



Niederrohrdorf

## Gestaltungsplan Egro-Areal

## Kapazitätsnachweis



2. April 2026

**BP**  
BALLMER + PARTNER AG

dipl. Ingenieure ETH/SIA/SVI  
Distelbergstrasse 22, 5000 Aarau  
Tel 062 825 26 30  
[www.ballmer-partner.ch](http://www.ballmer-partner.ch)

## 1. Allgemeines

Auf den beiden Parzellen 1267 und 1275 befindet sich das Egro-Areal. Auf diesem Areal ist eine Überbauung geplant. Im Rahmen einer Teiländerung der Nutzungsplanung (Umzonung der Arbeitszone in eine Mischzone) und eines Gestaltungsplanes sollen die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Überbauung erarbeitet werden.

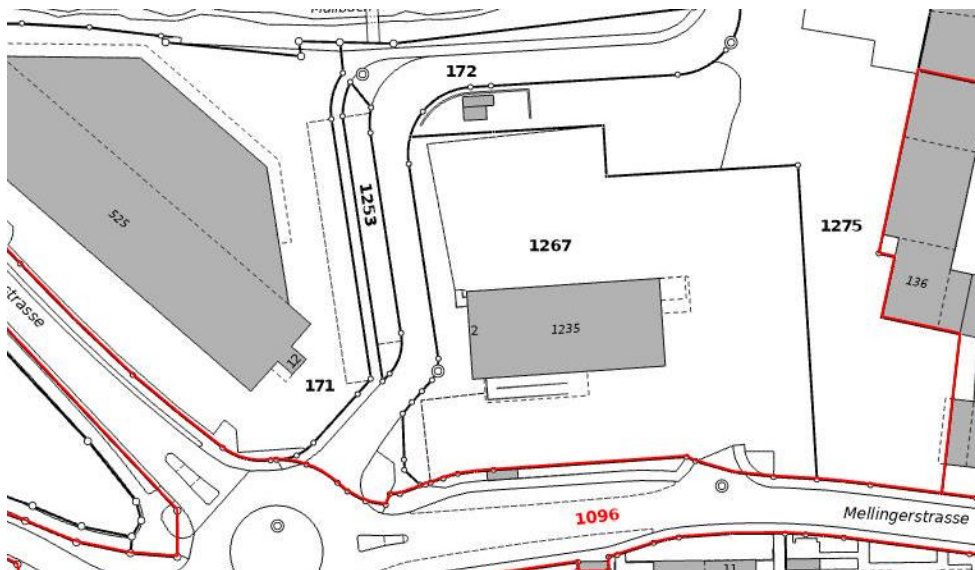


Abbildung 1: Übersicht Parzellen



Abbildung 2: Gestaltung Umgebung

**Grundlage:**

Grundlage ist das aktualisierte Richtprojekt von Husistein & Partner von 2026. Gemäss Richtprojekt sind folgende Parkierungsmöglichkeiten vorgesehen:

Parkplätze Bewohner:	38 Parkfelder (PF)
Parkplätze Besucher:	4 PF
Parkplätze Kunden Retail:	37 PF
Parkplätze Mitarbeitende Retail:	8 PF
Parkplätze Gewerbe:	11 PF
Parkplätze Kompensation z. G. P.1275:	13 PF (bestehend)
Parkplätze Parzelle 1275:	34 PF (bestehend)
Parkplätze Dienstbarkeit P. 1268:	3 PF (bestehend)
Parkplatz Werkfahrzeug:	1 PF (bestehend)
Parkplätze Reserve:	2 PF

Folglich sind 151 Parkfelder vorgesehen und davon sind 51 bereits heute bestehend bzw. es entstehen 100 neue Parkfelder, die zusätzlichen Verkehr erzeugen.

**2. Verkehrserhebung**

In einem ersten Schritt wurde für den Kreisel Zelgli in der Abendspitze ASP der Verkehr mittels Videoaufnahmen erhoben und ausgewertet. Die Erhebungen fanden am 23. und 24. Januar 2024 statt. So konnten die aktuell vorhandenen Verkehrsströme ermittelt und das Abbiegeverhalten festgestellt werden. Für die Berechnungen der Leistungsberechnungen werden die gemittelten Zahlen verwendet.

