

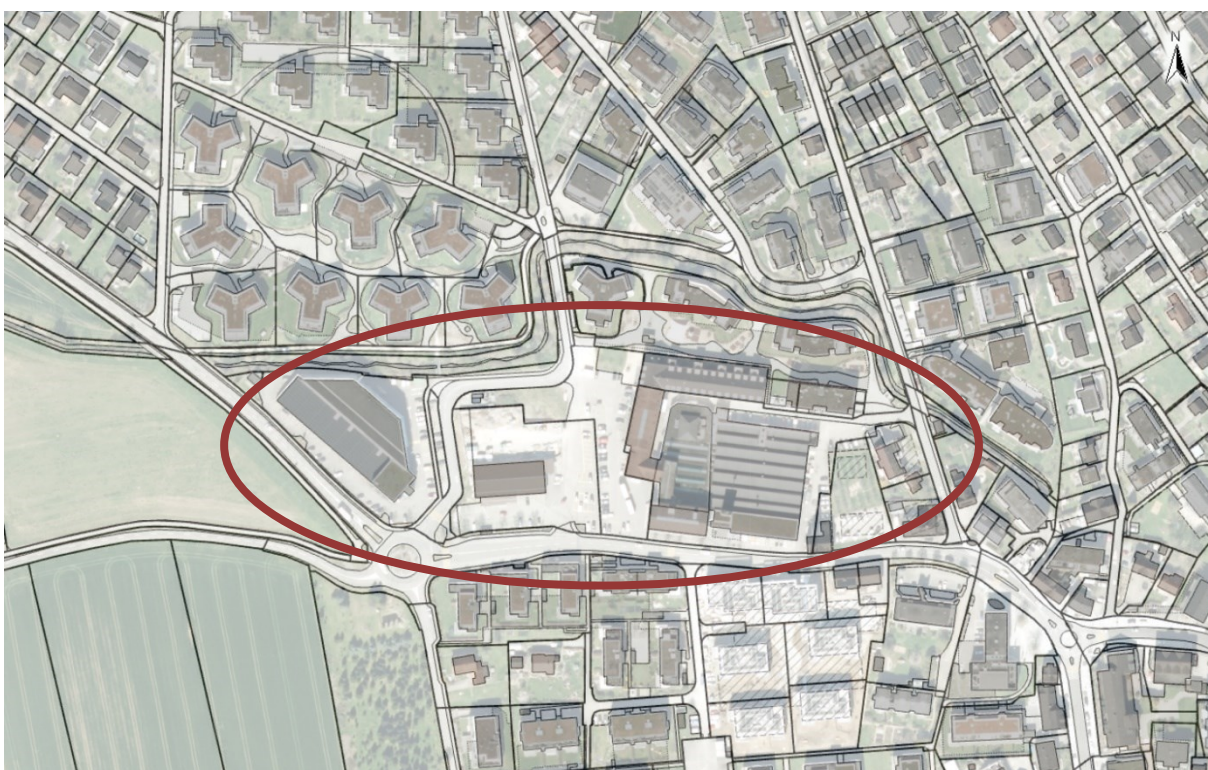


Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Egro-Areal

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Aufnahmen Orthofoto 2023 mit AV-Grundlage (Daten des Kantons Aargau)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

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

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

FON +41 (056) 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer
Status

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. Mai 2026 Kontrolle 

Dateiname

ber 009084 TÄ Egro-Areal_M_V2

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Perimeter	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.1	Vorgaben des Bundes	7
2.1.1	Gesetze und Verordnungen	7
2.1.2	Sachpläne	7
2.1.3	Inventare	7
2.2	Vorgaben des Kantons	8
2.2.1	Richtplan	8
2.2.2	Baugesetz und -verordnung	8
2.3	Vorgaben auf regionaler Ebene	9
2.3.1	Regionales Entwicklungskonzept (REK)	9
2.3.2	Agglomerationsprogramme	9
2.4	Vorgaben auf Gemeindeebene	10
2.4.1	Allgemeine Nutzungsplanung und Masterplan «Kernzone / Bünt»	10
2.4.2	Rechtsgültiger Gestaltungsplan Egro-Areal	12
2.4.3	Entwicklungskonzept Egro-Areal	13
3	Zentrale Sachthemen	17
3.1	Verkehr	17
3.2	Grundwasserschutz	20
3.3	Hochwasser und Oberflächenabfluss	20
3.4	Lärm	22
3.5	Belastete Standorte	24
4	Planungsinhalte	25
4.1	Notwendigkeit	25
4.2	Teiländerung Bauzonenplan	25
4.2.1	Neue Festlegungen	25
4.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung	26
4.3.1	Einführung Wohn- und Gewerbezone Egro	26
4.3.2	Masswerte Wohn- und Gewerbezone WGE (§ 7)	27
4.3.3	Zonenvorschriften Wohn- und Gewerbezone Egro WGE (§ 11a)	29
4.4	Anforderungen an Gestaltungspläne (§ 5a)	33
4.4.1	In der Zone WGE (Abs. 1)	33
4.4.2	Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Egro-Areal» (Abs. 2)	33
4.4.3	Aufhebung der Arbeitszone (A)	34
4.4.4	Anpassung § 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement	36
4.4.5	Anpassung § 57 Fachkommission	37
4.5	Flächenbilanz	37
4.6	Abschätzung Innenentwicklungspotenzial	37
4.7	Abstimmung Siedlung und Verkehr	40
4.8	Mehrwertabgabe	40

4.9	Beziehung Dorfkern / Umgebung	40
5	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	42
6	Planungsverfahren	43
6.1	Regionale Abstimmung	43
6.2	Kantonale Vorprüfung	43
6.3	Mitwirkung	44
6.4	Einwendungsverfahren	44
6.5	Beschlussfassung	44
6.6	Genehmigung	44
	Beiliegende Planungsakten	45
	Weitere Beilagen	45
	Abbildungen	45
	Tabellen	46

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

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

Für den unbebauten resp. mit einem VOI-Provisorium genutzten Bereich des Areals (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) wurde eine Bebauungsanfrage an die Gemeinde gerichtet. Darin würde teils eine gewerbliche Nutzung inklusive Verkaufsflächen, teils eine Wohnnutzung beabsichtigt. Diese Parzellen befinden sich heute jedoch in der Arbeitszone, 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, siehe Beilage [3]. Ziel des Konzepts ist es, die künftigen Nutzungen und Entwicklungsgrundsätze in der Gesamtschau des Areals zu planen. Hierfür wurde das Entwicklungskonzept laufend anhand eines Richtprojekts (erarbeitet durch das Architekturbüro Husistein & Partner AG, Aarau) angepasst und verfeinert.

Das Entwicklungskonzept, bestehend aus zwei Plänen, wurde am 15. Januar 2024 durch den Gemeinderat als behördenverbindliches Instrument für die weitere Entwicklung des Egro-Areals verabschiedet. Es ist daher in der vorliegenden Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Der Kernauftrag für die vorliegende Teiländerung der allgemeinen Nutzungsplanung besteht darin, die heutige Arbeitszone in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) umzuwandeln und spezifische Qualitäten zu sichern.

1.2 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die gesamte heute rechtskräftige Arbeitszone (siehe Abbildung 1). Konkret betrifft dies die Parzellen Nrn. 715, 171, 1253, 1267 sowie grosse Teile der Parzellen Nrn. 172 (Moosstrasse), 1275 und 513. Zudem sind die westlichsten Teile der Parzellen Nrn. 516 und 1319 (neu) betroffen.

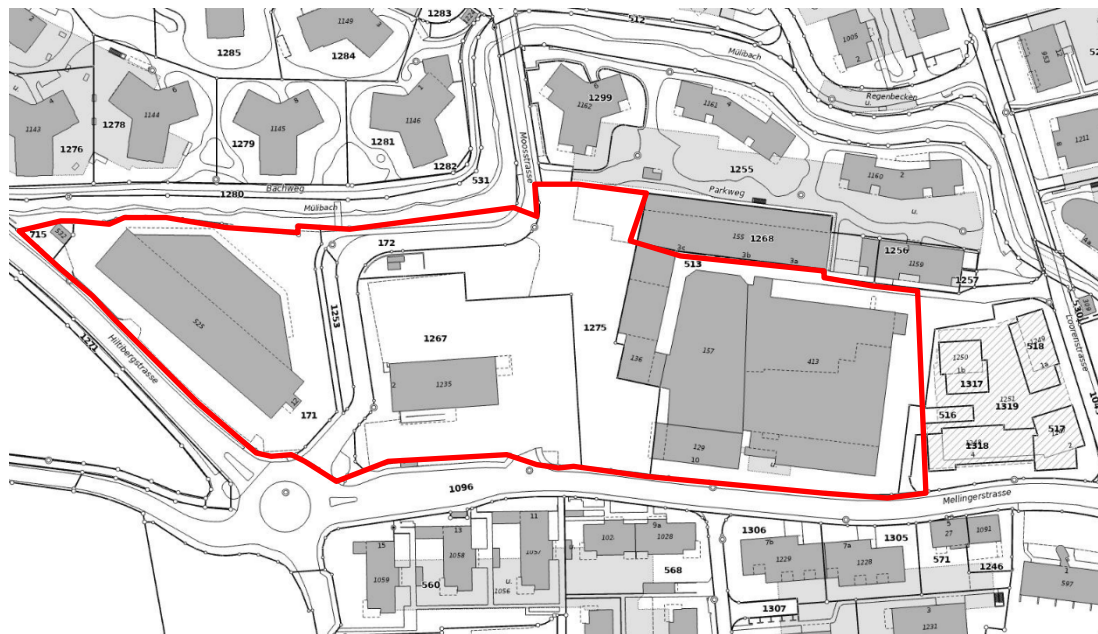


Abbildung 1: Perimeter (rot) der Teiländerung Egro-Areal

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 die vorliegende Teiländerung 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 RPG)

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 Baulandreserven an geeigneter Lage zur Verfügung stehen.

Besondere Einträge für den Planungssperimeter sind ansonsten keine im Richtplan vorhanden.

2.2.2 Baugesetz und -verordnung

Für die vorliegende Umzonung (siehe Kapitel 3.5) sind insbesondere folgende Aussagen aus Baugesetz (BauG) und Bauverordnung (BauV) relevant:

§ 13 BauG Grundsatz

¹ Die Gemeinden erlassen Nutzungspläne, die regional abgestimmt sind.

[...]

^{2bis} Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. [...].

§ 28a BauG Mehrwertabgabe

¹ Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in einer Bauzone eingezont werden, leisten eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

² Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen und in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren, die den Ausgleich anderer Planungsvorteile bezwecken.

[...]

§ 42 BauG Einordnung von Bauten und Anlagen

¹ Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. [...].

§ 4 BauV Innere Siedlungsentwicklung, Siedlungsqualität und Verkehr (§ 13 BauG)

² Sie stimmt Ein- und Umzonungen Siedlung und Verkehr aufeinander ab und legt dar,

- a) welche Verkehrserzeugung durch die neue Zonierung zu erwarten ist und wie der zusätzliche Verkehr bewältigt wird,
- b) wie eine zweckmässige Anbindung an den öffentlichen Verkehr erfolgt und die Infrastrukturanlagen für den Langsamverkehr attraktiv gemacht werden,
- c) wie sie durch eine geeignete Regelung der Nutzungsart und -dichte, namentlich durch spezifischere Zonenbestimmungen für Industrie- und Gewerbezone, sowie durch eine optimale Standortwahl für Nutzungen mit grossem Verkehrsaufkommen auf den Verkehr Einfluss nimmt. [...].

