



Sondernutzungsplanung

# Gestaltungsplan Egro-Areal

gemäss § 21 BauG

## Sondernutzungsvorschriften

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplans:  
Situation 1:500

Vorprüfungsbericht vom .....  
Mitwirkung vom ..... bis .....  
Öffentliche Auflage vom ..... bis .....  
Beschlossen vom Gemeinderat am .....

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Frau Gemeindeammann

Der Gemeindeschreiber

.....  
Gisela Greder-Zehnder

.....  
Claudio Stierli

Genehmigungsvermerk:

---

<b>SCHEIDEGGER + PARTNER AG</b> 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	S009.084.001.01	
Status	<b>Mitwirkung</b>	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA 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	SNV_009084_GP Egro-Areal_M	
Copyright	© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2026	

# Inhalt

---

§ 1	Zweck und Ziele	4
§ 2	Bestandteile und Geltungsbereich	4
§ 3	Verhältnis zur Grundordnung	4
§ 4	Baubereiche	5
§ 5	Art und Mass der Nutzung	5
§ 6	Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr	5
§ 7	Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	6
§ 8	Gestaltung von Bauten und Anlagen	7
§ 9	Aussenraum	7
§ 10	Umwelt	8
§ 11	Ver- und Entsorgung	9
§ 12	Realisierung	9
§ 13	Qualitätssicherung	9
§ 14	Schlussbestimmungen	9

Die Gemeinde Niederrohrdorf erlässt für den Gestaltungsplan Egro-Areal in Ergänzung zur allgemeinen Nutzungsplanung die nachstehenden Sondernutzungsvorschriften (SNV):

## § 1 Zweck und Ziele

- Zweck* <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Egro-Areal bezweckt eine besonders gut in die örtliche Situation eingepasste Gesamtüberbauung.
- Ziele* <sup>2</sup> Mit dem Gestaltungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:
- a) Besonders hohe architektonische Qualität mit klar festgelegter Anordnung der Bauten
  - b) Ermöglichung einer dichten Bauweise
  - c) Sicherstellung einer besonders hohen Siedlungs- und Freiraumqualität
  - d) Sicherung öffentlicher Räume, Wege und Interessen
  - e) Zweckmässige und effiziente Erschliessung
  - f) Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise
  - g) Sinngemässe Umsetzung des Richtprojektes
- <sup>3</sup> Für die Bebauung gelten folgende besonderen Ziele:
- a) Neubauten mit zeitgenössischer Architektur von hoher Qualität unter Rücksichtnahme auf die gebietsprägenden industriellen Altbauten (Gebäude Nrn. 129, 136, 155 sowie Hochkamin) sowie der Lärmemissionen der Mellingerstrasse
  - b) Erreichung einer Scharnierfunktion innerhalb der Nachbarschaft von industriellen Altbauten, gewerblichen Gebäuden und angrenzenden Wohnquartieren
  - c) Schaffung eines öffentlich nutzbaren, begrünten Platzbereichs westlich der gebietsprägenden industriellen Altbauten
  - d) Gezielte Zusammenfassung der Ein- und Ausfahrten unter Berücksichtigung von nötigen Anlieferungen

## § 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- Bestandteile* <sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Situationsplan 1:500
  - Sondernutzungsvorschriften
- <sup>2</sup> Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
- Planungsbericht mit Beilagen
  - Richtprojekt des Architekturbüros Husistein & Partner AG vom 23. März 2026
- Geltungsbereich* <sup>3</sup> Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst den im Plan bezeichneten Perimeter.

## § 3 Verhältnis zur Grundordnung

- Übergeordnetes Recht* <sup>1</sup> Soweit der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Niederrohrdorf. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des übergeordneten Bau- und Planungsrechts.

