



Sondernutzungsplanung


Gestaltungsplan Egro-Areal

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Orthofoto 2025 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau und der swisstopo),
Planungsperimeter rot umrandet

SCHEIDEGGER + PARTNER AG INGENIEURE UND PLANER	E-MAIL WEB	SCHEIDEGGER@KOPA.CH 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	S009.084.001.01 Mitwirkung	
Verfasser	Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR Fabian Meisser, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU	
Verfassungsdatum	15. April 2026	Kontrolle 
Dateiname	ber 009084 GP Egro-Areal_M	
Copyright	© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI – 2026	

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Perimeter	7
2	Planungsrechtliche Grundlagen	9
2.1	Vorgaben des Bundes	9
2.1.1	Gesetze und Verordnungen	9
2.1.2	Sachpläne	9
2.1.3	Inventare	9
2.2	Vorgaben des Kantons	10
2.2.1	Richtplan	10
2.2.2	Baugesetz und -verordnung	10
2.3	Vorgaben auf regionaler Ebene	11
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept (REK)	11
2.3.2	Agglomerationsprogramme	11
2.4	Vorgaben auf Gemeindeebene	12
2.4.1	Allgemeine Nutzungsplanung	12
2.4.2	Masterplan «Kernzone / Bünt»	14
2.4.3	Rechtsgültiger Gestaltungsplan Egro-Areal	15
3	Zentrale Sachthemen	20
3.1	Klimawandel	20
3.2	Grundwasserschutz	22
3.3	Hochwasser und Oberflächenabfluss	23
3.4	Lärm	24
3.5	Belastete Standorte	26
4	Gebietsanalyse	28
4.1	Lage / Umgebung	28
4.2	Historische Entwicklung	28
4.3	Bebauung der Umgebung	29
4.4	Verkehrliche Erschliessung	30
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	30
4.4.2	Öffentlicher Verkehr	30
4.4.3	Fussverkehr	31
4.4.4	Veloverkehr	31
5	Richtprojekt	32
5.1	Entwicklungsprozess	32
5.2	Städtebauliches Konzept	37
5.3	Freiraumkonzept	38
5.4	Wohntypologien und Nutzungen	39
5.5	Abschätzung Innenentwicklungspotential	39
5.6	Strassen- und Fusswegerschliessung	40

5.6.1	Erschliessungskonzept	40
5.6.2	Verkehrserzeugung und Leistungsberechnung	41
5.7	Lärmbeurteilung	41
6	Erläuterung der Planungsinhalte	42
6.1	Zweck und Ziele (§ 1)	42
6.2	Bestandteile und Geltungsbereich (§ 2)	42
6.3	Verhältnis zur Grundordnung (§ 3)	43
6.4	Baubereiche (§ 4)	43
6.4.1	Baubereich Gebäude (Abs. 1)	43
6.4.2	Baubereich Sockelgeschoss (Abs. 2)	44
6.4.3	Massgebendes Terrain (Abs. 3)	44
6.4.4	Pflichtbaulinien (Abs. 4)	45
6.4.5	Höhen der Gebäude und Geschossigkeit (Abs. 5 bis 7)	45
6.4.6	Technische Aufbauten (Abs. 8)	46
6.5	Art und Mass der Nutzung (§ 5)	47
6.6	Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr (§ 6)	47
6.6.1	Erschliessung Tiefgarage (Abs. 1)	47
6.6.2	Erschliessung oberirdisch (Abs. 2)	47
6.6.3	Anlieferung (Abs. 3)	48
6.6.4	Innenhof (Abs. 4)	48
6.6.5	Parkierung MIV (Abs. 5)	49
6.6.6	Bedingte oberirdische Parkfelder (Abs. 6)	50
6.6.7	Kurzzeitparkfelder (Abs. 7)	51
6.7	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (§ 7)	52
6.7.1	Qualität (Abs. 1)	52
6.7.2	Öffentlicher Fussweg (Abs. 2)	53
6.7.3	Interne Fusswege (Abs. 3)	53
6.7.4	Parkierung Velos (Abs. 4)	53
6.7.5	Bike + Ride (Abs. 5)	53
6.8	Gestaltung von Bauten und Anlagen (§ 8)	54
6.8.1	Gestaltung Baubereich A (Abs. 1)	54
6.8.2	Gestaltung Sockelgeschoss (Abs. 2)	55
6.8.3	Fasadengestaltung (Abs. 3)	55
6.8.4	Dachgestaltung (Abs. 4)	55
6.8.5	Allgemeine Gestaltung (Abs. 5)	55
6.8.6	Charakter und Materialisierung (Abs. 6)	56
6.9	Aussenraum (§ 9)	56
6.9.1	Grundsatz (Abs. 1)	56
6.9.2	Innenhof (Abs. 2)	56
6.9.3	Erschliessungsflächen (Abs. 3)	57
6.9.4	Grün- und Freiflächen (Abs. 4)	57
6.9.5	Aufwertung Strassenraum (Abs. 5)	57
6.9.6	Gestaltungskriterien (Abs. 6)	57
6.9.7	Umgebungsplan (Abs. 7)	57
6.9.8	Artenwahl (Abs. 8)	58
6.9.9	Spiel- und Aufenthaltsflächen	58
6.9.10	Grünflächenziffer	58
6.10	Umwelt (§ 10)	58

6.10.1	Energieeffizienz (Abs. 1)	58
6.10.2	Belasteter Standort und Altlastensanierung (Abs. 2 und 3)	59
6.11	Ver- und Entsorgung (§ 11)	59
6.11.1	Entwässerung / Versickerung (Abs. 1)	59
6.11.2	Sammelstelle Entsorgung (Abs. 2)	59
6.12	Realisierung (§ 12)	59
6.13	Qualitätssicherung (§ 13)	60
6.14	Schlussbestimmungen (§ 14)	60
6.14.1	Inkrafttreten (Abs. 1)	60
6.14.2	Planbeständigkeit (Abs. 2)	60
6.15	Weitere Erläuterungen	61
6.15.1	Zielvorgaben der BNO	61
6.15.2	Anpassung an den Klimawandel	61
6.15.3	Sichtlinien und Sichtzonen	61
6.15.4	Trafostation	62
7	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	63
8	Planungsverfahren	64
8.1	Regionale Abstimmung	64
8.2	Kantonale Vorprüfung	65
8.3	Mitwirkung	65
8.4	Einwendungsverfahren	65
8.5	Beschlussfassung / Genehmigung	65
	Beiliegende Planungsakten	66
	Weitere Beilagen	66
	Abbildungen	66
	Tabellen	67

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Nordwesten des Baugebiets von Niederrohrdorf, im Anschluss an den Ortskern, liegt das «Egro-Areal», das einzige Gewerbegebiet 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, 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 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 war es, die künftigen Nutzungen und Entwicklungsgrundsätze in der Gesamtschau des Areals zu planen. Die Umsetzbarkeit des Entwicklungskonzepts wurde anhand eines Richtprojekts (erarbeitet durch das Architekturbüro Husistein & Partner AG, Aarau) überprüft und zum vorliegenden Richtprojekt für den Gestaltungsplan (siehe Beilage [3]) weiter ausgearbeitet.

Das Entwicklungskonzept Egro-Areal wurde am 15. Januar 2024 durch den Gemeinderat als behördenverbindliches Instrument für die weitere Entwicklung des Egro-Areals verabschiedet. Folglich werden die relevanten Ziele in der parallel geführten Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung «Egro-Areal» verbindlich gesichert. Für den vorliegenden Gestaltungsplan Egro-Areal sind daher die Vorgaben der BNO gemäss Teiländerung «Egro-Areal» einzuhalten.

1.2 Perimeter

In der parallellaufenden Teiländerung der Nutzungsplanung soll das Egro-Areal resp. die gesamte heute rechtskräftige Arbeitszone einer Wohn- und Arbeitszone zugeführt werden. Diese umfasst die Parzellen Nrn. 715, 171, 1253, 1267 sowie grosse Teile der Parzellen Nrn. 172, 1275 und 513. Zusätzlich wird für die Parzelle Nr. 1267 und einen Grossteil der Parzelle Nr. 1275 eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Dieser Bereich der Gestaltungsplanpflicht bildet den Kernperimeter des Gestaltungsplanes Egro-Areal. Gleichzeitig handelt sich dabei um den Bereich, in welchem eine Bauanfrage vorliegt, das Potential für eine Neuentwicklung liegt, die wesentlichsten Festlegungen des Entwicklungskonzepts liegen und folglich in Abstimmung mit der Gemeinde ein Richtprojekt erarbeitet wurde (siehe Kapitel 5).

Weiter wird der südwestlichste Teil der Parzelle Nr. 513 in den Gestaltungsplanperimeter (Abbildung 1) integriert, um an der Mellingerstrasse Kurzzeit-Parkfelder für die Bäckerei zu sichern.

Der Perimeter weicht deutlich vom Perimeter des heute rechtsgültigen Gestaltungsplanes Egro-Areal (siehe Kapitel 2.4.3) ab. Die Neudefinition des Perimeters wird in Kapitel 6.2 begründet.

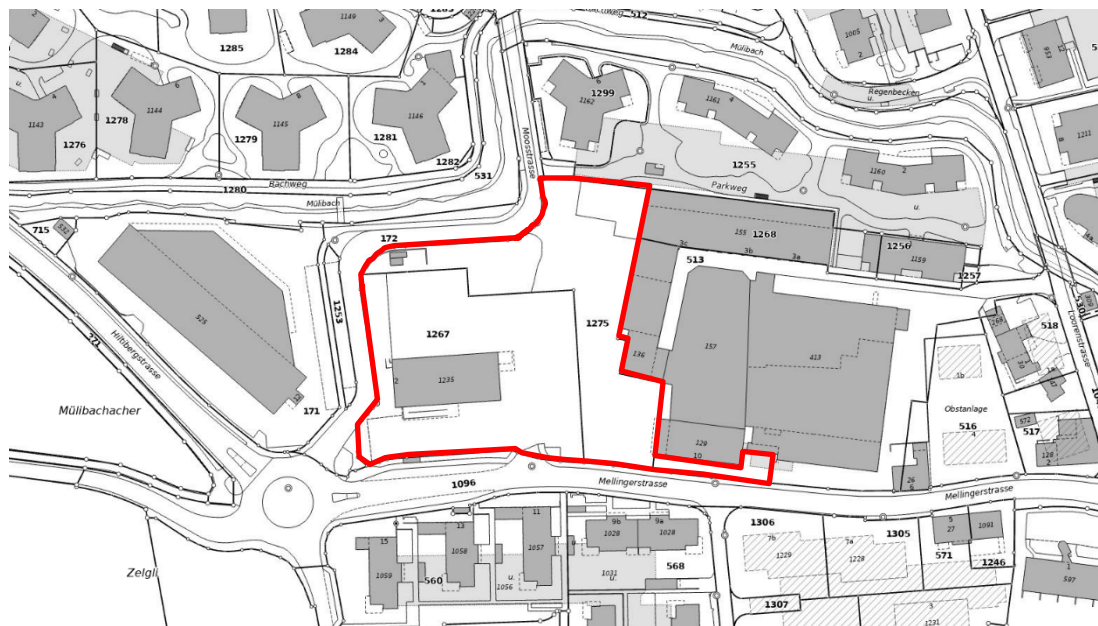


Abbildung 1: Perimeter (rot) des Gestaltungsplanes Egro-Areal, oben mit AV, unten mit Luftbild 2025 (Hintergrund: Daten des Kantons Aargau)

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Vorgaben des Bundes

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Grundlegende Vorgaben sind dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sowie der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zu entnehmen. Für den vorliegenden Gestaltungsplan sind folgende Anweisungen von besonderer Relevanz:

- Haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten (Art. 1 Abs. 1 RPG / Art. 2 RPV)
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG)
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlage wie Boden, Luft, Wasser und Landwirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG)
- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG)
- Schaffung von kompakten Siedlungen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG)
- Schaffung und Erhalt der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. b^{bis} RPG)
- Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens der einzelnen Landesteile und Hinwirkung auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft (Art. 1 Abs. 2 lit. c RPG)
- Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG)
- Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung, wobei Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und hinreichend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein sollen (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG)
- Schaffung von Rad- und Fusswegen sowie das Vorhandensein von vielen Grünflächen und Bäumen (Art. 3 Abs. 3 lit. c und e)

2.1.2 Sachpläne

Der Planungssperimeter und seine nähere Umgebung werden nicht von einem Sachplan tangiert.

2.1.3 Inventare

Für den Planungssperimeter und seine nähere Umgebung sind keine relevanten Einträge in einem Inventar (ISOS, IVS, BLN) vorhanden.

2.2 Vorgaben des Kantons

2.2.1 Richtplan

Gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau (Richtplankapitel R1) ist die Gemeinde Niederrohrdorf Teil des ländlichen Entwicklungsraums. Ländliche Entwicklungsräume zeichnen sich gemäss Richtplankapitel R1 durch eine hohe Lebensraumqualität aus und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und der Erholung. Die Gemeinden sorgen dafür, dass der ländliche Charakter erhalten bleibt und sie sich weiterentwickeln können. Die Dörfer sind von innen heraus zu erneuern und nachzuverdichten (innere Siedlungsentwicklung). Für die Wirtschaft sollen geeignete Bau-landreserven an geeigneter Lage zur Verfügung stehen.

Einträge für den Planungssperimeter im Richtplan sind ansonsten keine vorhanden.

2.2.2 Baugesetz und -verordnung

Das kantonale Baugesetz (BauG) definiert den Zweck von Gestaltungsplänen in § 16 BauG:

¹ Die Gemeinden stellen die zweckmässige Erschliessung und Überbauung bestimmter Gebiete soweit nötig durch Erschliessungs- und Gestaltungspläne sicher. (...)

Die Möglichkeiten, welche sich im Rahmen von Gestaltungsplänen bieten, sind in § 21 BauG festgehalten. Schliesslich gelten Gestaltungspläne als Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit c BauG).

Die Bauverordnung (BauV) definiert in § 8 genauer, welche Inhalte ein Gestaltungsplan umfassen kann (Abs. 1) sowie in welchen Punkten und unter welchen Bedingungen er von der allgemeinen Nutzungsplanung abweichen darf (Abs. 2 – 4). Für die vorliegende Planung sind insbesondere relevant:

§ 8 BauV Gestaltungsplan

² Wenn die Gemeinden nichts anderes festlegen, dürfen Gestaltungspläne von den allgemeinen Nutzungsplänen abweichen bezüglich

a) *Bauweise, Baumasse (höchstens jedoch um ein zusätzliches Geschoss), Gestaltung der Bauten (Gebäude- und Dachform) und Abständen, (...)*

³ Bei Abweichungen vom allgemeinen Nutzungsplan zeigt der Gemeinderat auf, wie diese zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen.

2.3 Vorgaben auf regionaler Ebene

2.3.1 Regionales Entwicklungskonzept (REK)

Gemäss § 13 BauG sind Nutzungspläne regional abzustimmen, womit auch die regionalen Grundlagen zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Niederrohrdorf ist Teil des Regionalplanungsverbandes Baden Regio. Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK), genehmigt durch den Vorstand am 28. November 2013 und ergänzt am 22. Juli 2016 ist Niederrohrdorf Teil der «ländlich geprägten Entwicklungsachsen». In diesen, wird das Siedlungsgebiet betreffend, werden folgende Strategien verfolgt:

- Die Entwicklung findet als «moderat verändertes Gebiet» statt.
- Bis 2030 soll in diesen Gebieten ein Zuwachs von + 2'000 Einwohnern erfolgen.
- Die Struktur soll grundsätzlich erhalten und moderat erneuert werden.
- Die ÖV-Güteklasse hat auf den Haupterschliessungsachsen mindestens D (gering) betragen.

Weitere, genauere Festlegungen sind keine vorhanden, zumal Niederrohrdorf kein regionaler Entwicklungsschwerpunkt ist.

2.3.2 Agglomerationsprogramme

Die Gemeinde Niederrohrdorf ist Teil des Agglomerationsprogrammes Aargau-Ost, welches am 12. Mai 2021 vom Regierungsrat verabschiedet wurde.

Gemäss dem Kartenband soll die Gemeinde Niederrohrdorf folgende Teilstrategien verfolgen:

- Wohnqualität und Ortsbild stärken – Teilstrategie Siedlung
- Freiräume im Siedlungsgebiet aufwerten und vernetzen sowie die dörflich geprägte Kulturlandschaft erhalten – Teilstrategie Landschaft
- Zuverlässiges und nachfragegerechtes Busangebot bereitstellen (mind. 15-min-Takt) – Teilstrategie Verkehr: Öffentlicher Verkehr und multimodale Angebote
- Sicheres und durchgängiges Velonetz bereitstellen – Teilstrategie Verkehr: Fuss- und Veloverkehr
- Verkehr auf dem übergeordneten Strassennetz kanalisieren – Teilstrategie Verkehr: Motorisierter Individualverkehr

Spezifische Massnahmen, welche den Planungsperimeter direkt betreffen würden, sind keine festgehalten.

2.4 Vorgaben auf Gemeindeebene

2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 26. November 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 10. August 2022 vom Regierungsrat genehmigt. 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 am 15. Januar 2024 beschlossenen Entwicklungskonzept Egro-Areal vor, womit die vorliegende, bereits in der Gesamtrevision vorgesehene Umzonung erfolgen kann. Weitergehende Vorschriften konnten noch nicht in die Gesamtrevision aufgenommen werden, da zum Zeitpunkt ihrer Erarbeitung noch keine Entwicklungsabsichten zum Egro-Areal vorlagen.

In der aktuell rechtskräftigen Nutzungsplanung liegt der Gestaltungsplanperimeter in der Arbeitszone A und der Wohn- und Gewerbezone WG3. Eine Gestaltungsplanpflicht ist keine festgesetzt.

