



**Husstein &
Partner**

Gestaltungsplan EGRO-Areal, Niederrohrdorf

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt

23. März 2026

WOHN- UND GEWERBEBAU, TIEFGARAGE





Inhaltsverzeichnis

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Analyse

Situationsplan 1:5000	1.1
Verkehrsregime Baueingabe 2018 1:1000	1.2
Dienstbarkeiten 1:2000	1.3
Positionierung Trafo EIS 1:500	1.4
Altlasten 1:500	1.5

Synthese

Synthese Rahmenbedingungen 1:1000	2.1
Masterplan 1:500	2.2

Vertieftes Richtprojekt

Schwarzplan 1:2000	3.1
Bestandesanalyse P. 1275 - Anlieferung / Parkierung 1:500	3.2
Konzept P. 1275 - Anlieferung / Parkierung 1:500	3.3
Untergeschoss - Übersicht Parkierung 1:500	3.4
Erdgeschoss 1:500	3.5
Erdgeschoss mit Umgebung / Velo-Parkierung 1:500	3.6
1./2. Obergeschoss 1:500	3.7
3./4. Obergeschoss 1:500	3.8
Untergeschoss Haus A 1:200	3.9
Erdgeschoss Haus A 1:200	3.10
Regelgeschoss Haus A 1:200	3.11
3. Obergeschoss Haus A 1:200	3.12
Untergeschoss Haus G 1:200	3.13
Erdgeschoss Haus G 1:200	3.14
1. Obergeschoss Haus G 1:200	3.15
Regelgeschoss Haus G 1:200	3.16
Fassaden Nord 1:200	3.17
Fassaden Ost & West 1:200	3.18
Fassaden Süd 1:200	3.19
Längsschnitte 1:200	3.20
Querschnitte 1:200	3.21
Materialkonzept Fassade 1:100	3.22
Materialkonzept Sockel 1:100	3.23
Visualisierung Etappe 1	3.24
Perspektive	3.25
Perspektive	3.26
anrechenbare Geschossfläche	3.27
Geschossflächen / Gebäudevolumen	3.28
Wohnungsmix und Gewerbeflächen	3.29

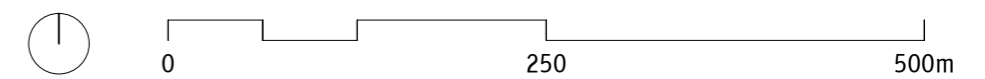
Anhänge

Anlieferung Retail	4.1
Akustik	4.2

Analyse

Situationsplan | 1:5000

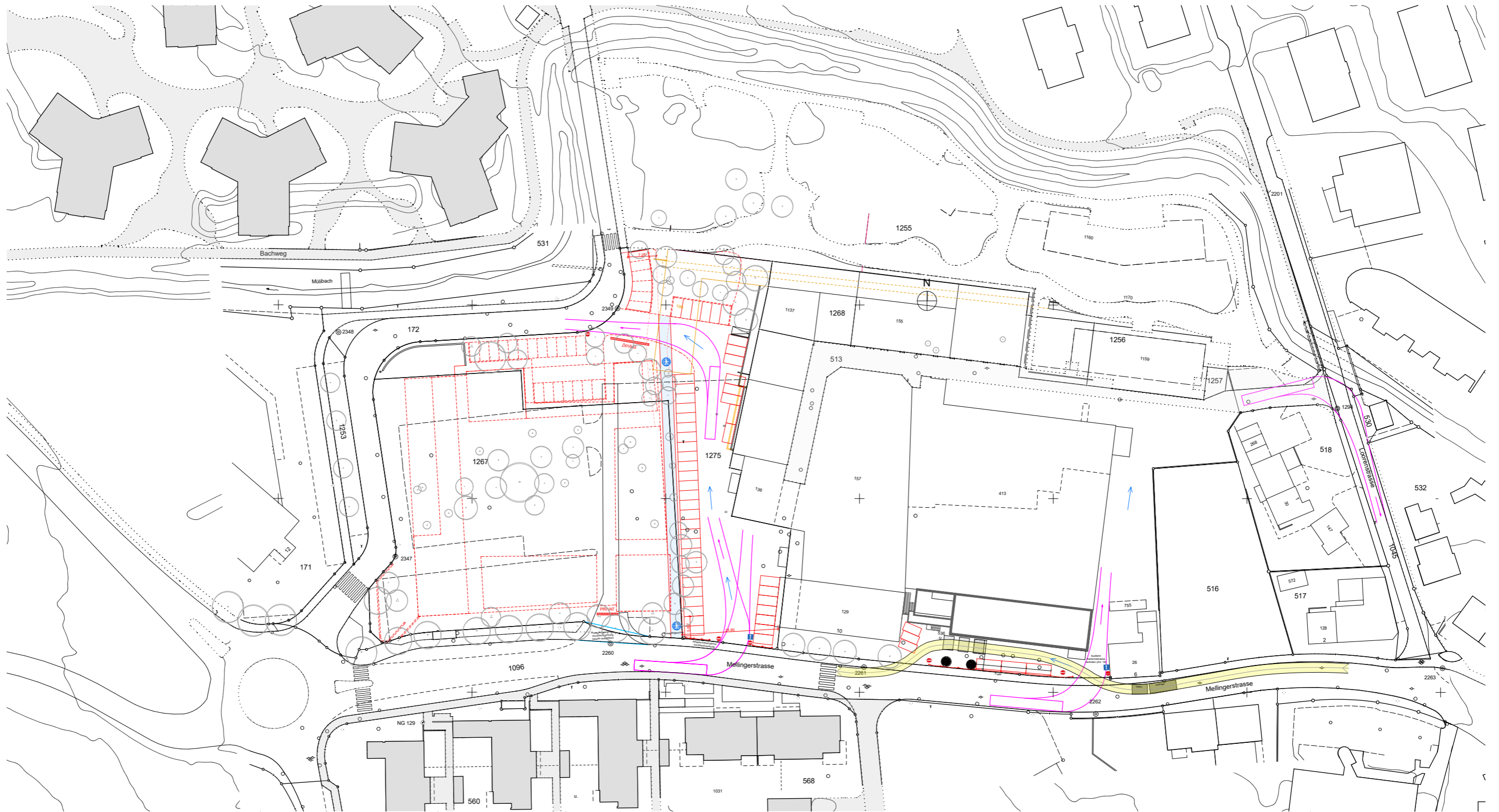
1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Verkehrsregime Baueingabe 2018 | 1:1000

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

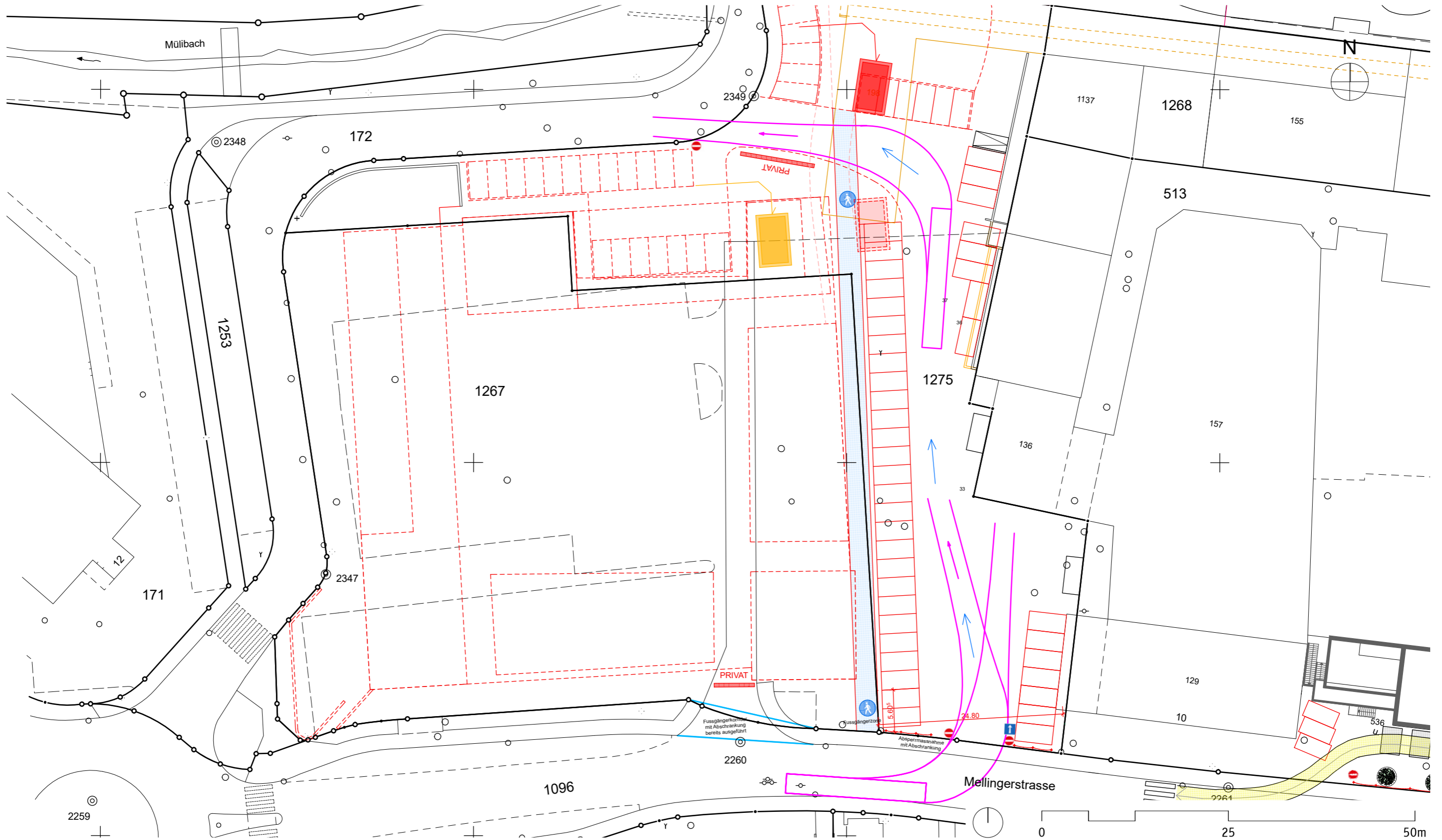
Gemäss Entwicklungskonzept Egro-Areal, Scheidegger Partner, 20. Juli 2021, S. 12
Haupterschliessung via Moosstrasse, auf Mellingerstrasse nur Ausfahrten





