenztem Mass zugelassen werden. Es sind sowohl kundenintensive wie auch wenig kundenintensive Verkaufsnutzungen mit einem Ausmass bis zu 3'000 m² Verkaufsfläche denkbar.
- Nutzungen für Aus- und Weiterbildung sollen möglich sein.
- Gastgewerbe ist explizit erwünscht.
- Auch Hotellerie, Pflegebetriebe / betreutes Wohnen oder Nutzungen für Freizeit, Sport, Unterhaltung und Kultur sollen in begrenztem Rahmen möglich sein.
- Reine Logistik- und Lagerbetriebe sind hingegen unerwünscht.

Für alle Nutzungen gilt, dass eine mehrgeschossige Bauweise für Neubauten Pflicht ist; flächenintensive, eingeschossige Industrie- oder Verkaufsgebäude sind nicht erwünscht. Denn nur mit einer mehrgeschossigen Bauweise kann die gewünschte, ortsbildgestaltende Funktion erreicht werden.

In der späteren Planung ist der Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen besonderes Augenmerk beizumessen. Sie sei daher bereits hier separat thematisiert.

Verkaufsnutzung

Eine Verkaufsnutzung bis 3'000 m² gilt gemäss Richtplankapitel S 3.1 als Standort für mittel-grosse Verkaufsnutzungen. Zu einem Standort gehören dabei sämtliche Nutzungen, welche

über denselben Anschluss an eine Kantonsstrasse oder eine Gemeinde-Sammelstrasse erschlossen sind. In Niederrohrdorf bedürfte ein Standort für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Dafür gelten die im Richtplan aufgeführten Planungsgrundsätze.

Das Egro-Areal respektive der Bereich entlang der Mellingerstrasse wird als gut geeigneten Standort für Verkaufsnutzungen erachtet, da er an das Ortszentrum anschliesst und damit zu dessen Belebung beitragen kann (vergleiche Abbildung 7).

Die Prüfung der im Richtplan aufgeführten Planungsgrundsätze muss in einem späteren Verfahren noch vertieft vorgenommen werden. Bereits jetzt kann aber Folgendes zu den Planungsgrundsätzen festgehalten werden:

- a) Motorisierter Individualverkehr: Die Bereiche, in welchen Verkaufsnutzungen zugelassen werden sollen, sind über einen zusammengefassten Anschluss von der Mellingerstrasse und im Übrigen von der Moosstrasse zu erschliessen. Bei beiden Strassen handelt es sich um gut ausgebaute, leistungsfähige Strassen. Das Egro-Areal schliesst an den Ortskern an und liegt dennoch am Ortsrand, wodurch sämtlicher von Fislisbach oder Mellingen zufahrender Verkehr bereits am Ortsrand abgefangen werden kann.
- b) Öffentlicher Verkehr: Bezüglich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr befindet sich das Egro-Areal an der bestmöglichen Lage in Niederrohrdorf (vergleiche Kapitel 0).
- c) Ein Bezug zu einem gewachsenen Zentrum besteht insofern, als dass es sich beim Egro-Areal um ein für Niederrohrdorf historisch wichtiges Areal handelt, es dem Gemeindezentrum gegenüberliegt und unmittelbar an den Ortskern anschliesst.

Aufgrund der recht zentralen und gut erschlossenen Lage bietet sich das Egro-Areal wie erwähnt für Versorgungsfunktionen an. Für Verkaufsnutzungen spricht ebenso, dass die heute bereits vorhandenen Verkaufsnutzungen positiv wahrgenommen werden.

Im Zentrum bildet heute der Coop den südlichen Abschluss des Dorfkerns. Mit einer Verkaufsfläche von rund 850 m² handelt es sich um einen Coop mittlerer Grösse. Als Gegenpol ist beispielsweise eine Migros auf dem Egro-Areal, als westlicher Abschluss des Dorfkerns, gut denkbar, ein VOI-Provisorium besteht zurzeit.

Das Dorfzentrum wurde im Jahr 2020 baulich aufgewertet und der Strassenraum siedlungsorientiert umgestaltet. Das Zentrum verfügt über einen funktionierenden Fächer an Verkaufsgeschäften, Dienstleistungsangeboten und anderen, weniger publikumsorientierten gewerblichen Nutzungen. Im Südostbereich des Egro-Areals (Parzellen Nrn. 516, 517 und 518) wird zurzeit eine Neubebauung erstellt, deren erste Bautiefe zur Mellingerstrasse neue, publikumsorientierte Gewerbeeinheiten im Parterre und im ersten Obergeschoss aufweist, mit einladenden Zugängen ab der Mellingerstrasse. Damit wird eine direkte Anbindung des Egro-Areals an den publikumsorientierten Dorfkern hergestellt.

Das Egro-Areal weist aber bereits heute Verkaufsangebote (Getränkhandel, Bäckerei, Provisorium VOI und weitere) auf. Dabei liegen die verschiedenen Geschäfte und Dienstleistungen von Dorfkern und Egro-Areal in Gehdistanz zueinander, womit das Egro-Areal eine ideale Ergänzung zum Angebot des Dorfkerns bieten kann.

3.2.2 Verschiedene Entwicklungsszenarien

Im nächsten Schritt wurden verschiedene Ansätze der räumlichen Verteilung der gewünschten Nutzungen innerhalb der Planungskommission diskutiert. Die Erkenntnisse aus Kapitel 3.2.1 werden hierfür in die drei Kategorien «Wohnen», «Arbeiten» und «Verkauf» zusammengefasst. Verkauf gehört eigentlich auch zur Kategorie «Arbeiten», wird aber aufgrund seiner (in der Regel) stärkeren räumlichen Auswirkungen und besonderen rechtlichen Anforderungen als separaten Nutzungstyp aufgeführt.

Die räumliche Anordnung dieser Nutzungstypen orientiert sich dabei nur begrenzt an den heutigen Parzellengrenzen und Gebäuden, da eine Veränderung von Parzellierung und Bebauung bewusst offengelassen werden soll. Die verschiedenen Szenarien bezwecken, verschiedenste Lösungsansätze aufzuzeigen, damit deren Vor- und Nachteile diskutiert werden können, um daraus schliesslich ein Bestszenario entwickeln zu können.