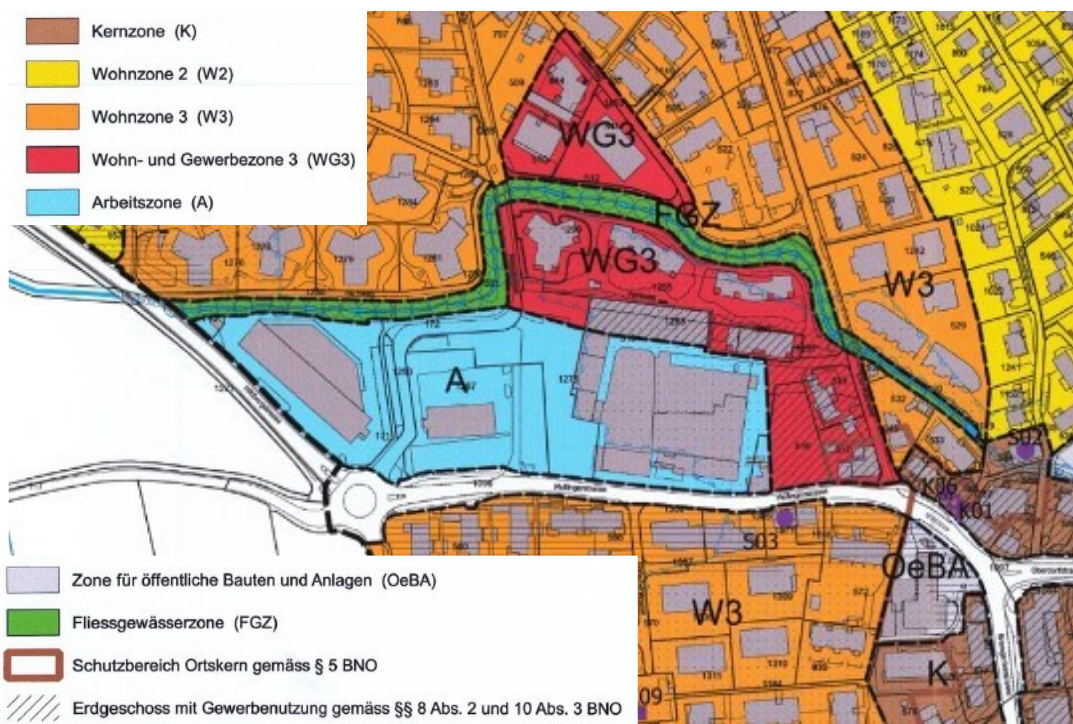


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan vom 10. August 2022

Der vorliegende Gestaltungsplan stützt sich allerdings nicht auf den rechtsgültigen Zonenplan, sondern auf die parallel zum Gestaltungsplan geführte «Teiländerung Egro-Areal». Damit wird die Arbeitszone vollständig in die neu zu schaffende Wohn-

Tabelle 1: Auszug Masswerte der neuen WGE

Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone Egro (WGE)
Vollgeschosse max.	4
Gesamthöhe max.	17 m ¹
Grenzabstand klein / gross mind.	5 m / Festlegung durch Gemeinderat im Einzelfall
Max. Gebäudelänge	Festlegung durch Gemeinderat im Einzelfall
Grünflächenziffer mind.	0.2
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III
<i>Die mit " 1 " bezeichnete Höhe erhöht sich bei einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses um 1 m. Gewerblich genutzte Erdgeschosse dürfen eine Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen.</i>	

Für den vorliegenden Gestaltungsplan Egro-Areal besonders relevant sind allerdings die neu in der BNO vorgesehenen Zielvorgaben für Gestaltungspläne in der Zone WGE allgemein sowie an das gestaltungsplanpflichtige Gebiet:

§ 5a (neu) Gestaltungspläne der Zone WGE

¹ Für Gestaltungspläne in der Zone WGE gelten folgende Zielvorgaben:

- a. Entwicklung eines durchgrüntem und durchmischtem Wohn- und Gewerbequartiers
- b. Verdichtete Bauweise unter besonders guter Einordnung ins Ortsbild, insbesondere gegenüber den Egro-Altbauten
- c. Als zusätzliches Geschoss ist nur ein verstärkt abgegrabenes oder das massgebende Terrain überragendes Geschoss (Sockelgeschoss) für Parkierung, Nebennutzungs- und Technikräume zulässig.
- d. Rationelle, gezielt zusammengefasste Erschliessung des motorisierten Verkehrs unter Berücksichtigung der gewerblichen Erschliessungsbedürfnisse
- e. Gewährleistung möglichst attraktiver Fusswegverbindungen
- f. Minergie-Standard oder nachweislich mindestens gleichwertig
- g. Erstellung des Gestaltungsplans gestützt auf ein Richtprojekt

² Für das im Bauzonenplan ausgewiesene gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Egro-Areal» gelten zusätzlich die nachfolgenden Zielvorgaben:

- a. Schaffung einer attraktiven öffentlichen Fusswegverbindung zwischen Moos- und Mellingerstrasse
- b. Aufwertung des bestehenden Platzes im östlichen Bereich mit Grünflächen inkl. Bäumen und Sträuchern
- c. Einbettung eines attraktiv gestalteten, halböffentlichen Innenhofs in die Überbauung
- d. Aufwertung der Bushaltestelle «Niederrohrdorf, Egro» mit Bike+Ride

2.4.2 Masterplan «Kernzone / Bünt»

Der Masterplan Kernzone / Bünt, erarbeitet von der Husistein & Partner AG, vom 14. November 2017 dient als behördenverbindliches Planungsinstrument und ist in die abgeschlossene Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit eingeflossen. Der Perimeter des Masterplanes schliesst den südöstlichen Teil des Egro-Areals mit ein.

Der Masterplan hält fest, dass sich das Egro-Areal längerfristig für eine weitere Entwicklung anbietet und ist entsprechend als «Entwicklungsschwerpunkt Siedlung & Freiraum» ausgewiesen. Als städtebauliche Leitlinie für das Gebiet Egro 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 Umzoning von der Industriezone in eine Mischzone denkbar.»

2.4.3 Rechtsgültiger Gestaltungsplan Egro-Areal

Der heute rechtsgültige Gestaltungsplan Egro-Areal wurde am 18. Oktober 2010 vom Gemeinderat beschlossen und am 23. Dezember 2010 durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt (Abbildung 4).

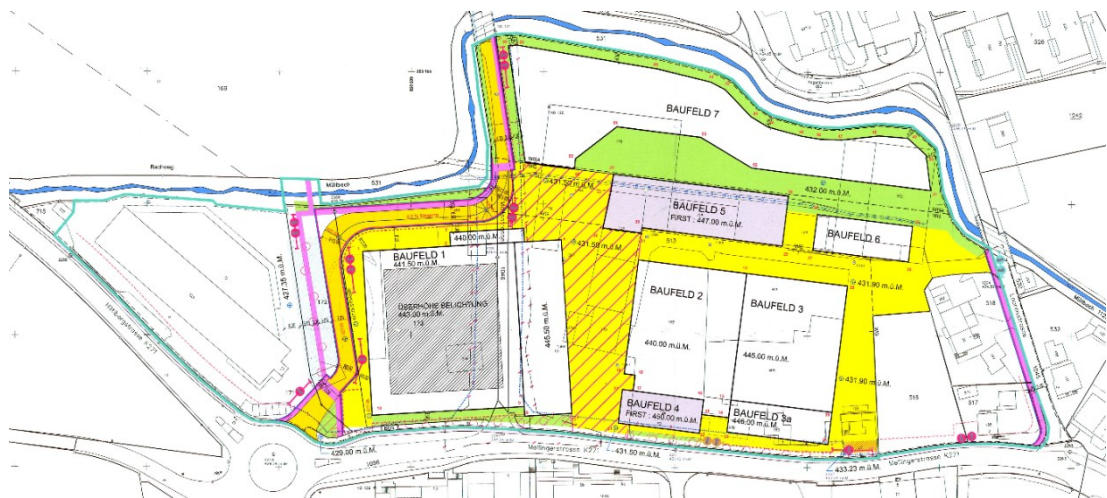


Abbildung 4: Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010

Der Gestaltungsplan (GP) 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 zulässigen 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 Hochstamm-bäume)</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 (siehe Kapitel 5.6.1). Zudem ist zumindest eine Ausfahrt auf die Mellingerstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 1275 notwendig, weil die Westflügel der Egro-Gründerbauten gemäss Entwicklungskonzept 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 regeln, siehe nachfolgende Erläuterungen.

Abweichende Erschliessungslösung

Da sich die im rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegte Arealerschliessung schnell als ungeeignet herausstellte, aber bisher noch kein neuer Gestaltungsplan zur Rechtskraft gebracht werden konnte, musste eine provisorische Erschliessungslösung gefunden werden. Dafür reichten die betroffenen Grundeigentümer Ende 2018 ein Baugesuch (BG Nr. 2018-0041) ein. Dieses Baugesuch wurde am 28. Januar 2019 bewilligt, unter der kantonalen Auflage, dass innert zwei Monaten nach Rechtskraft des überarbeiteten Gestaltungsplanes ein Baugesuch für die definitive Erschliessungslösung einzureichen sei. Eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes ist bisher aber nicht erfolgt und wird mit dem vorliegenden, neuen Gestaltungsplan nachgeholt.

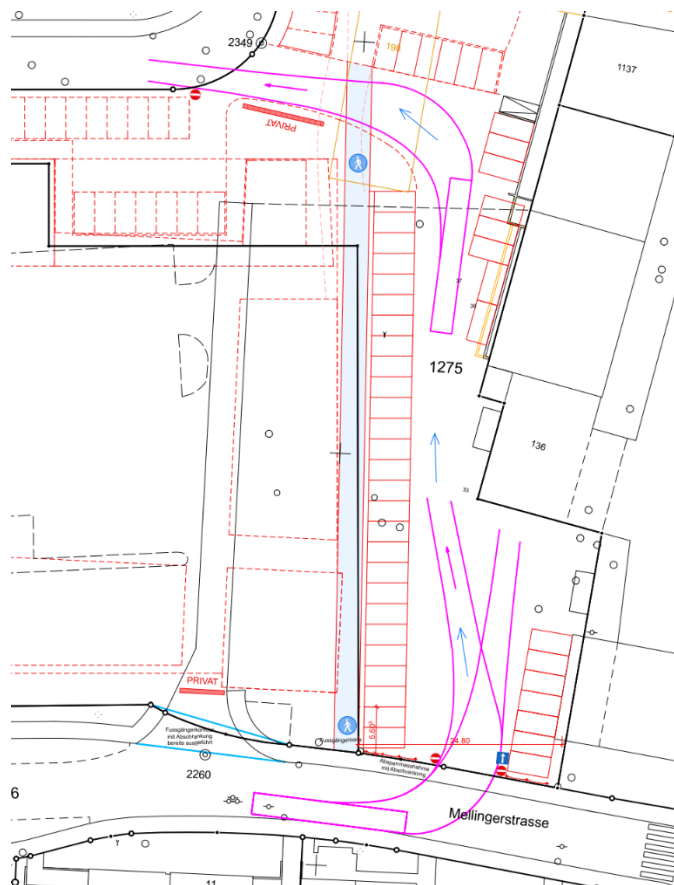


Abbildung 5: Erschliessungsregime auf Parz. 1267 und 1275, welches mit Baugesuch 2018-0041 am 28. Januar 2019 provisorisch, d.h. bis nach Rechtskraft eines überarbeiteten Gestaltungsplanes, bewilligt wurde.

Diese Bewilligung ist aber unterdessen nur noch für den westlichen Bereich (Parz. 1267 und 1275) relevant. Für diese Parzellen beinhaltet die provisorische Erschliessungslösung (siehe Abbildung 5) folgende Abweichungen gegenüber dem rechtskräftigen Gestaltungsplan:

- Direkte Zufahrt ab der Mellingerstrasse westlich des Gebäudes Mellingerstrasse 10, wobei die im Baugesuch enthaltenen Einbahnregelung bisher nicht umgesetzt wurde.
- 42 Parkfelder im Bereich der Begegnungszone (anstatt zulässigen 34 Parkfeldern)
- Gestaltung des Begegnungszone als reine Erschliessungsfläche

Die Anlieferung zur Holzschmelzeheizung war bereits bei deren Erstellung Thema; es wurde eine befristete Zustimmung erteilt.

Für die Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518 wurde in der Zwischenzeit eine neue Erschliessungslösung im Zuge der Neubebauung der Parzellen Nrn. 516, 517 und 518 bewilligt (Bewilligung vom 3. Juli 2023, unter kantonaler Zustimmung vom 21. Dezember 2022), abweichend vom bestehenden Gestaltungsplan. Die neue Erschliessung für diese Parzellen (Abbildung 6) beinhaltet:

- Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ab der Mellingerstrasse für die Parzellen Nrn. 513, 516, 517 und 518 an der Lage des heutigen Barbüdahauses, wobei für die Parzellen Nrn. 516, 517 und 518 eine Tiefgarage erstellt wird.
- Über denselben Anschluss erfolgt die Zufahrt für die Anlieferung zur zentralen Holzschnitzel-Heizung des Wärmeverbundes «Niederrohrdorf Zentrum» der AEW Energie AG. Da sich der Lastwagen für die Anlieferung parallel zur Mellingerstrasse vor dem Gebäude Nr. 413 (Produktion der Egro Industrial Systems AG) aufstellen muss und ein Wenden an dieser Lage nicht möglich ist, erfolgt die Ausfahrt auf die Mellingerstrasse separat vor der Bäckerei. Zur Mellingerstrasse wird der Anlieferungsbereich durch eine Grünrabatte mit drei neuen Bäumen abgetrennt.
- Zusammen mit der Erschliessung der Holzschnitzelanlieferung wurden drei Kurzzeitparkfelder für die Bäckerei vorübergehend, d.h. bis zur Anpassung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Egro-Areal toleriert. Sie seien danach wieder aufzuheben.
- Weitere Erschliessungen gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan dürfen nicht erstellt werden.



Abbildung 6: Erschliessungsregime auf Parz. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde.

Mit dem vorliegenden, neuen Gestaltungsplan werden nun die Erschliessung sowie die Parkierungssituation westlich der Egro-Gründerbauten sowie die Parkfelder der Bäckerei abschliessend geregelt.

Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplans

Daraus ergibt sich, dass der aktuell noch rechtsgültige Gestaltungsplan ausserhalb des Perimeters des vorliegenden, neuen Gestaltungsplanes keine relevanten Festlegungen mehr enthält, die beibehalten werden müssten. Innerhalb des Perimeters der

vorliegenden Planung (siehe Kapitel 1.2) wird der bisherige Gestaltungsplan durch neue, zweckmässige Festlegungen gemäss Erläuterungen in Kapitel 6 ersetzt.

Der Gestaltungsplan vom 18. Oktober 2010 kann daher vollständig aufgehoben werden. Dies erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren («Aufhebung Gestaltungsplan Egro-Areal»), welche mit der Festlegung des vorliegenden, neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal koordiniert wird.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Klimawandel

Mit Beschluss vom 8. November 2022 wurde ein eigenes Strategiekapitel H7 «Klima» in den kantonalen Richtplan aufgenommen. Gemeinden sind demnach gehalten, mit einer qualitätsorientierten Siedlungsentwicklung nach innen nachhaltige und klimaanangepasste Siedlungsstrukturen mit hoher Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen sowie entsprechende Verkehrsinfrastrukturen umzusetzen.

Die Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau hat dafür im kantonalen Geoportal Agis Klimaanalysekarten zur Verfügung gestellt. Daraus lassen sich folgende Erkenntnisse entnehmen:

- Die Klimaanalysekarte (Abbildung 7) zeigt, dass im Planungssperimeter in der unmittelbaren Umgebung der Egro-Altbauten sowie auf dem asphaltierten Platzbereich (Parz. Nr. 1275) heute ein deutlicher Wärmeinseleffekt (= Temperaturabweichung gegenüber unbebauten Grün- / Freiflächen) von bis zu 3 Kelvin errechnet wird. Es handelt sich dabei gemäss der Analysekarte um einen der stärksten Wärmeinseleffekte in Niederrohrdorf. Im Bereich der Parzelle Nr. 1267 beträgt der Wärmeinseleffekt rund 0 bis 2 Kelvin.

Der Perimeter wird nur von schwachen Kaltluftströmungsfeldern beeinflusst, wobei im Bereich des Perimeters zwei Strömungsfelder aufeinandertreffen: Einerseits fliesst Kaltluft von Norden / Nordosten durch das Siedlungsgebiet hindurch zu, andererseits von den Kulturlandflächen im Südosten. Bezüglich Kaltlufteinfluss befindet sich der Perimeter also an privilegierter Lage.

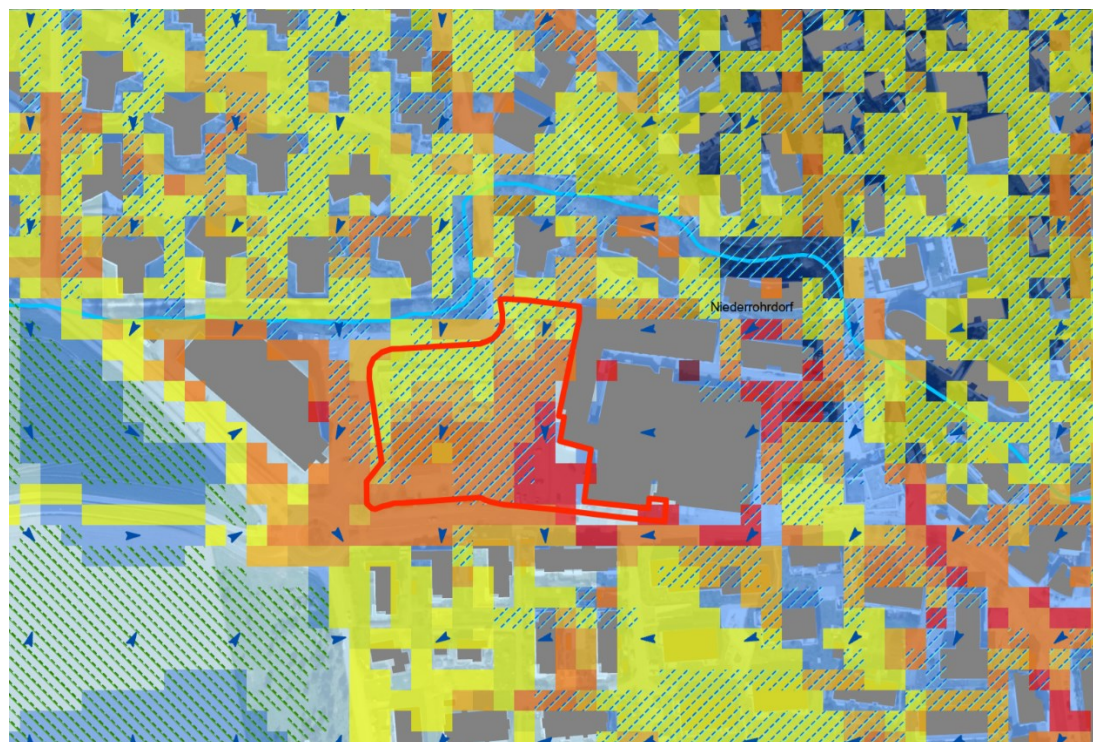


Abbildung 7: Auszug Klimaanalysekarte (Klimakarte 1) der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer; Planungsperimeter rot umrandet (Daten des Kantons Aargau)

- In der Planhinweiskarte Tag ist die Physiologisch Äquivalenten Temperatur (PET) berechnet, welche eine Einschätzung der Wärmebelastung für die Bevölkerung am Tag ermöglicht. Im Planungsperimeter wird eine PET von 38°C errechnet, was als sehr starke Belastung (zweithöchste Kategorie der Beurteilungsskala) beurteilt wird. Als Hinweise für die Planung wird daher formuliert, dass Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig seien (insbesondere Begrünung, Verschattung, Entsiegelung, auch von Verkehrsflächen).
- Die Planhinweiskarte Nacht zeigt einen errechneten nächtlichen Wärmeineleffekt von 1 bis 2°C, weshalb das Bioklima im Perimeter als «weniger günstig» beurteilt wird. Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind daher nicht prioritär, aber bei Nutzungsintensivierungen (wie hier vorgesehen) zu berücksichtigen.

- Die Karte Zukunftsszenario 2035 (Abbildung 8) zeigt die errechnete nächtliche Überwärmung um 4 Uhr morgens während einer Hitzeperiode im Jahr 2035. Die Berechnung zeigt, dass eine Verstärkung des nächtlichen Wärmeinseleffekts um ca. 4°C im südöstlichen Teil des Perimeters erwartet wird, im nordöstlichen Teil hingegen keine Verstärkung. Auf dem Platzbereich würde damit nachts eine Temperatur von rund 20°C erreicht. Damit würden sich sogenannte Tropennächte einstellen, in welchen die Temperatur nicht unter 20°C absinkt. Für die Planung lässt sich daraus ableiten, dass insbesondere auf dem asphaltierten Platz im östlichen Bereich des Perimeters Handlungsbedarf an hitzemindernden Massnahmen besteht.