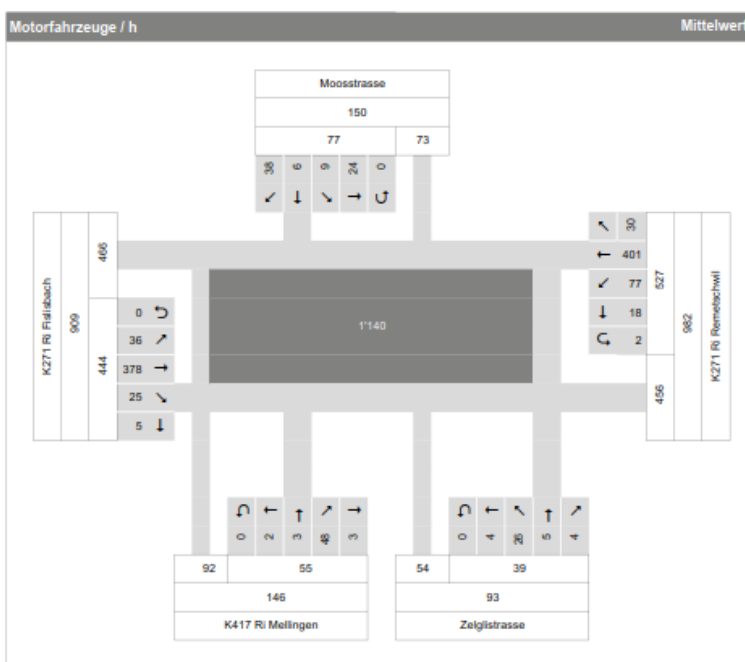


Abbildung 3: Verkehrserhebung ASP 2024

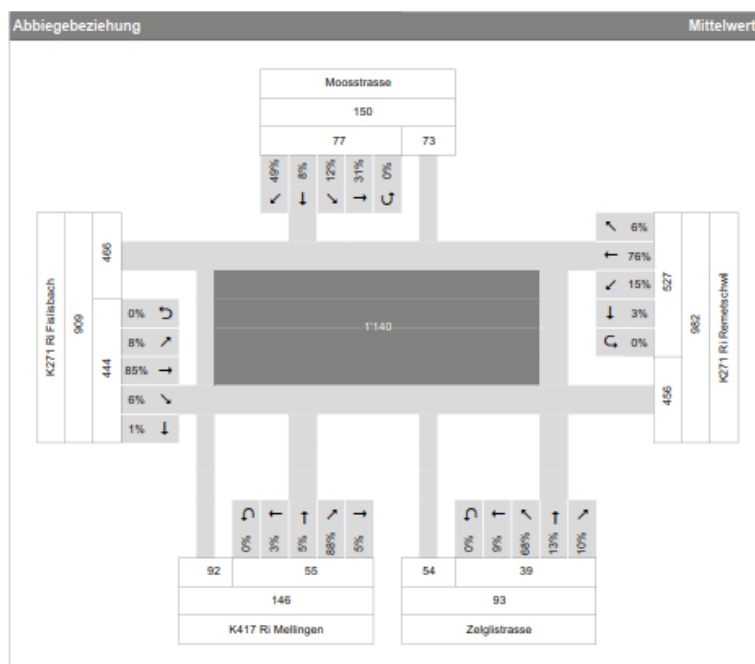


Abbildung 4: Abbiegebeziehungen ASP 2024

### 3. Verkehrsprognose

Auf der Kantonsstrasse K271 verkehren auf 2026 hochgerechnet gut 8000 Fahrzeuge pro Tag. Nach den Empfehlungen des Kantons für die Erstellung eines Kapazitätsnachweises nach §46 BauV handelt es sich somit um ein Netz mit ausreichender Kapazität. Es wird daher mit einer Verkehrszunahme von 2% pro Jahr gerechnet. Da es sich um eine Sondernutzungsplanung handelt, muss der Verkehr auf einen Zustand in 10 Jahren hochgerechnet werden (2036).