## § 4 Baubereiche

<i>Baubereich Gebäude</i>	<sup>1</sup> Neue Gebäude sind ausschliesslich innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A und G zulässig. Je Baubereich ist nur ein Bauvolumen gestattet. Ausserhalb dieser Baubereiche sind Kleinbauten gemäss § 19 BauV möglich, soweit nachfolgend nicht eingeschränkt.
<i>Baubereich Sockelgeschoss</i>	<sup>2</sup> Das Geschoss für die Tiefgarage mit Neben- und Technikräumen ist innerhalb dieses Baubereichs zu erstellen. Es darf als Sockelgeschoss ausgebildet und dafür westseitig vollständig abgegraben werden; ostseitig ist der Anschluss an das bestehende Terrain zu gewährleisten.
<i>Massgebendes Terrain</i>	<sup>3</sup> Innerhalb des Baubereichs Sockelgeschoss gilt als massgebendes Terrain eine Höhenkote von 431.00 m ü.M.
<i>Pflichtbaulinie</i>	<sup>4</sup> Die Fassadenflucht ist auf sämtlichen Vollgeschossen an die definierte Pflichtbaulinie zu platzieren; sie darf um maximal 0.5 m von der Pflichtbaulinie rückversetzt werden (Anordnungsspielraum). Loggien und rückspringende Eingangsbereiche sind an der Pflichtbaulinie zulässig.
<i>Höhe Gebäude</i>	<sup>5</sup> Anstelle der Gesamthöhe gelten folgende maximalen Höhenkoten, welche mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion nicht überschritten werden dürfen, ausser durch technische Aufbauten gemäss Abs. 8:  Baubereich A: 444.50 m ü. M. Baubereich G: 440.00 m ü. M.
<i>Erhöhung Baubereich</i>	<sup>6</sup> Im Baubereich G gilt für den schraffierten Bereich («Erhöhung Baubereich») eine maximale Höhenkote von 448.80 m ü. M.
<i>Geschosshöhen</i>	<sup>7</sup> Unter Einhaltung der pro Baubereich bezeichneten maximalen Höhenkoten sind die Geschosshöhen frei einteilbar. Überhohe Räume sind möglich.
<i>Technische Aufbauten</i>	<sup>8</sup> Über den bezeichneten maximalen Höhenkoten sind nur technisch bedingte Aufbauten (Lift- und Treppenhauseaufbauten, Oblichter und dergleichen), Solaranlagen sowie erforderliche Absturzsicherungen (Staketengeländer / transparent) zulässig. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und möglichst zusammenzufassen.

## § 5 Art und Mass der Nutzung

<i>Zulässige Nutzungen</i>	<sup>1</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach der BNO.
<i>Publikumsorientierte Nutzungen</i>	<sup>2</sup> Publikumsorientierte Nutzungen sind prioritär im Erdgeschoss (1. reguläres Vollgeschoss) und mit einem Bezug zur Mellingerstrasse anzuordnen.
<i>Adressierung</i>	<sup>3</sup> Die Adressierung («Eingang Gewerbe») der Baute im Baubereich G hat von der im Situationsplan eingezeichneten Stelle her zu erfolgen.
<i>Wohnungsmix</i>	<sup>4</sup> Es ist ein ausgeglichener Wohnungsmix anzustreben.

## § 6 Erschliessung und Parkierung motorisierter Verkehr

<i>Erschliessung Tiefgarage</i>	<sup>1</sup> Die Erschliessung der Tiefgarage ist nur an der im Situationsplan bezeichneten Lage («Ein- und Ausfahrt Tiefgarage») zulässig.
<i>Erschliessung oberirdisch</i>	<sup>2</sup> Die Erschliessung der oberirdischen Parkfelder sowie die (östliche) Anlieferung zu Gebäude Nr. 136 darf ausschliesslich an der im Situationsplan bezeichneten Lage («Ein- und Ausfahrt Platz») erfolgen. Im südlichen Bereich des Areals ist lediglich die Ausfahrt in die Mellingerstrasse gestattet, wobei die Grundstücksausfahrt baulich zu fassen ist und Einlenkradien auszubilden sind.