Positionierung Trafo EIS | 1:500

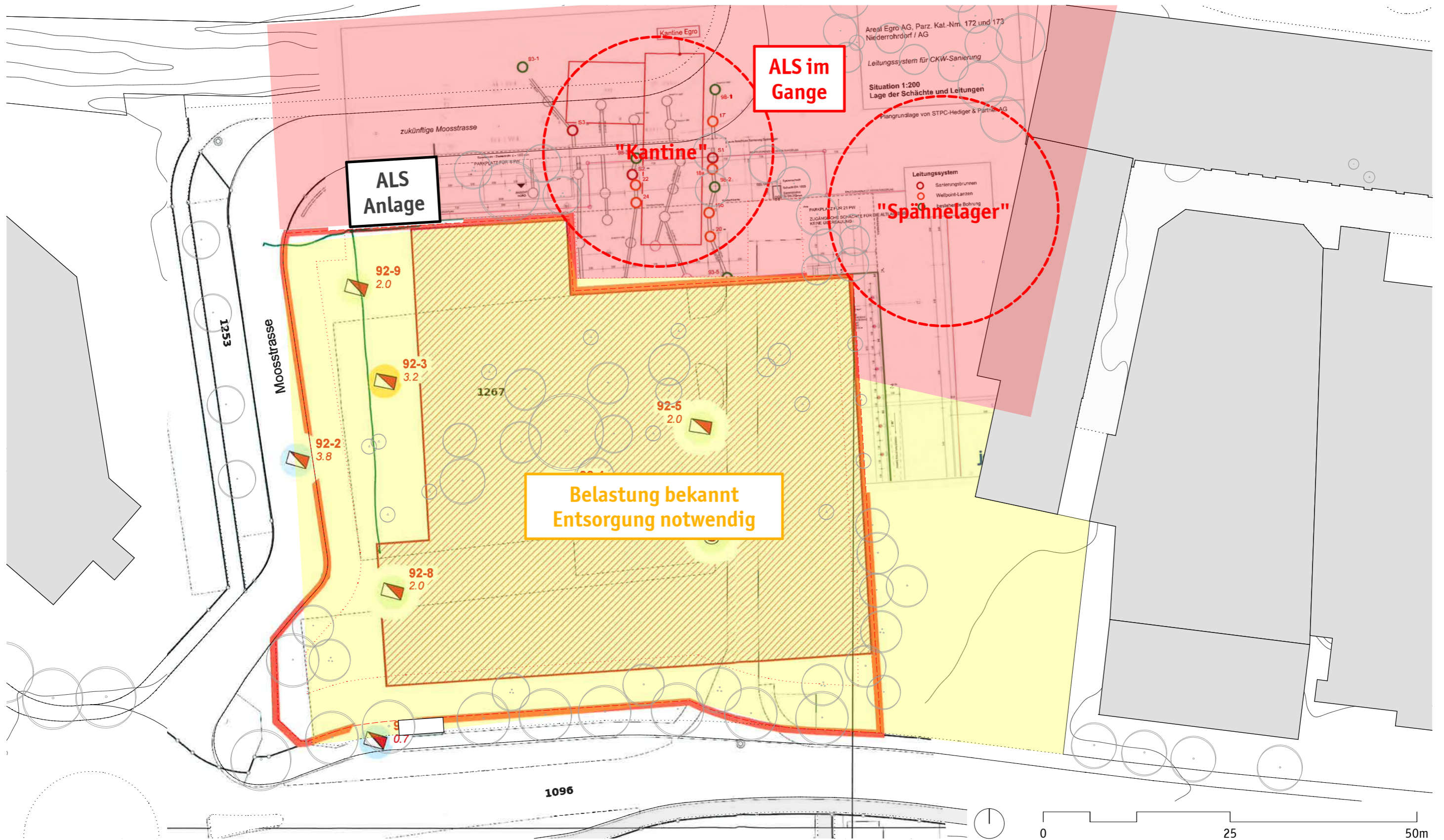
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Altlasten | 1:500

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Entscheidung zur Beschleunigung ALS im Bereich "Kantine" steht 2022 aus.
Informationen Jäckli Geologie, Heinz Vetter




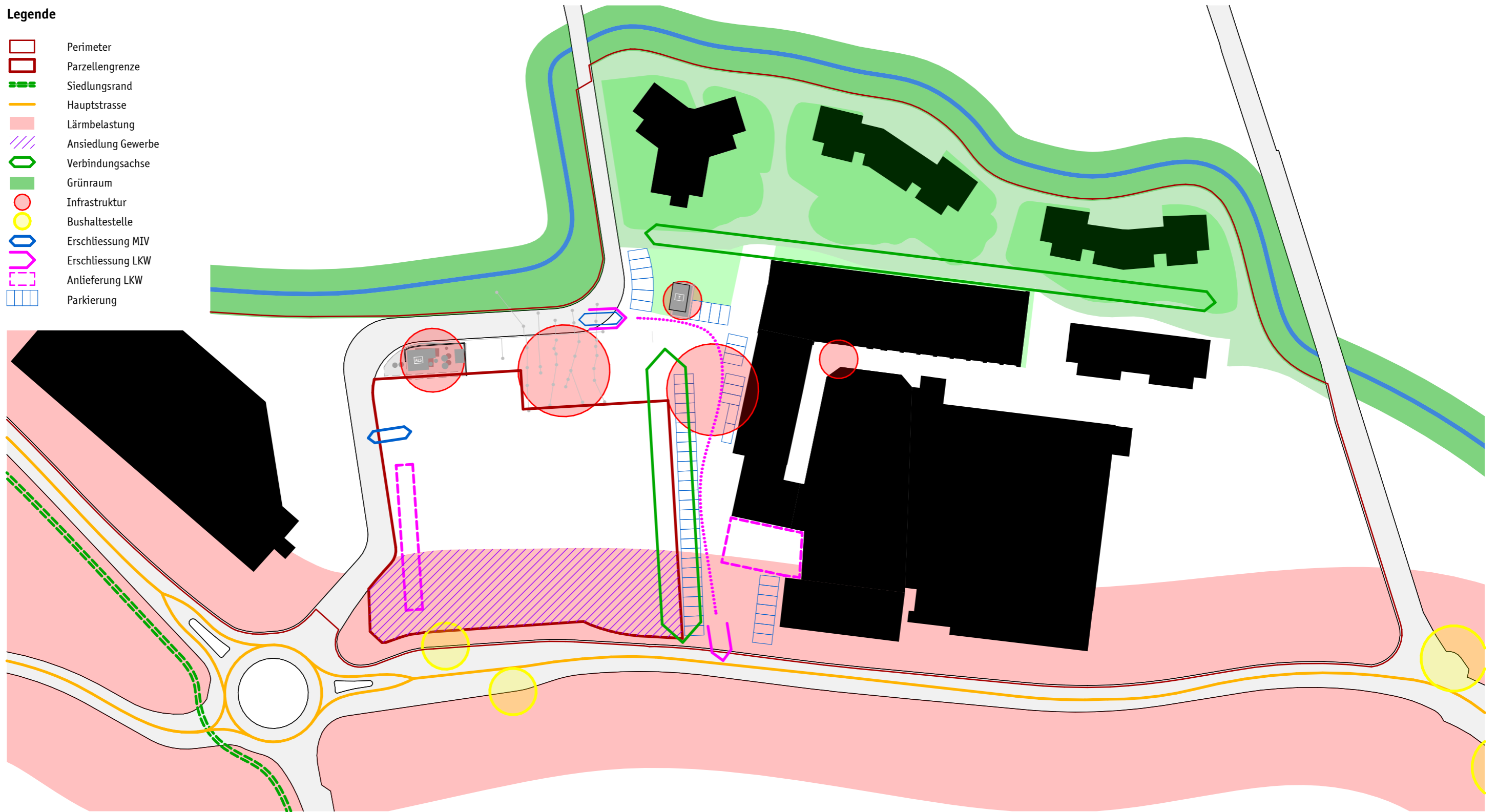
Synthese

Synthese Rahmenbedingungen | 1:1000

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Legende


















-  Perimeter
-  Parzellengrenze
-  Siedlungsrand
-  Hauptstrasse
-  Lärmbelastung
-  Ansiedlung Gewerbe
-  Verbindungsachse
-  Grünraum
-  Infrastruktur
-  Bushaltestelle
-  Erschliessung MIV
-  Erschliessung LKW
-  Anlieferung LKW
-  Parkierung