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 werden, das Siedlungsgebiet betreffend, 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) zu 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

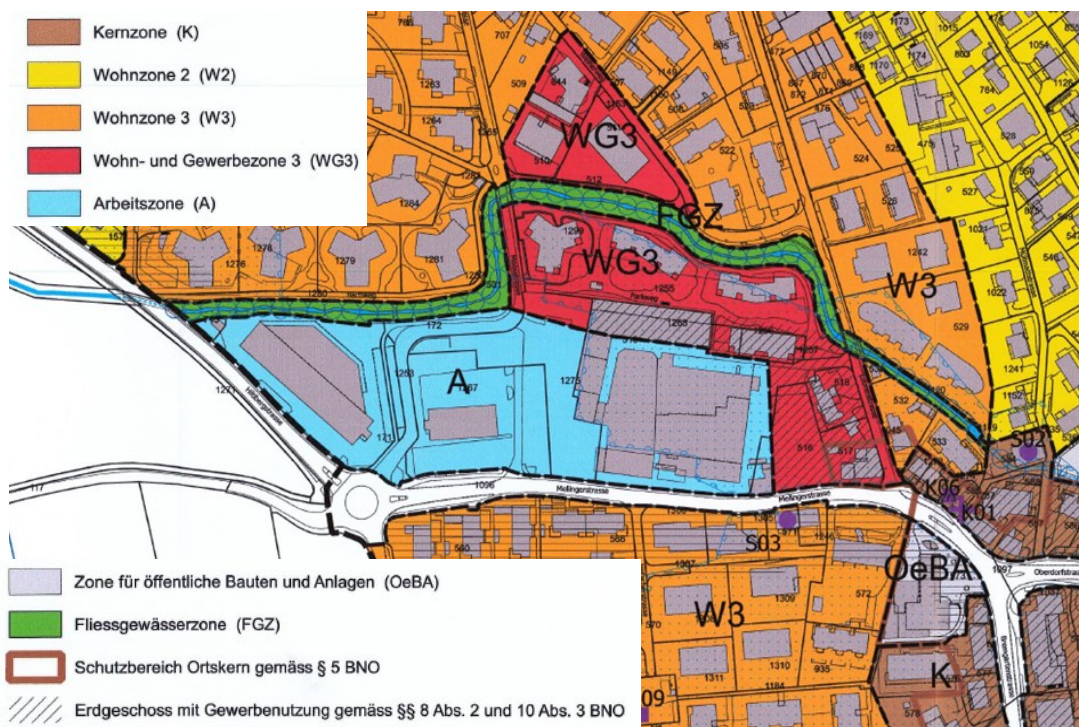
- Sicheres und durchgängiges Velonetz bereitstellen – Teilstrategie Verkehr: Fuss- und Veloverkehr
- Verkehr auf dem übergeordneten Strassennetz kanalisieren – Teilstrategie Verkehr: Motorisierter Individualverkehr

Spezifische Massnahmen für den Planungsperimeter sind keine festgehalten.

2.4 Vorgaben auf Gemeindeebene

2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung und Masterplan «Kernzone / Bünt»

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 (siehe Kapitel 2.4.3), 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.



Gemäss BNO gelten für die Zonen WG3 (direkt angrenzend) und A folgende Vorschriften:

Tabelle 1: Auszug Zonenvorschriften rechtskräftige BNO

Zonenvorschriften	Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)	Arbeitszone (A)
Vorschriften in ... rev. BNO	§ 10	§ 11
Vollgeschosse max.	3	-
Gesamthöhe max.	15m	Vom Gemeinderat unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen zu beurteilen
Grenzabstand klein / gross mind.	5m / 10m	
Max. Gebäudelänge	40m	-
Grünflächenziffer mind.	-	0.2
Empfindlichkeitsstufe (ES)	III	III
Zulässige Nutzungen	Wohnen (MFH), Gewerbe (bis mässig störend), Restaurants, Verkauf	Grossgewerbe und Industrie (bis mässig störend) und zugehörige Dienstleistungen / Büro / Lager keine reinen Logistik- / Lagerbetriebe, keine Tankstellen Wohnen nur für standortgebundenes Personal
Anteil Nutzungen (im schraffierten Bereich)	mind. 20% Gewerbe, im EG anzuordnen	-
Geschosshöhe	4.50 m für Gewerbe-EG	-

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 Umzonung von der Industriezone in eine Mischzone denkbar.»

Die grundeigentümergebundene Umsetzung des Masterplans erfolgt mit einem Ergänzungsplan zur BNO. Dieser wird jedoch mit der vorliegenden Teiländerung nicht tangiert.

2.4.2 Rechtsgültiger Gestaltungsplan Egro-Areal

Der 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 3).

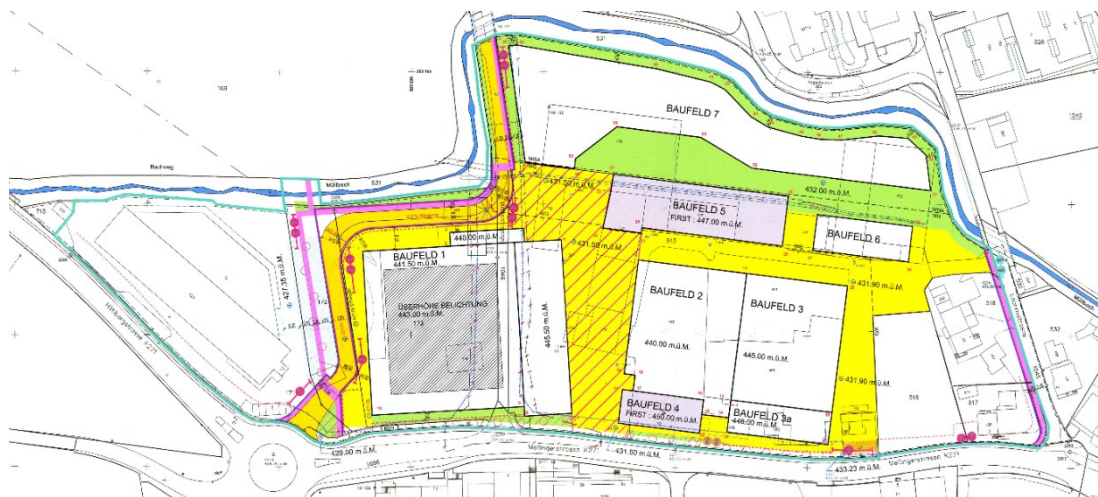


Abbildung 3: Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010

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:

Inhalte	Abgleich mit Vorschriften gemäss GP Egro-Areal
Baufeld 1	Bereich der aktuellen Bebauungsabsicht
Baufelder 2 und 3	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.
Baufelder 4 und 5	Altbauten der Egro, mit Volumenschutz belegt
Baufeld 6	Teil der 2016 ausgeführten Neubebauung Parkweg; es wurde ein Gebäude mit Mischnutzung erstellt.

Inhalte	Abgleich mit Vorschriften gemäss GP Egro-Areal
Baufeld 7	Teil der 2016 ausgeführten Neubebauung Parkweg; innerhalb des Baufelds wurden 3 Wohnblöcke erstellt.
Begegnungszone	Nicht umgesetzt (keineswegs einladend gestaltet, keine Grünelemente oder Einrichtungen für den Aufenthalt); zu viele Parkplätze; Westflügel der Gründerbauten noch bestehend
Grünflächen	Sehr spärlich umgesetzt, v.a. in der Überbauung Parkweg (Grünflächen hauptsächlich als Erschliessungsflächen ausgestaltet, keine Hochstammäume)
Erschliessung	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 eine neue Zu- und Wegfahrt vorgesehen. Zudem erscheint eine Ausfahrt auf die Mellingerstrasse im Bereich der Parzelle Nr. 1275 notwendig, weil die Westflügel der Egro-Gründerbauten gemäss Entwicklungskonzept (siehe Kapitel 2.4.3) bestehen bleiben sollen.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die mit einem Gestaltungsplan zu erwartende, verbesserte Qualität im Perimeter der vorliegenden Teiländerung weitgehend zu vermissen bleibt. Zudem ist die Erschliessungssituation neu zu regeln, siehe hierzu Kapitel 3.1. Ein neuer Gestaltungsplan wird daher in einem parallellaufenden Verfahren festgesetzt.

2.4.3 Entwicklungskonzept Egro-Areal

Aufgrund der komplexen Situation wurde ein Entwicklungskonzept für das Egro-Areal erarbeitet, welches die künftigen Nutzungen und Entwicklungsgrundsätze des Areals aufzeigt (siehe Beilage [3]). Das Entwicklungskonzept wurde vom Gemeinderat am 15. Januar 2024 verabschiedet und dient als behördenverbindliches Planungsinstrument für die weiteren Arbeitsschritte.

Nachfolgend sind die Entwicklungsgrundsätze tabellarisch dargestellt und es folgt ein Auszug der für die Teiländerung relevantesten Festlegungen:

Tabelle 2: Entwicklungsgrundsätze Egro-Areal

Thema	Ziel	Begründung
Erschliessung für motorisierten Verkehr	Gezielte Zusammenfassung der Ein- und Ausfahrten, unter Berücksichtigung von nötigen Anlieferungen	Verkehrslenkung, Verringerung von Konfliktpotential bzgl. der Sicherheit
Parkierung	Im gesamten Areal möglichst unterirdisch oder zumindest in Gebäude integriert	Oberirdisch Freiraum schaffen und zur Aufwertung der Siedlungsqualität nutzen

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

Weiter sind in einem separaten Plan die Entwicklungsgrundsätze verortet und räumlich definiert.

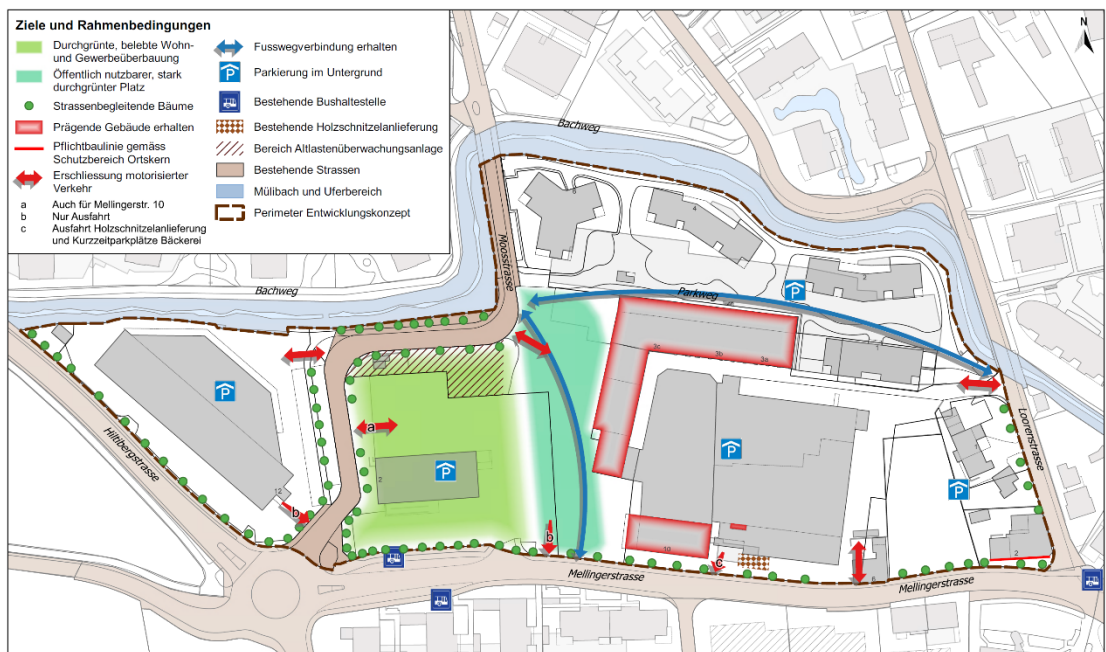


Abbildung 4: Entwicklungsgrundsätze gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal

Das Nutzungskonzept definiert die künftig auf dem Areal vorgesehenen Nutzungen und definiert einen Mindestanteil an Gewerbe und eine maximale Fläche an Verkaufsnutzungen in der Nutzungsstrategie:

- Im gesamten Perimeter sind Wohnen und Arbeiten zulässig. Die Mindestanteile für die Arbeitsnutzung unterscheiden sich jedoch:
 - Im Bereich der nördlichsten, heute nur mit Wohnnutzung belegten Gebäude Parkweg 2, 4 und 6 muss auch künftig kein Mindestanteil an Arbeitsnutzung erreicht werden.
 - Der Bereich der Gebäude Parkweg 1, 3 und der südöstliche Bereich (Parzellen Nrn. 516 – 518) wird auch künftig einen Mindestanteil an Arbeitsnutzung von 20% gefordert.
 - Für die grosse Baulandreserve (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) soll ein Entwicklungsanreiz insofern geschaffen werden, als dass der Mindestanteil an Arbeitsnutzung ebenfalls auf 20% angesetzt wird und folglich bis maximal 80% Wohnanteil erstellt werden darf. Im Gegenzug sind Auflagen in den Entwicklungsgrundsätzen festgehalten.
 - In den beiden Bereichen der bestehenden Gewerbebauten Mellingerstrasse 10 und 12 (Parzelle Nrn. 513 und 171) soll ebenfalls ein gewisser Wohnanteil neu zugelassen werden. In Hinblick auf den Bestand wird dieser jedoch mit maximal 20% Wohnen angesetzt. Damit ist es beispielsweise möglich, das oberste Geschoss für Wohnen umzunutzen.
- Verkaufsnutzungen sollen in der südlichen Hälfte des Perimeters zulässig sein, wobei gilt:
 - westlich der Moosstrasse insgesamt nicht mehr als 500 m² Verkaufsfläche
 - im gesamten Bereich zwischen Moos- und Loorenstrasse gesamthaft nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche, mit einer zusätzlichen Beschränkung von maximal 900 m² pro Geschäft
Der Bereich zwischen Moos- und Loorenstrasse ist gemäss Richtplan Kapitel S3.1 als mittelgrosse Verkaufsnutzung einzustufen.
- Publikumsorientierte Nutzungen sollen entlang der Mellingerstrasse konzentriert werden. Auf eine klare räumliche Beschränkung in zweidimensionaler (erste Bautiefe) oder dreidimensionaler (Erdgeschoss) Sicht wird jedoch bewusst verzichtet, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum zu wahren. Der Grundsatz der Konzentration von publikumsorientierten Nutzungen, welche selbst nicht unerhebliche Emissionen erzeugen, ist in erster Bautiefe zur lärmbelasteten Kantonsstrasse aber richtig und trägt zur weiteren Belebung des Dorfkerns bei.