<i>Anlieferung</i>	<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Bereiche für die Anlieferung sind dauerhaft freizuhalten und deren Funktionalität ist zu gewährleisten.
<i>Innenhof</i>	<sup>4</sup> Der Innenhof zwischen den Baubereichen A und B ist autofrei zu gestalten und darf nur für besondere Zwecke (Notfall- und Umzugsfahrzeuge etc.) befahren werden.
<i>Parkierung MIV</i>	<sup>5</sup> Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Perimeter ist unterirdisch anzulegen. Oberirdische Parkfelder sind lediglich in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen für Besucher und Kunden zulässig. Maximal zulässig ist die Anzahl der erforderlichen Parkfelder nach der Norm VSS 40 281. Auch für Wohnnutzungen ist ein Reduktionsfaktor von 20% zulässig.
<i>Bedingte oberirdische Parkfelder</i>	<sup>6</sup> Die im Situationsplan bezeichneten «bedingten oberirdischen Parkfelder» sind nur vorläufig zulässig. Sobald sich der zugehörige Bedarfsnachweis grundlegend verändert, sind sie zu überprüfen. Bestehen bleiben dürfen nur oberirdische Parkfelder für Kunden und Besucher, im Übrigen sind sie mehrheitlich durch Vegetationsflächen und / oder öffentliche Aufenthaltsflächen zu ersetzen. Dies gilt auch für die zugehörigen Erschliessungsflächen.
<i>Kurzzeitparkfelder</i>	<sup>7</sup> An der im Situationsplan bezeichneten Lage auf der Parzelle Nr. 513 vor dem Gebäude Nr. 129 sind maximal 2 oberirdische Parkfelder als Kurzzeitparkfelder zugelassen. Die maximale Parkierungsdauer beträgt 15 Minuten.

## § 7 Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

<i>Qualität</i>	<sup>1</sup> Über das gesamte Areal ist eine hohe Erschliessungsqualität für den Fussverkehr anzustreben.
<i>Öffentlicher Fussweg</i>	<sup>2</sup> Die im Situationsplan definierte Wegverbindung ist als öffentlicher Fussweg hindernisfrei und in Absprache mit der Gemeinde zu gestalten und freizuhalten. Die notwendigen Dienstbarkeiten sind vor Baubeginn im Grundbuch einzutragen. Eine minimale Wegbreite von 3.5 m ist einzuhalten. Im Bereich der «Ein- und Ausfahrt Platz» ist die Querung für Fussgänger möglichst sicher auszugestalten.
<i>Interne Fusswege</i>	<sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichneten internen Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten. In der Regel ist eine Wegbreite von 2.5 m ist einzuhalten.
<i>Parkierung Velos</i>	<sup>4</sup> Für Velos sind mindestens 40% der nach der Norm VSS 40 065 erforderlichen Abstellplätze ebenerdig bereitzustellen, davon mindestens $\frac{3}{4}$ gedeckt und möglichst innerhalb des Gebäudevolumens.
<i>Bike + Ride</i>	<sup>5</sup> Der im Situationsplan mit «B+R» (Bike + Ride) bezeichnete Bereich ist für öffentliche Veloabstellplätze freizuhalten. Die Ausgestaltung und Planung (inkl. Anschluss an die kantonale Veloroute) haben in Absprache mit der Gemeinde zu erfolgen.

## § 8 Gestaltung von Bauten und Anlagen

- Gestaltung Baubereich A* <sup>1</sup> Im Baubereich A ist das oberste Geschoss volumetrisch differenziert auszugestalten, sodass es zur Moosstrasse hin keine durchgängige Einheit bildet. Ausserdem ist das Erdgeschoss (1. reguläres Vollgeschoss) von Baubereich A in folgenden zwei, im Situationsplan bezeichneten Bereichen offenzuhalten:
- Im «Durchgangsbereich»
  - Im «überdachten Bereich» zur Schaffung eines überdeckten Aufenthaltsbereichs im Aussenraum
- An der Westseite des Baubereichs A sind innerhalb des «überdachten Bereichs» auskragende Balkone zulässig.
- Gestaltung Sockelgeschoss* <sup>2</sup> Das Sockelgeschoss ist überall, wo es abgegraben ist, grossmehrheitlich mit Vertikalbegrünung zu versehen.
- Fassadengestaltung* <sup>3</sup> Die Fassaden der einzelnen Geschosse sind mit vertikalen Elementen (stehenden Fenstern, vertikalen Wandfüllungen) zu gliedern, wobei für gewerbliche Nutzungen grössere Fenster resp. Verglasungen möglich sind. Insbesondere zur Mellingerstrasse ist eine ansprechende Fassadengestaltung mit Fassadenöffnungen in Abstimmung mit den Anforderungen der betreffenden Nutzungen zu gewährleisten. Die Geschosse sind untereinander mit horizontalen Geschossbändern abzugrenzen. Es sind wiederkehrende Gestaltungselemente übergreifend in beiden Baubereichen A und G anzuwenden, um gestalterisch eine Einheit zu schaffen.
- Dachgestaltung* <sup>4</sup> In den Baubereichen A und G sind nur Flachdächer zugelassen. Mit Ausnahme von begehbaren Terrassen im direkten Anschluss zu Nutzungen auf dem gleichen Geschoss sind die Dächer extensiv zu begrünen und für die Energiegewinnung zu nutzen.
- Allgemeine Gestaltung* <sup>5</sup> Sämtliche Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
- Charakter und Materialisierung* <sup>6</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept für sämtliche raumwirksamen Bauteile einzureichen.