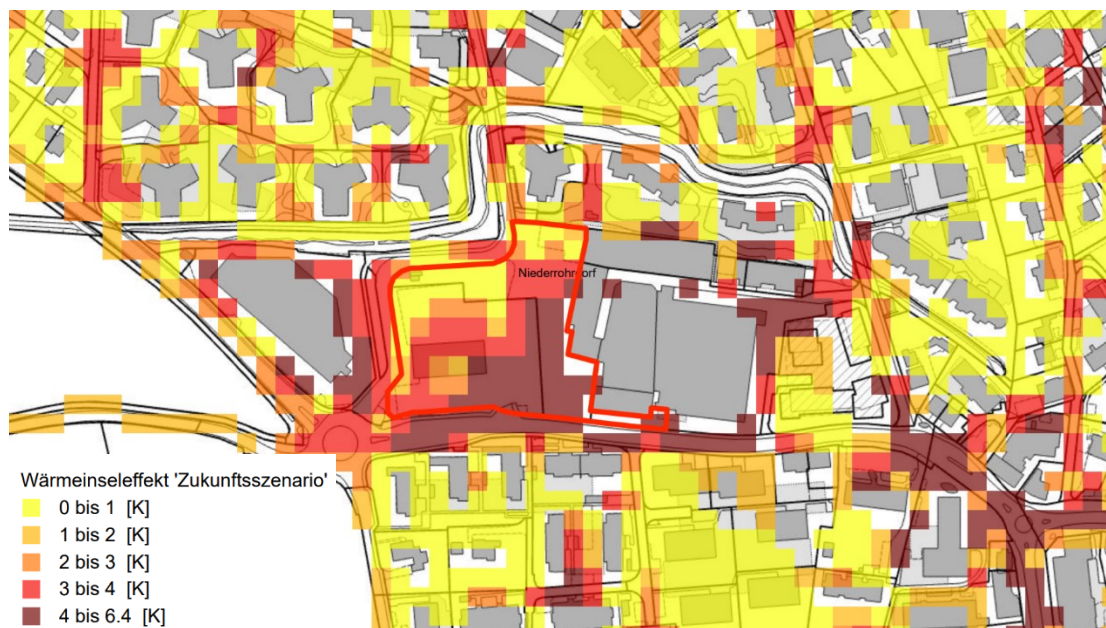


Abbildung 8: Auszug Klimakarte 5, Zukunftsszenario 2035, der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer; Planungsperimeter rot umrandet (Daten des Kantons Aargau)

Welche Massnahmen im Gestaltungsplan vorgesehen sind, um eine an den Klimawandel angepasste Arealentwicklung zu sichern, ist in Kapitel 6.15.1 aufgezeigt.

3.2 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. In diesem Bereich gilt gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 1 GSchV, dass keine Anlagen erstellt werden dürfen, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Regenwasser von Terrassen, Hauszufahrten und Parkfelder darf nur über die belebte Bodenschicht versickert werden (Ordner Siedlungsentwässerung der kantonalen Abteilung für Umwelt, Kapitel 14.8). Dies gilt auch für Umschlagplätze, sofern das Platzwasser keine wassergefährdeten Stoffe enthält.

Zudem gilt gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV: «Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des

Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.»

Der mittlere Grundwasserspiegel im Planungserimeter liegt gemäss hydrogeologischer Beurteilung der Jäckli Geologie AG vom März 2011 im Nordosten des Perimeters bei 428 m ü. M. und fällt nach Südwesten ab bis auf 424 m ü. M. An der Nordostecke von Baubereich A liegt der mittlere Grundwasserspiegel bei rund 427 m ü. M. Die Bodenplatte der Tiefgarage ist Unterkant auf 427.19 m ü. M. vorgesehen, womit kein Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel erfolgt.

3.3 Hochwasser und Oberflächenabfluss

Der Planungserimeter ist gemäss Gefahrenkarte Hochwasser von keiner Gefährdung oder Restgefährdung betroffen (Abbildung 9). Die östlich angrenzenden Liegenschaften sind jedoch von einer Restgefährdung betroffen. Diese ist auch im Bauzonenplan orientierend abgebildet.

Die Restgefährdung geht von einer erwarteten Überschwemmung bei einem Hochwasser-Extremereignis (EHQ) aus. Sie löst keinen unmittelbaren Handlungsbedarf aus. Sie ist jedoch als Hinweis an die Grundeigentümer zu verstehen, Massnahmen am Bauobjekt zum Schutz vor eindringendem Wasser zu ergreifen.

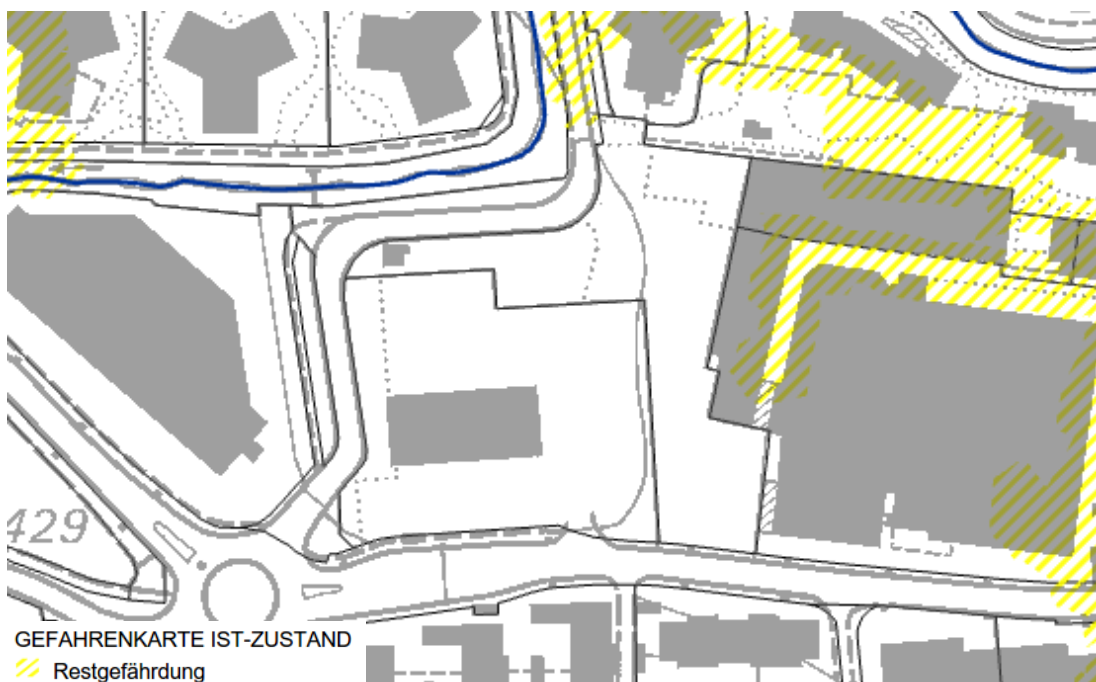


Abbildung 9: Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: Daten des Kanton Aargau)

Hinsichtlich des Oberflächenabflusses kann festgehalten werden, dass der Planungserimeter insgesamt nur einer leichten Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt ist. Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des BAFU (siehe Abbildung 10) bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei

einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Die potentielle Gefährdung ist insbesondere bei der Ausgestaltung der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt zu berücksichtigen.

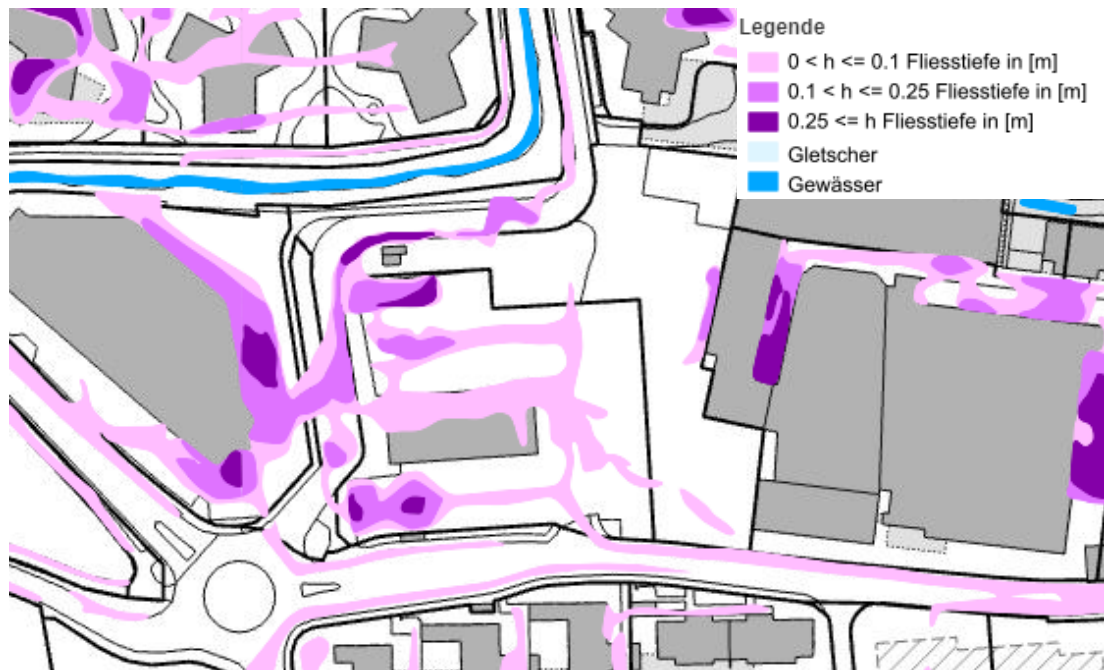


Abbildung 10: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Daten der swisstopo und des BAFU)

3.4 Lärm

In der Planung ist die Lärmbelastung, welche von der Mellinger- resp. Hiltibergstrasse (K 271) ausgeht, zu berücksichtigen. Der im AGIS verfügbare Grobkataster schätzt die Lärmbelastung anhand der Immissionsgrenzwerte ab (siehe Abbildung 12).

Bezüglich der Lärmbelastung stellt sich zunächst die Frage, ob es sich im Planungsperimeter um ein bereits erschlossenes Gebiet handelt. Gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur erschlossen werden, sofern die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Gilt das Gebiet hingegen bereits als erschlossen, sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Für die Beurteilung nach der LSV ist also entscheidend, ob die Bauzone bei Inkrafttreten der Verordnung am 1. Januar 1985 bereits erschlossen war. Das Egro-Areal ist zum Zeitpunkt 1. Januar 1985 als bereits erschlossen zu beurteilen:

Die historischen Landeskarten zeigen, dass auf diesem Areal bereits lange vor 1985 grosse Gewerbegebäude bestanden (Abbildung 11). Die Verkehrserschliessung dieser Gebäude bzw. Nutzungen erfolgte über den Perimeter der vorliegenden Planung.

- Aufgrund der damals bereits bestehenden Nutzungen ist zweifelsfrei davon auszugehen, dass auch die nötige Werkleitungserschliessung gegeben waren.

- 1972 wurde zwar der Kommunale Überbauungsplan Moos – Vordermatt beschlossen, dieser diene 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 Werkleitungsererschliessung veranlasst zu keinen Zweifeln daran.

Damit ist ersichtlich, dass die Groberschliessung des Egro-Areals bereits zum Zeitpunkt des 1. Januar 1985 gegeben war. Der Planungssperimeter ist daher als bereits erschlossen zu beurteilen; es fehlt einzig eine arealinterne Feinerschliessung. Damit sind die Immissionsgrenzwerte massgebend.



Abbildung 11: Auszug aus den historischen Landeskarten, Quelle: swisstopo

Die Arbeitszone ist der ES III zugewiesen. Die Immissionsgrenzwerte betragen gemäss Anhang 3 (Strassenverkehrslärm) und Anhang 6 (Industrie- und Gewerbelärm) 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Für gewerblich genutzte Räume (Betriebsräume) gilt nach Art. 24 Abs. 1 LSV ein um 5 dB(A) höherer Wert.

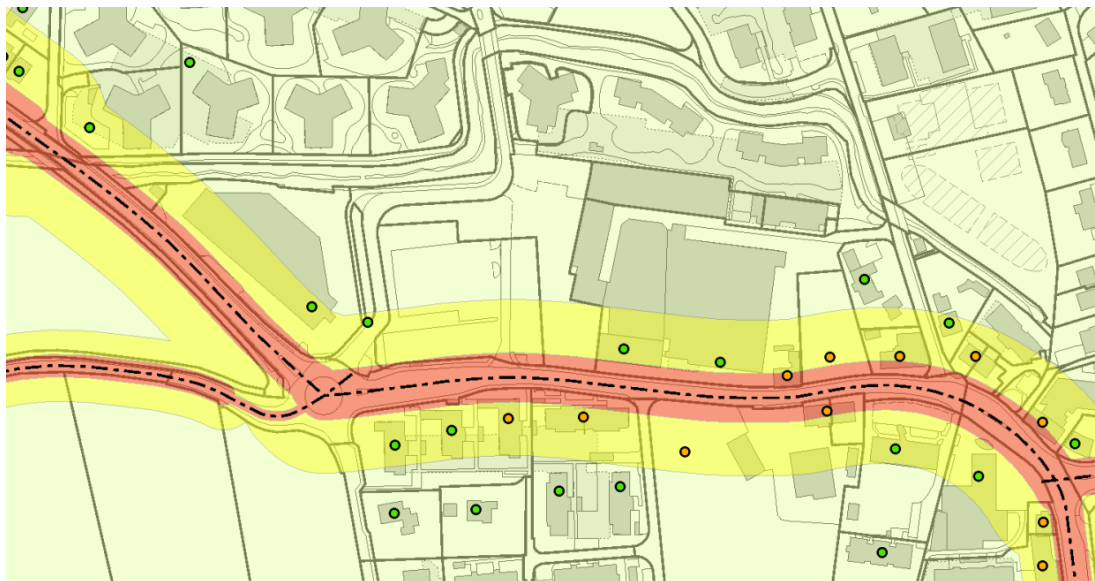


Abbildung 12: Auszug aus dem Strassenlärm-Grobkataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

3.5 Belastete Standorte

Der Planungsperimeter ist vollständig als sanierungsbedürftiger, belasteter Standort gemäss der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (AltIV) ausgewiesen (siehe Abbildung 13). Soweit bauliche Eingriffe den Standort betreffen, ist er gemäss Art. 3 AltIV zu sanieren.

Zurzeit bestehen verschiedene Massnahmen, um die bestehende Altlast zu überwachen und das Grundwasservorkommen der Trinkwasser-Fassung Bodenmatt, rund 500 m südwestlich, zu schützen. Unter anderem wird das Grundwasser an verschiedenen Messstellen vierteljährlich beprobt. In der Planung eines Bauprojekts sind entsprechende Schutzmassnahmen für das Grundwasser zu berücksichtigen. Zudem sind die leicht flüchtigen Stoffe problematisch: Es könnten sich schädliche Gase entwickeln, vor denen die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schützen sind. Dies ist bautechnisch lösbar. Gestützt auf die Luftreinhalteverordnung (LRV) ist insbesondere der Kamin der Altlastenentsorgungsanlage über Dach des daneben neu zu erstellenden Mehrfamilienhauses zu führen.

Am 30. September 2015 schlossen die Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 171, 172, 1253, 1267 und 1275 einen öffentlich-rechtlichen und im Grundbuch angemerkten Vertrag ab, die Zugänglichkeit zu den bestehenden und noch zu erstellenden Altlasten-Sanierungs- und Überwachungseinrichtungen jederzeit zu gewähren und vor allfälliger Zerstörung zu schützen. Die Anlage ist damit gesichert.

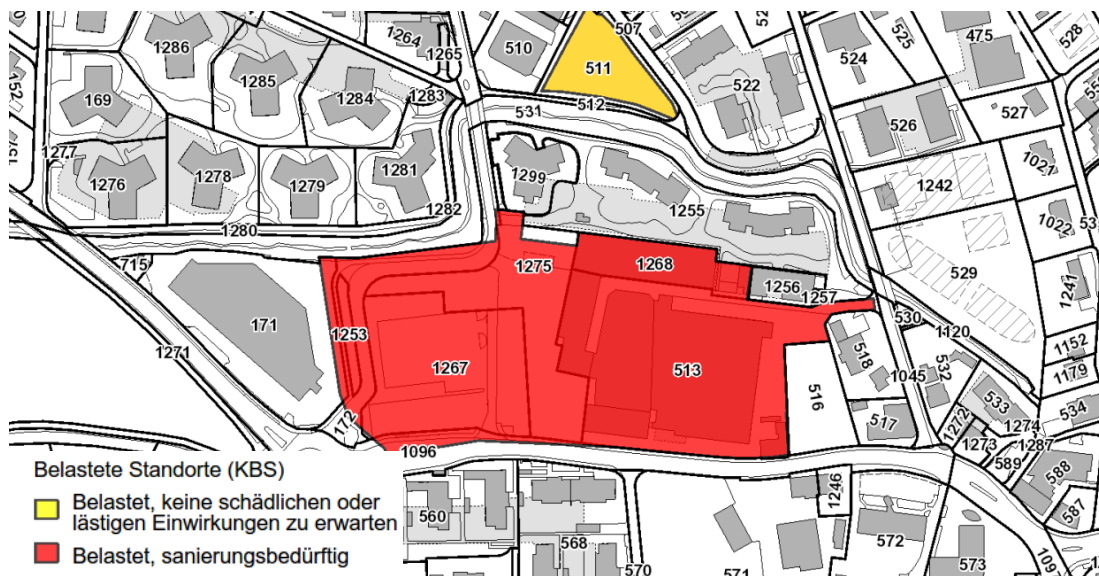


Abbildung 13: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

Bisher liegen noch keine verlässlichen Angaben zu allfälligen PFAS-Belastungen vor. Die Sanierungsbedürftigkeit des Standorts ist daher im Rahmen des Baugesuchs vertiefter zu prüfen.

4 Gebietsanalyse

4.1 Lage / Umgebung

Das Egro-Areal liegt zentral im Siedlungsgebiet zwischen den Quartieren Hofacher, Hofzelg, Parkweg und Hintermatt. Es liegt prominent am Dorfeingang, an der wichtigsten Strassenachse im Dorf und schliesst direkt an den bestehenden Dorfkern an und befindet sich somit in der Nähe diverser öffentlicher Nutzungen. 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.