Entwicklungsvariante 0 (Status quo)

Zunächst wurde als Entwicklungsvariante 0 (Abbildung 14) die Nutzung gemäss aktuellem Stand der allgemeinen Nutzungsplanung aufgezeigt: Sie umfasst eine reine Arbeitszone im südwestlichen Bereich und legt im nordöstlichen Bereich eine Mischzone mit einem Mindestanteil für Gewerbe von 20% fest.

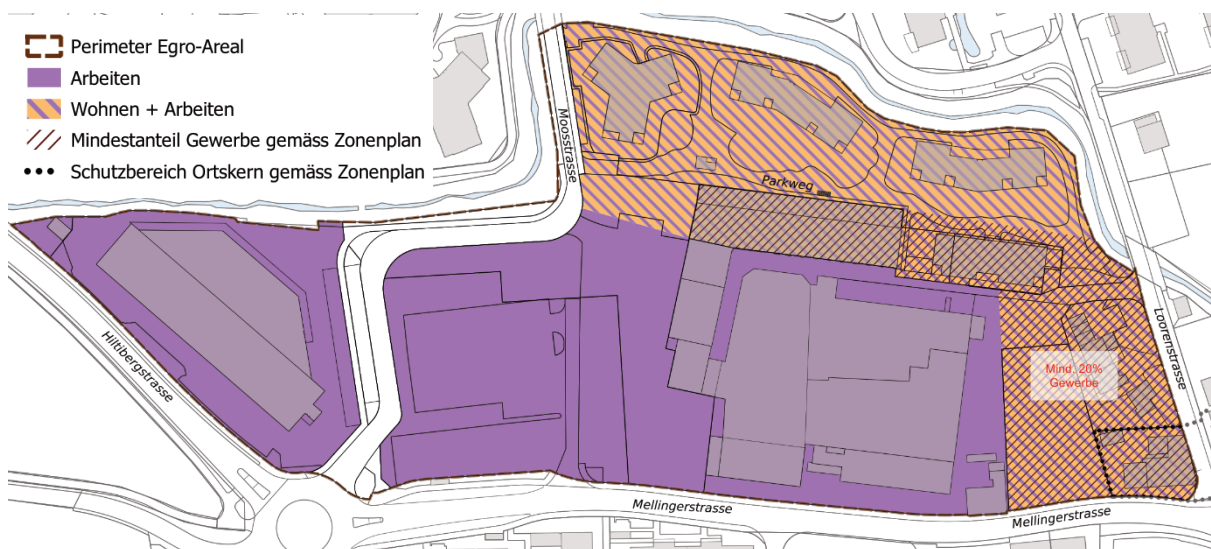


Abbildung 14: Entwicklungsvariante 0

Mit diesem Nutzungskonzept wird die Arbeitsnutzung vor der Konkurrenz durch die Wohnnutzung geschützt. Es wird aber auch kein Anreiz zur Entwicklung der heutigen Bauland-Brache erzeugt. Verkaufsgeschäfte sind nur bis zu einer Grösse von 500 m² zulässig.

Entwicklungsvarianten 1a und 1

Entwicklungsvariante 1a basiert auf der Idee, einen Arbeitsnutzungs-Gürtel entlang der Mellingerstrasse über das ganze Areal fortzusetzen (im Plan mit einer Tiefe von 40 m umgesetzt, was z.B. den Bau eines Bürogebäudes ermöglichen würde) und hinterliegend dafür den Übergang zur Wohnnutzung auszuweiten (Abbildung 15). Im nördlichsten Bereich des Areals findet sich die 2016 neu erstellte, reine Wohnnutzung, was sich in den nächsten 30 Jahren

voraussichtlich auch nicht verändern wird. Die Lage wird für Wohnen als richtig erachtet, weshalb daran festgehalten werden soll. Zur reinen Arbeitsnutzung soll aber ein Übergangsbereich mit Mischnutzung geschaffen werden.



Abbildung 15: Entwicklungsvarianten 1a (oben) und 1b (unten)

Diese Variante schafft wie Variante 0 eine klare Trennung zwischen Wohnen und reinem Arbeiten, was der Förderung von Arbeitsnutzungen dient. Es schafft aber ebenfalls keinen Anreiz zur Entwicklung der Bauland-Brache und überträgt diese Problematik gar auf die Parzelle Nr. 516 sowie die für einen Neubau vorgesehene Parzelle Nr. 517. Sinnvoll an dieser Variante erscheint aber die Konzentration der weniger lärmempfindlichen Arbeitsnutzung entlang der Mellingerstrasse.

Um einen Entwicklungsanreiz für die im Fokus stehenden Parzellen Nrn. 1267 und 1275 zu schaffen, wurde Variante 1b vorgeschlagen. Daran überzeugt jedoch nicht, dass keine einheitliche Nutzungsstruktur ablesbar ist. Auch bleibt ein Entwicklungsanreiz für die Parzellen Nrn. 516 und 517 aus.

An beiden Szenarien ist die durch die Egro-Gebäude (Mellingerstrasse 10, Parzelle Nr. 513) hindurch verlaufende Grenze zwischen reinem Arbeiten und Mischnutzung nicht verständlich.

Entwicklungsvariante 2

Entwicklungsvariante 2 räumt gegenüber den vorherigen Varianten dem Wohnen viel mehr Möglichkeiten ein: Wohnen wird im ganzen Areal zulässig, jedoch nur mit begrenztem Anteil, ausser im nördlichsten Bereich. Verkauf würde aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in direkter Nähe zum Kreisell zugelassen.