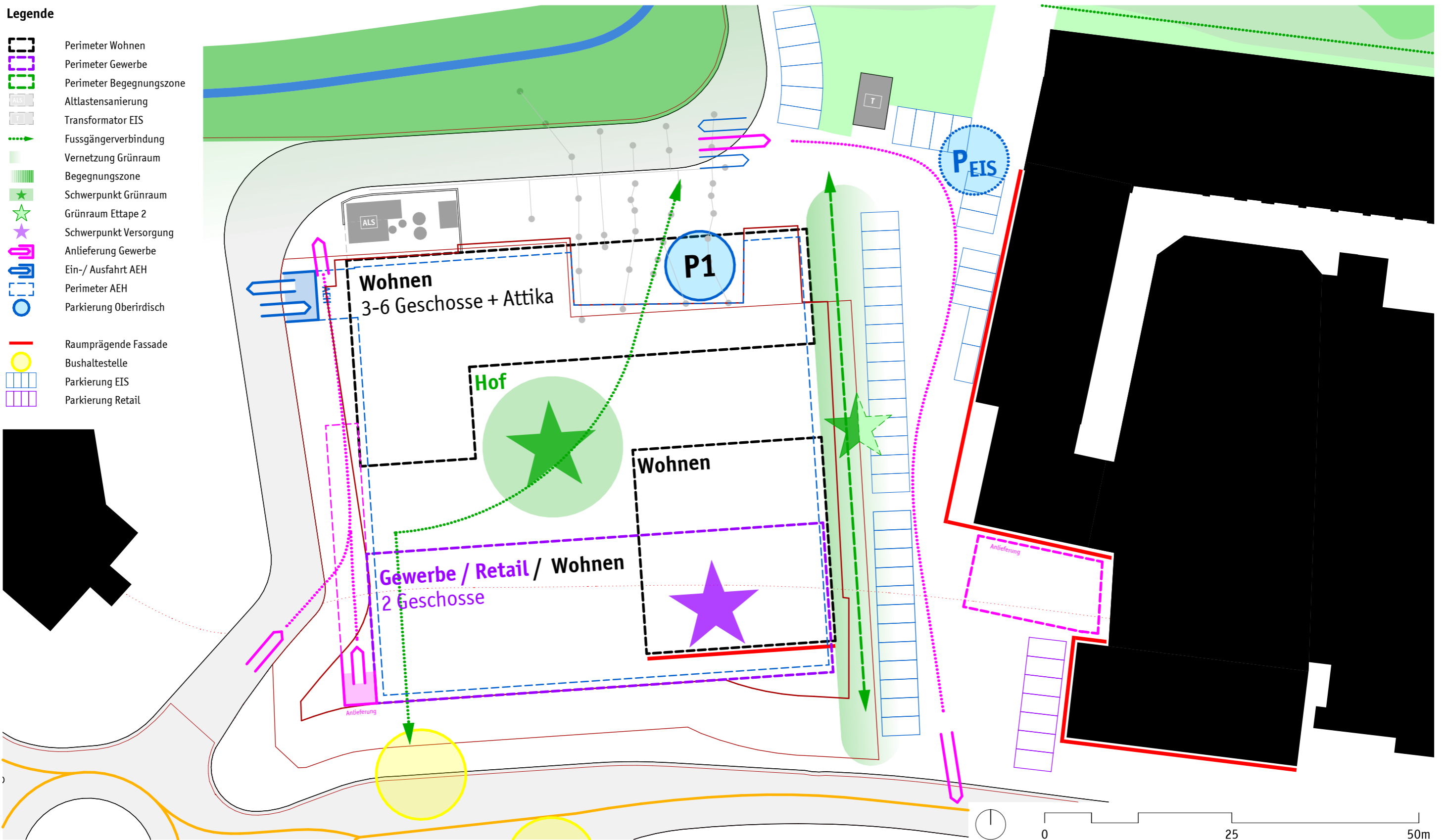


Masterplan | 1:500

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Legende

-  Perimeter Wohnen
-  Perimeter Gewerbe
-  Perimeter Begegnungszone
-  Altlastensanierung
-  Transformator EIS
-  Fussgänger Verbindung
-  Vernetzung Grünraum
-  Begegnungszone
-  Schwerpunkt Grünraum
-  Grünraum Ettape 2
-  Schwerpunkt Versorgung
-  Anlieferung Gewerbe
-  Ein-/ Ausfahrt AEH
-  Perimeter AEH
-  Parkierung Oberirdisch
-  Raumprägende Fassade
-  Bushaltestelle
-  Parkierung EIS
-  Parkierung Retail

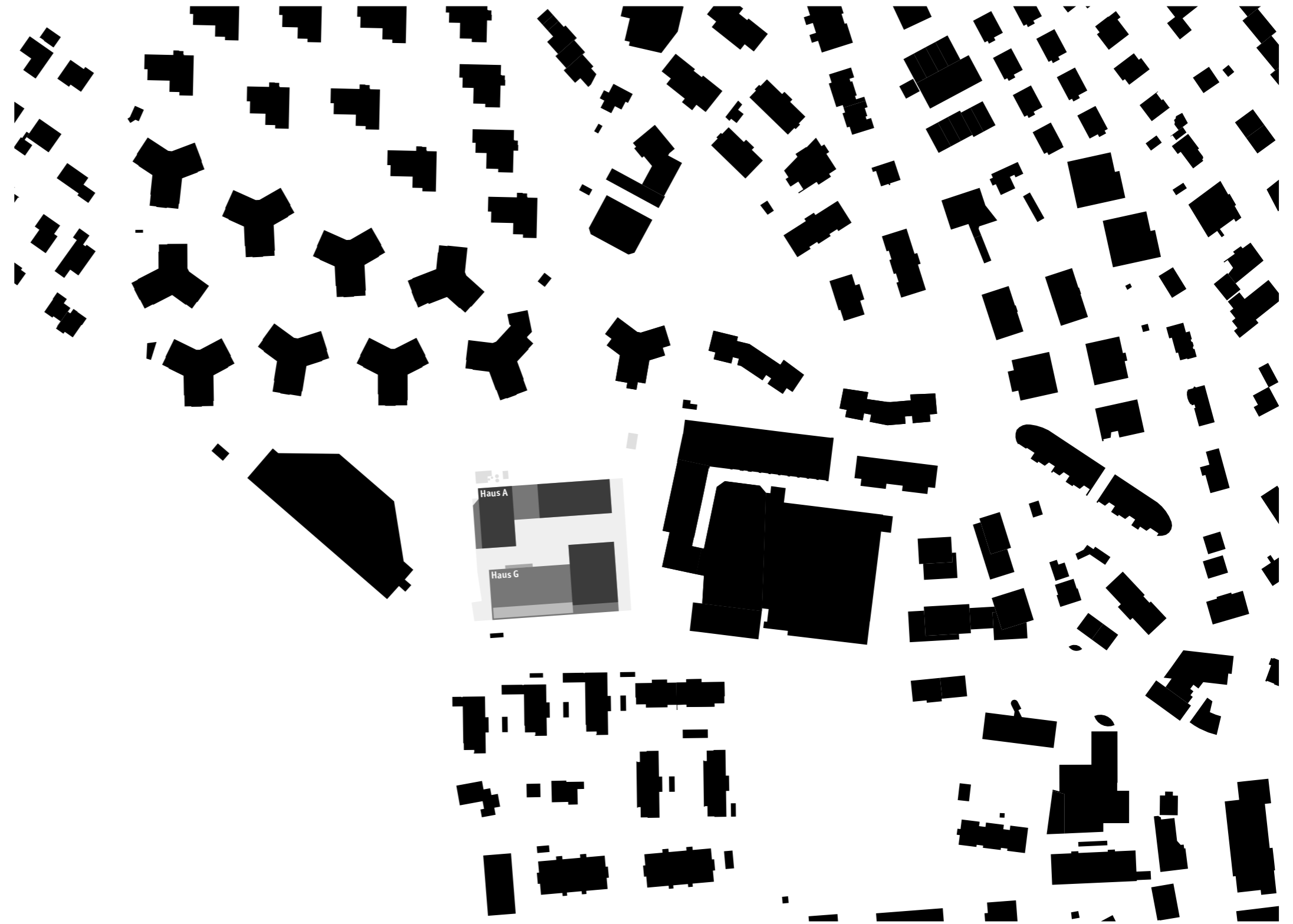


Vertieftes Richtprojekt



Schwarzplan | 1:2000

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Bestandesanalyse P. 1275 - Anlieferung / Parkierung | 1:500

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Anlieferungen

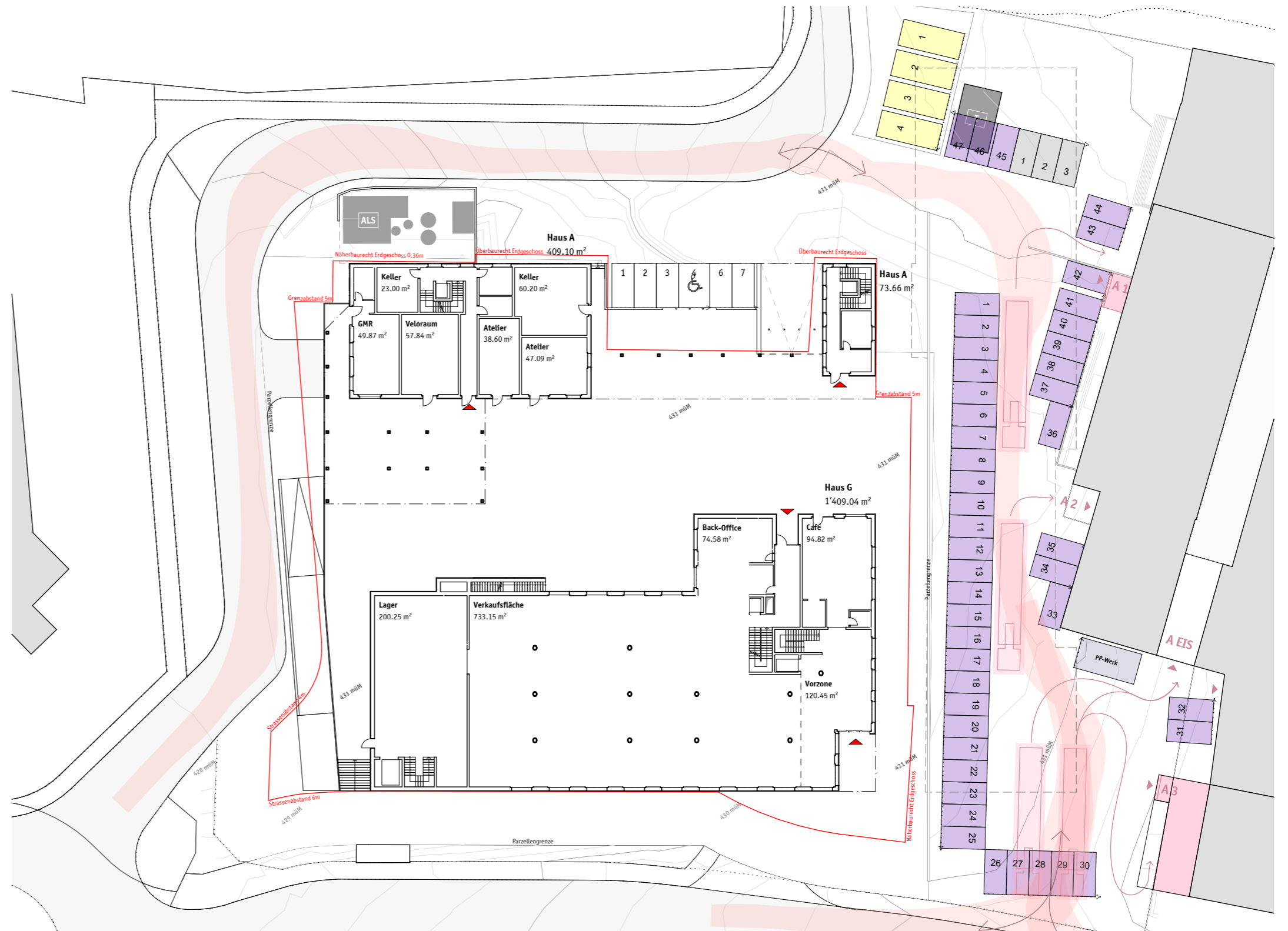
- A1:** Anlieferungsrampe Vorhanden
Stellfläche LKW: nach Möglichkeit
Bedienung: zu Fuss
- A2:** Anlieferungsrampe nicht Vorhanden
Stellfläche LKW: nach Möglichkeit
Bedienung: zu Fuss
- A3:** Anlieferungsrampe nicht Vorhanden
Stellfläche LKW: nach Möglichkeit
Bedienung: zu Fuss / Rampe
- A EIS:** Anlieferungsrampe nicht Vorhanden
Stellfläche LKW: nach Möglichkeit
Bedienung: zu Fuss / Stapler

Beschrieb
Einfahrt via Moosstrasse, Ausfahrt via Mellingerstrasse. Anlieferung und Abholung erfolgt mittels verschiedener LKW bis zu 40t mit und ohne Anhänger. A1 - A3 werden unregelmässig bedient, die Aufenthaltsdauer ist eher kurz. A EIS dient der Abholung der Produktion und wird mehrmals täglich bedient. Die Aufenthaltsdauer ist hier länger.