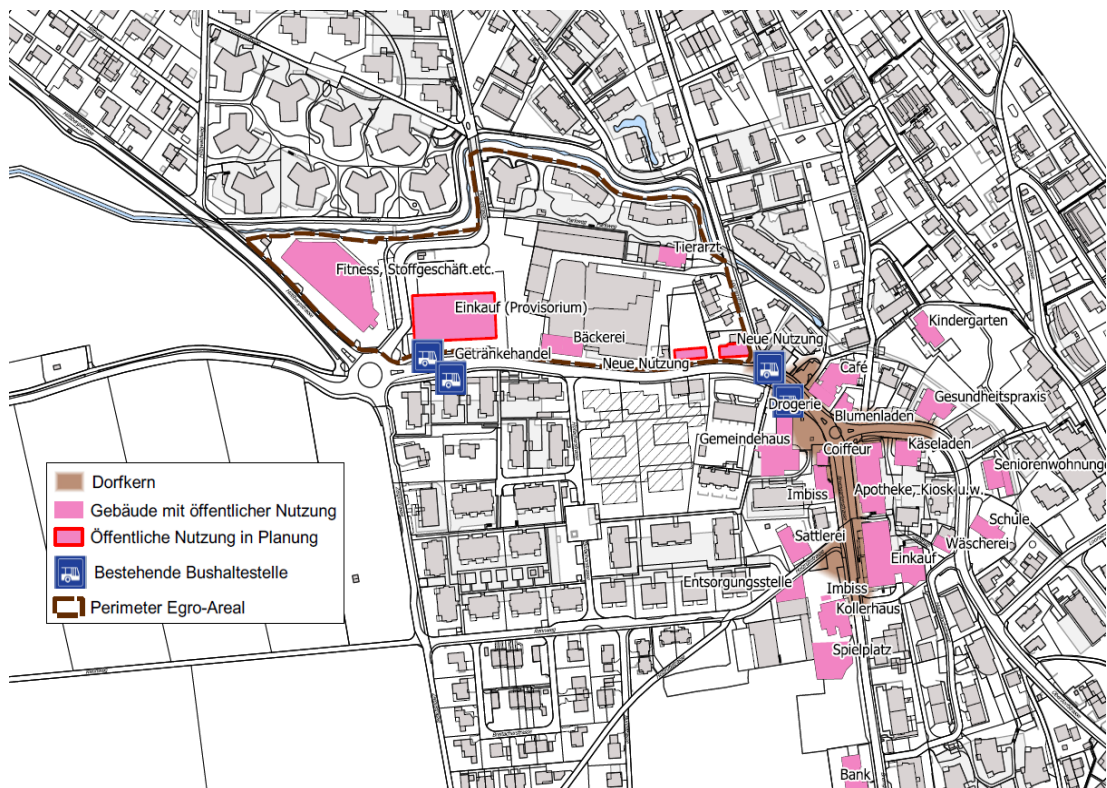


Abbildung 14: Dorfkern und öffentliche Nutzungen im Umfeld des Egro-Areals

4.2 Historische Entwicklung

Bereits vor dem Jahr 1900 befand sich auf dem Egro-Areal eine Industrienutzung, welche bis in die 1990er-Jahre stetig erweitert und ausgebaut wurde. Durch das starke Siedlungswachstum in den 1990er- und 2000er-Jahre wurde das Egro-Areal mit Wohnbauten eingebettet und bildet nunmehr eine Industrie-Insel innerhalb des durch Wohnnutzungen geprägten Baugebietes.

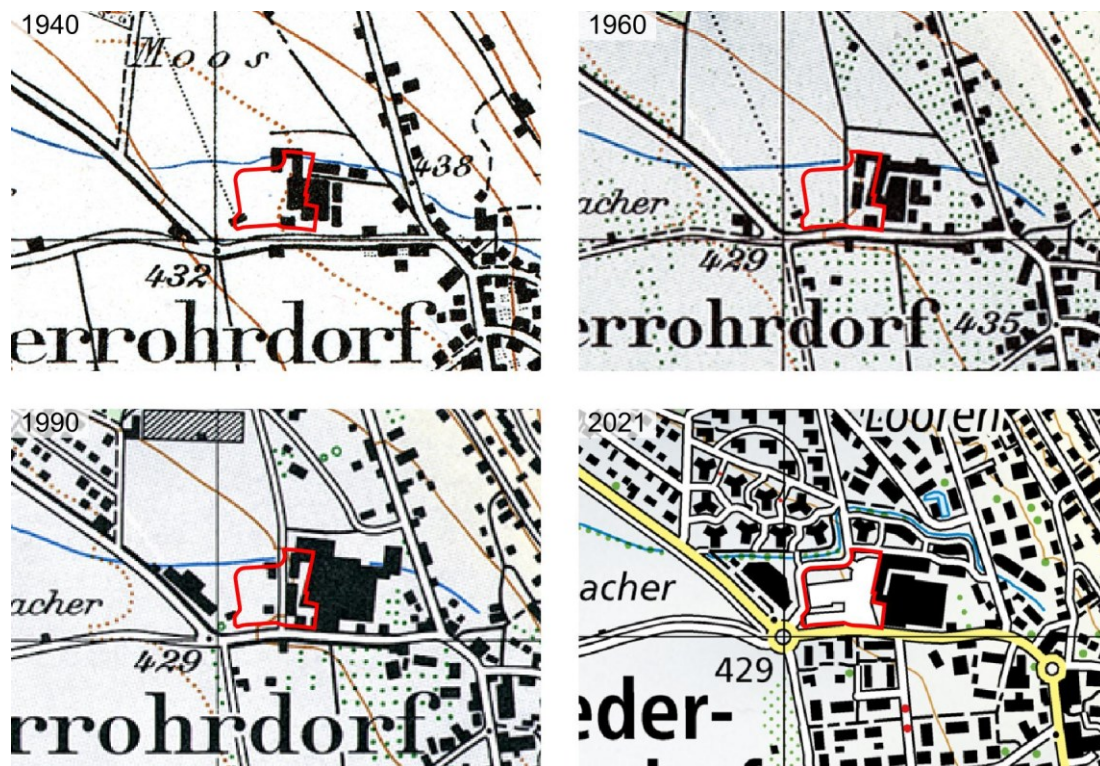


Abbildung 15: Zeitreise Landeskarten (Daten der swisstopo)

4.3 Bebauung der Umgebung

Im näheren Umfeld ist der Planungsperimeter umgeben von den prägenden Industriebauten der Egro im Osten und dem Gewerbebau westlich der Moosstrasse. Östlich der Egro-Bestandesbauten, im Spickel zwischen Looren- und Mellingerstrasse, entsteht zurzeit eine neue Wohn- und Gewerbeüberbauung (vergleiche auch «Abweichende Erschliessungslösung» in Kapitel 2.4.3). Darüber hinaus liegt der Gestaltungsplanperimeter aber inmitten einer Mehrfamilienhausstruktur. Nach Osten schliesst der Ortskern mit grossvolumigeren Bauten und diversen öffentlichen Nutzungen an.



Abbildung 16: *Bebauung der Umgebung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)*

4.4 Verkehrliche Erschliessung

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Moosstrasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Direkt oder via Kreisel können die beiden Kantonsstrassen Hiltbergerstrasse (K271) und Mellingerstrasse (K271/K417) erreicht werden. Die Prüfung der künftigen Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes wird in Kapitel 5.6.2 behandelt.

4.4.2 Öffentlicher Verkehr

Das Planungsgebiet 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-Güteklasse C.

4.4.3 Fussverkehr

Für den Fussverkehr wurde gestützt auf den rechtsgültigen Gestaltungsplan mit der Umlegung resp. Neuerstellung der Moosstrasse eine separate Verbindung entlang der Moosstrasse erstellt.

Von der Moosstrasse zur Mellingerstrasse besteht über den asphaltierten Platz heute zwar eine markierte Fusswegverbindung. Diese führt allerdings zwischen den Parkfeldern durch und weist in keiner Weise die gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan angestrebte Qualität auf (Abbildung 17). Es handelt sich, wie im Entwicklungskonzept Egro-Areal festgehalten, um eine wichtige Verbindung, welche im Zuge des vorliegenden Gestaltungsplanes gesichert aufgewertet werden soll.



Abbildung 17: Heutige Situation: Markierter Fussweg auf asphaltiertem Platz (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026)

4.4.4 Veloverkehr

Für den Veloverkehr besteht ein ausreichend engmaschiges Netz auf den bestehenden Gemeinde- und Kantonsstrassen. Es besteht kein Handlungsbedarf für neue Verbindungsachsen innerhalb des Planungsperrimeters. Die Gemeinde sieht allerdings Massnahmen zur Förderung von «Bike + Ride» vor.

5 Richtprojekt

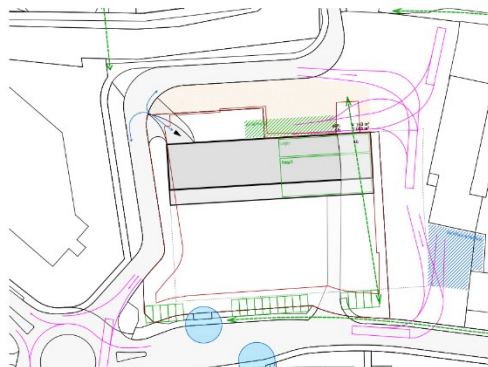
5.1 Entwicklungsprozess

Gestützt auf das Entwicklungskonzept Egro-Areal hat die Husstein & Partner AG zusammen mit den SKK Landschaftsarchitekten ein Richtprojekt für die Entwicklung der Parzellen Nrn. 1267 und 1275 erarbeitet (siehe Beilage [3]). Das Richtprojekt wurde vom Gemeinderat gutgeheissen und bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan Egro-Areal.

Das Richtprojekt durchlief dabei verschiedene Entwicklungsschritte. Eine Analyse der Ausgangslage findet sich im Richtprojekt (Beilage [3]) in den Abschnitten «Analyse» und «Synthese» (S. 2.5 – 2.13). Hinter dem Synthesepan steht dabei eine Volumenstudie, das Architekturbüro in einem ersten Stadium durchgeführt hat, siehe Abbildung 18.



Modellbild | Vorplatz



Dachaufsicht | Vorplatz



Modellbild | Hof



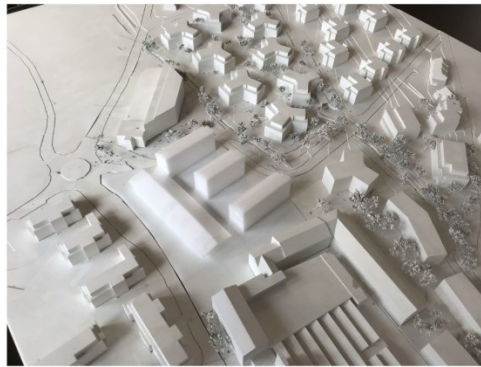
Dachaufsicht | Hof



Modellbild | Fabrikhof



Dachaufsicht | Fabrikhof



Modellbild | Lärmriegel



Dachaufsicht | Lärmriegel



Modellbild | Hochpunkt



Dachaufsicht | Hochpunkt



Modellbild | Riegel



Dachaufsicht | Riegel

Abbildung 18: Volumenstudie zur Erarbeitung des Richtprojekts (Quelle: Husstein & Partner AG)

Zu einer relevanten Veränderung im Richtprojekt hat der Entscheid des künftigen Ladenbetreibers geführt, einen grösseren Laden an diesem Standort erstellen zu wollen. Dadurch hat sich der Retail-Bereich (Erdgeschossfläche des Baukörpers entlang der Mellingerstrasse) vergrössert und an Tiefe gewonnen, wodurch die beiden bisher separaten Gebäudekörper miteinander verschmolzen. Dieser Stand des Richtprojekts wurde weiter verfeinert, insbesondere wurde die passende Platzierung des erhöhten Bereichs von Gebäude G anhand einer Modellstudie evaluiert, siehe Abbildung 19.

Die Abstimmung des Richtprojekts zwischen Investorin, Architekten und dem Gemeinderat als Planungsbehörde ist unter Beizug der Planungskommission, fachlich unterstützt durch die Scheidegger + Partner AG, erfolgt. Das finale Richtprojekt vermochte schliesslich die Beteiligten hinsichtlich der Innenentwicklung, Lärmthematik, Durchwegung, Einbezug des Strassenraums, Schaffung von Freiraumqualität sowie städtebaulicher Aspekte zu überzeugen.



Modellbild | Hof und Winkel I



Modellbild | Hof und Winkel III



Modellbild | Hof und Winkel II



Modellbild | Hof und Winkel IV

Abbildung 19: Modellstudie zur Platzierung des erhöhten Bereichs von Gebäude G (Quelle: Husistein & Partner AG)

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Richtprojekt sieht für das Egro-Areal zwei parallel ausgerichtete Winkelbauten vor, welche einen Innenhof bilden. Das nördlich liegende Haus A weist vier reguläre Vollgeschosse auf, wobei das oberste Geschoss einen Unterbruch aufweist. Dieser Unterbruch bewirkt eine kleinteiligere Erscheinung und reagiert damit auf die benachbarte Wohnzone mit kleinvolumigeren Bauten als jene der Gewerbezone. Das südliche Haus G besteht aus zwei durchgängigen Vollgeschossen und einem dreigeschossigen aufgesetzten «Turm», welcher von der Längsseite des zweigeschossigen Baukörpers zurückversetzt ist. Dadurch wird ein Kontrapunkt zu den Egro-Bestandesbauten gesetzt, ohne deren höchstes Gebäude (Nr. 129) zu überragen.



Abbildung 20: Perspektivische Ansicht des Richtprojektes der Husstein & Partner AG vom Kreisler Zelgli

An der Moosstrasse liegt der niedrigste Anschlusspunkt des Areals, wodurch sich die Erschliessung der Tiefgarage ab diesem Bereich aufdrängt. Ebenso muss die Anlieferung zu dem in Haus G vorgesehenen Verkaufsgeschäft westseitig ab der Moosstrasse erfolgen, da eine Anlieferung entlang der Mellingerstrasse einerseits aus Erschliessungsgründen nicht möglich (keine Direktzufahrt) ist und andererseits aus gestalterischen Gründen unerwünscht wäre; auch auf dem ostseitig anschliessenden Platzbereich (Parzelle Nr. 1275) wäre sie unerwünscht. Die Anordnung drängt sich dabei räumlich so auf, dass sich ein Lastwagen parallel zu Moosstrasse aufstellt. Daraus ergibt sich, dass die Tiefgarage zur Moosstrasse hin vollständig abgegraben werden muss und die neue Bebauung, betrachtet ab Kreisler Zelgli, visuell auf einen Sockel gestellt wird. Gebäude G schliesst aber mit dem südöstlich anzuordnenden Gebäude-Haupteingang aber auf dem Terrainniveau der Egro-Altbauten an und richtet sich damit zum Ortskern nach Osten hin aus.

Architektonische Qualitäten

Die Winkelbauten sind zwar in ihrer Typologie gleich, die Volumen weisen jedoch Unterschiede in der Geschossigkeit, Nutzung und Dimension auf. Ein gebäudeübergreifendes Fassadenkonzept verbindet die beiden Gebäude mittels wiederkehrender Gestaltungselemente zu einer Einheit.

Umgehende Geschossbänder unterteilen die Gebäudefassaden in der Horizontalen. Der dadurch entstehende Zwischenraum (Wandfüllung) reicht von Unterkant bis Oberkant Band und kann mit unterschiedlichen Materialien gefüllt werden, solange die beiden Gebäude einen Bezug zueinander herstellen. Die Wandfüllung wird durch raumhohe Fensterelemente unterteilt und verbindet optisch die Geschossbänder.

Die Balkonschicht von Haus A zum Hof dient der Belebung des gemeinschaftlichen Hofraums. Der private Aussenraum soll aber auch als solcher genutzt werden können und weist dadurch ein halboffenes Gelände als Absturzsicherung und Trennung zum öffentlichen Raum auf.

Die beiden Gebäude liegen über der Einstellhalle, welche, wie vorgängig erläutert, aufgrund der Topografie, der Gemeindestrasse und den Altlastensanierungsmassnahmen nach Osten hin immer mehr in Erscheinung tritt. Die Ostseite mit Zufahrt in die Einstellhalle und Anlieferung liegt vollständig über Terrain.

Als Mittel zur Aufwertung des Strassenraums ist in diesem Bereich der Sockel mit Hänge- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Eine weitere mögliche Massnahme, um den Sockel zu gliedern, wäre, ihm mittels Betoneinlagen eine Struktur zu verleihen, welche das Thema der horizontalen Gliederung wiederaufnimmt.

5.3 Freiraumkonzept

Gemäss Richtprojekt soll zwischen den Gebäuden A und G ein bepflanzter und möblierter Innenhof als Begegnungs- und Aufenthaltsort geschaffen werden. Die Bepflanzung soll mit kleineren Gehölzen bis zu grosskronigen Bäumen erfolgen. Um Baumpflanzungen über der Tiefgarage zu ermöglichen, soll der Innenhof mit Erdhügeln topografisch abwechslungsreich gestaltet werden.

Der Strassenraum entlang der Mellingerstrasse wird mit Bäumen, Sträuchern und Grünflächen weiter aufgewertet.

In der nordöstlichen Ecke, zwischen Moosstrasse und Egro-Altbauten, wird der bestehende Bereich, welcher teilweise begrünt und teilweise zur Parkierung genutzt wird, umgestaltet: Die Grünflächen müssen anders angeordnet werden, um mehr Möglichkeiten für oberirdische Parkfelder zu schaffen, welche jedoch im Gegenzug mit Rasensteplatten ausgeführt werden, was bezüglich Bepflanzung zu einer Aufwertung gegenüber der bestehenden Situation führt.

Zentraler Punkt des Freiraumkonzepts ist die grundlegende Aufwertung des bestehenden öffentlichen Fussweges: Der Fussweg ist heute quer über den asphaltierten Bereich und zwischen Parkfeldern hindurch zwar markiert, also vorhanden, in der

Ausgestaltung aber maximal unattraktiv. Der Fussweg wird in der Lage kaum verändert, neu führt er jedoch östlich der Gebäude A und G entlang und wird von Bäumen und Sträuchern gesäumt. Ostseitig werden (vorläufig) zwar immer noch Parkfelder vorhanden sein, diese werden jedoch gestalterisch aufgewertet und in die neue Begrünung eingebunden. Eine vollständige Aufhebung dieser Parkfelder ist jedoch erst längerfristig möglich, siehe dazu Kapitel 6.6.6. Trotzdem wird mit der neuen Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt eine grundlegende Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Fusswegverbindung sowie dieses zentral gelegenen Platzbereiches erreicht. Dies entspricht dem Anliegen des Entwicklungskonzept Egro-Areal sowie den Festlegungen (einladend zu gestaltende und teilbegrünte Begegnungszone) des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans für diesen Bereich.

5.4 Wohntypologien und Nutzungen

Die Gebäude sind für Mischnutzungen konzipiert. Im «Erdgeschoss» des Gebäudes A sind ausschliesslich Nebenräume sowie ein Gemeinschaftsraum und Ateliers geplant, die Wohnnutzungen sind in den oberen Geschossen vorgesehen.

Im Gebäude G befinden sich im «Erdgeschoss» Flächen für Verkauf und Lager sowie weiteres Gewerbe.

In den Obergeschossen beider Gebäude ist ausschliesslich Wohnnutzung vorgesehen. Damit sind verschiedene Nutzungsformen innerhalb der Gebäude räumlich getrennt, es entsteht keine Vermischung von privaten und gemeinschaftlichen Aussenräumen im Innenhof. Für Ateliers / Gewerbe ist hingegen der Bezug zum Innenhof interessant, da beispielsweise ein Ausstellen von erarbeiteten Werken oder eine Aussenbestuhlung für ein Café möglich ist.

Der Wohnungsmix setzt sich aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen zusammen, womit verschiedene Nutzergruppen angesprochen werden. Total sind 38 Wohnungen im Richtprojekt vorgesehen.

5.5 Abschätzung Innenentwicklungspotential

Der Perimeter des Gestaltungsplanes wurde wie die gesamte Arbeitszone in der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung noch von einem grundlegenden Entwicklungsschritt ausgenommen. Das nun für den Gestaltungsplan vorliegende Richtprojekt stützt sich auf das vom Gemeinderat verabschiedete Entwicklungskonzept Egro-Areal, welches eine Mischnutzung mit einem Wohnanteil bis 80% im Perimeter vorsieht.

Das Richtprojekt sieht folgende Zahlen vor:

- 38 Wohnungen mit gesamthaft knapp 5'200 m² Bruttogeschossfläche
- Gewerbeflächen mit gesamthaft knapp 1'700 m²

Im schweizerischen Schnitt ist von einer Belegung mit 2.2 Personen pro Wohnung auszugehen; gemäss den im Agis einsehbaren kantonalen Analysekarten ist dieser

Wert für die Gemeinde Niederrohrdorf plausibel. Mit der Neuentwicklung gemäss Richtprojekt ist daher von ca. 80 – 85 zusätzlichen Einwohnern auszugehen.