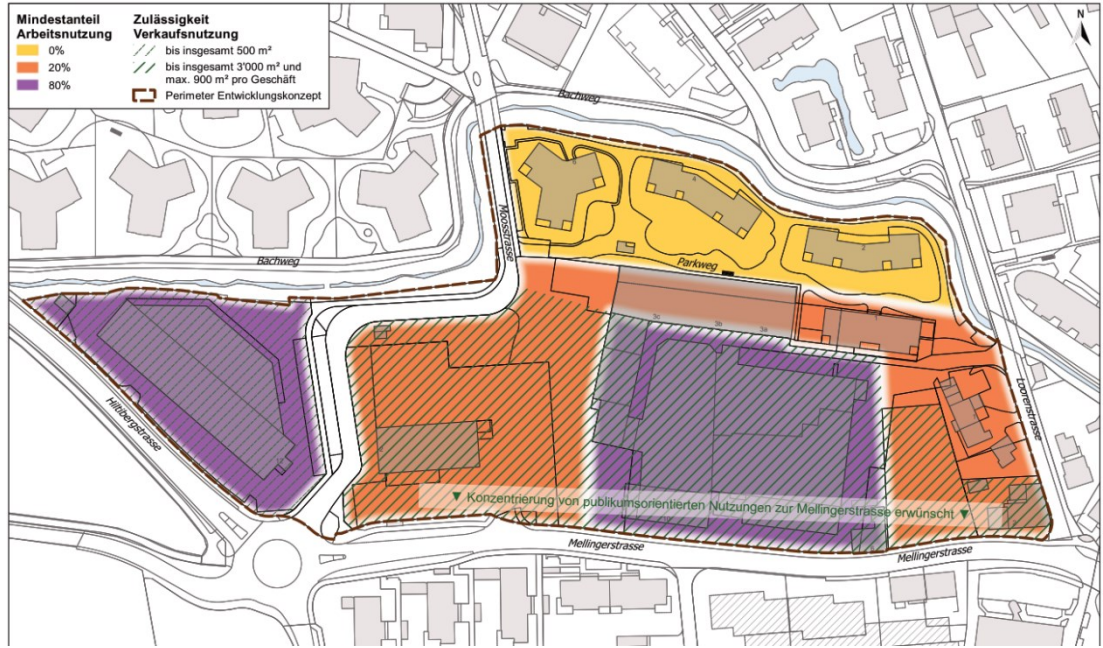


Abbildung 5: Nutzungsstrategie gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Planungsgebiet ist über die Looren- und Moosstrasse an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Direkt oder via Kreisel können die beiden Kantonsstrassen Hiltbergerstrasse (K271) und Mellingerstrasse (K271/K417) erreicht werden.

In Abweichung vom geltenden Gestaltungsplan (siehe Kapitel 2.4.2) reichten die Grundeigentümer Ende 2018 ein Baugesuch (BG Nr. 2018-0041) für ein arealinternes, provisorische Erschliessungsregime 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 nicht erfolgt und wird mit dem parallel in Erarbeitung befindlichen, neuen Gestaltungsplan nachgeholt.

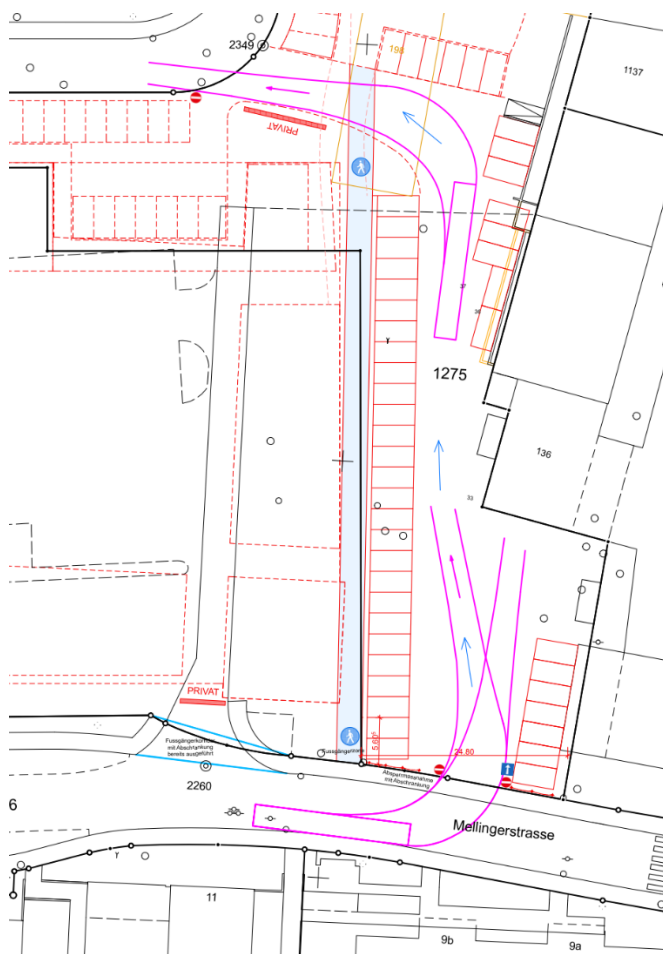


Abbildung 6: Erschliessungsregime auf Parz. 1267 und 1275, welches mit Baugesuch 2018-0041 am 28. Januar 2019 provisorisch, d.h. bis nach Rechtskraft eines überarbeiteten Gestaltungsplanes, bewilligt wurde.

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 6) 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 der zulässigen 34 Parkfelder)
- Gestaltung des Begegnungszone als reine Erschliessungsfläche



Abbildung 7: Erschliessungsregime auf Parz. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde.

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 (sowie neu Parzellen Nrn. 1317, 1318 und 1319) bewilligt (Bewilligung vom 3. Juli 2023, unter kantonaler Zustimmung vom 21. Dezember 2022), abweichend vom bestehenden Gestaltungsplan. Die neue Erschliessung für diese Parzellen (siehe Abbildung 7) beinhaltet:

- Eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt ab der Mellingerstrasse für alle betroffenen Parzellen an der Lage des ehemaligen Barbüdahauses (heute Höhe Parzelle Nr. 516), wobei für die Parzellen Nrn. 516, 517 und 518 (sowie neu Parzellen Nrn. 1317, 1318 und 1319) 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.

Mit dem parallellaufenden Gestaltungsplanverfahren werden nun die Erschliessung sowie die Parkplatzsituation westlich der Egro-Gründerbauten sowie für die Bäckerei neu geregelt.

Öffentlicher Verkehr

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

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

Im Zuge des Projekts soll die Bushaltestelle «Egro» allerdings weiter aufgewertet werden, insbesondere mit einer Bike+Ride-Anlage. Die BNO enthält daher eine entsprechende Anforderung, welche im Gestaltungsplan konkretisiert wird.

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 Gestaltungsplan angestrebte Qualität auf. Es handelt sich, wie im Entwicklungskonzept Egro-Areal festgehalten, um eine wichtige Verbindung, welche im Zuge des neuen Gestaltungsplanes gesichert aufgewertet werden soll. Mit der vorliegenden Teiländerung wird eine entsprechende Anforderung an den Gestaltungsplan in die BNO aufgenommen.

Veloverkehr

Für den Veloverkehr besteht ein ausreichend engmaschiges Netz auf den bestehenden Gemeinde- und Kantonsstrassen. Es besteht kein spezifischer Handlungsbedarf im Planungssperimeter. Einzig die Aufwertung der Bushaltestelle «Egro» mit einer Bike+Ride-Anlage betrifft auch den Veloverkehr.

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 Planungssperimeter liegt gemäss hydrogeologischer Beurteilung der Jäckli Geologie AG vom März 2011 im Osten des Perimeters bei 429 m ü. M. und fällt nach Westen ab bis auf 424 m ü. M.

3.3 Hochwasser und Oberflächenabfluss

Das Egro-Areal ist gemäss Gefahrenkarte Hochwasser im östlichen und nördlichen Bereich von einer Restgefährdung betroffen (Abbildung 8). Entsprechend wird auch im Bauzonenplan auf eine Hochwasser-Restgefährdung hingewiesen.

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.

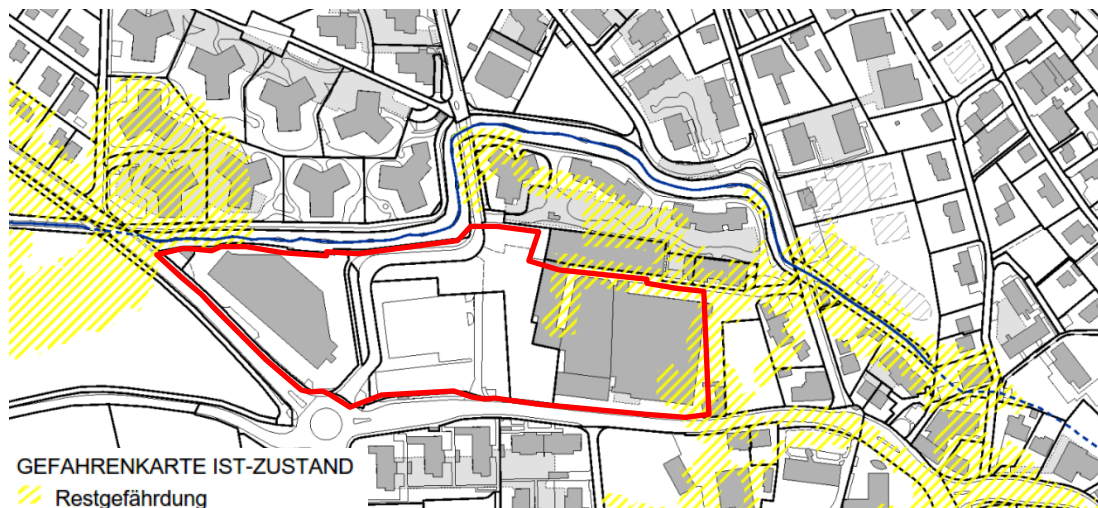


Abbildung 8: Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Daten des Kantons Aargau); Planungsperimeter rot umrandet

Hinsichtlich des Oberflächenabflusses kann festgehalten werden, dass der Planungsperimeter insgesamt nur einer leichten Gefährdung durch Oberflächenabfluss ausgesetzt ist. Die «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» des BAFU (siehe Abbildung 9) bietet eine Grobabschätzung über die Gefährdung durch Oberflächenabfluss bei einem starken Niederschlagsereignis, wie es im Mittel einmal in hundert Jahren auftritt (100-jährliches Ereignis). Diese Gefährdung ist gemäss § 36c BauV bei Bauvorhaben zu berücksichtigen.