Die vorhandenen Ausweichflächen ermöglichen den Betrieb auf dem Areal, ist jedoch nicht ideal. Es haben sich inoffizielle Parkfelder auf dem Areal etabliert.

Parkierung P.1275 bestehend

	Parkplätze P. 1275	47
	Parkplätze Dienstbarkeit P. 1268	3
	Parkplätze Werkfahrzeug	1
	Parkplätze mit Nutzungsrecht Parzelle 1267	4
Total		55



EIS	Egro Industrial Systems AG	LKW	LKW	Zugang Anlieferung	Zugang Anlieferung
	Stellfläche LKW		Schleppkurve LKW	Zufahrt LKW	Zufahrt LKW
	Anlieferung				





Konzept P. 1275 - Anlieferung / Parkierung | 1:500

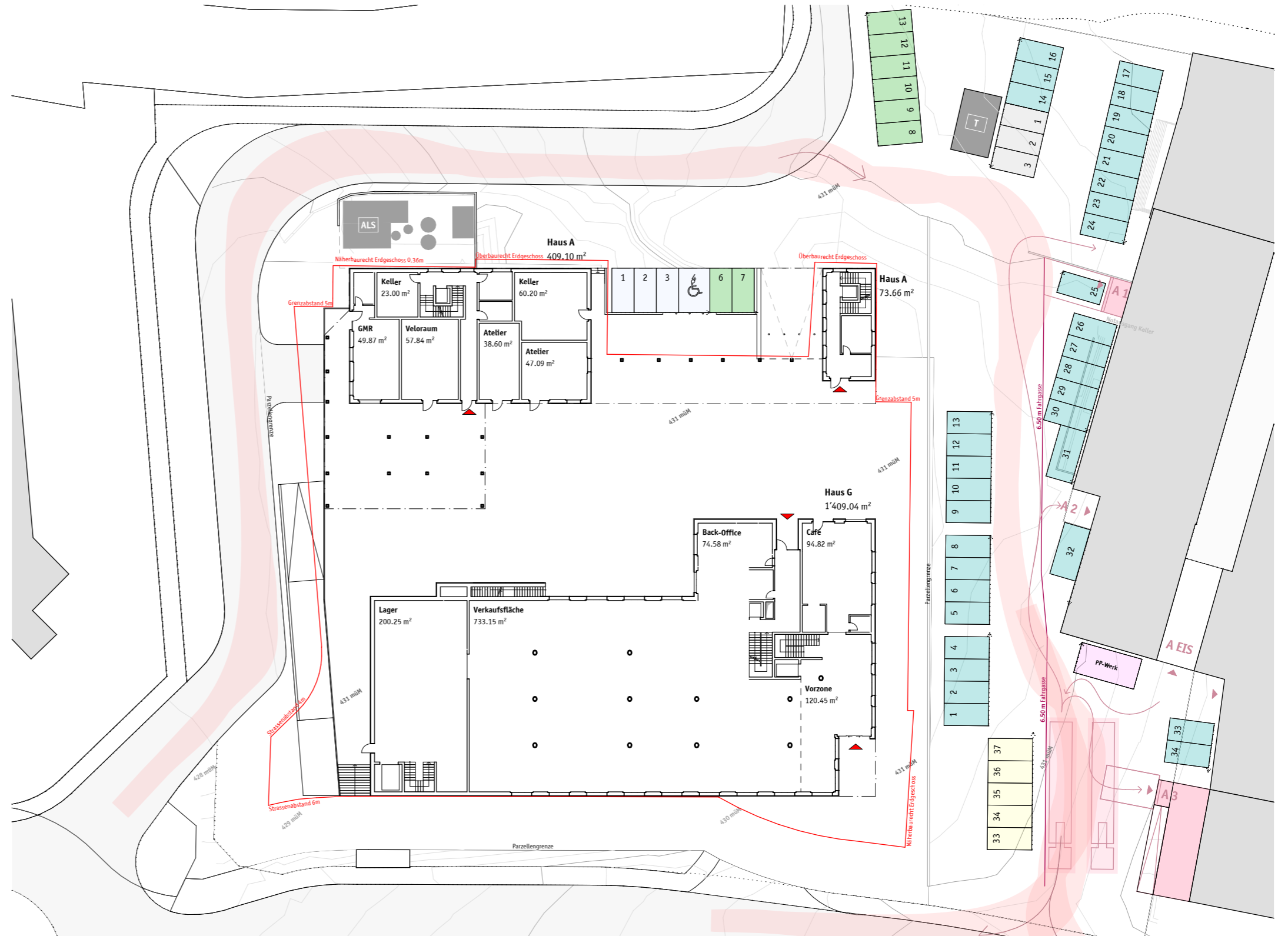
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Berechnung PP Bedarf

Anzahl Wohnungen:	Haus A West	13	
	Haus A Ost	7	
	Haus G	18	38
Gewerbefläche inkl. Atelier			403m²
Verkaufsfläche Retail			733m²
Bewohner-PP	1 PP / Wohnung	38	
Besucher-PP	10% der Bewohner-PP	4	
Kunden-PP Retail	5 PP / 100m ²	37	
Mitarbeiter-PP Retail	1 PP / 100m ²	8	
Kunden-PP Gewerbe	1 PP / 100m ²	5	
Mitarbeiter-PP Gewerbe	2 PP / 100m ²	9	
Reduktion ÖV-Erschliessung	-20%	3	
PP-Gewerbe Total		11	
PP Kompensation z.G. P. 1275		13	
PP Parzelle 1275		34	
PP Dienstbarkeit Parzelle 1268		3	
PP Werkfahrzeug		1	
PP Total Bedarf o.i. & u.i.		149	

Parkierung o.i.

	Parkplätze Besucher	4
	Parkplätze Kunden Retail	5 (von 37)
	Parkplätze Kompensation z.G. P. 1275	8 (von 13)
	Parkplätze Parzelle 1275	34
	Parkplätze Dienstbarkeit Parzelle 1268	3
	Parkplätze Werkfahrzeug	1
Total o.i.:		55
Total u.i.:		96
Total o.i. & u.i.:		151



- EIS Egro Industrial Systems AG
- LKW
- ~ Zugang Anlieferung
- Stellfläche LKW
- Schleppkurve LKW
- Zufahrt LKW
- ▶ Anlieferung





Untergeschoss - Übersicht Parkierung | 1:500

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Berechnung PP Bedarf

Anzahl Wohnungen:	Haus A West	13	
	Haus A Ost	7	
	Haus G	18	38
Gewerfläche inkl. Atelier			403m²
Verkaufsfläche Retail			733m²
Bewohner-PP	1 PP / Wohnung	38	
Besucher-PP	10% der Bewohner-PP	4	
Kunden-PP Retail*	5 PP / 100m ²	37	
Mitarbeiter-PP Retail*	1 PP / 100m ²	8	
Kunden-PP Gewerbe	1 PP / 100m ²	5	
Mitarbeiter-PP Gewerbe	2 PP / 100m ²	9	
Reduktion ÖV-Erschliessung	-20%	3	
PP-Gewerbe Total		11	
PP Kompensation z.G. P. 1275		13	
PP Parzelle 1275		34	
PP Dienstbarkeit Parzelle 1268		3	
PP Werkfahrzeug		1	
PP Total Bedarf o.i. & u.i.		149	

Parkierung u.i.

	Parkplätze Bewohner	38
	Parkplätze Kunden Retail	32 (von 37)
	Parkplätze Mitarbeiter Retail	8
	Parkplätze Gewerbe	11
	Parkplätze Kompensation z.G. P. 1275	5 (von 13)
	Parkplätze Reserve	2
Total u.i.:		96
Total o.i.:		55
Total o.i. & u.i.:		151

*Laut BetreiberIn Retail ist eine PP-Anzahl von insgesamt 6 PP/100m² ausreichend.
Dies entspricht einer Reduktion von 40% gegenüber der VSS-Norm

Kunden-PP Retail	5 PP / 100m ²	37
Mitarbeiter-PP Retail	1 PP / 100m ²	8
PP Total Bedarf Retail		45
Kunden-PP Retail	8 PP / 100m ²	59
Mitarbeiter-PP Retail	2 PP / 100m ²	15
Reduktion ÖV-Erschliessung	-20%	15
PP Total Bedarf Retail gem. VSS		59





Erdgeschoss | 1:500

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Berechnung PP Bedarf

Anzahl Wohnungen:	Haus A West 13		
	Haus A Ost 7		
	Haus G 18		38
Gewerfläche inkl. Atelier			403m²
Verkaufsfläche Retail			733m²
Bewohner-PP	1 PP / Wohnung		38
Besucher-PP	10% der Bewohner-PP		4
Kunden-PP Retail*	5 PP / 100m ²		37
Mitarbeiter-PP Retail*	1 PP / 100m ²		8
Kunden-PP Gewerbe	1 PP / 100m ²		5
Mitarbeiter-PP Gewerbe	2 PP / 100m ²		9
Reduktion ÖV-Erschliessung	-20%		3
PP-Gewerbe Total			11
PP Kompensation z.G. P. 1275			13
PP Parzelle 1275			34
PP Dienstbarkeit Parzelle 1268			3
PP Werkfahrzeug			1
PP Total Bedarf o.i. & u.i.			149