Dass die Schaffung dieses Einwohnerpotentials gerechtfertigt ist, ist im Planungsbericht zur Teiländerung Bauzonenplan / Bau- und Nutzungsordnung Egro-Areal in Kapitel 4.6 erläutert.

5.6 Strassen- und Fusswegerschliessung

5.6.1 Erschliessungskonzept

Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr soll grundsätzlich ab der Moosstrasse in eine Tiefgarage erfolgen. Die Aus- und Einfahrt der Tiefgarage wird an der westlichen Seite des Perimeters angeordnet. Ebenso soll dort die Anlieferung für die neuen Nutzungen im Planungssperimeter erfolgen. Aufgrund der Terrainverhältnisse drängt sie eine Anlieferung an der Westseite von der Moosstrasse her auf. Eine andere Lage für die Anlieferung ist auch kaum möglich, da das Verkaufslokal zur Mellingerstrasse angeordnet werden muss, eine Anlieferung direkt ab der Mellingerstrasse aber aus verkehrlicher Sicht nicht denkbar und aus Ortsbildgründen nicht anzustreben wäre und der Platzbereich östlich der Baufelder nicht mit zusätzlichem Anlieferungsverkehr belastet werden soll.

Von Norden ist ergänzend eine Ein- und Ausfahrt für die Erschliessung der oberirdischen Parkfelder auf Parzelle Nr. 1275 und die Anlieferung zu Gebäude Nr. 136 vorgesehen. Diese Anlieferung ist für die bestehenden Nutzungen auf Parzelle Nr. 513 notwendig. Lastwagen fahren dabei von Norden zu und liefern dann rückwärts an Gebäude Nr. 136 an. Ein Wenden und Ausfahren nach Norden ist aufgrund der Platzverhältnisse aber kaum möglich, weshalb eine Ausfahrt nach Süden auf die Mellingerstrasse notwendig ist. Da es nicht nachvollziehbar und kaum umsetzbar wäre, die Ausfahrt nur für anliefernde Lastwagen zu gestatten, soll die Ausfahrt von allen Fahrzeugen genutzt werden dürfen. Um den Verkehrsfluss auf der Mellingerstrasse aber nicht unnötig zu beeinträchtigen und Rückstau zu vermeiden, soll an dieser Lage keine Zufahrt von der Mellingerstrasse auf das Areal gestattet werden.

Mit der gesammelten unterirdischen Parkierung wird das Areal soweit vom motorisierten Verkehr entlastet, wie es möglich ist. Künftig sollen nur einzelne oberirdische Parkfelder an zwei definierten Bereichen gemäss dem Umgebungsplan Etappe II zugelassen werden.

Einen Sonderfall stellen die Parkfelder für die Bäckerei dar, welche nicht im Richtprojekt abgebildet sind, sondern aufgrund der Baubewilligung vom 3. Juli 2023 (siehe Abbildung 6) ergänzend in den Gestaltungsplan aufgenommen werden. Sie sollen direkt aber der Mellingerstrasse erschlossen werden. Die entsprechenden Erläuterungen finden sich in Kapitel 6.6.

Fussverkehr

Für den Fussverkehr wird durch das Areal eine öffentliche, ansprechend begrünte Nord-Süd-Verbindung geschaffen. Zusätzlich erschliessen arealinterne Fusswege die Bauten und ihre Umgebung.

Veloverkehr

Für den Veloverkehr sind im Richtprojekt keine besonderen Massnahmen vorgesehen.

5.6.2 Verkehrserzeugung und Leistungsberechnung

Für den Gestaltungsplan wurde gestützt auf das Richtprojekt (Beilage [3]) ein Kapazitätsnachweis für die Leistungsfähigkeit des Kreisels Zelgli (Mellingerstrasse – Moosstrasse – Hiltibergstrasse) durch die Ballmer + Partner AG erarbeitet, siehe Beilage [4]. Die Berechnung zeigt auf, dass auch in 10 Jahren eine Qualitätsstufe B erreicht wird (mindestens nötig wäre die Stufe D). Die Leistungsfähigkeit des Kreisels Zelgli und damit des übergeordneten Strassennetzes ist damit nachweislich gegeben.

Die Parkfelder auf Parzelle Nr. 513 für die Bäckerei sind heute (anders angeordnet) bereits bestehend und daher hinsichtlich einer Verkehrserzeugung nicht relevant.

5.7 Lärmbeurteilung

Hinsichtlich der Beurteilung des Strassenlärms der Mellingerstrasse zeigt das Richtprojekt (Beilage [3]) mit den Lärmberechnungen auf S. 4.2 auf, dass die Planungswerte der ES III (für lärmempfindliche Wohnräume: 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht, für lärmempfindliche Betriebsräume: jeweils + 5 dB(A)) an sämtlichen relevanten Messpunkten eingehalten werden können, wobei an kritischen Orten Lärmloggien als bauliche Massnahmen vorgesehen sind.

Rechtlich massgebend sind allerdings die um 5 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte, welche für lärmempfindliche Wohnräume 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht betragen; für lärmempfindliche Betriebsräume gelten wiederum um 5 dB(A) höhere Grenzwerte. Wie aus den Lärmberechnungen ersichtlich, sind diese Grenzwerte (Immissionsgrenzwerte) überall eingehalten.

6 Erläuterung der Planungsinhalte

Nachfolgend werden die Inhalte des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal erläutert. Die Abhandlung erfolgt in der Reihenfolge der Sondernutzungsvorschriften.

6.1 Zweck und Ziele (§ 1)

Mit dem Gestaltungsplan Egro-Areal soll eine Gesamtüberbauung erreicht werden, welche besonders gut in die örtliche Situation eingepasst ist. Mit der nachfolgenden Definition der Planungsziele soll aufgezeigt werden, wie der Gestaltungsplan das siedlungs- und landschaftsgestalterisch bessere Ergebnis als die Regelbauweise erzielt, wie es § 21 Abs. 2 BauG für einen Gestaltungsplan fordert. Die beabsichtigte Dichte der Überbauung erfordert dafür im Gegenzug eine besonders hohe Qualität der Bauten und des Freiraums.

Für die Bebauung werden besondere Ziele definiert, welche hauptsächlich dazu dienen, die besonders gute Einpassung in die örtliche Situation zu sichern. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung der gebietsprägenden, industriellen Altbauten, aber auch den übrigen umliegenden Nutzungen, welche von rein gewerblichen Nutzungen bis zu reinen Wohnnutzungen reichen (siehe Kapitel 4.3). Die Überbauung im Planungssperimeter soll darin eine Scharnierfunktion erreichen und damit eine Brücke zwischen den verschiedenartigen Nachbarsquartieren schlagen. Dabei gilt es auch, in der Architektur die Lärmsituation entlang der Mellingerstrasse zu berücksichtigen.

Zentrales Anliegen des Gestaltungsplanes ist es, den öffentlich nutzbaren und begrüneten Platzbereich im östlichen Bereich des Planungssperimeters zu sichern, welcher faktisch bereits mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan als «Begegnungszone» vorgesehen war, aber nie umgesetzt wurde (vergleiche Kapitel 2.4.3).

Ferner sichert der Gestaltungsplan auch eine möglichst optimale Lösung bezüglich der Erschliessung.

6.2 Bestandteile und Geltungsbereich (§ 2)

In diesem Paragraphen wird aufgezeigt, was verbindliche und was erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind und welchen Geltungsbereich er umfasst.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist im Situationsplan 1:500 festgelegt und umfasst die Parzellen Nrn. 1267 und 1275 sowie einen kleinen Teil der Parzelle Nr. 513. Der Perimeter umfasst 8'545 m².

Der Perimeter des heute rechtsgültigen Gestaltungsplanes ist deutlich grösser. Ausserhalb des Perimeters des neuen Gestaltungsplanes bestehen jedoch keine Festlegungen mehr, welche noch beibehalten werden müssten. Der rechtsgültige Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 wird daher in einem separaten Verfahren vollständig

aufgehoben. Die Aufhebung wird jedoch mit der Festsetzung des neuen Gestaltungsplanes sowie der Teiländerung Egro-Areal koordiniert. Eine detaillierte Abhandlung zu den Inhalten des rechtsgültigen Gestaltungsplanes findet sich in im Planungsbericht «Aufhebung Gestaltungsplan Egro-Areal 2010».

6.3 Verhältnis zur Grundordnung (§ 3)

Der Gestaltungsplan hat sich dem übergeordneten Recht zu unterstellen.

6.4 Baubereiche (§ 4)

6.4.1 Baubereich Gebäude (Abs. 1)

Die im Situationsplan definierten Baubereiche sichern die städtebauliche Grundstruktur und bezeichnen die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung. Gestützt auf das Richtprojekt werden zwei Baubereiche definiert und mit A und G bezeichnet, wobei in Baubereich A das Wohnen und in Baubereich G die gewerblichen Nutzungen stärker im Fokus stehen.

Per Definition (Ziff. 7.4 Anhang 1 BauV) ersetzen Baubereiche die gesetzlichen Abstandsvorschriften (insbesondere Gebäude- und Strassenabstände). Zur räumlichen Verortung sind sie im Situationsplan mit Koordinatenpunkten lokalisiert und an den besonders relevanten Stellen vermassst. Daraus ist ersichtlich, dass die ordentlichen Strassenabstände von 6 m zur Mellingerstrasse (K271) und 4 m zur Moosstrasse sind eingehalten.

Die Baubereiche sind im Situationsplan so definiert, dass sie zu den öffentlichen Strassen (Mellingerstrasse und Moosstrasse) keinen Anordnungsspielraum gegenüber dem Richtprojekt enthalten. An den übrigen Seiten weisen die Baubereiche einen Anordnungsspielraum von 1 m gegenüber dem Richtprojekt auf, um Anpassungen im Verlauf des Bauprojektes zu ermöglichen. Einzig an der nordwestlichen Fassade von Baubereich G, wo voraussichtlich eine Aussentreppe für die Erschliessung notwendig ist, wird ein Anordnungsspielraum von 2 m zugeschlagen.

In der Zone WGE gilt gemäss § 7 Abs. 1 BNO ein kleiner Grenzabstand von 5 m. Von Baubereich G wird dieser eingehalten. Baubereich A hält den Grenzabstand hingegen nicht ein resp. reicht sogar über die Parzellengrenze hinweg und betrifft somit die Parzelle Nr. 1267 ebenso wie die Parzelle Nr. 1275. Ferner gilt für Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie für Parkierungs- und Verkehrsflächen gemäss § 20 Abs. 2 BauV ein Grenzabstand von 50 cm, welcher entlang der Grenze von Parzelle Nr. 1267 zu Parzelle Nr. 1275 nicht eingehalten ist. Wie im Richtprojekt (Beilage [3]) auf S. 1.3 aufgezeigt, liegen für die Bauabsichten gemäss Richtprojekt bereits Näher- und Überbaurechte vor. Der Gestaltungsplan sichert diese Absichten nun grundeigentümmerverbindlich und öffentlich-rechtlich.

Vorspringende Gebäudeteile werden über die Baubereiche hinaus nicht zugelassen, eine Sonderregelung für auskragende Balkone findet sich im überdachten Bereich (siehe Kapitel 6.8).

6.4.2 Baubereich Sockelgeschoss (Abs. 2)

Der «Baubereich Sockelgeschoss» umgrenzt den Bereich, in welchem Tiefgarage und (unterirdische) Neben- und Technikräume erstellt werden dürfen resp. in welchem der Perimeter unterbaut werden darf. Dieser Baubereich ist ebenfalls mit Koordinaten ausgewiesen und an den relevantesten Stellen vermassst.

Das in diesem Baubereich vorgesehene Geschoss weist zwar den Charakter einer unterirdischen Baute auf. Allerdings entspricht es nicht vollständig den baurechtlichen Vorgaben an eine unterirdische Baute gemäss § 20 Abs. 1 BauV. Mit der Neufestlegung des massgebenden Terrains (siehe nachfolgender Abschnitt «Massgebendes Terrain») liegt das Geschoss zwar vollständig unterhalb des massgebenden Terrains, aber es ist westseitig zur Moosstrasse vollständig «abgegraben» resp. liegt vollständig über dem tiefer liegenden Terrain (zulässig nur 80 cm für Unterniveaubauten und für Untergeschosse im Mittel). Ebenso überschreitet es nordseitig zur Moosstrasse die zulässigen 80 cm. Baurechtlich handelt es sich daher um eine reguläre Baute bzw. bezüglich der Definition von Untergeschossen um ein Vollgeschoss. Der Gestaltungsplan formuliert daher mit dem Begriff «Sockelgeschoss» eine eigene Definition, um diesen Baubereich im Sinne des Richtprojektes zu fassen.

Die vollständige «Abgrabung» resp. Freistellung des Sockelgeschosses nach Westen zur Moosstrasse ist aufgrund des bestehenden Terrains der Moosstrasse und der Tatsache, dass die Erschliessung und die Anlieferung an dieser Lage erfolgen muss, notwendig.

6.4.3 Massgebendes Terrain (Abs. 3)

Als massgebendes Terrain gilt gemäss Definition in Ziffer 1.1 Anhang 1 BauV grundsätzlich der natürlich gewachsener Geländeverlauf. Im Planungssperimeter wurde das Terrain jedoch teilweise bereits stark verändert. In einer ersten Stellungnahme hat der Kanton gefordert, dass der natürlich gewachsene Geländeverlauf aufgezeigt wird. Dieser wurde in der Folge rekonstruiert (siehe Beilage [5]). In den Fassadenansichten und Schnittplänen im Richtprojekt in Beilage [3] sind folglich der Verlauf sowohl des bestehenden Terrains sowie des natürlich gewachsenen Terrains aufgezeigt. Darin ist ersichtlich, dass ost- und westseitig sowie südseitig (zur Mellingerstrasse) das natürlich gewachsene Terrain wenig tiefer als das bestehende Terrain liegt. Grössere Differenzen bestehen jedoch im Innern des Perimeters (vgl. Schnittpläne) und nordseitig, wobei das bestehende Terrain gegenüber dem natürlich gewachsenen Terrain erhöht wurde.

Städtebaulich erscheint es jedoch korrekt, ein neues massgebendes Terrain abweidend vom natürlich gewachsenen Terrain zu definieren: Damit wird die neue Bebauung an die bestehenden Aussenraumkoten der Egro-Altbauten angeschlossen, um die neue Bebauung funktional in Richtung der Egro-Altbauten resp. in Richtung Ortskern anzubinden und einen zusammenhängenden, ebenen Aussenraum zu schaffen. Für den Bereich des Sockelgeschosses, welcher auch die neuen Gebäude umfasst,

wird daher das massgebende Terrain im Gestaltungsplan neu definiert. Aus planerischen Gründen ist es gemäss Ziffer 1.1 Anhang 1 BauV zulässig, dass massgebende Terrain abweichend festzulegen. Gestützt auf das Richtprojekt wird das massgebende Terrain innerhalb des Baubereichs Sockelgeschoss daher mit 431.00 m ü. M. neu definiert. Die Höhe der Gebäude sowie anderer Bauten und Anlagen ist folglich ab dieser Kote zu messen.

Gegenüber dem natürlich gewachsenen Terrain zeigt sich, dass das neue massgebende Terrain gut eine Geschosshöhe höher liegt (siehe Tabelle 2). Dies rechtfertigt sich aufgrund der beschriebenen, beabsichtigten räumlichen Anbindung des Perimeters nach Osten. Das Sockelgeschoss ist dadurch westseitig vollständig abgegraben bzw. freigestellt (siehe vorstehender Abschnitt «Baubereich Sockelgeschoss»). Wichtiger Faktor ist dabei der Grundwasserschutz: Die Höhe der Tiefgarage ist so gewählt, dass sie gerade knapp über dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt (siehe Kapitel 3.2). Die beeinflusst folglich sämtliche über der Tiefgarage liegenden Koten. Die gewählte Kote für das neue massgebende Terrain ist daher auch aus Sicht des Grundwasserschutzes notwendig.

Tabelle 2: Gegenüberstellung neues massgebendes Terrain zum natürlich gewachsenen Terrainverlauf

	Niedrigster Punkt im natürlich gewachsenen Terrain	Differenz zu massgebenden Terrain von 431.00 m ü. M.
Baubereich A	427.29 m ü. M.	3.71 m
Baubereich G	427.41 m ü. M.	3.59 m
Erhöhung Baubereich (Baubereich G)	428.28 M. ü. M.	2.72 m

6.4.4 Pflichtbaulinien (Abs. 4)

Die Pflichtbaulinie wird an der Fassade von Baubereich G zur Mellingerstrasse hin definiert, um die präzise Setzung des Gebäudefassade und damit eine städtebaulich gute Fassung des Strassenraumes zu sichern. Sie muss daher zwingend eingehalten werden.

6.4.5 Höhen der Gebäude und Geschossigkeit (Abs. 5 bis 7)

Um die Anbindung der neuen Bebauung nach Osten zu unterstreichen und gleichzeitig die Prüfung im Baugesuch zu erleichtern, wird anstelle der Gesamthöhe pro Baubereich eine Höhenkote anhand des Richtprojekts definiert, welche nicht überschritten werden darf und anstelle der Gesamthöhe tritt. Diese gewährleisten die volumetrische Einpassung in die umliegende Bebauungsstruktur. Bei der Definition der Höhenkoten wurden den Koten gemäss Richtprojekt ein je nach Lage unterschiedlich grosszügiger Puffer zugeschlagen, um einen angemessenen Planungsspielraum im Baugesuch zu gewährleisten. Analog zur Gesamthöhe gilt die definierte Kote für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

In Baubereich A ist die maximal zulässigen Höhenkote von 444.50 m ü. M. mit einem Spielraum von rund 0.5 m gegenüber dem Richtprojekt definiert. Dies entspricht einer Gesamthöhe von rund 13.5 m (ab massgebendem Terrain). Baubereich A weist gemäss Richtprojekt vier reguläre Vollgeschosse auf, was den Zonenvorschriften gemäss § 7 Abs. 1 BNO entspricht. Hinzu kommt das Sockelgeschoss, welches mit einem Gestaltungsplan gemäss § 5a Abs. 1 BNO zulässig ist. Die zulässige Geschossigkeit ist damit eingehalten.

In Baubereich G ist die maximal zulässige Höhenkote von 440.00 m ü. M. mit einem Spielraum von 1.20 m gegenüber dem Richtprojekt definiert. Der Planungsspielraum wird hier etwas grosszügiger gewählt, weil dieser Bereich besonders niedrig ist und daher ein grosszügiger Planungsspielraum verträglich ist. Die definierte Kote entspricht einer Gesamthöhe von 9 m (ab massgebendem Terrain). In diesem Bereich sind zwei reguläre Vollgeschosse (und das Sockelgeschoss) vorgesehen, womit die regulär zulässige Geschossigkeit von vier Vollgeschossen eingehalten ist.

Im definierten Bereich «Erhöhung Baubereich» von Baubereich G wird hingegen ein deutlich höherer Aufbau ermöglicht: Die hier maximal zulässige Höhenkote von 448.80 m ü.M. entspricht einer Gesamthöhe von 17.80 m. Sie weist einen Planungsspielraum von nur 0.1 m gegenüber dem Richtprojekt, weil es sich hier um eine sensible Kote handelt, welche u.a. sicherstellt, dass das markant an der Mellingerstrasse stehende Gebäude Nr. 129 der Egro-Altbauten, dessen First auf eine Höhe von 449.44 m ü.M. erreicht, nicht überragt wird. Mit der Gesamthöhe von 17.80 m wird die in der Zone WGE zulässige Gesamthöhe von 18.0 m (resp. 17.0 m plus 1.0 m für das gewerblich genutzte Erdgeschoss) eingehalten.