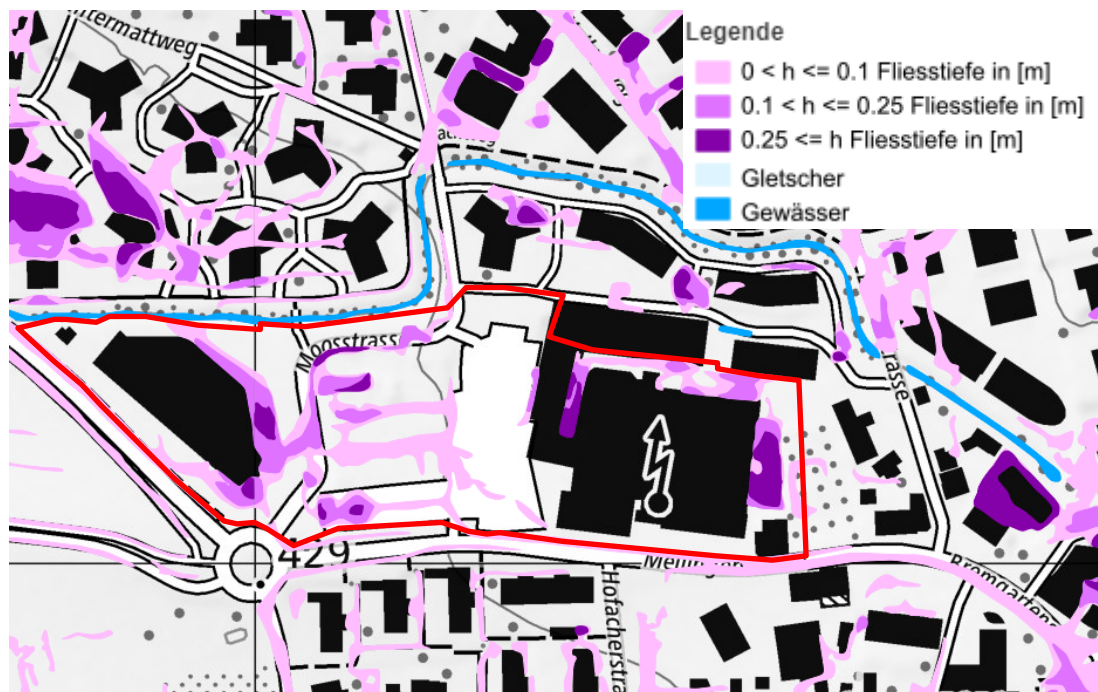


Abbildung 9: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (map.geo.admin, Gefährdungskarte 2018); Planungsperimeter rot umrandet

3.4 Lärm

In der Planung ist die Lärmbelastung, welche von der Mellinger- resp. Hiltibergstrasse (K 271) ausgeht, zu berücksichtigen. Der im AGIS verfügbare Immissionskataster zeigt den Ist-Zustand der Lärmbelastung anhand der Immissionsgrenzwerte auf (siehe Abbildung 10).



Abbildung 10: Auszug aus dem Strassenlärm-Immissionskataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau); Planungssperimeter rot umrandet

In Abbildung 10 ist ersichtlich, dass die Immissionsgrenzwerte im Planungssperimeter gegenüber den Kantonsstrassen eingehalten sind – mit Ausnahme des einen Punktes auf Höhe der jetzigen Parzelle Nr. 516, wo bis anhin das «Barbüdahaushaus» stand. Das Gebäude ist unterdessen aber abgebrochen, weshalb dieser Messpunkt nicht mehr relevant ist.

Diese Aussage hat sich auch in der detaillierteren Prüfung im Gestaltungsplan Egro-Areal bestätigt: Wie dort im Richtprojekt aufgezeigt, können die Immissionsgrenzwerte bzw. sogar die Planungswerte eingehalten werden. Die Aussage ist analog für die Parzelle Nr. 513 anwendbar und ebenso für die Parzelle Nr. 171, da die Hiltibergstrasse gemäss Emissionskataster eine etwas geringere Belastung als die Mellingerstrasse aufweist.

Bezüglich der Lärmbelastung stellt sich allerdings die grundlegende Frage, ob es sich im Planungssperimeter 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 diente aber nicht der Erschliessung des Egro-Areals, sondern der Erschliessung des hinterliegenden Gebiets Moos. In diesem Plan ist jedoch ersichtlich, dass bereits damals im gesamten Areal öffentliche Abwasserleitungen vorhanden waren. In der Generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Niederrohrdorf von 1997 sind diese Leitungen ebenfalls aufgeführt. Auch die heute bestehende Werkleitungserschliessung 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.

Die Arbeitszone ist der ES III zugewiesen. Die Immissionsgrenzwerte betragen gemäss Anhang 3 (Strassenverkehrslärm) und Anhang 6 (Industrie- und Gewerbelärm) 65 dB(A). Der Planungswert würde 60 dB(A) betragen.



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

3.5 Belastete Standorte

Der Kern des Egro-Areals ist ein sanierungsbedürftiger, belasteter Standort gemäss der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (AltIV, siehe Abbildung 12). 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.

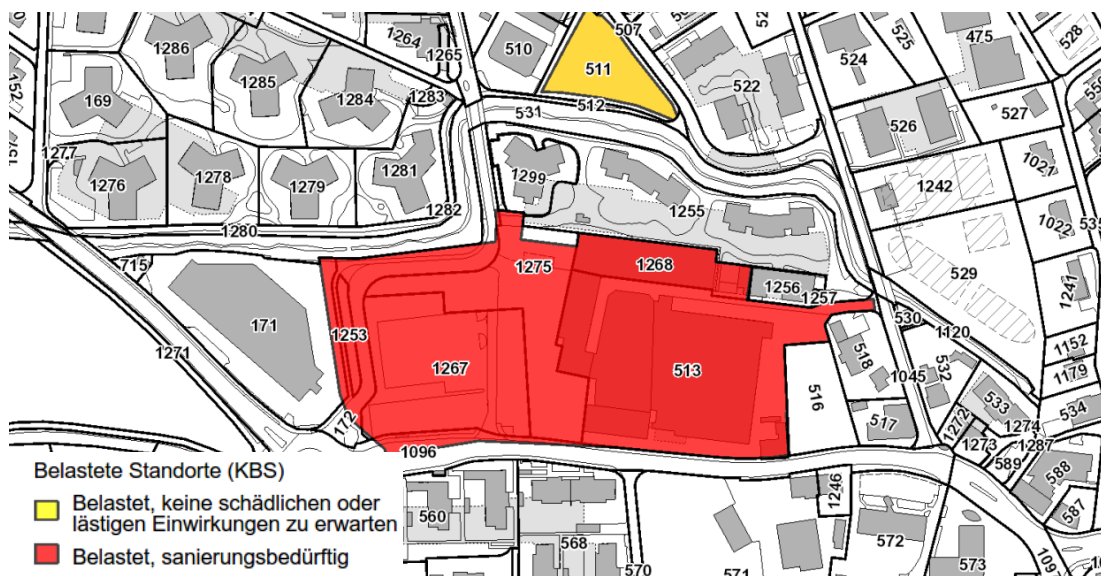


Abbildung 12: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau)

4 Planungsinhalte

4.1 Notwendigkeit

Mit der Erarbeitung und Verabschiedung des Entwicklungskonzepts hat der Gemeinderat die Absicht und Notwendigkeit aufgezeigt, dass für die gewünschte künftige Entwicklung der Gemeinde resp. des Egro-Areals eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone angezeigt ist. Von der Möglichkeit gemäss § 11 Abs. 7 BNO kann und muss zum jetzigen Zeitpunkt Gebrauch gemacht werden.

Gleichzeitig stehen gewisse Nutzungen im Planungsperimeter heute in Konflikt mit den Zonenvorschriften der rechtskräftigen BNO:

- Die an der Mellingerstrasse 10 bestehenden Verkaufsnutzungen (Rio Getränkemarkt und Bäckerei Kleiner) sind nicht zonenkonform, da Verkaufsnutzungen in der Arbeitszone nicht zugelassen sind (ausgenommen ein betriebszugehöriger Verkauf).
- Konflikte mit der Grünflächenziffer von 0.2 haben sich mit der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung verschärft, da bisher begrünte Dachflächen, Bäume und Sträucher sowie als Abstellflächen genutzte Bereiche als Grünflächen angerechnet werden durften.

Es sei darauf hingewiesen, dass für die vor der Gesamtrevision rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, welche im Widerspruch zu den geltenden Vorschriften stehen, die Besitzstandgarantie nach § 68 BauG gilt.

4.2 Teiländerung Bauzonenplan

4.2.1 Neue Festlegungen

Die vorliegende Planung beinhaltet zwei Änderungen im rechtskräftigen Bauzonenplan:

1. Umzonung der gesamten Arbeitszone in die neu zu schaffende «Wohn- und Gewerbezone Egro WGE». Damit erfolgt die in der rechtskräftigen BNO beabsichtigte Umzonung hin zu einer Wohn- und Mischnutzung, gestützt auf das ausgearbeitete Entwicklungskonzept.
2. Einführung der Gestaltungsplanpflicht auf den noch weitgehend unbebauten Flächen. Damit soll eine optimale Ausnützung des Gebiets und gleichzeitig die Realisierung einer qualitativ hochwertigen Siedlung gesichert werden. Der gestaltungsplanpflichtige Perimeter ist mit der Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplanes Egro-Areal von 2010 abgestimmt und umfasst den Bereich, in welchem noch Regelungsbedarf besteht. Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht ist dabei wesentlich kleiner als derjenige des Entwicklungskonzepts oder des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans. Die Gründe hierfür sind im Detail

im Planungsbericht der separat, aber parallel geführten Aufhebung Gestaltungsplan Egro-Areal 2010 dargelegt.

Weitere Ziele oder Aussagen aus dem Entwicklungskonzept Egro-Areal werden in der BNO sichergestellt, siehe Kapitel 4.3.

4.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung

4.3.1 Einführung Wohn- und Gewerbezone Egro

Kerninhalt der vorliegenden Teiländerung ist den Ersatz der heutigen Arbeitszone durch eine ortsspezifisch definierte Wohn- und Mischzone. Dies begründet sich auf die bereits in der letzten Gesamtrevision bekundeten Absichten (vgl. § 11 Abs. 7 BNO) sowie den Planungsabsichten, welche der Gemeinderat im Entwicklungskonzept Egro-Areal (Beilage [3]) konkretisiert hat.

Das Entwicklungskonzept Egro-Areal sieht jedoch einen unterschiedlichen Wohnanteil (bzw. «Mindestanteil Arbeitsnutzung») im Planungserimeter vor (siehe Abbildung 13): Der gestaltungsplanpflichtige Bereich (Parzellen Nrn. 1267 und 1275) sind darin mit einem Wohnanteil von 80% vorgesehen, die beiden Teilflächen östlich und westlich davon (Parzellen Nrn. 171 und 513) sollten hingegen einen Wohnanteil von maximal 20% erhalten.

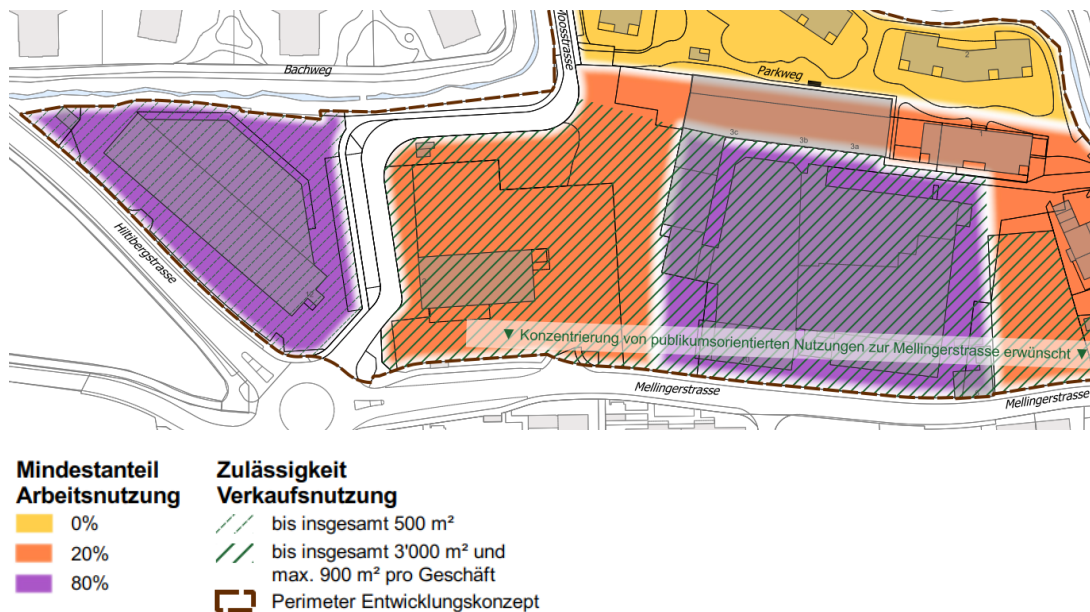


Abbildung 13: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Egro-Areal, Nutzungsstrategie

Im Zuge der Überarbeitung im Frühjahr 2026, nach Erhalt einer ersten fachlichen Stellungnahme des Kantons, wurden die Absichten nochmals im Grundsatz überprüft. Da betroffene Grundeigentümer keinen Mehrwert in einem Wohnanteil von 20% erkennen konnten und folglich nicht bereit waren, ein Vertrag zur Mehrwertabschöpfung zu unterzeichnen, wurde ein anderer Lösungsansatz gesucht. Die Frage wurde zusammen mit der Planungskommission sowie dem Gemeinderat beraten.