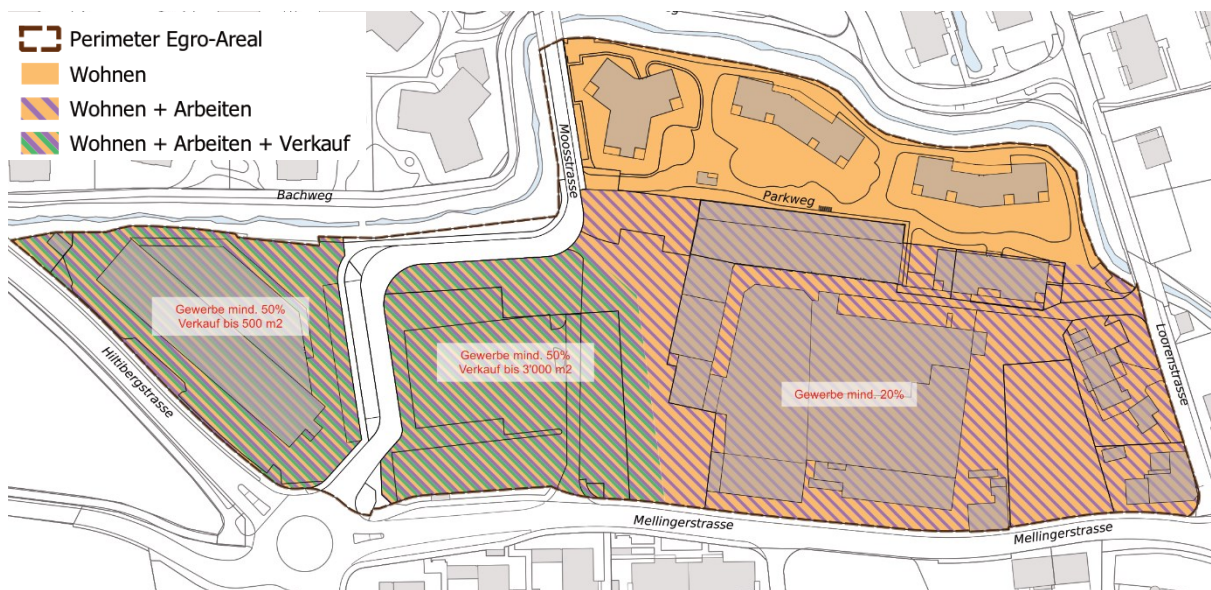


Abbildung 16: Entwicklungsvariante 2

Diese Variante würde den künftigen Nutzungen grosse Flexibilität einräumen, was jedoch die Position der Arbeitsnutzungen untergraben würde. Die verkehr-intensive Nutzung (Verkauf) würde am Siedlungsrand konzentriert.

Entwicklungsvariante 3

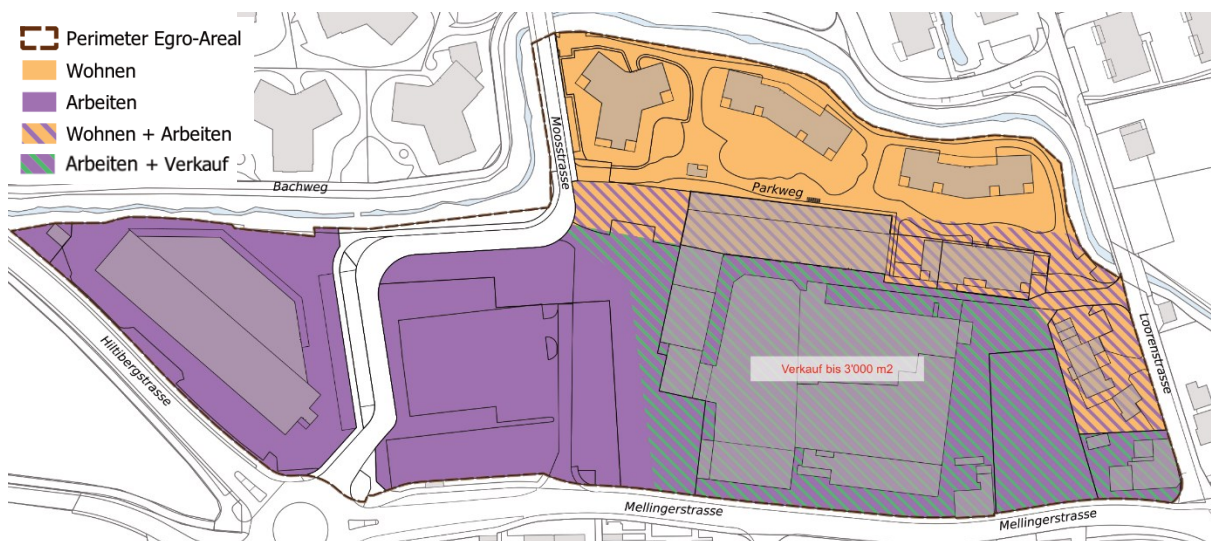


Abbildung 17: Entwicklungsvariante 3

Entwicklungsvariante 3 steuert in die gegenteilige Richtung als Variante 2 und erweitert die reine Arbeitsnutzung nach Südosten auf die Parzellen Nrn. 516 und 517. Jedoch würden auf diesen Parzellen und im Bereich um die Mellingerstrasse 10 auch grössere Verkaufsnutzungen zugelassen. Mit dieser Anordnung der Verkaufsnutzung würde auch ein Anschluss an den Ortskern geschaffen, womit das Egro-Areal besser zur Belebung des Ortskerns beitragen könnte. Der von der Verkaufsnutzung erzeugte Verkehr wird jedoch weiter in den Ort hineingeführt.

Auch bei dieser Variante zeigt sich aber der fehlende Entwicklungsanreiz für alle vorhandenen Baulandreserven.

Entwicklungsvariante 4

Entwicklungsvariante 4 kombiniert schliesslich verschiedene Ansätze der Varianten 1, 2 und 3: Es wird an einem Bereich mit reiner Arbeitsnutzung mit Verkauf festgehalten, dieser aber zur Mellingerstrasse und zum Ortskern hin konzentriert. Dies könnte die Belebung des Ortskerns unterstützen. In den übrigen Bereichen wird dem Wohnen weitgehend Raum gewährt, mit einem Mindestgewerbeanteil von 20%. Dies würde ermöglichen, die eigentlich sehr attraktive Wohnlage am Siedlungsrand der Parzelle Nr. 171 zu nützen. Zu befürchten wäre allerdings, dass die dort ansässigen Gewerbebetriebe durch Wohnnutzungen verdrängt würden, was nicht im Interesse der Gemeinde läge.