Bezüglich der Geschossigkeit weist das Richtprojekt im Bereich «Erhöhung Baubereich» fünf Geschosse auf, wovon vier als reguläre Vollgeschosse und eines als Attikageschoss zu beurteilen sind (die Anforderungen an ein Attikageschoss gemäss § 25 BauV sind eingehalten: Das erste Geschoss in diesem Bereich weist nicht mehr als 60% der Fläche des gesamten Baubereichs auf und ist mindestens südseitig um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss rückversetzt; ebenso ist das Geschoss in seiner räumlichen Wirkung im Sinne von Ziff. 6.4 Anhang 1 BauV auf das Flachdach des Baubereichs G aufgesetzt). Hinzu kommt das Sockelgeschoss, welches mit einem Gestaltungsplan gemäss § 5a Abs. 1 BNO zulässig ist. Damit hält auch dieser Teilbereich die zulässige Geschossigkeit ein.

Auf die Festlegung einer Geschosshöhe wird im Sinne eines angemessenen Planungsspielraumes verzichtet. Die Ermöglichung von überhohen Räumen steht in Einklang mit der Geschosshöhe von 4.50 m für gewerblich genutzt Erdgeschosse gemäss § 7 Abs. 4 BNO.

6.4.6 Technische Aufbauten (Abs. 8)

Technische Aufbauten (beispielsweise Lift- und Treppenhauseaufbauten, Oblichter und dergleichen) sowie erforderliche Absturzsicherungen (Staketengeländer / transparent) sind betriebsnotwendig und dürfen die bezeichneten maximalen Höhenkoten

überschreiten. Solaranlagen sind zur Erreichung der Minergie-Kennzahl (vgl. Kapitel 6.10), notwendig und sind daher ebenfalls als technisch notwendig zu beurteilen.

6.5 Art und Mass der Nutzung (§ 5)

Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der BNO. Demgemäss ist in der Zone WGE neben der regulär zulässigen gewerblichen Nutzung auch ein Wohnanteil von max. 80 % gestützt auf einen Gestaltungsplan zulässig. Diese Voraussetzung wird mit der vorliegenden Planung geschaffen.

Um eine Belebung des Strassenraums zu erreichen, wird im Sinne des Entwicklungskonzepts Egro-Areal gefordert, publikumsorientierte Nutzungen in erster Priorität im Erdgeschoss mit Bezug zur Mellingerstrasse angeordnet werden. Damit wird gleichzeitig der Lärmsituation Rechnung getragen, da gewerbliche Nutzungen weniger lärmempfindlich sind und daher an der am stärksten lärmbelasteten Lage anzuordnen sind.

Die Adressierung («Eingang Gewerbe») in Baubereich G hat dabei von Südosten von der Mellingerstrasse her zu erfolgen. Mit dieser Festlegung wird der Bezug zur Mellingerstrasse wie auch zum Dorfkern gestärkt.

Zudem ist ein ausgeglichener Wohnungsmix anzustreben, um die soziale Durchmischung zu fördern.

Ein Gemeinschaftsraum ist gemäss § 54 Abs. 2 BauG notwendig und im Baugesuch aufzuzeigen. Auf weitergehende Festlegungen, z.B. eine räumliche Verortung, wird im Gestaltungsplan jedoch verzichtet, da auch andere gute Lösungen als die im Richtprojekt aufgezeigte Platzierung des Gemeinschaftsraums denkbar sind.

6.6 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr (§ 6)

6.6.1 Erschliessung Tiefgarage (Abs. 1)

Die Tiefgarage muss zur Gewährleistung einer maximal effizienten Erschliessung aufgrund der Terrainverhältnisse nach Westen an die Moosstrasse angebunden werden. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt ist im Situationsplan festgelegt. Ebenso sind die Sichtlinien mit den resultierenden Sichtzonen (konstruiert gemäss § 42 Abs. 1 BauV) im Situationsplan dargestellt, aber nur orientierend, da die genaue Lage der Ausfahrt erst im Bauprojekt festgelegt wird.

6.6.2 Erschliessung oberirdisch (Abs. 2)

Oberirdisch findet motorisierter Verkehr hauptsächlich über den Platzbereich von Parzelle Nr. 1275 statt. Hier liegt der Hauptanteil der im Situationsplan definierten oberirdischen Parkfelder sowie auch die Anlieferung zu den Egro-Altbauten. Die Haupterschliessung dieses Bereichs soll daher gesammelt an der im Situationsplan ungefähr definierten Lage («Ein- und Ausfahrt Platz») erfolgen.

Weil Lastwagen, welche zu den Egro-Altbauten anliefern, jedoch nicht auf dem Platzbereich gemäss künftiger Gestaltung wenden können, die Möglichkeit zur Anlieferung jedoch für die bestehenden Bauten gesichert werden muss, ist es notwendig, dass zusätzlich eine Ausfahrt auf die Mellingerstrasse zulässig ist. Diese wird im Situationsplan in ungefährer Lage als «Ausfahrt Mellingerstrasse» auf Parzelle Nr. 1275 sichergestellt. Analog zur Einfahrt Tiefgarage werden die Sichtzonen lediglich orientierend dargestellt.

Eine weitere Ausfahrt in die Mellingerstrasse ist für die Kurzzeitparkfelder der Bäckerei notwendig, siehe dazu nachfolgenden Abschnitt «Kurzzeitparkfelder».

6.6.3 Anlieferung (Abs. 3)

Die bestehenden Nutzungen auf Parzelle Nr. 513 sind auf eine Anlieferung über die Parzelle Nr. 1275 angewiesen (vgl. Kapitel 5.6.1). Die Anlieferung ist daher im Gestaltungsplan zu berücksichtigen und zu sichern. Dies geschieht über die entsprechende Festlegung im Situationsplan (ungefähre Lage).

Zudem ist für die vorgesehene gewerbliche Nutzung in Baubereich G eine Anlieferung notwendig. Die räumlichen Möglichkeiten zur Anordnung dieser Anlieferungsfläche sind jedoch eingeschränkt: Sie muss aufgrund der geforderten Platzierung des Gewerbes zur Mellingerstrasse im südlichen Bereich erfolgen, an der Mellingerstrasse ist sie aber innerhalb des 6m-Strassenabstandes nicht zulässig und aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht und der oberirdische Platz östlich der neuen Gebäude soll nicht zusätzlich mit Lastwagenverkehrsmanövern belastet werden. Die Anlieferung muss daher an der Westseite ab Moosstrasse erfolgen und wird entsprechend im Situationsplan festgelegt (ungefähre Lage). Ob die Anlieferung so funktioniert, wurde mit Schleppekuren überprüft und im Richtprojekt unter «Anlieferung Retail» (S. 4.1) aufgezeigt. Die Anlieferung funktioniert dabei, ohne dass auf der Moosstrasse rückwärts manövriert werden müsste: Der Lastwagen fährt auf Höhe der Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ab der Moosstrasse auf den Privatgrund und steuert anschliessend rückwärts zur Anlieferungsrampe. Dabei muss er sich zwar für kurze Zeit vor der Tiefgaragenzufahrt aufstellen. Da der Lastwagen aber jederzeit für ein- oder ausfahrende Fahrzeuge sichtbar ist, beurteilt die Gemeinde dies als vertretbare Situation. Zudem erfolgt die Anlieferung in der Regel frühmorgens, vor den morgendlichen Verkehrsspitzen. Daher wird erwartet, dass es selten dazu kommen dürfte, dass ein Fahrzeug das Anlieferungsmanöver des Lastwagens wird abwarten müssen. Die Wegfahrt erfolgt anschliessend via Moosstrasse nach Norden und via Parzelle Nr. 1275 über die dort definierte «Ausfahrt Mellingerstrasse».

Bereits im aktuell rechtsgültigen Gestaltungsplan Egro-Areal war eine Anlieferung in dieser Weise vorgesehen.

6.6.4 Innenhof (Abs. 4)

Mit der grundsätzlich autofreien Gestaltung des Innenhofs wird die Aufenthaltsqualität dieses halböffentlich nutzbaren Bereichs erhöht und gleichzeitig die (Wohn-)Qualität der daran anschliessenden Nutzungen gefördert.

6.6.5 Parkierung MIV (Abs. 5)

In diesem Absatz wird die unterirdische Parkierung eingefordert, womit der Gestaltungsplan etwas weiter geht als § 44 Abs. 2 BNO, welcher auch Parkhäuser zulassen würde. Faktisch beschreitet der Gestaltungsplan, welcher die Tiefgarage unter dem neuen massgebenden Terrain, aber weitgehend über dem natürlich gewachsenen Terrain (siehe Kapitel 6.4, Massgebendes Terrain) vorsieht, sozusagen einen Mittelweg zwischen Tiefgarage und Parkhaus.

Mit der unterirdischen Anordnung wird das Ortsbild verbessert, oberirdisch entsteht Gestaltungsspielraum.

Oberirdische Parkfelder sollen dabei nur in begrenztem Mass zugelassen werden, konkret nur für Besucher und Kunden, um die Auffindbarkeit zu vereinfachen. An zwei Lagen sollen künftig oberirdische Parkfelder zulässig sein:

- Im Durchgangsbereich von Baubereich A sollen bis zu sechs Parkfelder zugelassen werden, wovon allerdings nur vier der neuen Nutzung im Perimeter dienen sollen. Dort ist aufgrund der bestehenden Altlastensanierungsanlage eine Freihaltung in EG und UG nötig, daher bietet sich dieser Bereich für eine andere Nutzung an. Die Erschliessung dieser Parkfelder erfolgt direkt ab der Moosstrasse.
- Auf dem Platzbereich von Parzelle Nr. 1275 sollen an den definierten Lagen oberirdische Parkfelder zugelassen werden. Diese dienen aber nur zu einem kleinen Anteil der neuen Nutzung im Perimeter:
 - Für den künftig in Baubereich G vorgesehenen Retail sind einzelne oberirdische Parkfelder notwendig. Dafür sollen im Gestaltungsplan bis zu fünf Parkfelder zugelassen werden.
 - Sämtliche weiteren oberirdischen Parkfelder sind für die bestehenden Nutzungen der Nachbarsparzellen wiederum zu gewährleisten. Dabei wird ein Teil der Parkfelder der Parzelle Nr. 1275 oberirdisch aufgehoben und unterirdisch wieder zur Verfügung gestellt, siehe Richtprojekt, S. 3.4, in Beilage [3].

Die im Situationsplan definierte Schraffur grenzt die Bereiche, in denen oberirdische Parkfelder zulässig sind, eng gestützt auf das Richtprojekt ab. Es ist damit maximal die im Richtprojekt aufgezeigte Anzahl Parkfelder möglich.

In der öV-Erschliessungsgüte C gilt gemäss der VSS-Norm 40 281 eine Reduktion auf 50% - 80% der Richtwerte. Für Wohnnutzungen sieht die Norm jedoch keine Reduktion vor. Der Planungssperimeter befindet sich jedoch an für die Gemeinde besterschlossener Lage (siehe Kapitel 4.4). Daher ist angebracht, auch für Wohnnutzungen ein Reduktionsfaktor von 20% zuzulassen. Mit den Sondernutzungsvorschriften wird dies ermöglicht.

6.6.6 Bedingte oberirdische Parkfelder (Abs. 6)

Diese Festlegung hat zwei Hintergründe: Einerseits fordert die BNO in § 44 Abs. Abs. 2, dass Parkfelder im Grundsatz unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen sind. Andererseits beabsichtigt das Entwicklungskonzept, dass der bestehende Platzbereich auf Parzelle Nr. 1275 (heute fast vollständig asphaltiert) zu einem öffentlich nutzbaren, stark durchgrüntem Platz umgestaltet resp. aufgewertet werden soll.

Aktuell ist dieser Platzbereich aber stark von den bestehenden Parkfeldern sowie den Erschliessungsflächen für die Anlieferung geprägt (Abbildung 21). Fast alle Parkfelder, die auf Parzelle Nr. 1275 bestehen, werden von Nutzungen in den östlich benachbarten Gebäuden (Parzellen Nrn. 513 und 1268) beansprucht und werden nach wie vor benötigt. Es wäre daher unzumutbar, diese Parkfelder ersatzlos aufzuheben. In einem ersten Planungsstadium wurde ein Ersatz der Parkfelder in einer Erweiterung der Tiefgarage vorgesehen. Dies wird aber weder von den Eigentümern der Parzelle Nr. 1275 gutgeheissen (wegen zu hohen Kosten), noch von kantonaler Seite unterstützt (wegen einer Verschlechterung der Platzqualität durch die Unterbauung).



Abbildung 21: Der Platzbereich auf Parzelle Nr. 1275 ist heute als Asphaltfläche ausgestaltet und geprägt von Parkierung und Erschliessung (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).

Aus diesen Gründen sieht der Gestaltungsplan nun vor, die Parkfelder der Parzelle Nr. 1275, welche von den östlichen Nachbargebäuden genutzt werden, vollumfänglich wieder bereitzustellen, siehe Richtprojekt S. 3.3 und 3.4 (Beilage [3]). Die fünf Parkfelder, die dabei oberirdisch neu dem Retail dienen sollen, werden unterirdisch als Ersatz bereitgestellt.

Sollte allerdings insbesondere auf der Parzelle Nr. 513 längerfristig eine Neuentwicklung stattfinden, sei es für gewerbliche Zwecke oder für eine neue Wohn- und Gewerbeüberbauung, und sich entsprechend der Bedarfsnachweis für die Parkfelder grundlegend verändern, müssen die Anforderungen an die Parkierung gemäss § 44 Abs. 2 BNO zum Tragen kommen können. Zudem soll der Gestaltungsplan nicht der Vision des Entwicklungskonzepts im Wege stehen. Zwar führt der Gestaltungsplan bereits zu einer sehr starken Aufwertung in der Platzgestaltung, ein «öffentlich nutzbarer

Platz» wird jedoch noch nicht geschaffen und auch die Durchgrünung könnte durchaus noch stärker ausgeweitet werden. Dies ist allerdings erst möglich, wenn die vielen oberirdischen Parkfelder entfallen. Der Gestaltungsplan legt aus diesem Grund eine eigene Kategorie «bedingte oberirdische Parkfelder» für sämtliche Parkfelder, welche den Parzellen Nrn. 513 (Parkfelder der Parzelle Nr. 1275 selbst) und 1268 dienen. Das langfristige Ziel dabei ist, dass sie entfallen und der Platz im Sinne des Entwicklungskonzepts weiter aufgewertet werden kann. Daher sollen sie, falls ihre Legitimation nicht mehr gegeben ist, mehrheitlich durch Vegetationsflächen und öffentliche Aufenthaltsflächen ersetzt werden. Private Nutzflächen im Aussenraum sollen jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, aber sie sollen nicht überhandnehmen, daher die Formulierung «mehrheitlich».

Mit der Formulierung, dass die Überprüfung dieser Parkfelder nur bei einer «grundlegenden Veränderung» des zugehörigen Bedarfsnachweises erfolgen soll, soll verhindern, dass eine geringfügige bauliche Anpassung oder Veränderung in den Nutzungsformen bereits eine Veränderung der Parkierungssituation notwendig macht. Dies im Sinne der Verhältnismässigkeit.

6.6.7 Kurzeitparkfelder (Abs. 7)

An der im Situationsplan bezeichneten Lage sollen zwei oberirdischen Parkfelder auf der Parzelle Nr. 513 vor dem Gebäude Nr. 129 als Kurzeitparkfelder für die Kunden der Bäckerei zugelassen werden. Der Verkaufsladen der Bäckerei gilt als publikumsorientierte und publikumsintensive Nutzung und ergänzt das bestehende Dienstleistungsangebot im Dorfkern bestens. Daher besteht ein öffentliches Interesse daran, den Betrieb von derlei Verkaufsläden im Dorf zu sichern, wie auch bereits im Entwicklungskonzept Egro-Areal begründet. Die Akzeptanz der zur Nutzung gehörenden Parkfelder hängt von deren Erreichbarkeit und Nähe zur Nutzung ab und sinkt mit zunehmender Distanz zur Nutzung und mit zunehmendem Umweg auf der Reiseroute. Die nächstgelegenen oberirdischen Parkfelder liegen künftig vor dem Gewerbe-Eingang zu Baubereich B auf der Parzelle Nr. 1275 in rund 50 m Gehdistanz zur Bäckerei. Um diese Parkfelder zu erreichen, muss aber künftig über die Moosstrasse von Norden zugefahren werden, was einen gewissen Umweg bedeutet. Es ist unwahrscheinlich, dass Kunden der Bäckerei diesen Umweg über die Moosstrasse und den Fussweg zur Bäckerei in Kauf nehmen, um eine Backware zu kaufen. Daher bilden diese Parkfelder keinen geeigneten Ersatz. Zudem ist nicht gesichert, ob an dieser Lage überhaupt Parkfelder für die Bäckerei verfügbar wären, weil diese oberirdischen Parkfelder auch dem neuen Verkaufsladen auf Parzelle Nr. 1267 sowie dem Rio Getränkehandel, welcher heute an dieser Lage auch Parkfelder gemietet hat und auch künftig auf Parkfelder direkt vor dem Ladeneingang angewiesen sein wird, dienen sollen.

Durch den Wegfall der Parkfelder unmittelbar vor der Bäckerei wäre die Rentabilität und damit die Existenz der Bäckerei bedroht. Eine langfristige Sicherung dieser Parkfelder wird daher im öffentlichen Interesse als notwendig erachtet. Um im Gegenzug sicherzustellen, dass die Parkfelder der Nutzung durch Kunden vorbehalten bleibt,

werden sie als Kurzzeitparkfelder definiert. 15 Minuten bieten ausreichend Zeit, um in der Bäckerei einzukaufen. Wer in der Bäckerei hingegen gemütlich einen Kaffee trinken möchte, dem ist ein etwas weiterer Fussweg zumutbar.

Gemäss Baubewilligung vom 3. Juli 2023 sind aktuell an dieser Lage drei Kurzzeitparkfelder für die Bäckerei vorübergehend bewilligt, siehe Abbildung 6. Die Erschliessung erfolgt zusammen mit der Holzschnitzelanlieferung direkt ab der Mellingerstrasse über den neuen, gesammelten Anschluss. Die Ausfahrt erfolgt direkt vor der Bäckerei auf die Mellingerstrasse, analog der Holzschnitzelanlieferung. Da diese Erschliessungslösung für die Holzschnitzelanlieferung sowieso besteht, erscheint es zumutbar, dass diese auch für die Kunden der Bäckerei genutzt werden kann. Der Gestaltungsplan will diese Parkfelder daher abschliessend sichern. Allerdings hat die zuständige kantonale Fachstelle in einer ersten Stellungnahme festgehalten, dass die Parkfelder den regulären Abstand zur Kantonsstrasse von 6 m einhalten müssen. Die Parkfelder müssen daher neu angeordnet werden, wobei nur noch zwei Parkfelder mit Schräganordnung möglich sind, siehe Abbildung 22. Die Festlegung im Situationsplan stützt sich darauf, unter Einhaltung des regulären 6m-Abstandes.

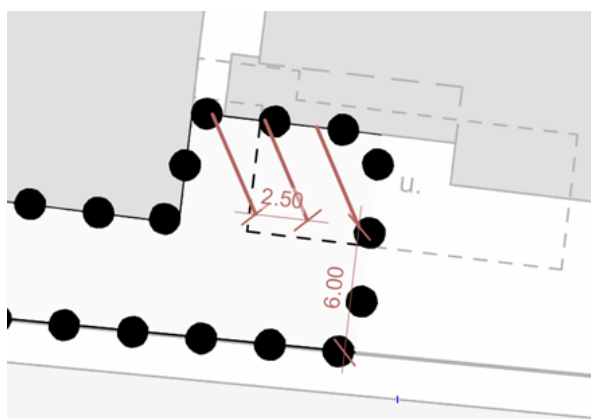


Abbildung 22: Neuanordnung von zwei Kurzzeit-Parkfeldern für die Bäckerei, unter Einhaltung des regulären Strassenabstandes

Auf eine Definierung von Aussenraumflächen auf Parzelle Nr. 513 wird verzichtet, da sich die Gestaltung nach der Baubewilligung vom 3. Juli 2023 zu richten hat und im Übrigen gegenüber dem Bestand unverändert bleiben soll.