Schliesslich wurde die Idee entwickelt, in der gesamten Zone Wohnen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan zuzulassen. Damit würde für alle dieselbe «Hürde» wie für die Parzellen im gestaltungsplanpflichtigen Perimeter gelten. Da im Gestaltungsplan aber auch ein besseres Ergebnis als in der Regelbauweise gefordert wird, wurde es als gerechtfertigt erachtet, in Abweichung zum Entwicklungskonzept Egro-Areal für die gesamte Zone einen maximal zulässigen Wohnanteil von 80% zu definieren.

Aufgrund dieser geänderten Planungsabsichten werden in der BNO Zielvorgaben sämtliche Gestaltungspläne in der Zone WGE allgemein sowie zusätzlich Vorgaben für den gestaltungsplanpflichtigen Perimeter definiert.

4.3.2 Masswerte Wohn- und Gewerbezone WGE (§ 7)

Die Masswerte in § 7 Abs. 1 BNO sind die Masswerte der neuen Wohn- und Gewerbezone WGE zu definieren. Insbesondere die Gesamthöhe und Geschoszahl wurden gestützt auf die in der Zone bestehenden Bauten (gemäss alten Baugesuchsakten sowie Abgriff aus digitalen Gelände- und Oberflächenmodellen DGM / DOM) sowie in Abgleich mit dem Richtprojekt resp. dem Gestaltungsplan Egro-Areal festgelegt. Die massgebenden, verwendeten Zahlen sind in Tabelle 3 ersichtlich.

Tabelle 3: *Massgebende Bauten für die Masswerte*

Baute	Geschossigkeit	Gesamthöhe
Parzelle Nr. 171	4 Vollgeschosse	Ca. 16 m
Egro Westflügel (Parzelle Nr. 513)	2-3 überhohe Vollgeschosse, teils + Dachgeschoss	Ca. 16 m
Egro Kopfbau (Parzelle Nr. 513)	4 Vollgeschosse + Dachgeschoss	Ca. 19 m
Gestaltungsplan Baubereich A	5 Vollgeschosse (4 reguläre Geschosse + abgegrabenes Untergeschoss)	13.5 m
Gestaltungsplan Baubereich G (erhöhter Bereich)	5 Vollgeschosse (4 reguläre Geschosse + abgegrabenes Untergeschoss) + Attika	17.80 m

Gestützt darauf werden die Masswerte in der BNO wie folgt definiert:

- **Max. Vollgeschosse:** Wie im Bestand (Parzelle Nr. 171 sowie Egro-Kopfbau) sollen 4 Vollgeschosse erlaubt werden. Mit Blick auf den geforderten Mindest-Gewerbeanteil soll ein Erdgeschoss aber eine überhohe Geschosshöhe von 4.50 m aufweisen dürfen, analog der Zone WG3.
- **Max. Gesamthöhe:** Die Gesamthöhe wird in Orientierung am Bestand und den Entwicklungsabsichten gemäss Gestaltungsplan mit 17 m um 2 m höher definiert als in der angrenzenden Zone WG3. Damit sind drei reguläre Vollgeschosse und ein Attika mit jeweils 3.20 m Geschosshöhe möglich. Bei einem

überhohen Erdgeschoss aufgrund gewerblicher Nutzung resultiert eine zulässige Gesamthöhe von 18 m. Auch in diesem Fall ist jedoch gesichert, dass der Egro-Kopfbau im Sinne der Arealhistorie das höchste und markanteste Gebäude bleibt und künftige Neubauten diesen nicht überragen (vgl. Abbildung 14).



Abbildung 14: Blick von der Mellingerstrasse auf die Egro-Altbauten (beige: Westflügel, grau: Kopfbau; Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026)

- **Min. Grenzabstand:** Mit der Festlegung auf 5 m handelt es sich um eine in den übrigen Zonen mit ähnlicher Geschossigkeit übliche Grösse.
- **Grosser Grenzabstand:** Aufgrund der Strassensituation und dem dem gestaltungsplan zugrunde liegenden Richtprojekt ist davon auszugehen, dass keine Hauptwohnseiten zu Nachbarsparzellen, welche Nicht-Strassenparzellen sind, ausgerichtet werden. Eine Festlegung des grossen Grenzabstandes würde damit hinfällig. Dennoch kann der Gemeinderat mit der Festlegung als «Kringel» einen grossen Grenzabstand im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen festlegen.
- **Max. Gebäudelänge:** Analog dem grossen Grenzabstand soll der Gemeinderat die max. Gebäudelänge bei Bedarf im Einzelfall unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen begrenzen.
- **Grünflächenziffer:** Die in der Arbeitszone bisher festgelegte Grünflächenziffer wurde von 0.2 übernommen. Dies, obwohl die Grünflächenziffer heute nicht eingehalten ist und obwohl in den übrigen Zonen heute gar keine Grünflächenziffer definiert ist. Trotzdem soll insbesondere bei einer Neuentwicklung der Zone mit einem hohen Wohnanteil eine angemessene Durchgrünung im Sinne von Bodengrün eingefordert werden.

- **Empfindlichkeitsstufe:** Für Zonen, in denen mässig störende Betriebe zulässig sind, ist gemäss Art. 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe III anzuwenden. Dies bedeutet, dass die Empfindlichkeitsstufe gegenüber der heutigen Arbeitszone unverändert bleibt.

4.3.3 Zonenvorschriften Wohn- und Gewerbezone Egro WGE (§ 11a)

In der Bau- und Nutzungsordnung BNO werden für die neu geschaffene Wohn- und Gewerbezone Egro separate Zonenvorschriften erlassen.

Zulässige Nutzungen (Abs. 1 und 2)

Wie in Kapitel 4.3.1 begründet, wird der zulässige Anteil an Wohnnutzung teilweise abweichend vom Entwicklungskonzept Egro-Areal definiert und von einem Gestaltungsplan abhängig gemacht. Ohne Gestaltungsplan bleibt die zulässige Nutzung in der Zone damit unverändert rein gewerblich. Erst mit einem Gestaltungsplan darf eine Wohnnutzung erstellt werden, wobei dann ein Wohnanteil von 80% zugelassen wird. Um eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer sicherzustellen, wird zudem die Unterzeichnung eines Vertrags zur Mehrwertabschöpfung als Voraussetzung für den Beschluss eines Gestaltungsplanes definiert.

Verkaufsflächen (Abs. 3 und 4)

Die Festsetzung der zulässigen Grössen an Verkaufsflächen erfolgt gestützt auf die Definition gemäss Richtplankapitel S3.1. Hiernach bedürfen Standorte für mittel-grosse Verkaufsnutzung (500 – 3'000 m²) ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten der urbanen Entwicklungsräume oder ländlichen Zentren einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Dies wird in der vorliegenden Planung umgesetzt. Mit der Beschränkung, dass pro Geschäft max. 900 m² Verkaufsfläche zulässig sind, stellt die Gemeinde eine Diversifizierung sicher. Die definierte Grösse stützt sich einerseits auf das Richtprojekt, gleichzeitig entspricht dies der Grössenordnung der bestehenden Verkaufsfläche des Coop im Zentrum, was auch für ein neues Geschäft im Egro als verträgliche Grösse erachtet wird.

Die Moosstrasse ist eine kommunale Sammelstrasse, vgl. Verkehrsrichtplan sowie Ausbaustand. Das Gebiet westlich der Moosstrasse wird ausschliesslich über diese erschlossen, das Gebiet östlich der Moosstrasse wird im gestaltungsplanpflichtigen Bereich ebenfalls über die Moosstrasse erschlossen, mit einer ergänzenden Ausfahrt auf die Mellingerstrasse (gemäss Entwicklungskonzept sowie Gestaltungsplanentwurf) sowie auf die Loorenstrasse. Der Bereich weiter östlich in der Wohn- und Gewerbezone 3 wird unabhängig davon über eine bereits erstellte, neue Direkterschliessung (Parz. Nr. 516) an die Mellingerstrasse angebunden.

Der Bereich westlich der Moosstrasse bildet also einen eigenen Erschliessungseinheit («Standort» gemäss Richtplankapitel S 3.1), der Bereich östlich der Moosstrasse besteht faktisch aus zwei Standorten, da mehrere Anbindungen an das übergeordnete Strassennetz vorhanden sind. Im gesamten Planungssperimeter wird der Richtplan-Grenzwert von 3'000 m² also von keiner Erschliessungseinheit überschritten.

Aus der Abstimmung mit den Verkehrskapazitäten (siehe Kapitel 4.7) hat sich jedoch ergeben, dass die kantonsseitig für den Verkehrsablauf geforderte Qualitätsstufe D nicht mehr gewährleistet werden kann, falls sämtliche zulässigen Verkaufsflächen kundenintensiv genutzt würden. Aus diesem Grund wurde die BNO mit der Einschränkung ergänzt, dass gesamthaft (innerhalb der Zone WGE) maximal 2'500 m² der Verkaufsflächen kundenintensiv genutzt werden dürfen.

Wie bereits im Entwicklungskonzept Egro-Areal aufgezeigt (siehe Abbildung 15), schliesst die Zone WGE mit gewerblichen resp. publikumsorientierten Nutzungen an die bestehenden publikumsorientierten Nutzungen um Ortskern an und erweitert den fussläufig erreichbaren Bereich mit Verkaufs- und anderen Dienstleistungsnutzungen. Die Mellingerstrasse bildet das Rückgrat des Dorfkerns, weshalb in der BNO gefordert wird, dass publikumsorientierte Nutzungen zu dieser hin auszurichten sind.

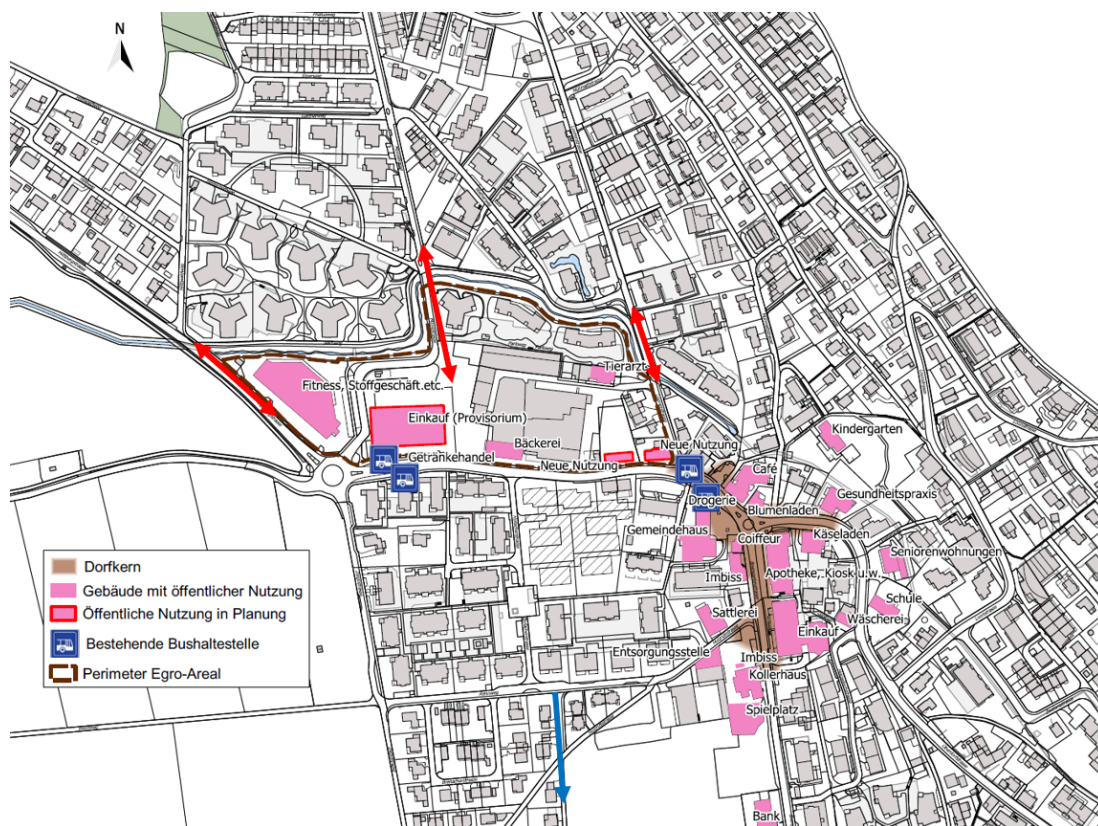


Abbildung 15: Dorfkerne und öffentliche Nutzungen im Umfeld des Egro-Areals, Abbildung gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal

Sicherung Egro-Altbauten (Abs. 5)

Gestützt auf das Entwicklungskonzept Egro-Areal sollen die arealprägenden Egro-Altbauten erhalten bleiben, siehe Abbildung 16. Mit der entsprechenden Vorschrift in der BNO wird dies grundeigentümerverschreibend gesichert. Dabei wird auch der Schutzbereich definiert: Die Aussenhülle (sofern noch historisch und der Erhalt verhältnismässig) ist in der Substanz zu erhalten. Es handelt sich damit um mehr als einen Volumenschutz, wie er gemäss bisherigem Gestaltungsplan Egro-Areal von

2010 für die Gebäude Nr. 129 und 155 gilt, aber um weniger als bei regulären Substanzschutzobjekten gemäss § 23 BNO, welcher auch das Gebäudeinnere umfasst. Für die Identitätsstiftung im Egro-Areal wird hingegen nur die äussere Wirkung der Bauten, zu welcher die historische Substanz aber massgeblich beiträgt, als relevant erachtet. Gestützt auf das Entwicklungskonzept und abweichend zum Gestaltungsplan Egro-Areal von 2010 werden auch der Westflügel (Gebäude Nr. 136, Abbildung 17) sowie der Hochkamin (Abbildung 18) diesem Schutz unterstellt.