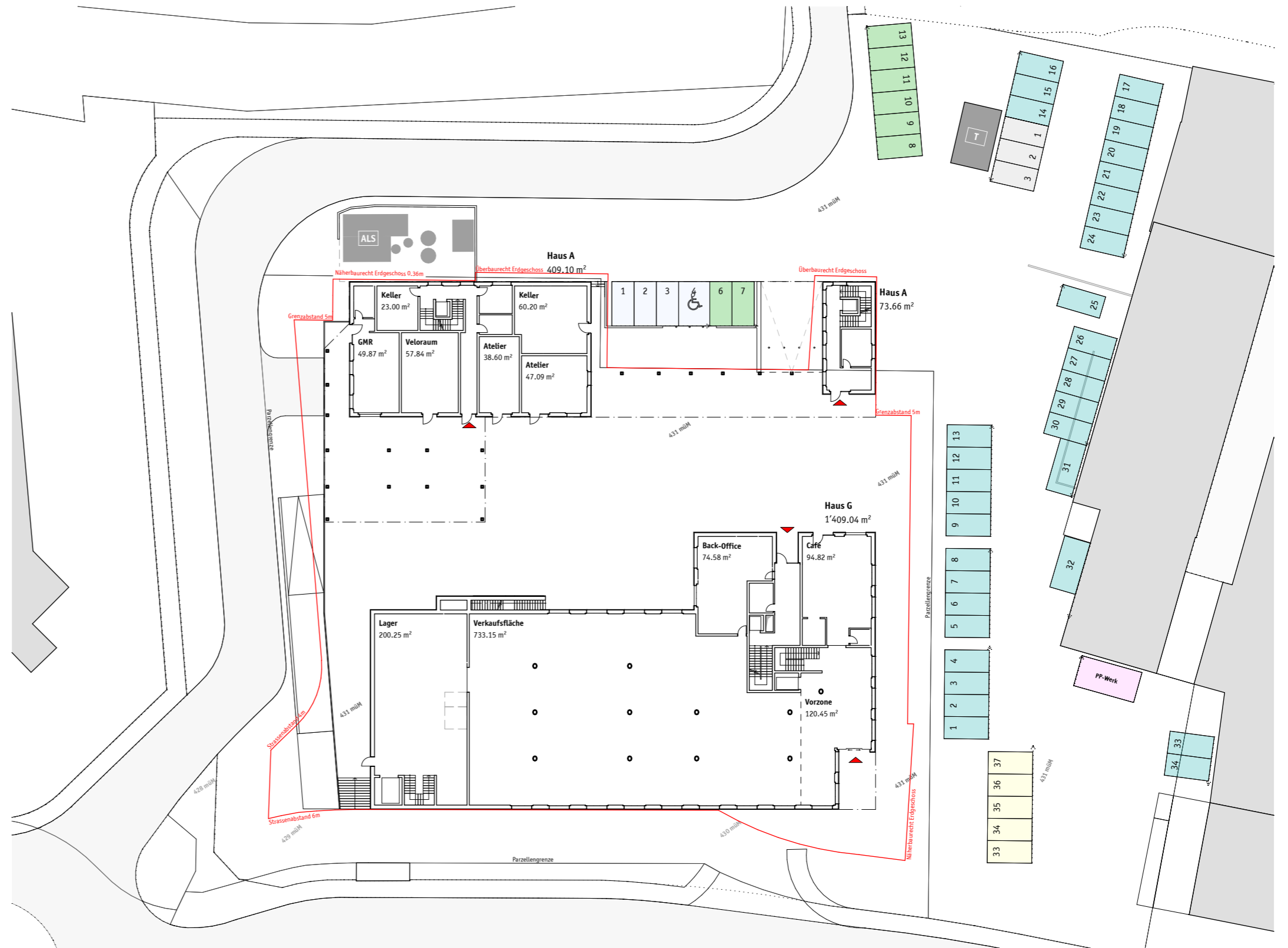
Parkierung o.i.

	Parkplätze Besucher	4
	Parkplätze Kunden Retail	5 (von 37)
	Parkplätze Kompensation z.G. P. 1275	8 (von 13)
	Parkplätze Parzelle 1275	34
	Parkplätze Dienstbarkeit Parzelle 1268	3
	Parkplätze Werkfahrzeug	1
	Total o.i.:	55
	Total u.i.:	96
	Total o.i. & u.i.:	151

*Laut BetreiberIn Retail ist eine PP-Anzahl von insgesamt 6 PP/100m² ausreichend.
Dies entspricht einer Reduktion von 40% gegenüber der VSS-Norm

Kunden-PP Retail	5 PP / 100m ²	37
Mitarbeiter-PP Retail	1 PP / 100m ²	8
PP Total Bedarf Retail		45

Kunden-PP Retail	8 PP / 100m ²	59
Mitarbeiter-PP Retail	2 PP / 100m ²	15
Reduktion ÖV-Erschliessung	-20%	15
PP Total Bedarf Retail gem. VSS		59





Erdgeschoss mit Umgebung / Velo-Parkierung | 1:500

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Berechnung Velo-PP Bedarf

Kunden Velo-PP:

Gewerbefläche inkl. Atelier	403m ²
Verkaufsfläche Retail	733m ²
Total Gewerbefläche	1'136m²

Bewohner Velo-PP:

Haus A	2.5	6x 12	Haus G	2.5	1x 2
	3.5	7x 21		3.5	7x 21
	4.5	7x 28		4.5	10x 40
	61			63	
Total					124

Bewohner-PP	1 PP / Zimmer	124
Kunden-PP Gewerbe	2-3 PP / 100m ²	29
Mitarbeiter-PP Gewerbe	1 PP / 100m ²	12
Velo PP Total Bedarf		165

davon in Velorum	76
davon in Umgebung	89

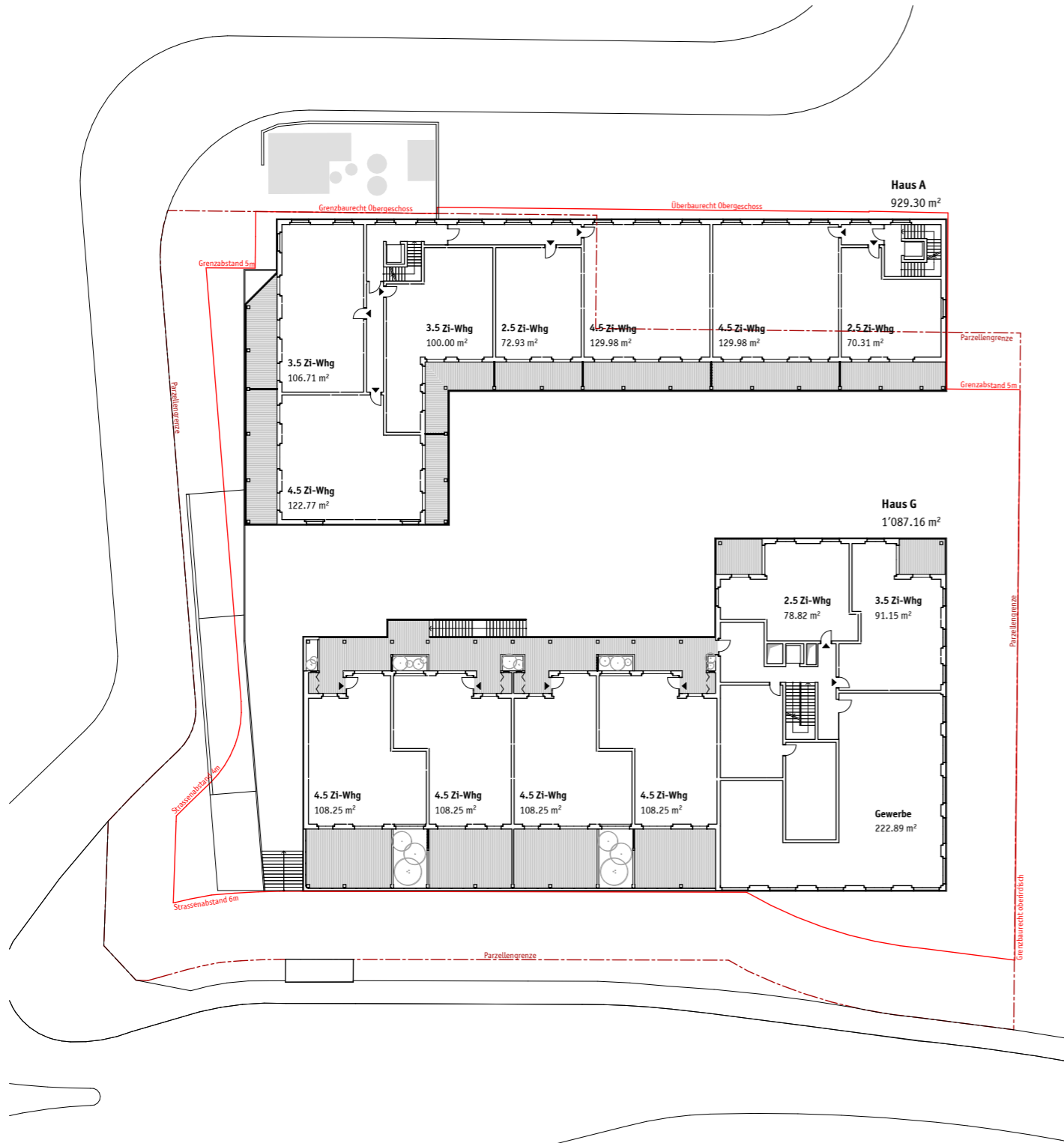
Legende

Hart- und Grünflächen:	Linien und Beschriftung
Aphalt-Belag	Bearbeitungsperimeter
Betonplatten-Belag	Aussenkante Tiefgarage
Rasengittersteine	Terrain-Höhe bestehend
Kies-Belag	Terrain-Höhe projektiert
Chaussierung mit Abtrennung Brechsand	Aufstellfläche Entsorgungsfahrzeug 4.50x15.00m
steinreiche Blumenwiese	
steinreiche Begleitpflanzung	
Ausstattung	Veilichung
Beleuchtung	Veloparkierung mit Aufhängebügel
Findlinge	Velounterstand 20 VPP mit Aufhängebügel (Bike & Ride Standort)
Sitzbank	Containerstellfläche 1x UFC 6x3 1x Grünputz 240 L
Sitzelemente	Mauer Bestand
div. Spielgeräte	Mauer Neu
Mobile Tische und Bestuhlung	Blockstufen Neu
Polster undromontierbar	Trittplatten Neu
Gehölze Bestand	Ufervegetation Bestand
Baum Bestand	
Gehölze Neu	Strauchpflanzung
Gehölzpflanzung z.B. Gleditschien und Zierkirschen	
	Kletterpflanzen an Säulen