6.7 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr (§ 7)

6.7.1 Qualität (Abs. 1)

Eine hohe Erschliessungsqualität für den Fussverkehr ist eine Notwendigkeit, die sich aus der zentralen Lage des Areals in der Gemeinde sowie aus den Anforderungen des Richtplans zum Fussverkehr (Richtplankapitel M 4.2). Im Fokus steht dabei allerdings nur der Fussverkehr: Für den Veloverkehr steht nur die Zugänglichkeit der neuen Nutzungen im Fokus, aber nicht die Querung. Die im Situationsplan festgelegten Wege sollen daher in erster Linie dem Fussverkehr dienen und vom Veloverkehr nur mitbenutzt werden dürfen.

6.7.2 Öffentlicher Fussweg (Abs. 2)

Der heute bestehende öffentliche Fussweg, welcher von Norden nach Süden durch den Gestaltungsplanperimeter verläuft, ist zu erhalten und wurde entsprechend in die Planung integriert. Er verbindet den Gehweg der Moosstrasse mit der Mellingerstrasse und verläuft östlich der Baubereiche A und G. Es handelt sich um eine zentrale Wegverbindung von den nördlich gelegenen Quartieren zum Ortskern. Dieser soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine grundlegende Aufwertung erfahren, da er mit der neuen Aussenraumgestaltung deutlich an Attraktivität gewinnen wird. Zudem wird in den SNV die Mindestwegbreite festgelegt. Die Mindestwegbreite von 3.5 m wurde in Anlehnung an die Norm VSS 40 202 (Geometrisches Normalprofil) festgelegt und gewährleistet eine optimale Nutzbarkeit beim Begegnungsfall Fussgänger / Fussgänger. Aufgrund des öffentlichen Charakters des Fussweges wurde entschieden, die Mindestbreite gegenüber den internen Fusswegen (siehe Kapitel 6.7.3) um 1.0 m auf 3.5 m zu erhöhen und damit einen höheren Bewegungs- und Nutzungsspielraum zu erzielen (im Vergleich: Der bestehende, markierte Fussweg ist 3.0 m breit). Damit wird der öffentliche Fussweg auch optisch von den internen Fusswegen unterschieden. Zudem wird ein Fokus auf die Sicherheit im Querungsbereich bei der «Ein- / Ausfahrt Platz» gelegt. Gegenüber einem ersten Planungsstand wurde dieser Querungsbereich allerdings bereits deutlich verbessert, indem der Fussweg hinter die oberirdischen Parkfelder, welche direkt ab Moosstrasse erschlossen sind, verschoben und in der Folge auch die Querung der Erschliessungsflächen weiter von der Moosstrasse weg versetzt und damit besser überschaubar ist.

6.7.3 Interne Fusswege (Abs. 3)

Für das Areal sind interne Fusswegverbindungen mit halböffentlichem Charakter im Situationsplan festgelegt. Die Mindestwegbreite von 2.5 m wurde gestützt auf die Norm VSS 40 202 (Geometrisches Normalprofil) festgelegt. Darin ist aufgezeigt, dass das Lichtraumprofil eines Fussgängers mit Gepäck / Rollstuhl o.ä. mit beidseitigem Sicherheitszuschlag und Bewegungsspielraum 1.20 m beträgt. Damit sich zwei Personen also problemlos queren können (Begegnungsfall Fussgänger / Fussgänger), ist eine Breite von mindestens 2.40 m erforderlich. Um eine optimale Nutzbarkeit des Weges zu gewährleisten, wurde auf das Mindestmass von 2.50 m aufgerundet.

6.7.4 Parkierung Velos (Abs. 4)

Um den Veloverkehr zu fördern, ist eine attraktive Lage der Veloabstellanlagen im Erdgeschoss unabdingbar. Diese Vorschrift sichert dieses Anliegen, da ebenerdig erreichbare Abstellplätze bevorzugt werden und eine Anordnung im Gebäudeinnern die Sicherheit insbesondere gegenüber Diebstahl erhöht.

6.7.5 Bike + Ride (Abs. 5)

Die Idee zur Aufwertung der Bushaltestelle Egro wurde bereits im Entwurf zum Agglomerationsprogramm 5. Generation mit der Priorität A aufgenommen. Die Haltestelle ist bereits heute überdurchschnittlich stark genutzt und wird im Zusammenhang

mit der Arealentwicklung resp. Umsetzung des vorliegenden Gestaltungsplans weiter an Bedeutung gewinnen. Sie soll daher u.a. durch eine Bike+Ride-Anlage mit guter Anbindung an die kantonale Veloroute aufgewertet werden.

Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse muss die Bike+Ride-Anlage auf dem Privatgrund (Parzelle Nr. 1267) angelegt werden. Der Situationsplan enthält daher eine symbolische Festlegung, welche in den Sondernutzungsvorschriften erläutert wird. Eine konkrete Planung der Ausgestaltung liegt noch nicht vor. Als sinnvolle Zielgrösse werden zurzeit rund 10 bis 20 Abstellplätze vorgesehen. Der Erwerb des Grundstücks ist denkbar, da die Planung aber in Abstimmung mit dem Grundeigentümer vorangetrieben wird, sieht der Gemeinderat keine Notwendigkeit für die Schaffung eines Enteignungsrechtes im Gestaltungsplan.

6.8 Gestaltung von Bauten und Anlagen (§ 8)

6.8.1 Gestaltung Baubereich A (Abs. 1)

Diese Bestimmung stellt sicher, dass die Ausgestaltung des Gebäudes im Baubereich A im Sinne des Richtprojekts erfolgt. Für die volumetrische Erscheinung insbesondere zur Moosstrasse ist entscheidend, dass das oberste Geschoss nicht als durchgehendes, geschlossenes Volumen, sondern volumetrisch differenziert ausgestaltet wird. Die SNV fordern dies entsprechend.

Weiter entsteht eine wichtige, raumbildende Öffnung des Erdgeschosses mit der Festlegung des «Durchgangsbereichs». In diesem Bereich sind zurzeit im Untergrund Infrastrukturen der Altlastensanierungsanlage vorhanden sind (siehe Kapitel 3.5 und S. 1.5 im Richtprojekt gemäss Beilage [3]). Aus diesem Grund ist hier eine Bebauung im Untergrund und im Erdgeschoss nicht möglich, eine Überbauung mit Obergeschossen hingegen schon. Diese Ausgangslage wirkt als gestalterisches Element der Überbauung. Der zur Verfügung stehende Raum wird als Erweiterung des Innenhofs als Aufenthaltsbereich sowie für die Durchwegung und die Parkierung von PWs und Velos genutzt.

Ein weiteres gestalterisches Element in Baubereich A ist die Offenhaltung des südlichen Bereichs im Erdgeschoss, wodurch ebenfalls eine Erweiterung des Innenhofs als überdachter Bereich entsteht. Diese Ausgestaltung bewirkt also eine Aufwertung des Innenhofs und ist daher als «überdachter Bereich» im Gestaltungsplan festgelegt.

Die oberen Geschosse sind im Richtprojekt mit auskragenden Balkonen an der Westseite vorgesehen. Da grundsätzlich keine vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche zugelassen werden, an dieser Lage die auskragenden Balkone aber ermöglicht werden sollen, werden sie innerhalb des überdachten Bereichs zugelassen. Der «überdachte Bereich» darf damit vollständig überdacht resp. überdeckt werden.

6.8.2 Gestaltung Sockelgeschoss (Abs. 2)

Das Sockelgeschoss tritt gegenüber der Moosstrasse markant in Erscheinung. Wenig attraktiv und für das Ortsbild nicht wünschenswert ist, wenn das Sockelgeschoss als kahle Betonwand ausgestaltet wird. Um eine möglichst gute Einpassung zu sichern, wird folglich eine Vertikalbegrünung an den abgegrabenen Flächen gefordert. Eine entsprechende, schematische Visualisierung sowie Beispielbilder dazu finden sich im Richtprojekt auf S. 3.23 (Beilage [3])

6.8.3 Fassadengestaltung (Abs. 3)

Gestützt auf das Richtprojekt (S. 3.22 im Richtprojekt gemäss Beilage [3]) werden gestalterische Anforderungen verbindlich gefordert. Aus dem Richtprojekt werden dabei die vertikalen Fassadenelemente (insbesondere stehende Fenster) in Verbindung mit den horizontalen Geschossbändern als prägend und qualitätsbildend beurteilt. Der Fassade zur Mellingerstrasse ist dabei besonderes Augenmerk zu schenken. Verhindert werden soll insbesondere, dass ein Verkaufsgeschäft entsteht, welches keinerlei Fassadenöffnungen vorsieht und damit eine geschlossene, abweisend wirkende Fassade zur Mellingerstrasse entsteht.

Ferner wird für die Überbauung als wichtiges Kriterium beurteilt, dass beide Baubereiche mit einheitlichen Gestaltungselementen versehen werden, damit die beiden Gebäude als räumliche Einheit erkennbar werden.

6.8.4 Dachgestaltung (Abs. 4)

Um im Gestaltungsplanperimeter ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten, sind die Dächer der Hauptgebäude einheitlich als Flachdächer zu gestalten. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen sind die Dächer aus ökologischen und hydrologischen Gründen (Förderung Biodiversität, Retention, Hitzeminderung) extensiv zu begrünen und für die Energiegewinnung zu nutzen. Solaranlagen und Dachbegrünung lassen sich nach heutigem Stand der Technik problemlos kombinieren, weshalb beides eingefordert wird.

Begehbare Terrassen sind nur zulässig, wenn sie in direktem Anschluss zu einer Nutzung (Wohnnutzungen oder bspw. auch Büronutzungen) auf dem gleichen Geschoss stehen. Damit wird ausgeschlossen, dass die oberste Dachfläche als Terrassen nutzbar gemacht werden, was aus gestalterischen Gründen sowie zur Sicherung von ausreichend grossen, begrüneten Dachflächen nicht erwünscht wäre. Diese Forderung steht in Einklang mit den Anforderungen an die Dachgestaltung in der Zone WGE (§ 11a Abs. 7 BNO).

6.8.5 Allgemeine Gestaltung (Abs. 5)

Mit diesem Absatz wird eine besonders sorgfältige Gestaltung gefordert und damit eine höhere Anforderung als in der Regelbauweise gestellt. Der Bedarf nach einer besonders sorgfältigen Gestaltung ergibt sich auch aus dem Ziel, dass die Bebauung

eine Scharnierfunktion zwischen den heterogenen Bauten der Umgebung erreichen soll.

6.8.6 Charakter und Materialisierung (Abs. 6)

Die Farbgebung und Materialisierung von einzelnen Bauteilen können die räumliche Wirkung der gesamten Überbauung entscheidend beeinflussen. Als Folge der geforderten besonders sorgfältigen Gestaltung wird daher ein Farb- und Materialkonzept für sämtliche raumwirksamen Bauteile im Zuge des Baugesuchs eingefordert.

6.9 Aussenraum (§ 9)

6.9.1 Grundsatz (Abs. 1)

Die ungefähre Lage der verschiedenen Aussenraum-Typen ist im Situationsplan festgelegt, um die Grundstruktur des Aussenraums gemäss Richtprojekt zu sichern. Ein gewisser Umsetzungsspielraum um Bauprojekt ist jedoch notwendig.

Um die Anpassung an den Klimawandel und die erwarteten steigenden Temperaturen zu fördern, werden im Grundsatz hitzemindernde Materialien im Aussenraum gefordert. Damit zusammen hängt auch der Grundsatz, dass die Versiegelung von Aussenflächen auf das Notwendigste zu beschränken ist, weil dies der Grundwasserneubildung, der Retention und der Verdunstung (und damit der Hitzeminderung) dient. Dies wird aber bereits gesamtheitlich für die Zone WGE gefordert und ist damit im Gestaltungsplan nicht nochmals zu einzufordern.

6.9.2 Innenhof (Abs. 2)

Der Innenhof soll als gemeinschaftlich nutzbarer Raum dienen und ist dementsprechend auszugestalten. Dabei werden extensive Vegetationsstrukturen und Baumpflanzungen gefordert. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit dieser Grünstrukturen werden Mindest-Überdeckungsstärken (Dicke des Pflanzbodens) gefordert. Gemäss Richtprojekt ist vorgesehen, dass die nötigen Überdeckungsstärken lokale, topografische Erhöhungen im Sinne von Hügeln erstellt werden (denkbar sind auch Pflanztröge). Dadurch entsteht eine spannende, nicht-monotone Gestaltung des Innenhofs, welche auch zum Spielen und Verweilen einlädt. Zur Sicherung einer ausreichenden Beschattung zur Hitzeminderung wird mindestens ein grosskroniger Baum verbindlich gefordert.

Neben der Nutzung des Innenhofs für die Bewohner der Überbauung (primär gemeinschaftliche resp. halböffentliche Nutzung) ist auch denkbar, dass gewerbliche Nutzungen den Innenhof mitbenutzen, sei es beispielsweise als Auslagebereich eines Ateliers, als Aussenbestuhlung eines Cafés oder als Pausen-Aufenthaltsraum für Büronutzungen. Solche gewerblichen Nutzungen würden zu einer weiteren Belebung des Innenhofs führen und werden daher als Bereicherung beurteilt.

6.9.3 Erschliessungsflächen (Abs. 3)

Die im Situationsplan definierten Flächen dienen primär der Erschliessung und sind in ihrer Ausdehnung gestützt auf das Richtprojekt definiert. Bezüglich der Materialisierung sind jedoch die Bedürfnisse von Fuss- und Veloverkehr nicht dieselben wie diejenigen des motorisierten Verkehrs. Die Materialisierung soll daher mit Blick auf die im Fokus stehende Verkehrsart gewählt werden. Dabei spielt auch die geforderte, möglichst hitzemindernde Materialisierung des Aussenraums eine Rolle.

6.9.4 Grün- und Freiflächen (Abs. 4)

Die Festlegung sichert einerseits eine angemessene Ausdehnung an Grünflächen resp. vegetationsbewachsenen Flächen, andererseits aber auch deren Qualität hinsichtlich der Förderung der Biodiversität. Für die gestalterische Qualität im Sinne der räumlichen Wirkung sorgt die Forderung nach Bäumen und Sträuchern.

Oberirdische Parkfelder werden als überlagernde Festlegung zu den Grünflächen festgelegt, um zu verdeutlichen, dass diese bewachsen und damit auch sickerfähig auszuführen sind.

Zur Aufwertung des Strassenraumes sollen an der Mellingerstrasse einzelne Sitzelemente ermöglicht werden. Im Richtprojekt sind zudem an einzelnen Stellen zur Verbindung von Erschliessungsflächen Fusswege mit Trittplatten vorgesehen, welche ebenfalls ermöglicht werden sollen.

Die Flächen sind in ungefähre Lage im Situationsplan festgelegt und sichern daher noch einen angemessenen Detail-Anordnungsspielraum im Baugesuch.

6.9.5 Aufwertung Strassenraum (Abs. 5)

Die im Entwicklungskonzept Egro-Areal definierte Aufwertung des Strassenraumes soll insbesondere mit strassenbegleitenden Bäumen (Alleebäumen) erfolgen. Neben der gestalterischen Wirkung wird damit ein Beitrag zur Kühlung des Siedlungsklimas resp. des Strassenraumes geleistet. Die Bäume müssten hochstämmig sein und eine angemessene Wirkung für das Ortsbild (und implizit auch für die Hitzeminderung) erreichen.

6.9.6 Gestaltungskriterien (Abs. 6)

Die Gestaltung des Aussenraums hat einen gewichtigen Einfluss auf die resultierende Qualität einer Überbauung. Mit der Forderung eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in Kombination mit den definierten Kriterien wird gewährleistet, dass ein besseres Ergebnis als in der Regelbauweise erreicht wird.

6.9.7 Umgebungsplan (Abs. 7)

Aufgrund der hohen Anforderungen an den Aussenraum ist eine ausgewiesene Fachperson mit der Planung der Aussenräume zu beauftragen und ein detaillierter Umgebungsplan zum Baugesuch einzureichen.

6.9.8 Artenwahl (Abs. 8)

Die Anforderungen an die Wahl von Strauch- und Baumarten dienen der Stärkung des Ortscharakters und der Förderung der Biodiversität (standortgerechte, bevorzugt einheimische Arten) sowie der vorausschauenden Anpassung an den Klimawandel.

6.9.9 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Die BNO fordert bei Mehrfamilienhäusern in § 47 Spiel- und Aufenthaltsflächen von gesamthaft mindestens 15% der anrechenbaren Geschossfläche. Der Nachweis, dass diese Fläche bereitgestellt werden kann, ist im Richtprojekt (Beilage [3]) erbracht, siehe S. 3.31. Die ausgewiesenen Flächen halten dabei die gestalterischen Anforderungen nach § 47 Abs. 2 und 3 BNO ein: Sie sind auf privatem Grund, abseits von Strasse, Zufahrten und Parkfeldern platziert. Die Flächen sind ausreichend besonnt, wobei der Innenhof teilweise durch Gebäude G beschattet wird. Weil mit dem Klimawandel jedoch eine vermehrte Hitzeentwicklung im bebauten Gebiet zu erwarten ist, wird dies positiv beurteilt, obwohl von der BNO anders gefordert. Darüber hinaus ist ein überdeckter Spiel- und Aufenthaltsbereich bei Baubereich A als Erweiterung des Innenhofes gewährleistet.

6.9.10 Grünflächenziffer

Für die Zone WGE ist eine Grünflächenziffer von 0.2 festgelegt. Im Richtprojekt (Beilage [3]) ist der entsprechende Nachweis auf S. 3.30 erbracht, separat für die Parzelle Nr. 1267 und die Parzelle Nr. 1275. Die Einhaltung der Grünflächenziffer ist damit nachweislich möglich.

6.10 Umwelt (§ 10)

6.10.1 Energieeffizienz (Abs. 1)

Für einen Gestaltungsplan darf erwartet werden, dass eine bessere Lösung als in der Regelbauweise auch hinsichtlich der Energieeffizienz erreicht wird. Der Gestaltungsplan fordert daher:

- Dass die Minergie-Kennzahl, welche sich für Neubauten und Umbauten unterscheidet, gemäss der Version 2023.1 erreicht wird. Diese Forderung steht in Anlehnung an die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 2 lit. e BauV, ist jedoch klarer ausformuliert.
- Dass die gesamte Energieversorgung primär aus regenerativen Quellen zu erfolgen hat, wobei die Nutzung von Solarenergie, Grundwasser (Wärmepumpe) oder Fernwärme im Vordergrund stehen. In Niederrohrdorf besteht ein Fernwärmenetz der AEW Energie AG. Die Heizzentrale des Fernwärmenetzes ist in den bestehenden Bauten der Egro auf Parzelle Nr. 513 integriert und wird mit Holzschnitzeln betrieben (vgl. Holzschnitzelanlieferung in Kapitel 2.4.3). Ein Anschluss ist daher (vorbehältlich der Prüfung der technischen Machbarkeit) naheliegend.

- Dass der sommerliche Wärmeschutz besonders zu berücksichtigen ist und in erster Linie mit baulichen und konstruktiven Massnahmen sicherzustellen ist, um Klimaanlageanlagen möglichst zu vermeiden.