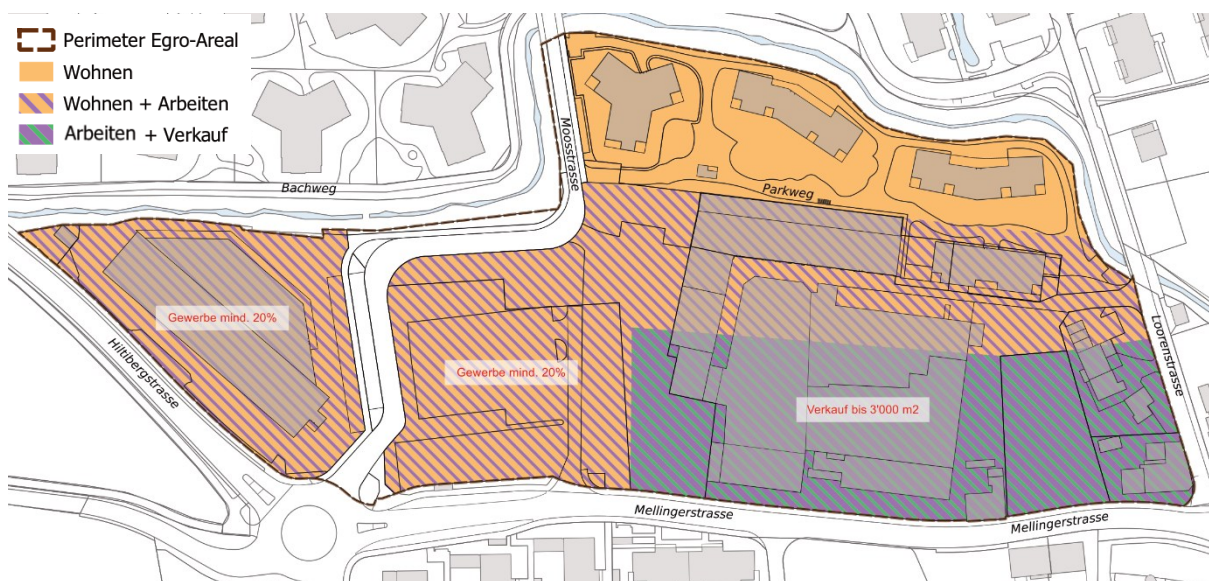


Abbildung 18: Entwicklungsvariante 4

Der Entwicklungsanreiz für die Parzellen Nrn. 1267 und 1275 wäre bei dieser Variante sehr hoch, derjenige der Parzellen Nrn. 516 und 517 (und 518) jedoch wie in Variante 3 sehr gering. Die Trennung zwischen «Arbeiten und Verkauf» und «Wohnen und Arbeiten» muss ausserdem sinnvoller definiert werden.

Entwicklung Bestszenario

Um die Diskussion zur Findung einer sinnvollen und zielführenden Nutzungsstrategie weiter zu vertiefen, wurden die Mitglieder der Planungskommission im Rahmen des Workshops vom 3. Februar 2020 schliesslich aufgefordert, ihr persönliches Bestszenario für die künftige

Nutzung zu skizzieren und ihr Ergebnis anschliessend zu erläutern. Die dabei entstandenen Ergebnisse konnten zunächst in drei Szenarien A, B und C (Abbildung 19 bis Abbildung 21) zusammengefasst werden.

Die Szenarien A, B und C stimmen darin überein, dass an der Situation im nördlichen und östlichen Bereich des Areals im Grundsatz festgehalten werden soll. Die Szenarien A und B unterscheiden sich nur im Mindestanteil an gewerblicher Nutzung. Szenario C schlägt eine grundlegendere Änderung der Nutzungssystematik vor.

Alle drei Szenarien setzen die Haltung der Planungskommission um, dass in einem grosszügigen Bereich entlang der Hauptstrassen grössere Verkaufsnutzungen zugelassen, dass publikumsorientierte Nutzungen aber grundsätzlich zur Mellingerstrasse konzentriert werden sollen.