ASP-Einfahrten, heute	73 Fahrzeuge
ASP-Ausfahrten, heute	77 Fahrzeuge
Total heute in der ASP (2024)	150 Fahrzeuge

Die Ermittlung der Ein- und Ausfahrten in der ASP erfolgte für die geplante Überbauung via einer Parkplatzberechnung (Standort-Typ C). Für die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich zusätzliche 100 Parkfeldern. Daraus ergibt sich folgendes zusätzliches Verkehrsaufkommen (Berechnungen siehe Anhang):

ASP Einfahrten Überbauung Egro	79 Fahrzeuge
ASP Ausfahrten Überbauung Egro	85 Fahrzeuge
Total Zusatzverkehr in der ASP	164 Fahrzeuge

Die Verkehrszahlen wurden für die Leistungsberechnungen verwendet. Für das Abbiegeverhalten der zusätzlichen Fahrten wurden die Erhebungen Kreisell Zelgli (Libellenkreisel) verwendet.



## Anhang 1 Parkplatzberechnung und Verkehrserzeugung

### Standort-Typ

<b>Objekt</b>	<b>Egro Niederrohrdorf</b>
Zuständig	Isabelle Gloor, Scheidegger + Partner
PLZ. Ort, Standort:	Niederrohrdorf
Anlass:	GP
Nutzung:	Wohnen, Dienstleistung, Verkauf
Verfahren	gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)
<b>Berechnungsgrundlage</b>	VSS 40 281 (März 2019)

### Zumutbare Fussdistanz zur ÖV-Haltestelle

		Distanz (Luftlinie)	Beurteilung
Bahnhaltestelle	keine		
Bushaltestelle	Egro	100 m	

### Annahme für die gewichtete Bedienungshäufigkeit ÖV

Frequenz Bahn und Bus pro Richtung

Hauptverkehrszeit	9
Zwischenzeit	9

**Annahme** > 4-mal pro h

### Annahme für Anteil LV

Lage: Zentrumsnah, Nutzung lokal

**Annahme** < 25%

### Standort-Typ aus Anteil LV und Bedienhäufigkeit

		min.	max.
<b>Annahme:</b>	<b>Standort-Typ C</b>	<b>50%</b>	<b>80%</b>

**Verkehrsaufkommen gemäss Richtprojekt**

**Objekt** Egro Niederrohrdorf  
**Zuständig** Isabelle Gloor, Scheidegger + Partner  
**PLZ. Ort, Standort:** Niederrohrdorf  
**Anlass:** GP  
**Nutzung:** Wohnen, Dienstleistung, Verkauf  
**Verfahren** gemäss Kapitel D (vereinfachtes Verfahren)

**Berechnungsgrundlage** VSS 40 283 (März 2019) / EAR 05 (D)

Nutzung	Angebot PF Standort-Typ C		Fahrten/Tag			Fahrten / Abendspitze					
	gem. Richtprojekt		pro PF	gem. Richtprojekt Fahrten		Ein %	Aus %	gem. Richtprojekt Ein   Aus		Max Ein   Aus	
V1 Verkauf Lebensmittel	45		14.3	644		10%	11%	64	71		
G Gewerbe übrige	-		5.2	-		8%	8%	0	0		
D Dienstleistung intensiv / übrige	13		3.3	43		4%	17%	2	7		
W Wohnen	42		3.0	126		10%	6%	13	8		
<b>Total Fahrten</b>	100			<b>812</b>	-			79	86		
								<b>164</b>			

## Anhang 2 Leistungsberechnungen

### Kapazität, mittlere Verlustzeit und Staulängen - nur Fz.-Verkehr

Datei: Niederrohrdorf Zelgli heute.krs  
 Projekt: Egro  
 Projekt-Nummer: 23126  
 Knoten: Zelgli  
 Stunde: ASP

#### Wartezeiten

		n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	QSV
	Name	-	-	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	-
1	Strasse 1	1	1	154	490	1052	0.47	562	6.4	A
2	Strasse 2	1	1	542	61	828	0.07	767	4.7	A
3	Strasse 3	1	1	542	43	828	0.05	785	4.6	A
4	Strasse 4	1	1	82	581	1094	0.53	513	7.0	A
5	Strasse 5	1	1	583	85	805	0.11	720	5.0	A