## § 9 Aussenraum

- Grundsatz* <sup>1</sup> Die ungefähre Lage der verschiedenen Aussenraum-Typen ist im Situationsplan festgelegt. Allgemein ist möglichst eine hitzemindernde Materialisierung zu verwenden.
- Innenhof* <sup>2</sup> Der Innenhof ist als gemeinschaftlich (halböffentlich) nutzbarer Raum mit Aufenthaltsflächen, topographischen Erhebungen sowie extensiven Vegetationsstrukturen und Baumpflanzungen zu gestalten und zu möblieren. Er dient wohnungs- und gewerbebezogenen Nutzungen (insbesondere Aufenthalt, Begegnung und Spiel) sowie der Gebäudeerschliessung. Für Bepflanzungen über der Tiefgarage sind folgende Überdeckungsstärken mindestens zu gewährleisten:
- 1.0 m für grosskronige Bäume, wobei mind. 1 grosskroniger Baum in die Hofgestaltung zu integrieren ist
  - 0.8 m für mittel- bis kleinkronige Bäume
  - 0.6 m bei Sträuchern und Hecken

- Erschliessungsflächen* <sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Flächen dienen in erster Linie der Erschliessung. Sie dürfen dafür, sofern notwendig, befestigt werden. Die Materialwahl und Ausgestaltung hat mit Blick darauf zu erfolgen, welche Verkehrsart (motorisierter Verkehr, Veloverkehr, Fussverkehr) im Fokus steht.
- Grün- und Freiflächen* <sup>4</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Grün- und Freiflächen sind im Grundsatz als naturnahe und ökologisch hochwertige Vegetationsflächen zu bepflanzen und pflegen. Bäume und Sträucher sind in die Gestaltung zu integrieren. Oberirdische Parkfelder sind sickerfähig und bewachsen (mit Rasenstegplatten o.ä.) auszugestalten. Zur Mellingerstrasse sind einzelne Sitzelemente anzuordnen. Im Übrigen sind vereinzelt Sitzelemente sowie Trittplatten zur Verbindung von Erschliessungsflächen zulässig.
- Aufwertung Strassenraum* <sup>5</sup> Die Strassenräume entlang der Mellingerstrasse und Moosstrasse sind mit strassenbegleitenden Bäumen aufzuwerten. Es sind hochstämmige Bäume mit angemessener räumlicher Wirkung zu wählen. Die Belastung durch Hitze, Streusalz und Verkehrsemissionen ist bei der Artenwahl zu berücksichtigen.
- Gestaltungskriterien* <sup>6</sup> Der Aussenraum hat eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufzuweisen. Die Umgebungsgestaltung hat nach folgenden Kriterien zu erfolgen:
- a) Attraktive Gestaltung und Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und Bodengrün sowie Potential zur Belebung des Aussenraums
  - b) Zusammenspiel mit publikumsorientierten Nutzungen
  - c) Attraktive Ausgestaltung der Fusswege (intern / öffentlich)
  - d) Auflockerung der Fassade hin zur Mellingerstrasse unter Berücksichtigung des Baumbestands und des Strassenverlaufs («Aufwertung Strassenraum»)
- Umgebungsplan* <sup>7</sup> Mit der Gestaltung des Aussenraums ist eine ausgewiesene Fachperson zu beauftragen. Im Umgebungsplan zum Baugesuch sind Art der Bepflanzungen, Beläge und Grünflächen sowie die Höhenverhältnisse aufzuzeigen.
- Artenwahl* <sup>8</sup> Es sind standortgerechte, möglichst einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden. Die Artenwahl ist unter Berücksichtigung des Klimawandels (insbesondere zunehmende Hitze und Trockenheit) zu treffen.