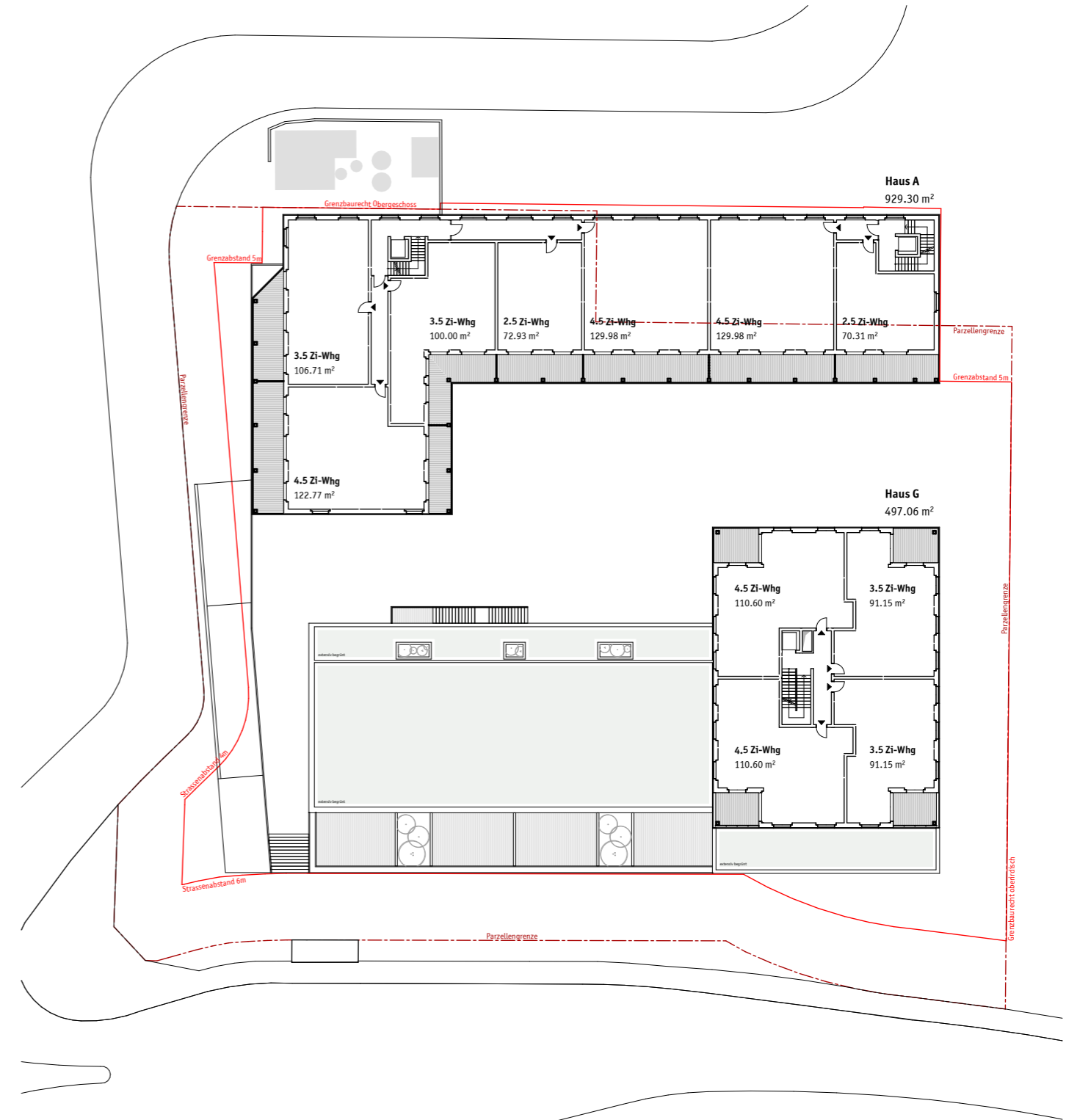


1./2. Obergeschoss | 1:500

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



1. Obergeschoss

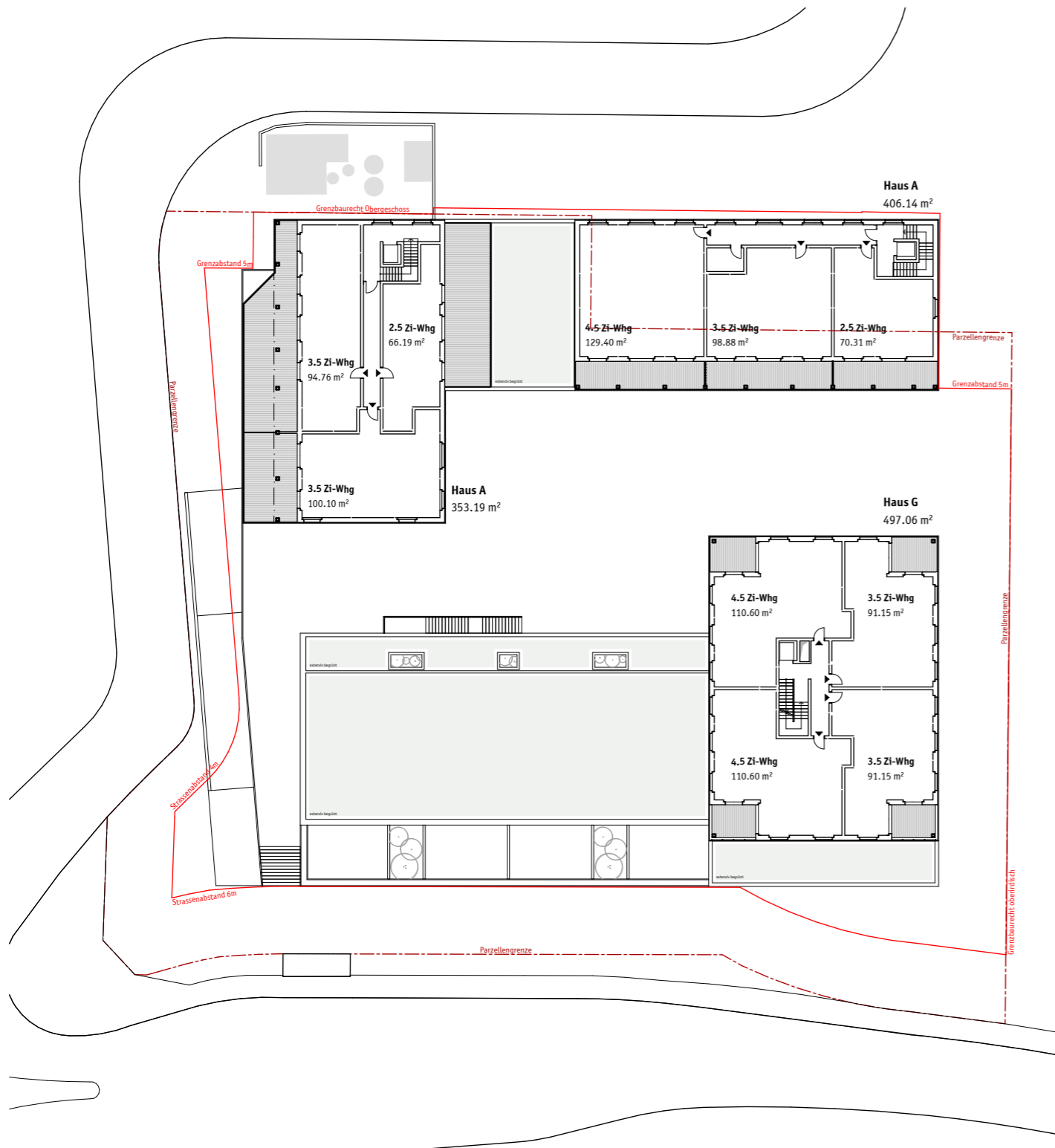


2. Obergeschoss

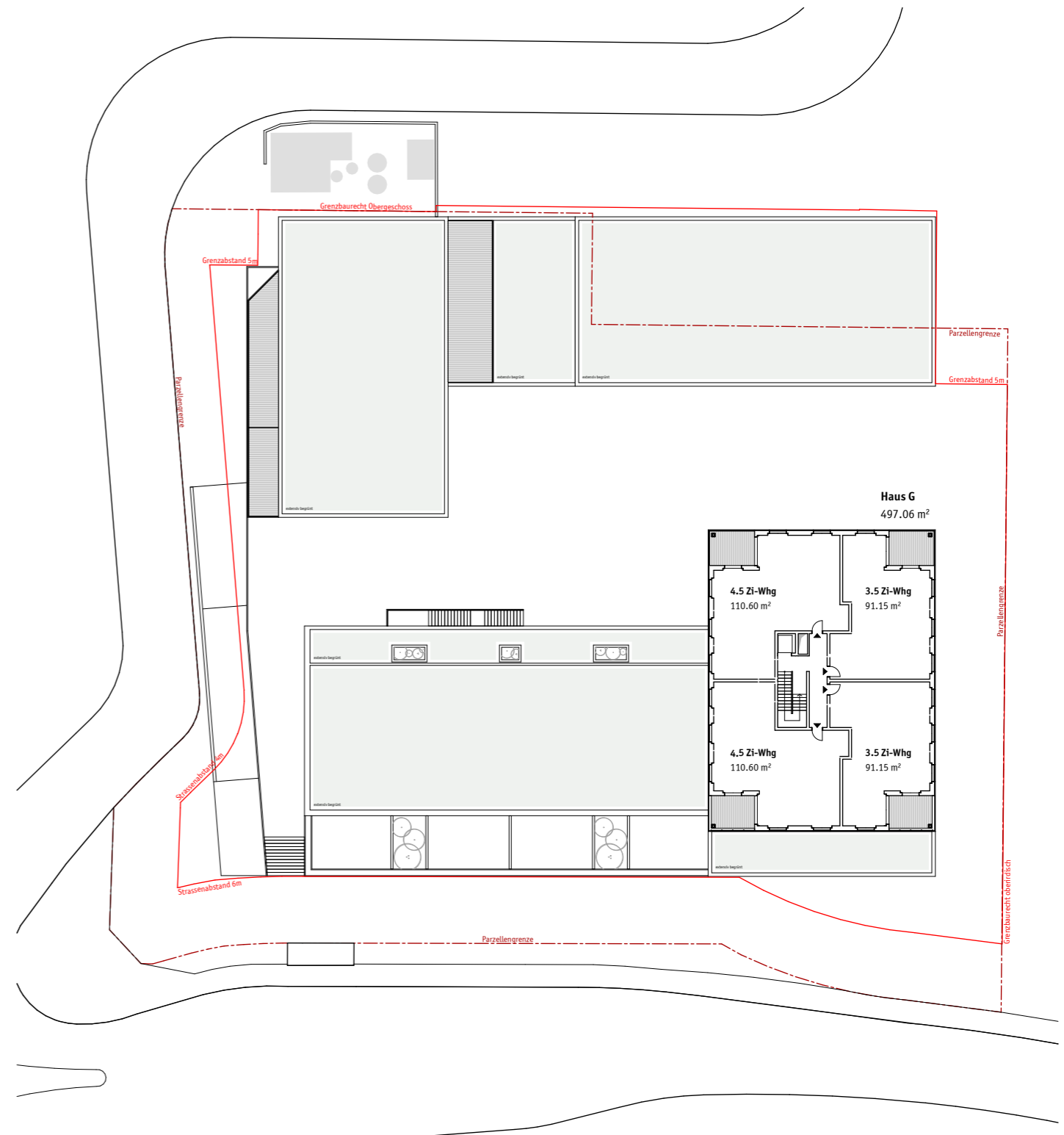


3./4. Obergeschoss | 1:500

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



3. Obergeschoss