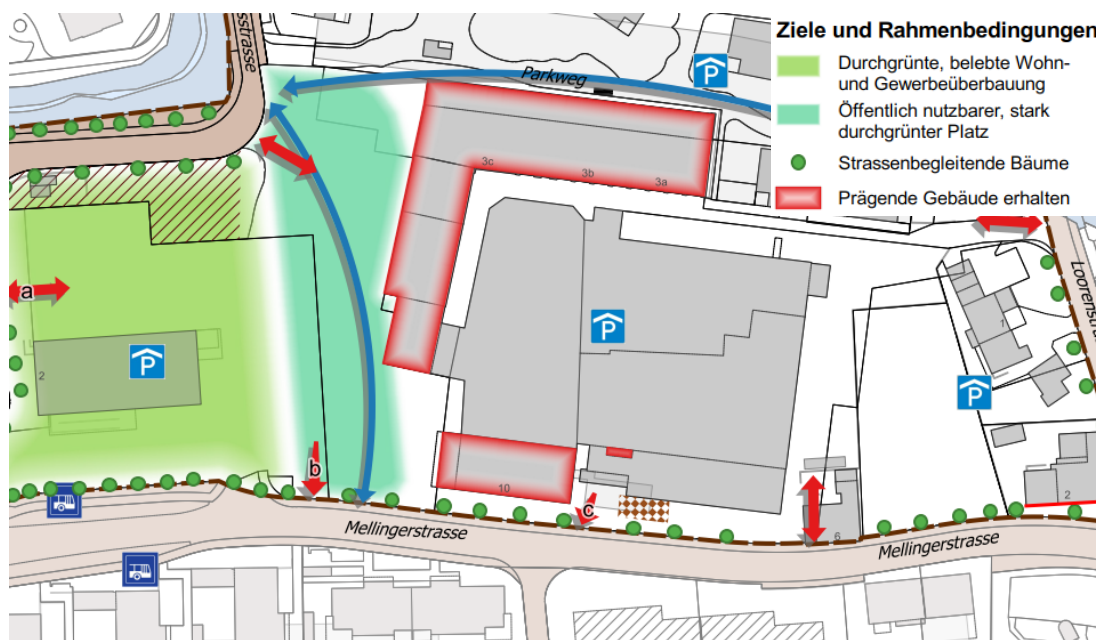


Abbildung 16: Auszug aus dem Entwicklungskonzept Egro-Areal, Entwicklungsgrundsätze



Abbildung 17: Westflügel der Egro-Altbauten (Gebäude Nr. 136), welcher geschützt werden soll (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).



Abbildung 18: Von den Egro-Altbauten sollen der graue Kopfbau (Gebäude Nr. 129, links im Bild) sowie der Hochkamin, an welchem eine Mobilfunkantenne montiert ist, geschützt werden (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).

Aussenraum (Abs. 6)

Die Vorschrift zur Begrenzung der Versiegelung der Bodenflächen wird von der Arbeitszone unverändert übernommen, da im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung ein gewichtiges Interesse daran besteht.

Gestützt auf das Entwicklungskonzept Egro-Areal wird ergänzend dazu möglichst die Umsetzung der strassenbegleitenden Bäume zur Aufwertung der öffentlichen Strassenräume gefordert.

Dachflächen (Abs. 7)

Die Vorschrift zur Nutzung von Dachflächen wird von der Arbeitszone fast unverändert übernommen, da im Sinne einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung ein gewichtiges Interesse daran besteht. Einzig das Wort «oder» wird durch «und» ersetzt, da sich Begrünung und Solaranlagen problemlos kombinieren lassen und an beidem ein übergeordnetes Interesse besteht.

Auf die Einführung von weiterführenden Vorschriften zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung resp. Hitzeminderung wird hier jedoch verzichtet, da ansonsten die Zone WGE gegenüber den übrigen Bauzonen ungleich mit stärkeren Vorschriften belastet würde, was nicht legitimierbar ist. Weiterführende Massnahmen sind im Zuge einer nächsten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung oder einer das gesamte Gemeindegebiet sichtenden Teilrevision zu diesem Thema zu prüfen. Im Zuge von allfälligen weiteren Gestaltungsplänen sind jedoch sowieso Massnahmen in dieser Hinsicht notwendig.

4.4 Anforderungen an Gestaltungspläne (§ 5a)

4.4.1 In der Zone WGE (Abs. 1)

Diese Vorschriften gelten für sämtliche Gestaltungspläne in der Zone WGE. Sie begründen sich wie folgt:

- lit. a stützt sich direkt auf das Entwicklungskonzept Egro-Areal
- lit. b stützt sich bezüglich der Egro-Altbauten auf das Entwicklungskonzept, eine verdichtete Bauweise ist im Sinne der inneren Siedlungsentwicklung anzustreben.
- lit. c: In der Zone WGE ist bereits ein Geschoss mehr zulässig als in den angrenzenden Zonen. Gestützt auf das Richtprojekt zum neuen Gestaltungsplan Egro-Areal (siehe separate Planung) soll ein zusätzliches Geschoss nur in eingeschränkter Form, nämlich im Sinne eines baurechtlich als Vollgeschoss geltenden Untergeschosses resp. «Sockelgeschosses», zulässig sein.
- lit. d und e lehnen sich direkt an das Entwicklungskonzept Egro-Areal an, sind aber mit in Gestaltungsplänen üblichen Anforderungen, welche im öffentlichen Interesse stehen, ergänzt.
- lit. f: Zur Sicherstellung eines besseren Ergebnisses als in der Regelbauweise wird bzgl. der Energieeffizienz mit dem Minergie-Standard eine etwas höhere Anforderung gestellt. Damit gilt dieselbe Anforderung wie für Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV. Analog zu diesen Anforderungen wird eine dem Minergie-Standard gleichwertige Lösung zugelassen.
- lit. g: Der neue Gestaltungsplan Egro-Areal (siehe separate Planung) wird gestützt auf ein Richtprojekt erarbeitet. Um spezifische und passende Vorschriften in einem Gestaltungsplan erlassen zu können, wird dieses Vorgehen als unerlässlich erachtet und daher in der BNO fixiert.

4.4.2 Im gestaltungsplanpflichtigen Gebiet «Egro-Areal» (Abs. 2)

Die Zielvorgaben für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet «Egro-Areal» werden in § 5a BNO definiert. Sie werden abgestützt auf die Entwicklungsgrundsätze des Entwicklungskonzepts sowie aufgrund der erhöhten Qualität, die ein Gestaltungsplan zu erreichen hat, formuliert.

Im Entwicklungskonzept wird jedoch ein «öffentlich nutzbarer, stark durchgrünter Platz» angestrebt. In der (parallel geführten) Erarbeitung des Gestaltungsplanes Egro-Areal wurde jedoch festgestellt, dass dies aufgrund der bestehenden Parkierungs- und Erschliessungsnutzungen in diesem Bereich, welche nicht einfach aufgehoben werden können, so (noch) gar nicht umsetzbar ist. Ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht jedoch an der Aufwertung der im Entwicklungskonzept definierten Nord-Süd-Fusswegverbindung über diesen Bereich (siehe Abbildung 19). Wie im Richtprojekt zum neuen Gestaltungsplan Egro-Areal aufgezeigt, kann dies im Gestaltungsplan auch effektiv sichergestellt werden. Die BNO fordert daher in lit. a und

b eine «attraktive öffentliche Fusswegverbindung» sowie eine «Aufwertung des bestehenden Platzes im östlichen Bereich mit Grünflächen inklusive Bäumen und Sträuchern» verbindlich ein (mit dem «bestehenden Platz im östlichen Bereich» ist dabei der gesamte Bereich auf Parz. 1275 zwischen neuen Gebäuden und Egro-Altbauten gemeint, gestützt auf das Entwicklungskonzept Egro-Areal, siehe Abbildung 16). Darüber hinaus stellt der Gestaltungsplan Egro-Areal jedoch sicher, dass die eine weitergehende Umgestaltung und Aufwertung des Platzes jedoch möglich ist, indem die bestehenden Parkfelder nur «bedingt» erhalten bleiben. Dem öffentlichen Interesse ist damit weitgehend Rechnung getragen.



Abbildung 19: *Heutige Situation: Markierter Fussweg auf asphaltiertem Platz (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026)*

Die Formulierung in lit. c orientiert sich an der Forderung des Entwicklungskonzepts Egro-Areal nach einer «durchgrüntem, belebten Wohn- und Gewerbeüberbauung». Die Forderung wurde gestützt auf das Richtprojekt zum neuen Gestaltungsplan Egro-Areal gegenüber dem Entwicklungskonzept präzisiert.

Schliesslich wird die im öffentlichen Interesse stehende Ergänzung der Bushaltestelle mit einer Bike+Ride-Einrichtung in lit. d verbindlich gesichert.

4.4.3 Aufhebung der Arbeitszone (A)

Mit der vorliegenden Teiländerung wird die gesamte Arbeitszone neu der Wohn- und Gewerbezone Egro zugewiesen. Die Arbeitszone wird damit aufgehoben.

Mit der vorliegenden Teiländerung wird die einzige Zone (Arbeitszone), welche der rein gewerblichen Nutzung vorbehalten ist, aufgehoben. Die Auflösung dieses Gewerbegebietes wurde im Rahmen der kürzlich umgesetzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereits vorweggenommen, siehe § 11 Abs. 7 BNO: «Die Arbeitszone soll mittelfristig einer Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) zugeführt werden. Die

Festlegung der neuen Zonierung erfolgt aufgrund eines gesamtheitlichen Entwicklungskonzeptes. Bis zur Umzonung im Rahmen einer Teilrevision der allgemeinen Nutzungsplanung gelten die vorgenannten Bestimmungen.»

Das darin geforderte gesamtheitliche Entwicklungskonzept liegt mit dem Entwicklungskonzept Egro-Areal (Beilage [3]), welches vom Gemeinderat am 15. Januar 2024 behördenverbindlich verabschiedet wurde, vor. Darin wird die Absicht, eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) zu schaffen, konkretisiert (bezüglich der zulässigen Wohnanteile siehe Kapitel 4.3.1).

Gemäss den im Agis einsehbaren Analysekarten (Thema: Raumb Beobachtung) sind in der Arbeitszone heute (Stand April 2026) 174 Beschäftigte mit einem Vollzeitäquivalent (= 100%-Arbeitsstelle) von 131.63 vorhanden.

Gemäss kantonaler Statistik (Stand 2023) verfügt die Gemeinde Niederrohrdorf insgesamt über 841 Beschäftigte mit einem Vollzeitäquivalent von 583 (diese Zahl hat sich in den letzten 15 Jahren kaum verändert). Das Egro-Areal bietet also Arbeit für 20.7 % der Beschäftigten (resp. 22.6 % der Vollzeitäquivalente). Dieser Anteil ist nicht unerheblich. Dennoch ist aus diesen Zahlen auch ersichtlich, dass die Arbeitsplätze in der Gemeinde in keiner Weise nur am Egro-Areal hängen. Aus den kantonalen Analysekarten ist gut ersichtlich, dass sämtliche bestehenden Mischzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ebenfalls beträchtliche Anteile an Beschäftigten aufweisen.

Weiter ist dem «Gemeindecheck Geschäft» von Fahrländer Partner AG zu entnehmen, dass die traditionelle Gewerbebranche (insbesondere Baugewerbe und traditionelle Industrie) in den letzten Jahren unterdurchschnittliche Beiträge an das Wachstum geleistet hat bzw. die Anzahl an Beschäftigten in diesen Bereichen gesunken ist (siehe Abbildung 20). Im Gegensatz dazu haben die Beschäftigtenzahlen im Dienstleistungsbereich sowie in der Spitzenindustrie im gleichen Zeitraum zugenommen. Von der vorgesehenen Umzonung der Arbeitszone in die Mischzone WGE, dass neben Verkaufsgeschäften längerfristig eher Dienstleistungsbetriebe als traditionelle Gewerbebetriebe ansiedeln dürfen. Dies würde die Entwicklung der vergangenen Jahre also folgerichtig weiterführen.