## § 10 Umwelt

- Energieeffizienz* <sup>1</sup> Die Gebäude haben mindestens die Minergie-Kennzahl für Neubauten (V2023.1) zu erfüllen. Die gesamte Energieversorgung hat primär aus regenerativen Quellen (z.B. Grundwassernutzung, Solaranlagen) bzw. durch Fernwärmenutzung zu erfolgen. Der sommerliche Wärmeschutz ist besonders zu berücksichtigen und in erster Linie mit baulichen und konstruktiven Massnahmen sicherzustellen.
- Belasteter Standort* <sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung zur Beurteilung und Einhaltung von Art. 3 AltIV einzureichen. Dabei sind sämtliche Untergrundbelastungen, welche eine Gefährdung für die Umwelt (insbesondere bezüglich Luft und Grundwasser) darstellen können, zu berücksichtigen.
- Kamine Altlastensanierung* <sup>3</sup> Die Kamine der Altlastensanierungsanlage sind aufgrund der Luftreinhaltung über Dach des neuen Gebäudes in Baubereich A zu führen. Sie sind nach Möglichkeit entlang der Gebäudefassade zu führen.

## § 11 Ver- und Entsorgung

*Entwässerung /  
Versickerung*

<sup>1</sup> Bauten im Planungssperimeter sind im Teil-Trennsystem zu entwässern. Das innerhalb des Perimeters anfallende, unverschmutzte Regenabwasser (Dachwasser) ist über Sauberwasserleitungen abzuführen und in den Müli-bach einzuleiten, wobei Retentionsmassnahmen zu prüfen sind. Leicht verschmutztes Regenabwasser von Terrassen / Balkonen etc. ist über die belebte Bodenschicht zu versickern oder in die Mischwasserleitung einzuleiten. Wege und Plätze sind, soweit möglich und zweckmässig, wasserdurchlässig zu gestalten und über die Schulter zu entwässern.

*Sammelstelle  
Entsorgung*

<sup>2</sup> Die Sammelstelle für die Entsorgung ist innerhalb der Gebäude vorzusehen.

## § 12 Realisierung

*Etappierung*

<sup>1</sup> Die Bebauung und Aussenraumgestaltung darf nicht etappiert werden.

## § 13 Qualitätssicherung

*Fachliche Beurteilung*

<sup>1</sup> Zur Beurteilung der Frage, ob ein Baugesuch den qualitativen Zielsetzungen des Gestaltungsplans entspricht, zieht der Gemeinderat die Fachkommission gemäss § 57 BNO bei. Zu beurteilen sind insbesondere die Qualität der Bauten und Anlagen und des Freiraums gemäss nachstehenden Beurteilungskriterien sowie weitere, für die räumliche Wirkung und die Wohn- und Aufenthaltsqualität besonders relevante Aspekte.

*Richtprojekt*

<sup>2</sup> Das Richtprojekt gemäss § 2 Abs. 2 dient als Grundlage für die Beurteilung der Qualität von Bauprojekten. Abweichungen vom Richtprojekt sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

*Beurteilungskriterien*

<sup>3</sup> Ergänzend zu den Beurteilungskriterien nach § 15e BauV sind folgende Kriterien besonders zu berücksichtigen:

- a) Städtebauliche und kubische Setzung der Baukörper
- b) Adressierung der Bauten
- c) Attraktive und adressatengerechte Ausgestaltung der Freiräume
- d) Fassadenkonzept (Gliederung, Farbgebung, Materialisierung)
- e) Gestaltung der Bauten und Anlagen

## § 14 Schlussbestimmungen

*Inkrafttreten*

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan Egro-Areal tritt mit Genehmigung durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt in Kraft.

*Planbeständigkeit*

<sup>2</sup> Eine Anpassung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.