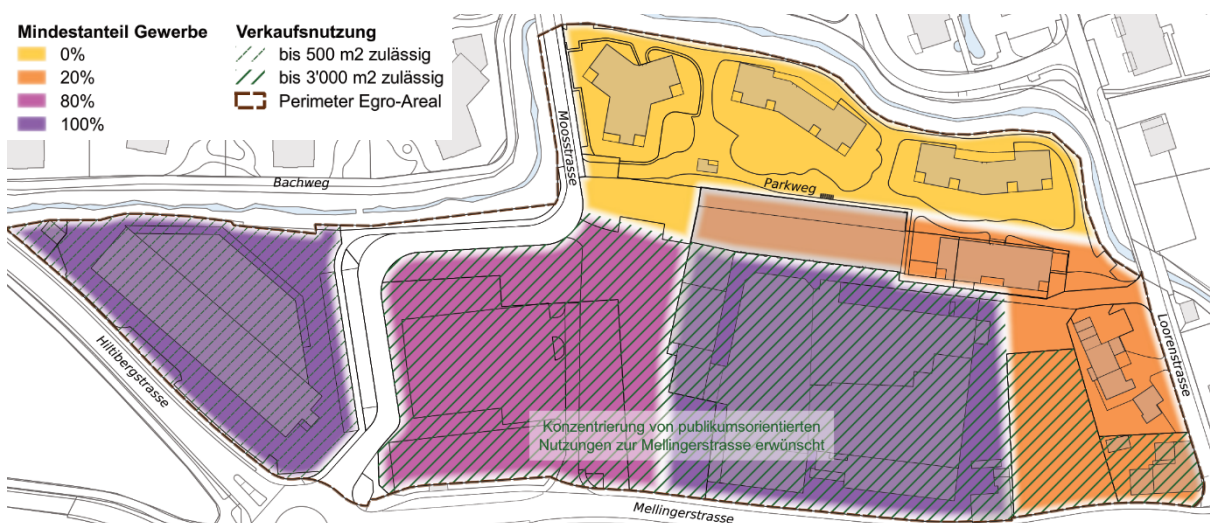


Abbildung 19: Entwicklungsszenario A

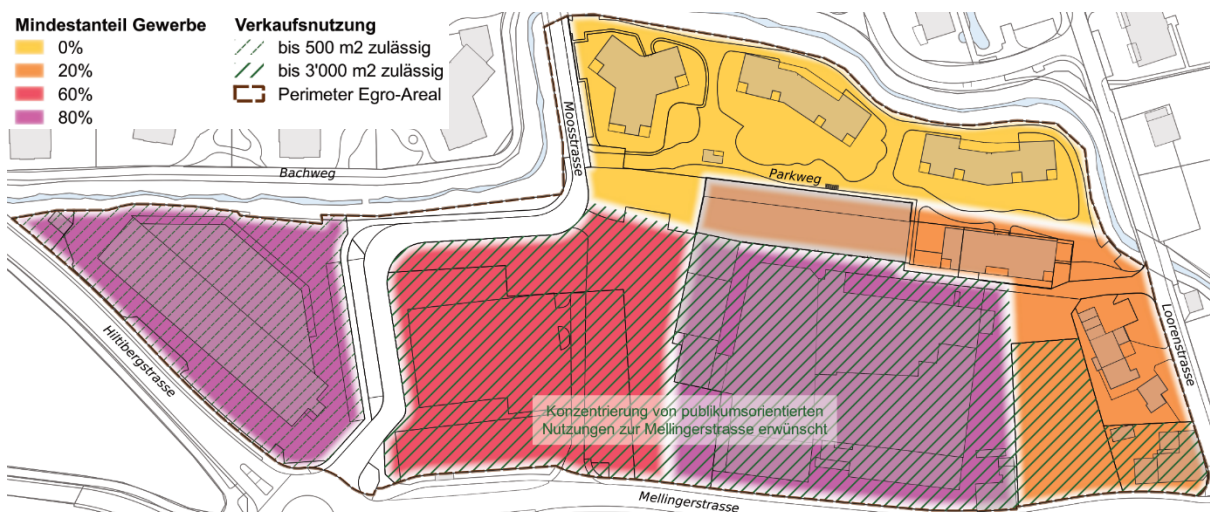


Abbildung 20: Entwicklungsszenario B

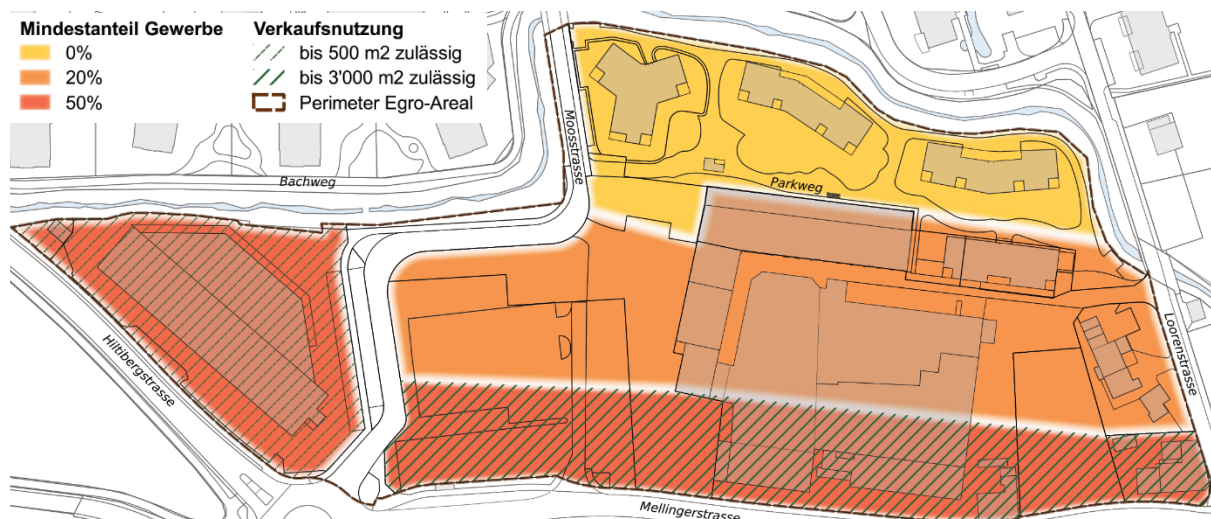


Abbildung 21: Entwicklungsszenario C

An der Besprechung vom 5. März 2020 setzte sich die Planungskommission erneut mit diesen drei Szenarien auseinander, um ein eigentliches Bestszenario zu definieren. Dabei spielten folgende Überlegungen eine wichtige Rolle:

- Szenario A bleibt nahe an der heutigen Situation, nur im Bereich der Baulandreserve (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) soll mit 20% ein geringer Wohnanteil realisiert werden dürfen. Dabei ist nicht nachvollziehbar, warum im Bereich, welcher von zwei reinen Industrie- respektive Gewerbebezonen flankiert ist, ein Wohnanteil soll realisiert werden darf. Gleichzeitig wird der Entwicklungsanreiz als gering eingestuft.
- Szenario B schafft einen grösseren Entwicklungsanreiz für die Baulandreserve der heutigen Industriezone, indem mit 40% ein grösserer Wohnanteil realisiert werden darf. Gleichzeitig wird den übrigen Bereichen der heutigen Industriezone mit 20% ebenfalls ein gewisser Wohnanteil zugestanden, um beispielsweise in Dach- /Attikageschossen Wohnnutzungen realisieren zu können.
- Szenario C räumt dem Wohnen einen deutlich grösseren Spielraum ein, wobei der Mindestanteil an gewerblichen Nutzungen zur Mellingerstrasse hin zunimmt. Das Szenario wird aber in Hinblick darauf verworfen, dass verhindert werden soll, dass die heute bestehenden und funktionierenden Gewerbenutzungen durch Wohnen verdrängt werden. Zudem ist der grosse Spielraum für Wohnnutzungen dahingehend nicht gerechtfertigt, dass kein grundsätzlicher Bedarf an neuen Wohnungen in Niederrohrdorf besteht.

Aufgrund dieser Erwägungen wurde Szenario B von der Planungskommission als eigentliches Bestszenario beurteilt und dem Gemeinderat zur Weiterverfolgung beantragt. An seiner Sitzung vom 12. Oktober 2020 hat sich der Gemeinderat jedoch für eine Reduktion des Gewerbe-Mindestanteils im Bereich der heutigen Brachfläche auf 20% ausgesprochen – unter den im Entwicklungskonzept («Entwicklungsgrundsätze») definierten Bedingungen. Die nachfolgend beschriebene Nutzungsstrategie des Entwicklungskonzepts setzt diesen Entscheid um.

Zusätzlich wurde vonseiten der Planungskommission eine weitere Beschränkung der maximalen Verkaufsfläche pro Geschäft im Bereich zwischen Moos- und Loorenstrasse

vorgeschlagen, um zu verhindern, dass die gesamte zur Verfügung stehende Verkaufsfläche durch einen einzigen Anbieter konsumiert wird. Dies würde dem Ziel eines vielfältigen, das Dorfzentrum ergänzenden Nutzungsangebots zuwiderlaufen. In Anlehnung an den im Dorfzentrum bestehenden, rund 850 m² grossen Coop (mittelgrosser Detailhändler) wird eine zusätzliche Einschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 900 m² pro Geschäft in der Nutzungsstrategie ergänzt. Diese Geschäftsgrösse wird als für Niederrohrdorf gut verträglich erachtet.