Die Gemeinde Niederrohrdorf befindet sich dabei im Einzugsgebiet der Stadt Baden, welche auch hinsichtlich Arbeitsplätzen das Zentrum in der Region darstellt. Auf dem Weg von Niederrohrdorf nach Baden befinden sich grosse Arbeitsplatzgebiete in Dättwil (Täfere und Im Langacker), in welchen in den vergangenen Jahren ständig Leerstände zu verzeichnen waren. Durch diesen Umstand sieht sich der Gemeinderat darin bestärkt, dass eine Überführung der Arbeitszone in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) für eine zukunftssträchtige Entwicklung des Areals richtig ist.

Ferner ist zu beachten, dass die Arbeitszone nicht ersatzlos aufgehoben wird: Die neue Zone WGE begrenzt den Wohnanteil und fordert im Umkehrschluss einen Mindestanteil an Gewerbe von 20%, was auch den Vorschriften des angrenzenden, im Bauzonenplan schraffierten Bereichs der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3) entspricht. Die neue Zone WGE führt damit inhaltlich die Zone WG3 weiter.

Strukturwandel: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2012-2022), 2. und 3. Sektor

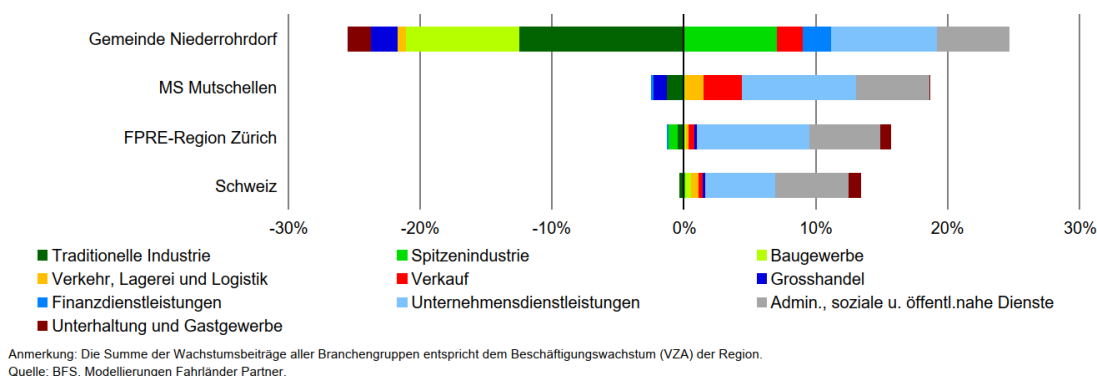


Abbildung 20: Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2. und 3. Sektor) zwischen 2012 und 2022 (Quelle: Fahrländer Partner AG)

Innerhalb des gestaltungsplanpflichtigen Bereichs, welcher heute bis auf das Verkaufsprovisorium brach liegt, werden damit zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. In der übrigen Zone WGE werden die bestehenden Arbeitsplätze vorläufig bestehen bleiben, da für eine Wohnnutzung zuerst ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Längerfristig könnten sich auf den Parzellen Nrn. 171 und 513 die Beschäftigtenzahlen zwar reduzieren. Für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des gesamten Areals wird diese jedoch als gerechtfertigt erachtet.

Gerade auch in Blick auf das aktuell volatile geopolitische Umfeld erscheint es durchaus sinnvoll, nicht sakrosankt an der bestehenden, reinen Arbeitsnutzung festzuhalten, sondern alternative Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Gestützt auf diese Analyse erachtet es der Gemeinderat als gerechtfertigt und angezeigt, die Arbeitszone aufzuheben.

4.4.4 Anpassung § 44 Parkierung / Mobilitätsmanagement

Das Entwicklungskonzept Egro-Areal sieht für die gesamte Zone eine Parkierung im Untergrund oder zumindest im Gebäudeinnern vor. Die BNO kennt diese Vorschrift bereits in § 44 und fordert dies für die heutige Arbeitszone auch bereits ein. Aus diesem Grund wird in § 44 die Arbeitszone durch die neue Wohn- und Gewerbezone Egro WGE ersetzt, womit dieselben Anforderungen wie bisher gelten.

Darüber hinaus wurde von Seiten der kantonalen Fachstellen eine Beschränkung der Parkfelderzahl vorgeschlagen. Weil eine solche Regelung jedoch für keine andere Zone gilt, wird dies in der Teiländerung der Nutzungsplanung als nicht stufengerecht beurteilt, es würde zu einer Ungleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer gegenüber Eigentümern in anderen Zonen führen.

Im Gestaltungsplan kann eine solche Einschränkung hingegen angebracht sein und ist entsprechend im aktuellen Entwurf des neuen Gestaltungsplans Egro-Areal vorgesehen.

4.4.5 Anpassung § 57 Fachkommission

Weil mit einem Gestaltungsplan in der Zone WGE neu ein Wohnanteil von 80% zugelassen und damit eine weitreichende Neuentwicklung der Zone in langfristiger Sicht ermöglicht wird, wird die Verankerung von qualitätssichernden Massnahmen als wichtig erachtet.

Die Gemeinde kennt dazu bereits die in § 57 BNO verankerte Fachkommission, welche bei Sondernutzungsplänen zur Beurteilung beizuziehen ist. Weil auch ohne Gestaltungsplan gestützt auf die neuen Zonenvorschriften eine raumrelevante Veränderung der Gebäudevolumen möglich wäre und die Beziehung zu den prägenden Egro-Altbauten auch bei der Regelbauweise relevant ist, soll die Fachkommission grundsätzlich bei sämtlichen Bauvorhaben in der Zone WGE beigezogen werden (ausser bei geringfügigen Bauvorhaben). Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass auch bei einem Baugesuch, welches einen Gestaltungsplan umsetzt, eine qualitätssichernde Beurteilung vorgenommen wird.

4.5 Flächenbilanz

Das Teilrevisionsbegehren betrifft insgesamt ca. 2.38 ha (inklusive Gestaltungsplanpflicht). Davon werden rund 2.33 ha von der Arbeitszone in die Wohn- und Gewerbezone Egro umgezont. Die Gestaltungsplanpflicht reicht aber über den Umzonungsbereich hinaus, damit die Erschliessungsfläche ebenfalls vollständig der Gestaltungsplanpflicht unterstellt ist.

Die geplante Umzonung und Festsetzung der Gestaltungsplanpflicht in die Wohn- und Gewerbezone Egro erfordert in Bauzonenplan folgende Flächenverschiebungen:

Tabelle 4: Flächenbilanz des Planungsvorhabens

Zone	Zuwachs	Abgang	Saldo
Wohn- und Gewerbezone Egro	232.81 a		232.81 a
Arbeitszone		232.81 a	-232.81 a
Total			0 a

4.6 Abschätzung Innenentwicklungspotenzial

In der letzten Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden keinerlei Schlüsselgebiete ausgewiesen, die künftige Umzonung des Egro-Areals wurde dabei aber in § 11 Abs. 7 BNO bereits vorgesehen. Konkrete Absichten, wie sich das Gebiet weiterentwickeln soll, bestanden damals jedoch noch nicht, weshalb in der Gesamtrevision auch keine Aussage über das Entwicklungspotenzial des Planungssperimeters gemacht werden konnte. Dies ist hier daher nachzuholen.

Der Kanton Aargau prognostizierte für die Gemeinde Niederrohrdorf für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von ca. 4'180 Einwohner. Bereits heute hat die Gemeinde das prognostizierte Wachstum mit aktuell rund 4'750 Einwohnern (Stand Frühjahr 2026) deutlich überschritten. Die eklatante Differenz zwischen Richtplan-Annahme

und tatsächlicher Bevölkerungsentwicklung ist in Abbildung 21 ersichtlich. Zudem ist damit die in der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berechnete Einwohnerkapazität von 4'521 Personen bereits überschritten (vgl. Kap. 3.3.2 des Planungsberichts zur Gesamtrevision).

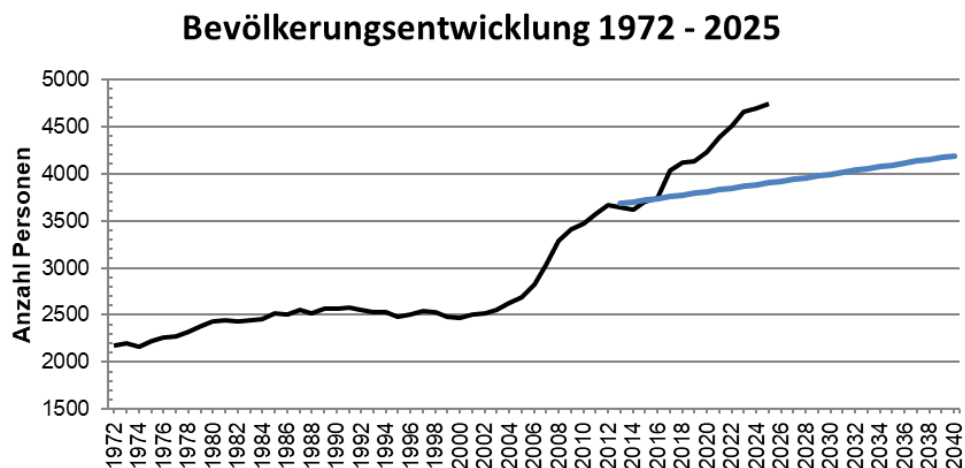


Abbildung 21: Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsstatistik (schwarz) und Prognose gemäss kantonalem Richtplan 2012 – 2040 (blau)

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, gilt für die Gemeinde Niederrohrdorf als «ländlicher Entwicklungsraum» in unüberbauten Wohn- und Mischzonen eine zu erreichende Mindestdichte von 60 E/ha (Einwohnern pro Hektare), für bereits überbaute Wohn- und Mischzonen eine Mindestdichte von 40 E/ha. Diese Mindestdichten sind bis 2040 zu erreichen. **Allerdings weist die Gemeinde Niederrohrdorf bereits heute über das gesamte Baugebiet in den Wohn- und Mischzonen eine durchschnittliche Einwohnerdichte von rund 73 ha (Stand Frühjahr 2026) auf.** Die Anforderungen des Richtplans sind folglich bereits weit übertroffen.

Für die Gemeinde ist demnach die Planungsanweisung 2.2 gemäss Richtplankapitel S1.2 zu beachten: «*Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.*»

Eine Abschätzung des Einwohnerpotentials, welches durch die Umzonung der Arbeitszone in die Wohn- und Gewerbezone Egro geschaffen wird, kann anhand des Richtprojekts zum Gestaltungsplan Egro-Areal vorgenommen werden. Gemäss Planungsbericht wird im Gestaltungsplanperimeter mit ca. 80 – 85 zusätzlichen Einwohnern gerechnet, was eine Einwohnerdichte von 90 – 100 E/ha ergibt. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst jedoch auch den nicht zu bebauenden Platzbereich, weshalb die Einwohnerdichte eher unterdurchschnittlich ausfallen dürfte. In der gesamten Zone dürfte daher in langfristiger Sicht eine Einwohnerdichte von rund 100 – 110 E/ha

realistisch sein – sofern vom Wohnanteil auch im gesamten Gebiet Gebrauch gemacht wird. Dies auch in Blick darauf, dass umliegenden 3-geschossigen Zonen Einwohnerdichten von 70 – 105 E/ha erreicht werden.

Unter Annahme von 100 – 110 E/ha für die Zone WGE wäre längerfristig von einem Potential an 230 bis 250 zusätzlichen Einwohnern auszugehen. Ob und wann dieses jedoch aktiviert wird, ist nicht definiert, da auch künftig eine rein gewerbliche Nutzung in der Zone WGE zulässig ist.

Wie vorstehend ausgeführt, ist die Einwohnerzahl der Gemeinde Niederrohrdorf bereits heute höher als die erwartete Einwohnerkapazität des gesamten Baugebiets (gemäss Berechnung in der Gesamtrevision). Die Planung ist aber erst 2022 in Rechtskraft erwachsen, womit der Planungshorizont von 15 Jahren sich noch bis 2037 erstreckt. **Aus diesem Grund ist unbestrittenermassen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde Niederrohrdorf notwendig.**

Dabei ist herauszustreichen, dass das starke Bevölkerungswachstum nicht erst ein Phänomen der letzten Jahre ist, sondern über die letzten 20 – 25 Jahre konstant angehalten hat: **Von 2000 bis 2025 betrug das durchschnittliche jährlich Bevölkerungswachstum 2.65 %.** Wird dieses Wachstum **bis 2040 extrapoliert** (ab der Bevölkerungszahl 2025), ergibt sich eine **Bevölkerungszahl von rund 7'000 Personen**, siehe Abbildung 22.