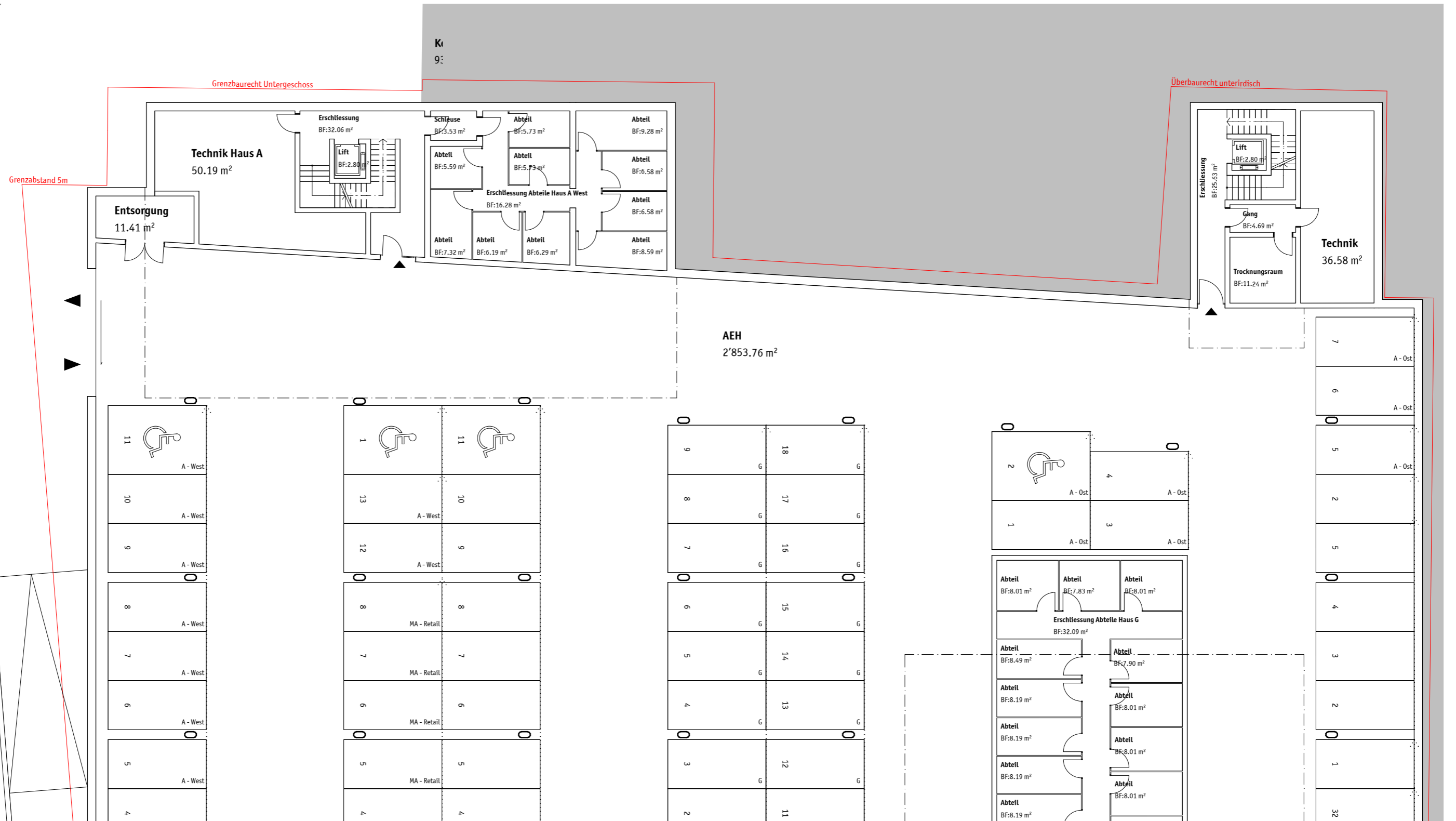
4. Obergeschoss





Untergeschoss Haus A | 1:200

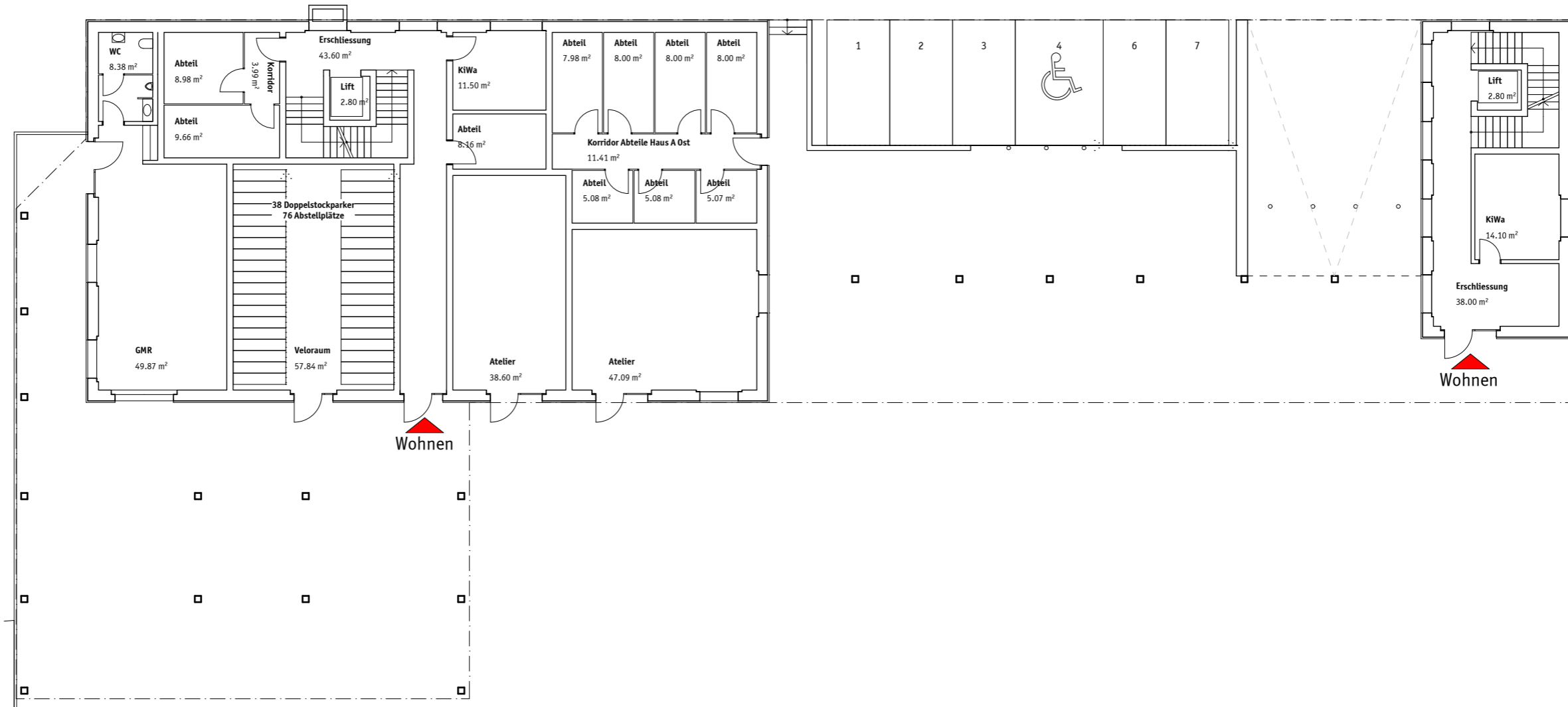
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Erdgeschoss Haus A | 1:200

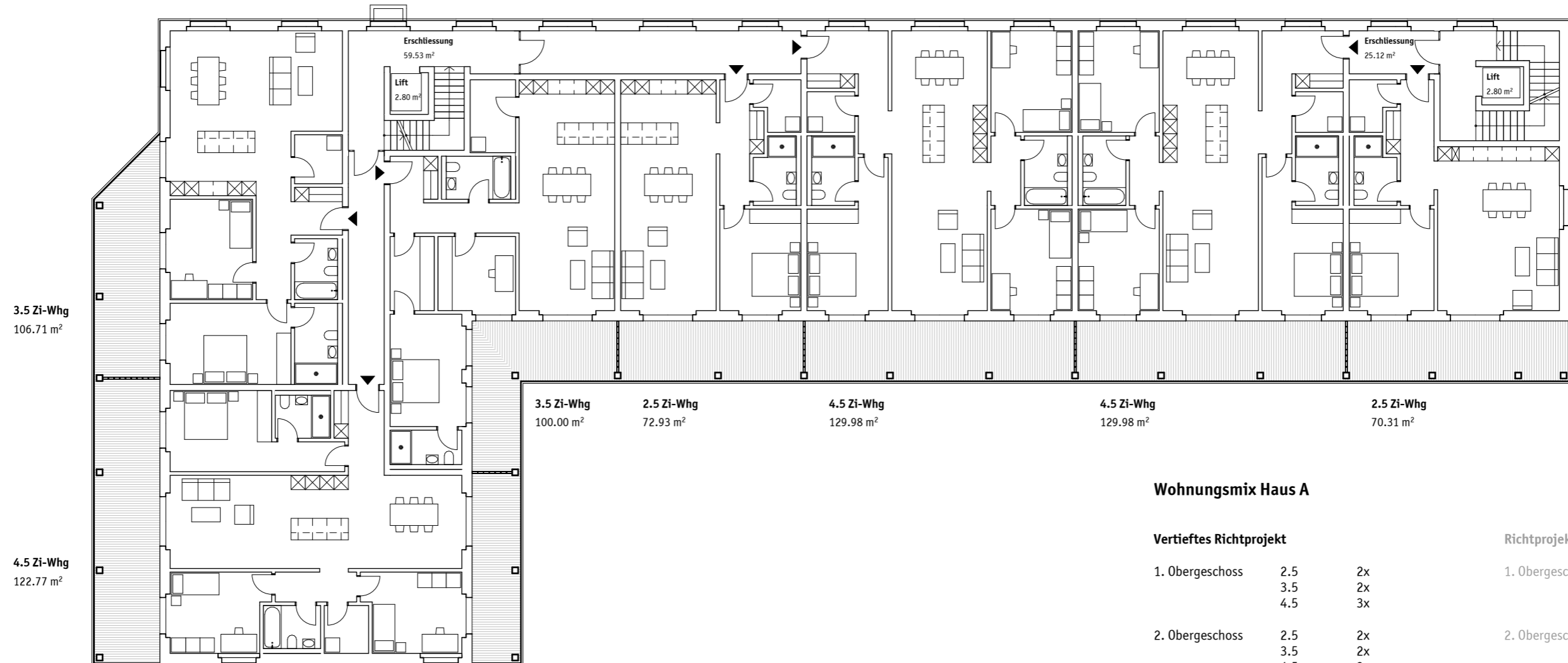
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Regelgeschoss Haus A | 1:200