3.2.3 Nutzungsstrategie

Schliesslich wurden folgende Nutzungs-Grundsätze für das Entwicklungskonzept definiert:

- Die Vorgaben für diejenigen Bereiche des Areals, welche heute der Mischzone zugewiesen sind (Nord- und Ostrand), sollen bezüglich des Nutzungsmix unverändert übernommen werden.
- Bei den bestehenden, rein gewerblich genutzten Gebäuden soll weiterhin eine starke Priorisierung der Arbeitsnutzung gelten. Ein gewisser Anteil an Wohnnutzung, z.B. eine Nutzung des obersten Geschosses für Wohnen, könnte aber zugelassen werden.
- Für die Parzellen Nrn. 1267 und 1275 muss ein Entwicklungsanreiz geschaffen werden, welcher nur durch einen angemessenen Wohnanteil erreicht werden kann.
- Verkaufsnutzungen sollen in einem grosszügigen Bereich entlang der Mellingerstrasse zugelassen werden.
- Publikumsorientierte Nutzungen sollen grundsätzlich entlang der Mellingerstrasse konzentriert werden.

Diese Grundsätze wurden zur eigentlichen Nutzungsstrategie verarbeitet, welche im Entwicklungskonzept im Anhang visualisiert ist. Die Nutzungsstrategie beinhaltet:

- Im gesamten Perimeter sind Wohnen und Arbeiten zulässig. Die Mindestanteile für die Arbeitsnutzung unterscheiden sich jedoch:
 - Im Bereich der nördlichsten, heute nur mit Wohnnutzung belegten Gebäude Parkweg 2, 4 und 6 muss auch künftig kein Mindestanteil an Arbeitsnutzung erreicht werden.
 - Der Bereich der Gebäude Parkweg 1, 3 und der südöstliche Bereich (Parzellen Nrn. 516 – 518) wird an der bestehenden Zonierung festgehalten und auch künftig einen Mindestanteil an Arbeitsnutzung von 20% gefordert.
 - Für die grosse Baulandreserve (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) soll ein Entwicklungsanreiz insofern geschaffen werden, als dass der Mindestanteil an Arbeitsnutzung ebenfalls auf 20% angesetzt wird und folglich bis maximal 80% Wohnanteil erstellt werden darf. Im Gegenzug sind Auflagen in den Entwicklungsgrundsätzen festgehalten.
 - In den beiden Bereichen der bestehenden Gewerbebauten Mellingerstrasse 10 und 12 (Parzelle Nrn. 513 und 171) soll ebenfalls ein gewisser Wohnanteil neu zugelassen werden. In Hinblick auf den Bestand wird dieser jedoch mit maximal 20% Wohnen angesetzt. Damit ist es beispielsweise möglich, das oberste Geschoss für Wohnen umzunutzen.

- Verkaufsnutzungen sollen in der südlichen Hälfte des Perimeters zulässig sein, wobei gilt:
 - westlich der Moosstrasse insgesamt nicht mehr als 500 m² Verkaufsfläche
 - im gesamten Bereich zwischen Moos- und Loorenstrasse gesamthaft nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche, mit einer zusätzlichen Beschränkung von maximal 900 m² pro Geschäft

Der Bereich zwischen Moos- und Loorenstrasse ist gemäss Richtplan Kapitel S3.1 als mittelgrosse Verkaufsnutzung einzustufen.

- Publikumsorientierte Nutzungen sollen entlang der Mellingerstrasse konzentriert werden. Auf eine klare räumliche Beschränkung in zweidimensionaler (erste Bautiefe) oder dreidimensionaler (Erdgeschoss) Sicht wird jedoch bewusst verzichtet, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu wahren. Der Grundsatz der Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen, welche selbst nicht unerhebliche Emissionen erzeugen, ist in erster Bautiefe zur lärmbelasteten Kantonsstrasse aber richtig und trägt zur weiteren Belebung des Dorfkerns bei.

Mit diesen Festlegungen wird auch den Anforderungen des Schutzbereichs Ortskern (betrifft Parzelle Nr. 517) gemäss neuer Nutzungsplanung und dem darin angestrebten Nutzungsmix mit publikumsorientierten Nutzungen Rechnung getragen.

Die Möglichkeit für eine Mischnutzung wird bewusst im gesamten Perimeter erhalten (bzw. neu gewährt): Das Areal soll seinen historisch begründeten Charakter als Arbeitsquartier zumindest teilweise beibehalten. Mit der Festlegung eines Mindestanteils an Arbeitsnutzung wird festgehalten, dass die Arbeitsnutzung ein gewisses Gewicht behalten soll. Dieser Anteil ist nach oben offen – theoretisch wäre eine vollständig gewerbliche Nutzung des gesamten Areals möglich. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Wohnnutzungen zurzeit rentabler sind und das öffentliche Interesse daher darin liegt, den Wohnanteil zu begrenzen, um Raum für andere Nutzung freizuhalten.

Mit einer Konzentrierung der Arbeitsnutzungen zur Mellingerstrasse werden Wohnen und Arbeiten zu einem gewissen Grad entflechtet. Auf eine vollständige Trennung wird aber ganz bewusst verzichtet: Es ist die an eine Innenstadt angelehnte Mischnutzung, welche auf dem Areal angestrebt wird. Darin wird ein grosses Potential zur weiteren Stärkung und Belebung des Ortskerns, an welchen das Egro-Areal direkt anschliesst, gesehen. Die fussläufig erreichbaren Angebote im Ortskern würden mit einer entsprechenden Entwicklung im Egro-Areal deutlich erweitert.

Trotzdem ist zu hinterfragen, ob die Ermöglichung einer Mischnutzung auf dem letzten Arbeitszonenareal für die Gemeinde zielführend ist, insofern keine dringende Wohnknappheit herrscht. Für diese Umnutzung des Areals sprechen aber, dass:

- ... der Gemeinde kein Bedarf oder Interesse für eine gewerbliche Nutzung bekannt ist: Bereits seit 1990 wurde versucht, an dieser Lage Gewerbe anzusiedeln. Die Bemühungen blieben aber ohne Erfolg. Die Gemeinde will das Brachliegen dieses Potentialgebiets nicht länger hinnehmen, sondern die Entwicklung aktiv fördern.
- ... das Egro-Areal für das Gesicht und die Entwicklung der Gemeinde grosse Bedeutung hat und das Interesse an einer Entwicklung insbesondere der heutigen Brachfläche entsprechend gross ist.