6.10.2 Belasteter Standort und Altlastensanierung (Abs. 2 und 3)

Die bestehende Belastung im Boden des Areals ist zu berücksichtigen. Mit dem Baugesuch ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung zur Beurteilung und Einhaltung von Art. 3 AltIV notwendig. Dabei sind sämtliche potentiell gefährdenden Belastungen zu berücksichtigen (u.a. auch die flüchtigen Stoffe).

Mit der Erstellung der von neuen Gebäuden neben der Altlastensanierungsanlage ist es aufgrund der Anforderungen an die Luftreinhaltung notwendig, die bestehenden beiden Kamine der Altlastenentsorgungsanlage bis über Dach zu erhöhen. Weil die Kamine damit eine prominente räumliche Wirkung erhalten, ist im Baugesuch zu prüfen, ob die Kamine an die Gebäudefassade geführt werden können.

6.11 Ver- und Entsorgung (§ 11)

6.11.1 Entwässerung / Versickerung (Abs. 1)

Die Bauten im Planungsperimeter sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Dabei ist anfallendes Dachwasser gemäss der Vorgabe des gültigen Generellen Entwässerungsplans (GEP) von 2019 in ein Gewässer, konkret also in den Mülibach, einzuleiten. Für die Einleitung in den Bach sind jedoch Retentionsmassnahmen zu prüfen. Regenwasser von Terrassen und Balkonen ist hingegen leicht verschmutzt und darf daher nicht in den Bach eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit zu versickern oder andernfalls der Mischwasserkanalisation zuzuführen.

6.11.2 Sammelstelle Entsorgung (Abs. 2)

Eine Sammelstelle für die Entsorgung ist im Richtprojekt sowohl im Untergeschoss (Sockelgeschoss) als auch bei der Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage vorgesehen. Folgerichtig wird im Gestaltungsplan eine Anordnung der Sammelstelle für die Entsorgung im Gebäudeinnern gefordert. Dies dient der Qualitätssicherung des Aussenraums, weil dieser dadurch nicht zusätzlich mit Sammelcontainern o.ä. belastet wird.

6.12 Realisierung (§ 12)

Die Bebauung darf nicht etappiert werden und ist gemeinsam mit der Aussenraumgestaltung umzusetzen. Damit wird sichergestellt, dass nicht erneut nur die Gebäude ohne den für die Öffentlichkeit relevanten Aussenraum erstellt wird. Die Festlegung gründet daher auf einem starken öffentlichen Interesse.

6.13 Qualitätssicherung (§ 13)

Damit sichergestellt wird, dass der Gemeinderat bei der Beurteilung des Baugesuches fachlich gut beraten ist, fordert Absatz 1 den Einbezug der Fachkommission. Zwar wird bereits mit der Teiländerung der BNO Egro-Areal in § 57 BNO gefordert, dass die Fachkommission bei Baugesuchen in der Zone WGE beizuziehen ist, die BNO sieht aber auch Ausnahmen dazu vor. Mit der Festlegung in den SNV wird abschliessend sichergestellt, dass der Beizug der Fachkommission im Baugesuch erfolgt. Zusätzlich wird umgrenzt, was zu beurteilen ist: Grundsätzlich sind sämtliche besonders raum- und qualitätsrelevanten Aspekte dabei zu berücksichtigen.

Das Richtprojekt des Architekturbüros Husstein & Partner AG und der SKK Landschaftsarchitekten (siehe Beilage [3]) wird für die qualitative Beurteilung des Bauprojekts als Beurteilungsmassstab definiert.

Schliesslich werden in Absatz 3 arealspezifische Beurteilungskriterien definiert, welche ergänzend zu den allgemeinen Beurteilungskriterien nach § 15e BauV zu beachten sind.

6.14 Schlussbestimmungen (§ 14)

6.14.1 Inkrafttreten (Abs. 1)

Der Gestaltungsplan Egro-Areal tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

Das Verfahren des neuen Gestaltungsplanes Egro-Areal wird mit dem Verfahren zur Aufhebung des heute rechtsgültigen Gestaltungsplans Egro-Areal vom 23. Dezember 2010 koordiniert, sodass der neue Gestaltungsplan gleichzeitig mit der Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplanes in Kraft tritt.

Durch den Gestaltungsplan Egro-Areal vom 23. Dezember 2010 wurden die Festlegungen der beiden Gestaltungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse» innerhalb seines Perimeters aufgehoben. In der Zwischenzeit wurden aber die beiden Gestaltungspläne «Hintermatt» und «Oberdorfstrasse» vollständig, also auch in den übrigen Bereichen, aufgehoben.

6.14.2 Planbeständigkeit (Abs. 2)

Es ist eine rechtliche Notwendigkeit, dass eine Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes das gleiche Verfahren durchlaufen muss wie der Erlass des Gestaltungsplanes.

6.15 Weitere Erläuterungen

6.15.1 Zielvorgaben der BNO

Die BNO formuliert gemäss Teiländerung Egro-Areal in § 5a Zielvorgaben für sämtliche Gestaltungspläne in der Zone WGE sowie spezifische Zielvorgaben für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet.

Wie vorstehend themenspezifisch in Kapitel 6 erläutert, werden sämtliche Zielsetzungen mit dem neuen Gestaltungsplan Egro-Areal erreicht und stufengerecht gesichert.

6.15.2 Anpassung an den Klimawandel

Dem Auftrag, klimaangepasste und insbesondere hitzemindernde Siedlungsstrukturen zu schaffen, kommt der vorliegende Gestaltungsplan mit folgenden Massnahmen, welche gestützt auf das Richtprojekt definiert werden, nach:

- Bebauungsstruktur: Freihaltung eines Platzbereiches zwischen den Egro-Altbauten und den Baubereichen A und G, was die Durchlässigkeit für Kaltluftströme auch künftig gewährleistet. Zudem ist aufgrund der definierten Baubereiche gesichert, dass eine Durchströmung des Innenhofes mit Kaltluft möglich ist.
- Der östliche und südliche Bereich des Perimeters sind heute nahezu vollständig versiegelt. Mit dem Gestaltungsplan wird der Versiegelungsgrad auf das nötige Minimum reduziert und im Grundsatz eine hitzemindernde Materialisierung im Aussenraum eingefordert.
- Im Perimeter sind heute nur sehr wenige Grünflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Mit dem Gestaltungsplan wird ein deutlich grösserer Anteil an Vegetationsflächen sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gesichert, auch über der Tiefgarage.

Aufgrund dieser Massnahmen ist davon auszugehen, dass die klimatische Situation sowohl am Tag wie auch in der Nacht gegenüber heute und auch für die Zukunft deutlich verbessert wird.

6.15.3 Sichtlinien und Sichtzonen

Sichtzonen sind heute in § 42 der Bauverordnung (BauV) definiert. Basierend auf diesem Paragraphen können Sichtzonen im Baugesuch oder – sofern es die Verkehrssicherheit erfordert – auch bei bestehenden Bauten und Anlagen jederzeit eingefordert werden. Da dies in der Bauverordnung bereits genügend geregelt und die Lage der Ein- und Ausfahrten im Gestaltungsplan noch nicht lagegenau festgelegt ist (die definitive Lage ist im Bauprojekt zu definieren), werden die Sichtlinien und Sichtzonen im Gestaltungsplan als Informationsinhalt dargestellt.

Die Sichtzonen sind gemäss dem kantonalen Merkblatt «Sicht im Strassenraum» vom 1. Februar 2021 zu bestimmen. Die Sichtlinien an der Moosstrasse sind auf 30 km/h und die Sichtlinien an der Mellingerstrasse (K271) auf eine Geschwindigkeit von

50 km/h auszulegen. Gemäss dem Strassenbelastungsplan auf dem kantonalen Geoportal beträgt der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) auf der Mellingerstrasse ca. 7'200 Fahrzeuge.

Bei der «Ausfahrt Mellingerstrasse» von Parzelle Nr. 1275 beträgt die Beobachtungsdistanz 2.50 m und die Knotensichtweite 60 m, da dies gemäss Merkblatt für Strassen mit 50 km/h innerorts und einem DTV von mehr als 2'000 so festgelegt ist. Aufgrund der Bushaltestelle sind Überholmanöver eher unwahrscheinlich. Analog dazu sind die Sichtlinien (und resultierenden Sichtzonen) für die Ausfahrt von den Kurzzeitparkfeldern bei der Bäckerei (Parzelle Nr. 513) aufgezeigt.

Bei der «Ein- / Ausfahrt Tiefgarage» westlich des Baubereichs A beträgt die Beobachtungsdistanz 2.50 m und die Knotensichtweite 25 m, da auf der Moosstrasse ein Tempolimit von 30 km/h gilt und die Topografie in dem Abschnitt relativ flach ist. Ein Überholmanöver in der 90°-Kurve ist aufgrund der fehlenden Übersichtlichkeit nicht zulässig.

Für die «Ein- und Ausfahrt Platz» (nördlich des Baubereichs A) in die Moosstrasse gilt ebenfalls eine Beobachtungsdistanz von 2.50 m und eine Knotensichtweite von 25 m. Auch hier ist aufgrund der 90°-Kurve ein Überholmanöver aufgrund der fehlenden Übersichtlichkeit nicht zulässig.

6.15.4 Trafostation

Die Trafostation wird vom bestehenden Standort im Nordwesten des Gestaltungsplanperimeters in den Nordosten verschoben. Die neue Lage ist daher im Orientierungsinhalt aufgezeigt.

7 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

Die Aktivierung und Entwicklung der brachliegenden Fläche des Egro-Areals ist ein bereits seit Langem angestrebtes Ziel der Gemeinde. Der bisherige Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 vermochte jedoch nicht dieses Ziel zu erreichen. Nun bietet sich eine neue Chance, diese Potentialfläche an zentraler Lage zu aktivieren. Der vorliegende, neue Gestaltungsplan Egro-Areal soll dazu den Weg bereiten.

Die Gemeinde Niederrohrdorf hat in den letzten 25 Jahren ein anhaltend starkes Bevölkerungswachstum erlebt und benötigt zusätzlichen Wohnraum. Der Planungssperimeter bietet dafür ein besonderes Potential. Das Richtprojekt zeigt in überzeugender Weise auf, wie neuer Wohnraum zusammen mit gewerblichen Nutzungen zu einer qualitätsvollen neuen Bebauung geformt werden können. Eine Entwicklung des Perimeters im Sinne des Richtprojekts wird daher als sinnvoll und erstrebenswert beurteilt.

Die neuen Bauten sollen sich besonders gut ins Ortsbild einfügen und sich dabei gegenüber den industriellen Egro-Altbauten einpassen. Die Vorschriften des Gestaltungsplans in Zusammenspiel von Situationsplan und Sondernutzungsvorschriften (SNV) sichern dies. Inhaltlich ist der Gestaltungsplan mit der parallel geführten Teilländerung der Nutzungsplanung «Egro-Areal» abgestimmt. Die vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (im EG und OG) fördern die Belebung des Areals und ermöglichen zusätzliche Arbeitsplätze. Das Areal schliesst sich dabei an den Ortskern an und erweitert dessen Versorgungsfunktion. Dem Lärmschutz wird mittels Gebäudestellung parallel zur Mellingerstrasse (Lärmriegel) und der Anordnung von Gewerbenutzungen im Erdgeschoss Rechnung getragen.

Der bisherige Gestaltungsplan Egro-Areal ist über 15 Jahre alt, in massgebenden Teilen bereits umgesetzt und entspricht in anderen Teilen nicht mehr den Gegebenheiten sowie dem übergeordneten Recht. Insbesondere die Erschliessung wurde zwischenzeitlich anders geregelt, da sich die Festlegungen des bisherigen Gestaltungsplanes als nicht zweckmässig erwiesen haben. Mit dem neuen Richtprojekt (Beilage [3]) bestehen auf dem Areal andere Entwicklungsabsichten. Der Erlass des neuen Gestaltungsplanes unter parallel geführter Aufhebung des bisherigen Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010 ist daher angezeigt.

8 Planungsverfahren

8.1 Regionale Abstimmung

Gemeinden sind grundsätzlich verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Gemäss der Empfehlung der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (Stand 2020) richtet sich der Koordinationsbedarf nach der Bedeutung der Planung. Bedarf für eine regionale Abstimmung ergibt sich bei Sondernutzungsplänen, wenn sie eine überkommunale Tragweite aufweisen.

Für den Gestaltungsplan Egro-Areal trifft dies zu, weshalb die vorliegende Planung dem Regionalplanungsverband Baden Regio zur Beurteilung eingereicht wurde.

Der Regionalplanungsverband hat mit Schreiben vom 18. September 2024 zu den Planungsentwürfen Stellung genommen. Darin ist festgehalten, dass die Vorlage den regionalen Zielen entspreche. Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

- Der Perimeter des Gestaltungsplanes und der gestaltungsplanpflichtige Bereich gemäss Bauzonenplan seien nicht vollständig deckungsgleich.
Stellungnahme: Korrekt, der Gestaltungsplan wurde um die Parkfelder der Bäckerei erweitert. Für diese besteht kein zwingender Zusammenhang mit der übrigen Entwicklung (sie sind daher im Richtprojekt auch gar nicht enthalten), weshalb sie absichtlich nicht in den gestaltungsplanpflichtigen Bereich aufgenommen wurden (siehe «Teiländerung Egro-Areal»).
- Das in der BNO formulierte Ziel, einen «stark durchgrüneten und öffentlich nutzbaren Platz» zu schaffen, werde nicht überzeugend erreicht.
Stellungnahme: Die Kritik ist berechtigt. Die Zielsetzung in der BNO wurde zwischenzeitlich angepasst und im Planungsbericht begründet, siehe «Teiländerung Egro-Areal».
- Es solle überprüft werden, ob der Fussweg ab Bushaltestelle nach Norden via Innenhof als öffentlicher Fussweg anstatt nur als arealinterne Verbindung festgelegt werden sollte.
Stellungnahme: Daran kann kein überwiegendes öffentliches Interesse festgemacht werden. Als öffentliche Fusswegverbindung wird jene gemäss Festlegung im Situationsplan eingefordert. Eine weitere Verbindung via Innenhof einzufordern, wird als unverhältnismässig beurteilt, insbesondere, weil sie keinen relevant kürzeren Weg sicherstellen würde.
- Die Aufwertung des Strassenraums mit strassenbegleitenden Bäumen wird begrüsst, jedoch seien nur wenige dahingehende Neupflanzungen auszumachen.
Stellungnahme: Tatsächlich sind die Möglichkeiten dafür aufgrund der für die Anlieferung nötigen Flächen parallel zur Moosstrasse sowie den von Altlastensanierungsanlage belegten Flächen eingeschränkt. Im Rahmen des Möglichen werden aber Neupflanzungen vorgenommen. In der Gesamtsicht, da

die Anlieferung an dieser Lage als notwendig betrachtet wird, wird im Richtprojekt aufgezeigten Bepflanzungen zur Aufwertung des Strassenraumes als ausreichend beurteilt.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Der Planungsentwurf wurde Ende Juni 2024 zur Vorprüfung durch den Kanton eingereicht. Mit Datum vom 17. April 2025 hat die Gemeinde eine fachliche Stellungnahme erhalten. Gestützt darauf wurden das Richtprojekt und die Planungsentwürfe überarbeitet. Nach Durchführung der Mitwirkung werden die Planungsentwürfe zur abschliessenden Vorprüfung erneut an den Kanton eingereicht.

8.3 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessengruppen, sondern alle Einwohner.

8.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. Anpassungen der Entwurfsakten und der Freigabe der Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde wird das Planungswerk während 30 Tagen öffentlich zur Einsichtnahme bei der Gemeindeverwaltung aufgelegt. Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben (§ 24 BauG). Eine Einwendung muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 43 VRPG).

8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Nach Abschluss des Einwendungsverfahrens beschliesst der Gemeinderat über den Gestaltungsplan Egro-Areal (§ 25 BauG).

Beiliegende Planungsakten

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Niederrohrdorf, Gestaltungsplan Egro-Areal, Situation 1:500
- [2] Gemeinde Niederrohrdorf, Gestaltungsplan Egro-Areal, Sondernutzungsvorschriften

Weitere Beilagen

- [3] Vertieftes Richtprojekt, Gestaltungsplan EGRO Areal, Niederrohrdorf, Husistein & Partner AG, 23. März 2026
- [4] Gestaltungsplan Egro-Areal, Kapazitätsnachweis, Ballmer + Partner AG, 2. April 2026
- [5] Feststellung des massgebenden Terrains gemäss IVHB Anhang 1.1, Technischer Kurzbericht, Koch + Partner, 12. Februar 2026

Abbildungen

Abbildung 1:	Perimeter (rot) des Gestaltungsplanes Egro-Areal, oben mit AV, unten mit Luftbild 2025 (Hintergrund: Daten des Kantons Aargau).....	8
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan vom 10. August 2022.....	12
Abbildung 3:	Auszug Situation Teiländerung Egro-Areal (rotviolett die neue Wohn- und Gewerbezone Egro, schwarz umrandet die Gestaltungsplanpflicht Egro-Areal)...	13
Abbildung 4:	Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010.....	15
Abbildung 5:	Erschliessungsregime auf Parz. 1267 und 1275, welches mit Baugesuch 2018-0041 am 28. Januar 2019 provisorisch, d.h. bis nach Rechtskraft eines überarbeiteten Gestaltungsplanes, bewilligt wurde.	17
Abbildung 6:	Erschliessungsregime auf Parz. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde.	18
Abbildung 7:	Auszug Klimaanalysekarte (Klimakarte 1) der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer; Planungsperimeter rot umrandet (Daten des Kantons Aargau).....	21
Abbildung 8:	Auszug Klimakarte 5, Zukunftsszenario 2035, der kantonalen Abteilung Landschaft und Gewässer; Planungsperimeter rot umrandet (Daten des Kantons Aargau)....	22
Abbildung 9:	Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: Daten des Kanton Aargau)	23
Abbildung 10:	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (Daten der swisstopo und des BAFU).....	24
Abbildung 11:	Auszug aus den historischen Landeskarten, Quelle: swisstopo	25
Abbildung 12:	Auszug aus dem Strassenlärm-Grobkataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	26

Abbildung 13:	Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	27
Abbildung 14:	Dorfkern und öffentliche Nutzungen im Umfeld des Egro-Areals.....	28
Abbildung 15:	Zeitreise Landeskarten (Daten der swisstopo).....	29
Abbildung 16:	Bebauung der Umgebung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau).....	30
Abbildung 17:	Heutige Situation: Markierter Fussweg auf asphaltiertem Platz (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).....	31
Abbildung 18:	Volumenstudie zur Erarbeitung des Richtprojekts (Quelle: Husistein & Partner AG).....	34
Abbildung 19:	Modellstudie zur Platzierung des erhöhten Bereichs von Gebäude G (Quelle: Husistein & Partner AG).....	36
Abbildung 20:	Perspektivische Ansicht des Richtprojektes der Husistein & Partner AG vom Kreisel Zelgli.....	37
Abbildung 21:	Der Platzbereich auf Parzelle Nr. 1275 ist heute als Asphaltfläche ausgestaltet und geprägt von Parkierung und Erschliessung (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).....	50
Abbildung 22:	Neuanordnung von zwei Kurzzeit-Parkfeldern für die Bäckerei, unter Einhaltung des regulären Strassenabstandes.....	52

Tabellen

Tabelle 1:	Auszug Masswerte der neuen WGE.....	14
Tabelle 2:	Gegenüberstellung neues massgebendes Terrain zum natürlich gewachsenen Terrainverlauf.....	45