Bevölkerungsentwicklung 1972 - 2025

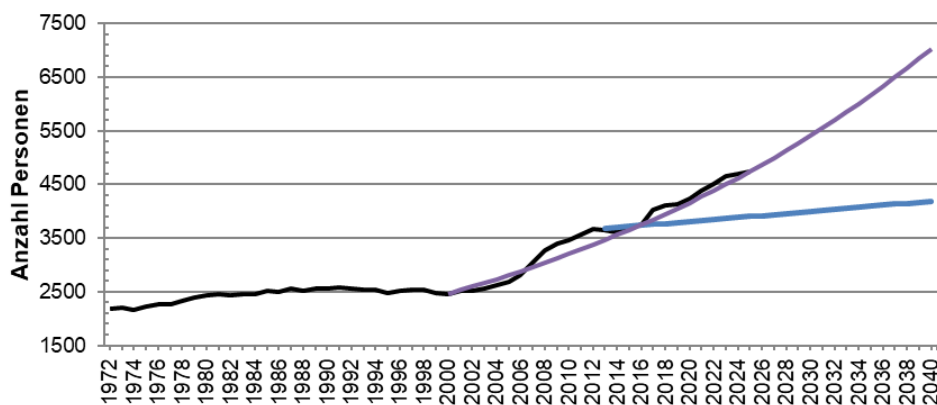


Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsstatistik (schwarz), Prognose gemäss kantonalem Richtplan 2012 – 2040 (blau) und Extrapolation ab 2025 bis 2040 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 2.65%

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht fragwürdig, ob die zusätzliche Einwohnerkapazität notwendig ist, sondern eher fraglich, ob nicht noch mehr Einwohnerkapazität unmittelbar geschaffen werden müsste.

Summa summarum erachtet der Gemeinderat das Egro-Areal mit seiner zentralen Lage als prädestiniert für die Entwicklung einer Mischzone (Wohn- und Gewerbezone). In der BNO werden dazu Vorschriften verankert, welche sicherstellen, dass die Umwandlung des Areals als qualitätsvolle Entwicklung im Sinne des Entwicklungskonzepts vollzogen wird.

4.7 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Teiländerung ermöglicht eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Arbeitszone, weshalb allfälliger Mehrverkehr zu berücksichtigen ist. Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet wird ein auf die Entwicklungsabsichten abgestimmter Nachweis der nötigen Verkehrskapazität im parallelgeführten Gestaltungsplan aufgezeigt.

Für die vorliegende Teiländerung wurde anhand einer Abschätzung des künftig möglichen Verkehrs, welche sich am Richtprojekt des Gestaltungsplanes Egro-Areal sowie den Möglichkeiten gemäss BNO orientiert, 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 die geforderte Qualitätsstufe D erreicht wird. Dafür erforderlich ist allerdings die Begrenzung an kundenintensiver Verkaufsfläche auf maximal 2'500 m² (gesamthaft für die Zone WGE), da kundenintensiver Verkauf besonders viel Verkehr verursacht. Zudem gilt für Verkaufsflächen gemäss VSS-Norm 40 281 im Standorttyp C, dass das erstellte Parkfelder-Angebot maximal 80% des Richtwertes betragen darf. Damit ist die Leistungsfähigkeit des Kreisels Zelgli sowie des übergeordneten Strassennetzes nachweislich gegeben.

Im Grundsatz besteht aufgrund der Lage am Ortseingang und der unmittelbaren Anbindung an das Kantonsstrassennetz und den öffentlichen Verkehr verkehrstechnisch eine ideale Voraussetzung für eine intensivere Nutzung.

4.8 Mehrwertabgabe

Für Grundstücke, welche eingezont werden, ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG, § 28a BauG). Dasselbe gilt für Umzonungen, welche einer Einzonung gleichkommen und in der das Bauen verboten ist oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. In der vorliegenden Teiländerung ist dies jedoch nicht der Fall. Gestützt auf § 28a Abs. 2 BauG kann die Gemeinde in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag Leistungen vereinbart werden, um den finanziellen Vorteil, welcher durch die Teiländerung entsteht, auszugleichen.

Um eine Gleichbehandlung aller Grundeigentümer sicherzustellen, wird dazu die Unterzeichnung eines Vertrags zur Mehrwertabschöpfung als Voraussetzung für den Beschluss eines Gestaltungsplanes definiert, siehe hierzu Kapitel 4.3.1 und 4.3.3.

4.9 Beziehung Dorfkern / Umgebung

Das Egro-Areal schliesst räumlich unmittelbar an den Dorfkern an, sodass eine Entwicklung des Areals einer Erweiterung des Dorfkerns gleichkommt. Die BNO sichert, dass gewerbliche resp. insbesondere publikumsorientierte Nutzungen zur Mellingerstrasse orientieren. Damit entsteht eine fast lückenlose Linie an öffentlichen Nutzungen entlang der Mellingerstrasse vom Coop im Dorfkern an der Bremgartenstrasse bis zur Hiltibergstrasse (Abbildung 15). Ergänzend dient die Festlegung eines

neuen massgebenden Terrains im Gestaltungsplan dazu, dass die neue Überbauung auch topografisch Anschluss an den Ortskern findet.

Da in der künftigen Mischzone hauptsächlich Wohnnutzung vorgesehen ist, wird voraussichtlich weniger Lärm verursacht als in einer reinen Arbeitszone. Das Areal wird belebt und Wohnen und Arbeiten in der Nähe gefördert. Es wird zudem eine neue Einkaufsmöglichkeit geschaffen, welche gut zu Fuss erreichbar ist und das Angebot des Dorfkerns erweitert. Der Gemeinderat sieht daher in der vorliegenden Planung keine Gefahr für den Dorfkern, sondern eine Chance zur dessen Ergänzung und Stärkung.

5 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

An der Entwicklung der heute brachliegenden Potentialfläche im Egro-Areal besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse. Darüber hinaus besteht ein öffentliches Interesse an der potentiellen Weiterentwicklung der gesamten Arbeitszone. Dies hat die Gemeinde bereits im heute gültigen § 11 Abs. 7 BNO kundgetan. Zudem hat der Gemeinderat dieses Interesse mit Beschluss des Entwicklungskonzepts Egro-Areal (Beilage [3]) kundgetan. Die vorliegende Teiländerung erfolgt daher gestützt auf ein konsolidiertes Konzept, welches private und öffentliche Entwicklungsinteressen vereint.

Die vorliegende Teiländerung setzt den Auftrag um, welcher in der rechtsgültigen Nutzungsplanung (rechtskräftig sei dem 10. August 2022) bereits vorgesehen ist: Dass die Arbeitszone einer Mischnutzung zugeführt werden soll. Die Planbeständigkeit ist daher mit der vorliegenden Teiländerung gewährleistet.

Die Teiländerung sichert dabei auch die öffentlichen Interessen gemäss Entwicklungskonzept grundeigentümergebunden. In Kapitel 4.6 ist zudem aufgezeigt, dass die Umzonung bzw. die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum aufgrund der Bevölkerungsentwicklung eindeutig angezeigt ist und der Bedarf an klassischen Gewerbeflächen einen Rückgang erfahren hat.

6 Planungsverfahren

6.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Das Ergebnis und die Entscheide sind im Planungsbericht zu erläutern (Art. 47 RPV).

Gemäss der Empfehlung der kantonalen Abteilung Raumentwicklung richtet sich der Koordinationsbedarf nach der Bedeutung der Planung. Bedarf für eine regionale Abstimmung ergibt sich bei Planungsabsichten, wenn sie eine überkommunale Tragweite aufweisen. Für die Teiländerung 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. Die Ermöglichung von Wohnnutzung an dieser Lage scheint denkbar und im Hinblick auf eine gute Durchmischung von Wohnen und Arbeiten in der Gemeinde begrüsst.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein neues Ladengeschäft an dieser Lage eine Konkurrenzsituation zum Dorfkern und den dort bestehenden Verkaufsnutzungen schaffen sowie Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten des ansässigen Gewerbes haben könnte. Der Gemeinderat beurteilt die Situation, wie dargelegt, jedoch anders und sieht in den Planungsabsichten eine Chance zur Erweiterung und Stärkung des Dorfkerns.

Im Zuge der Überarbeitung der Planungsabsichten im Frühjahr 2026 wurden relevante Änderungen vorgenommen, welche nach Durchführung der öffentlichen Mitwirkung erneut dem Regionalplanungsverband zur Stellungnahme unterbreitet werden.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (DBVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) respektive seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

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 vorbereitet. Nach Durchführung der Mitwirkung werden die Planungsentwürfe zur abschliessenden Vorprüfung erneut an den Kanton eingereicht.

6.3 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 Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

6.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben respektive allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk für das Rechtsschutzverfahren öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

6.5 Beschlussfassung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG).

6.6 Genehmigung

Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26 und 27 BauG).

Beiliegende Planungsakten

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Niederrohrdorf, Teiländerung Bauzonenplan Egro-Areal, Situation 1:1'000, 15. April 2026
- [2] Gemeinde Niederrohrdorf, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Egro-Areal, 15. Mai 2026

Weitere Beilagen

- [3] Gemeinde Niederrohrdorf, Entwicklungskonzept Egro-Areal, Scheidegger + Partner AG, 9. Januar 2024
- [4] Teiländerung Egro-Areal, Kapazitätsnachweis, Ballmer + Partner AG, 13. Mai 2026

Abbildungen

Abbildung 1:	Perimeter (rot) der Teiländerung Egro-Areal.....	6
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtskräftigen Zonenplan	10
Abbildung 3:	Situation des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Egro-Areal vom 23. Dezember 2010.....	12
Abbildung 4:	Entwicklungsgrundsätze gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal	14
Abbildung 5:	Nutzungsstrategie gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal.....	16
Abbildung 6:	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 7:	Erschliessungsregime auf Parz. 513, 516, 517 und 518, welches mit Baugesuch 2022-0051 am 3. Juli 2023 bewilligt wurde.	18
Abbildung 8:	Auszug aus der Gefahrenkarte Hochwasser (Daten des Kantons Aargau); Planungspereimeter rot umrandet.....	21
Abbildung 9:	Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (map.geo.admin, Gefährdungskarte 2018); Planungspereimeter rot umrandet.....	21
Abbildung 10:	Auszug aus dem Strassenlärm-Immissionskataster (Quelle: Daten des Kantons Aargau); Planungspereimeter rot umrandet	22
Abbildung 11:	Auszug aus den historischen Landeskarten, Quelle: swisstopo	23
Abbildung 12:	Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: Daten des Kantons Aargau).....	24
Abbildung 13:	Auszug aus dem Entwicklungskonzept Egro-Areal, Nutzungsstrategie	26

Abbildung 14:	Blick von der Mellingerstrasse auf die Egro-Altbauten (beige: Westflügel, grau: Kopfbau; Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).....	28
Abbildung 15:	Dorfkern und öffentliche Nutzungen im Umfeld des Egro-Areals, Abbildung gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal.....	30
Abbildung 16:	Auszug aus dem Entwicklungskonzept Egro-Areal, Entwicklungsgrundsätze.....	31
Abbildung 17:	Westflügel der Egro-Altbauten (Gebäude Nr. 136), welcher geschützt werden soll (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).	31
Abbildung 18:	Von den Egro-Altbauten sollen der graue Kopfbau (Gebäude Nr. 129, links im Bild) sowie der Hochkamin, an welchem eine Mobilfunkantenne montiert ist, geschützt werden (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).	32
Abbildung 19:	Heutige Situation: Markierter Fussweg auf asphaltiertem Platz (Quelle: Eigene Aufnahme vom 9. April 2026).....	34
Abbildung 20:	Wachstumsbeiträge der Branchengruppen (2. und 3. Sektor) zwischen 2012 und 2022 (Quelle: Fahrländer Partner AG)	36
Abbildung 21:	Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsstatistik (schwarz) und Prognose gemäss kantonalem Richtplan 2012 – 2040 (blau).....	38
Abbildung 22:	Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsstatistik (schwarz), Prognose gemäss kantonalem Richtplan 2012 – 2040 (blau) und Extrapolation ab 2025 bis 2040 mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 2.65%	39

Tabellen

Tabelle 1:	Auszug Zonenvorschriften rechtskräftige BNO	11
Tabelle 2:	Entwicklungsgrundsätze Egro-Areal	13
Tabelle 3:	Massgebende Bauten für die Masswerte	27
Tabelle 4:	Flächenbilanz des Planungsvorhabens.....	37