- ... eine Entwicklung der heutigen Brachfläche nur angestossen werden kann, wenn eine Entwicklung der Fläche auch wirtschaftlich interessant ist.
- ... die Gemeinde trotz grosser Neubauaktivitäten in den letzten Jahren über einen Leerwohnungsbestand verfügt, der deutlich unter dem Bezirksdurchschnitt und noch deutlicher unter dem Kantonsdurchschnitt liegt.

Die erarbeitete Nutzungsstrategie bildet ein Standbein des Entwicklungskonzepts. Das zweite Standbein bilden die definierten Entwicklungsgrundsätze. Gemeinsam ergeben sie die Leitplanken, nach welchen sich die künftige Arealentwicklung richten soll und welche eine zukunftssträchtige Entwicklung des Egro-Areals ermöglichen sollen. Beide Pläne sind als eigentliches Entwicklungskonzept diesem Bericht angehängt.

4 Ausblick

Das Entwicklungskonzept beschränkt sich bewusst auf die zweidimensionale Ebene, weil es in erster Linie zum Ziel hat, die künftige Grundnutzung und die Entwicklungsgrundsätze im öffentlichen Interesse zu klären. Das Entwicklungskonzept also zeigt auf, unter welchen gesamtheitlichen Bedingungen eine künftige Arealentwicklung stattfinden soll.

Gestützt darauf wurden genauere Zielvorstellungen für die künftige Bebauung der grossen Baulandreserve der Parzellen Nm. 1267 und 1275 in Form eines Richtprojekts erarbeitet. Die Erarbeitung erfolgte in Begleitung von Gemeindevertretern und beratenden Fachleuten. Im Sinne eines iterativen Verfahrens wurde dieses Richtprojekt zur Verifizierung des Entwicklungskonzepts verwendet, um auszuschliessen, dass nicht-umsetzbare Inhalte im Entwicklungskonzept definiert werden. Gestützt darauf wurde das Entwicklungskonzept finalisiert und dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Das erarbeitete Richtprojekt soll seinerseits als Grundlage für die weiteren Planungsschritte dienen: Um das vorliegende Entwicklungskonzept umsetzen zu können, sind eine Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung und ein neuer Gestaltungsplan notwendig.

Der Gemeinderat ist bestrebt, diese weiteren Planungsschritte zeitnah umzusetzen, um die «ewige Brache» endlich zu aktivieren und eine qualitätsvolle Ergänzung des Ortskerns und Aufwertung des Egro-Areals zu erreichen.

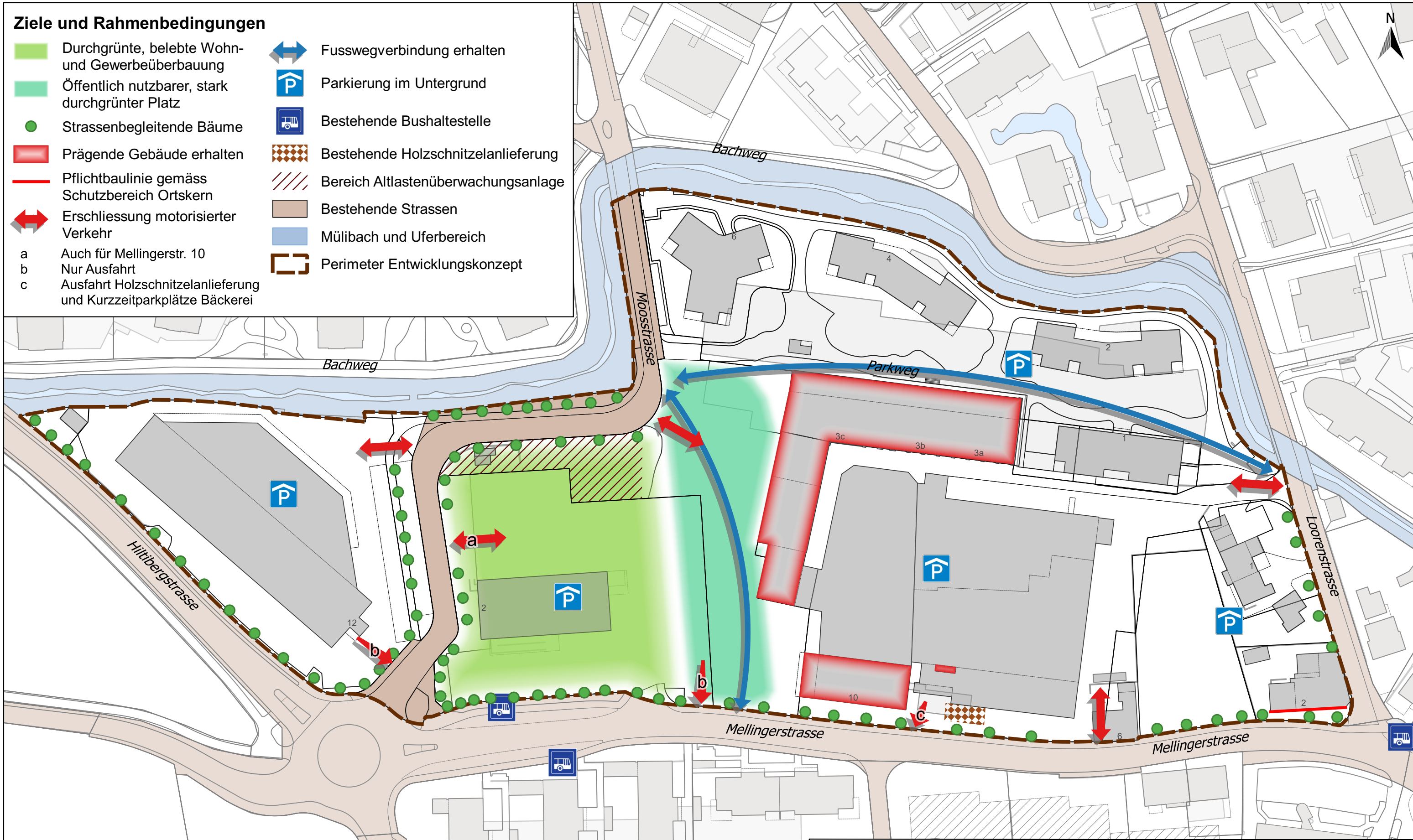
Anhang

Entwicklungskonzept Egro-Areal, bestehend aus

- Entwicklungskonzept: Entwicklungsgrundsätze Situation 1:1'000
- Entwicklungskonzept: Nutzungsstrategie Situation 1:1'000