#### Staulängen

		n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	-	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E	Pkw-E	Pkw-E	-
1	Strasse 1	1	1	154	490	1052	0.6	3	4	A
2	Strasse 2	1	1	542	61	828	0.1	1	1	A
3	Strasse 3	1	1	542	43	828	0.0	1	1	A
4	Strasse 4	1	1	82	581	1094	0.8	4	6	A
5	Strasse 5	1	1	583	85	805	0.1	1	1	A

Gesamt-Qualitätsstufe : A

Gesamter Verkehr  
im Kreis

Zufluss über alle Zufahrten : 1260 Pkw-E/h  
 davon Kraftfahrzeuge : 1144 Kfz/h

Summe aller Wartezeiten : 2.05 (Kfz\*h)/h  
 Mittl. Wartezeit über alle Kfz : 6.44 s pro Fz

Berechnungsverfahren :

Kapazität : Schweiz: SN 640 024a (2006)  
 Wartezeit : HBS 2015 + HBS 2009 mit T = 3600  
 Staulängen : Wu, 1997 (= HBS, CH + HCM)  
 LOS - Einstufung : HBS (Deutschland)  
 Verwendung der Pkw-Einheiten : Pkw-E = 1,1 für eingegebene Pkw / = 0 sonst

Strasse 1: ~~Hiltbergstrasse~~  
 Strasse 2: ~~Mellingerstrasse West~~  
 Strasse 3: ~~Zelglistrasse~~  
 Strasse 4: ~~Mellingerstrasse Ost~~  
 Strasse 5: ~~Moosstrasse~~

<b>Kapazität, mittlere Verlustzeit und Staulängen - nur Fz.-Verkehr</b>
---

Datei: Niederrohrdorf Zelgli 2036 mit Egro.krs  
 Projekt: Egro  
 Projekt-Nummer: 23126  
 Knoten: Zelgli  
 Stunde: ASP

<b>Wartezeiten</b>
--------------------

		n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	QSV
	Name	-	-	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	-
1	Strasse 1	1	1	195	696	1029	0.68	333	10.7	B
2	Strasse 2	1	1	802	134	678	0.20	544	6.6	A
3	Strasse 3	1	1	848	86	651	0.13	565	6.4	A
4	Strasse 4	1	1	183	666	1036	0.64	370	9.7	A
5	Strasse 5	1	1	648	189	767	0.25	578	6.2	A

<b>Staulängen</b>
-------------------

		n-in	n-K	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	L	L-95	L-99	QSV
	Name	-	-	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E	Pkw-E	Pkw-E	-
1	Strasse 1	1	1	195	696	1029	1.4	7	10	B
2	Strasse 2	1	1	802	134	678	0.2	1	2	A
3	Strasse 3	1	1	848	86	651	0.1	1	1	A
4	Strasse 4	1	1	183	666	1036	1.2	6	8	A
5	Strasse 5	1	1	648	189	767	0.2	1	2	A

**Gesamt-Qualitätsstufe : B**

Gesamter Verkehr  
im Kreis

Zufluss über alle Zufahrten : 1771 Pkw-E/h  
 davon Kraftfahrzeuge : 1610 Kfz/h  
 Summe aller Wartezeiten : 4.17 (Kfz\*h)/h  
 Mittl. Wartezeit über alle Kfz : 9.32 s pro Fz

Berechnungsverfahren :

Kapazität : Schweiz: SN 640 024a (2006)  
 Wartezeit : HBS 2015 + HBS 2009 mit T = 3600  
 Staulängen : Wu, 1997 (= HBS, CH + HCM)  
 LOS - Einstufung : HBS (Deutschland)  
 Verwendung der Pkw-Einheiten : Pkw-E = 1,1 für eingegebene Pkw / = 0 sonst

Strasse 1: Hiltibergstrasse  
 Strasse 2: Mellingerstrasse West  
 Strasse 3: Zelglistrasse  
 Strasse 4: Mellingerstrasse Ost  
 Strasse 5: Moosstrasse