Ziele und Rahmenbedingungen

- Durchgrünte, belebte Wohn- und Gewerbeüberbauung
 - Öffentlich nutzbarer, stark durchgrünter Platz
 - Strassenbegleitende Bäume
 - Prägende Gebäude erhalten
 - Pflichtbaulinie gemäss Schutzbereich Ortskern
 - Erschliessung motorisierter Verkehr
 - P Fusswegverbindung erhalten
 - P Parkierung im Untergrund
 - P Bestehende Bushaltestelle
 - Bestehende Holzschnitzelanlieferung
 - Bereich Altlastenüberwachungsanlage
 - Bestehende Strassen
 - Mülibach und Uferbereich
 - Perimeter Entwicklungskonzept
- a Auch für Mellingerstr. 10
 b Nur Ausfahrt
 c Ausfahrt Holzschnitzelanlieferung und Kurzzeitparkplätze Bäckerei



Egro-Areal, Niederrohrdorf
Entwicklungskonzept:
Entwicklungsgrundsätze
 Situation 1:1'000

Projekt-Nr.	PL	Format	AV-Grundlage	Datum
009.081.002	IGL	A3	Stand Juli 2023	09.01.2024

SCHEIDEGGER
 PARTNER

MARTINSBERGSTRASSE 46 5400 BADEN
 FON 056 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28 5630 MURI
 FON 056 675 39 00

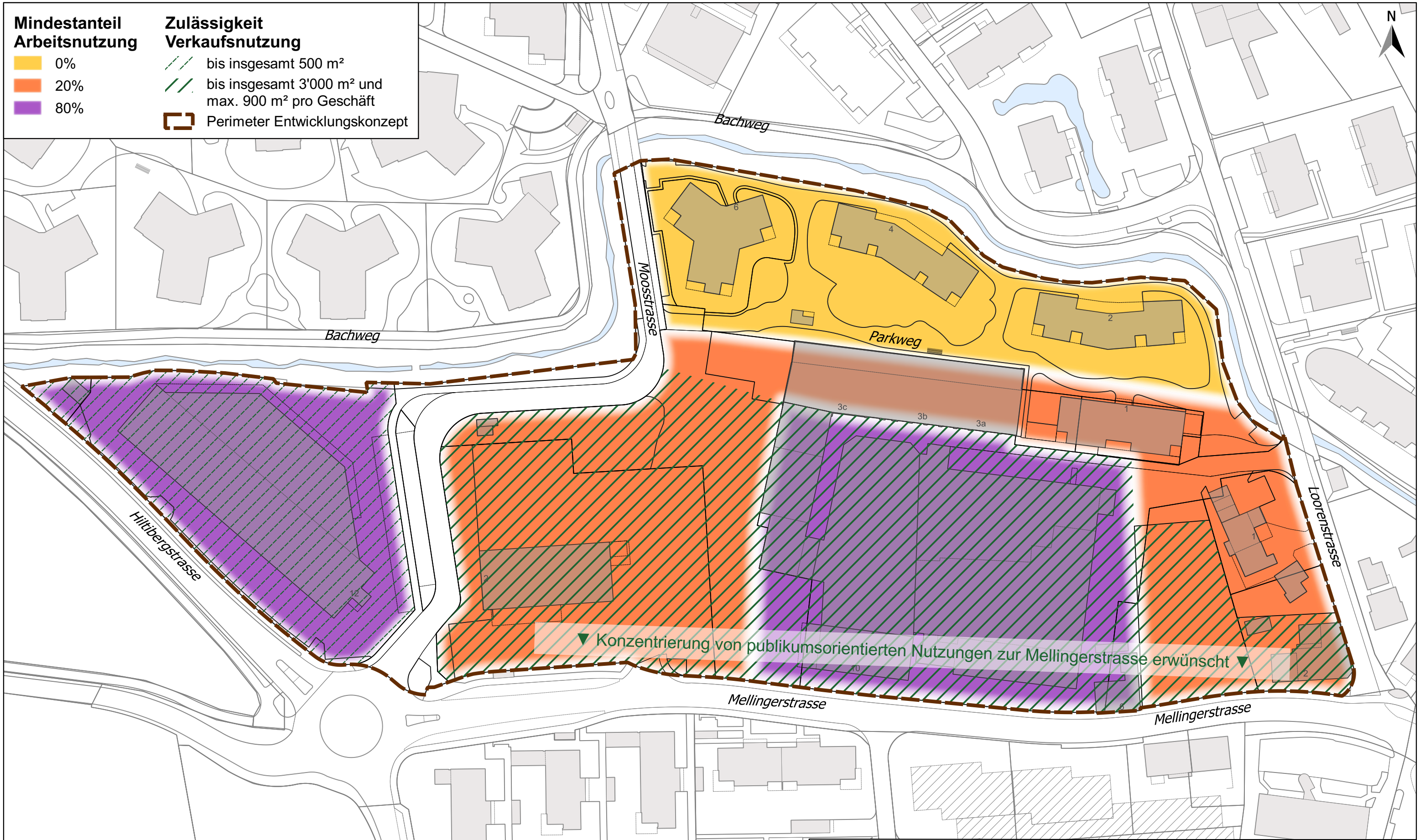
WWW.KOPA.CH

**Mindestanteil
Arbeitsnutzung**

- 0%
- 20%
- 80%

**Zulässigkeit
Verkaufsnutzung**

- bis insgesamt 500 m²
- bis insgesamt 3'000 m² und max. 900 m² pro Geschäft
- Perimeter Entwicklungskonzept



Egro-Areal, Niederrohrdorf
Entwicklungskonzept:
Nutzungsstrategie
 Situation 1:1'000

Projekt-Nr.	PL	Format	AV-Grundlage	Datum
009.081.002	IGL	A3	Stand Juli 2023	09.01.2024

SCHEIDEGGER
 PARTNER

MARTINSBERGSTRASSE 46
 5400 BADEN
 FON 056 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
 5630 MURI
 FON 056 675 39 00

WWW.KOPA.CH