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Wohnungsmix Haus A

Vertieftes Richtprojekt

1. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	2x
	4.5	3x
2. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	2x
	4.5	3x
3. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	3x
	4.5	1x
Total	2.5	6x
	3.5	7x
	4.5	7x
20 Wohnungen		

Richtprojekt:

1. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	2x
2. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	-
Total	2.5	12x
	3.5	9x
	4.5	4x
25 Wohnungen		





3. Obergeschoss Haus A | 1:200

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Wohnungsmix Haus A

Vertieftes Richtprojekt

1. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	2x
	4.5	3x
2. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	2x
	4.5	3x
3. Obergeschoss	2.5	2x
	3.5	3x
	4.5	1x
Total	2.5	6x
	3.5	7x
	4.5	7x

20 Wohnungen

Richtprojekt:

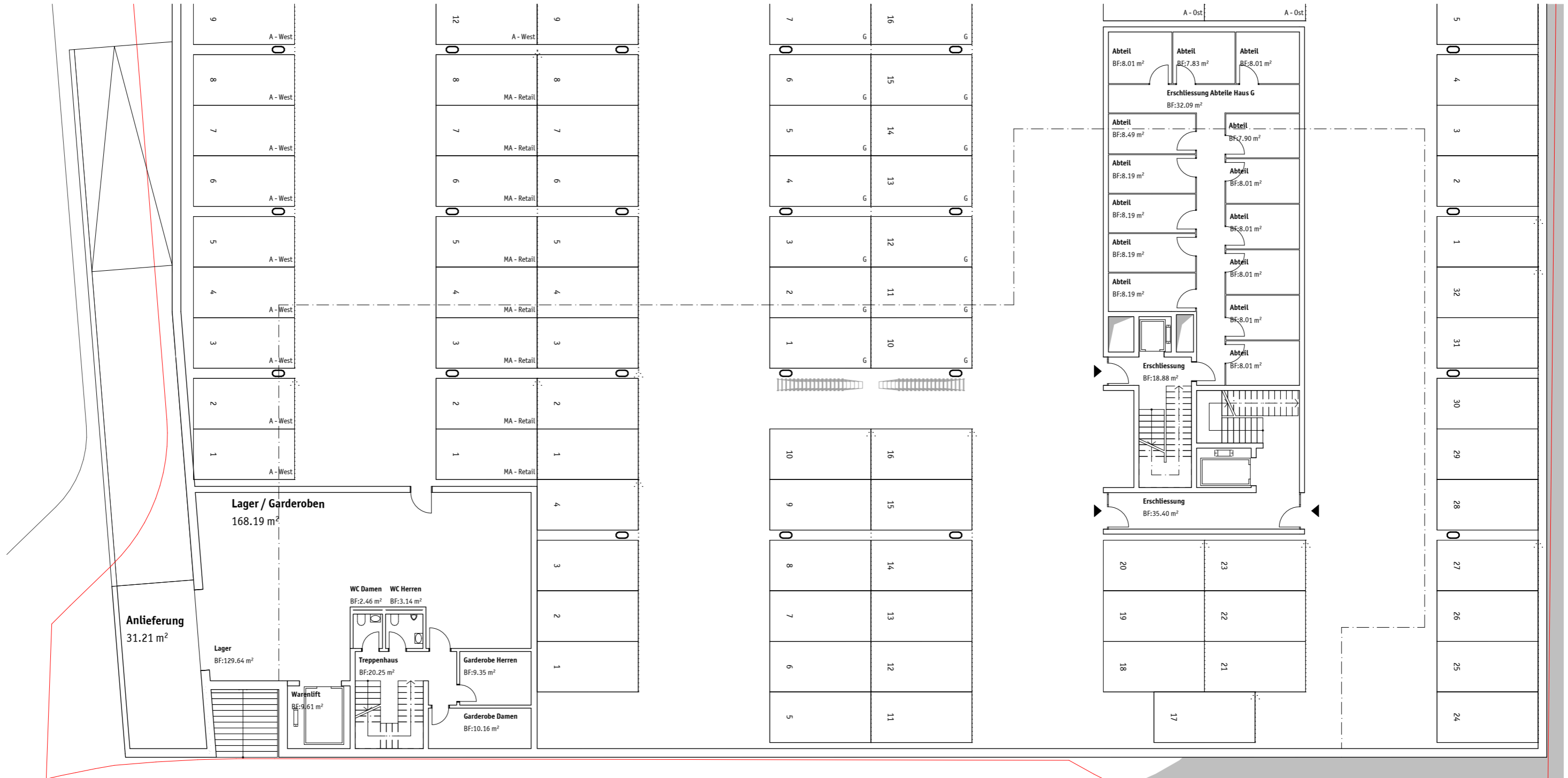
1. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	2x
2. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	4x
	3.5	3x
	4.5	-
Total	2.5	12x
	3.5	9x
	4.5	4x

25 Wohnungen



Untergeschoss Haus G | 1:200

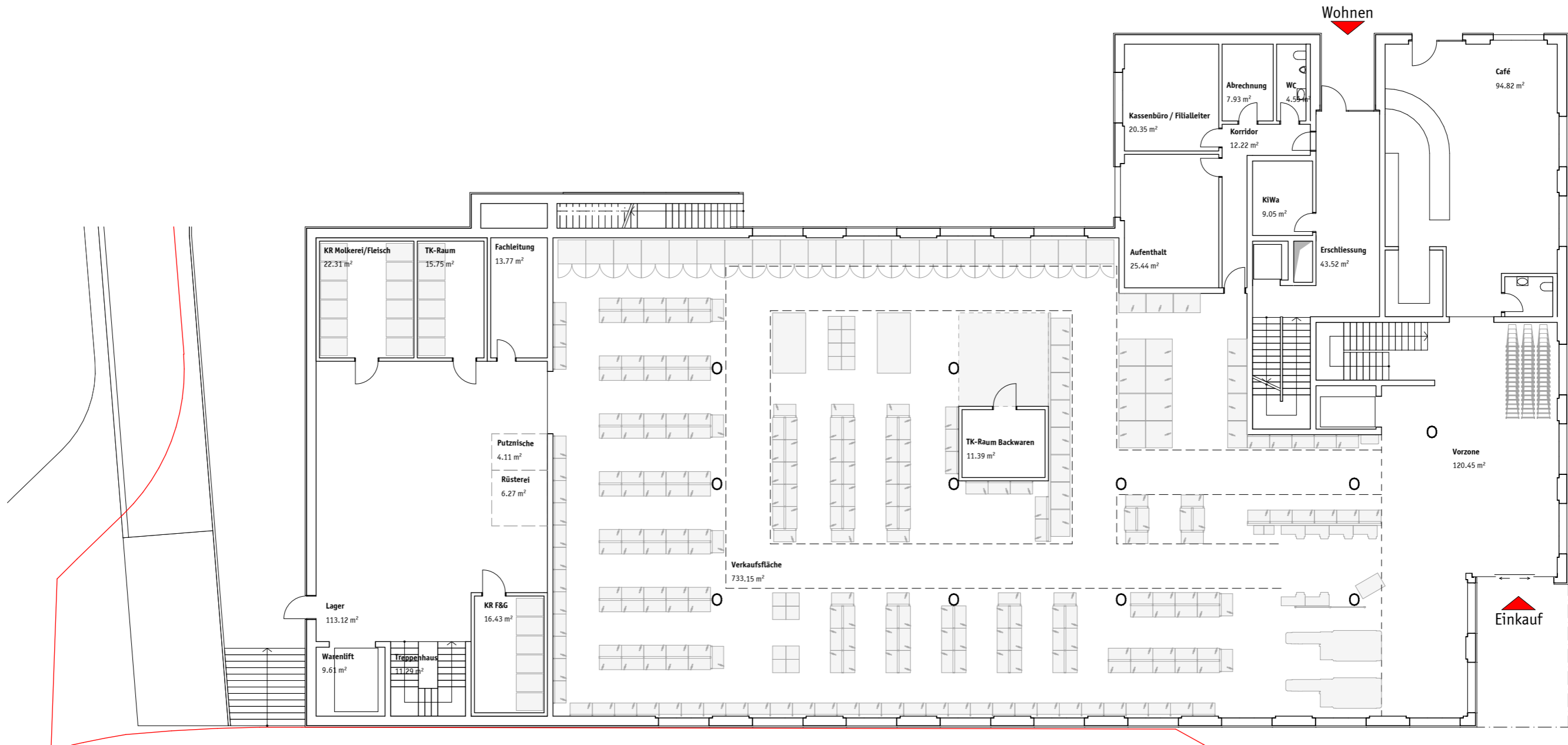
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Erdgeschoss Haus G | 1:200

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





1. Obergeschoss Haus G | 1:200

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Wohnungsmix Haus G

Vertieftes Richtprojekt:

1. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	4x
2. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x
4. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x

Total	2.5	1x
	3.5	7x
	4.5	10x

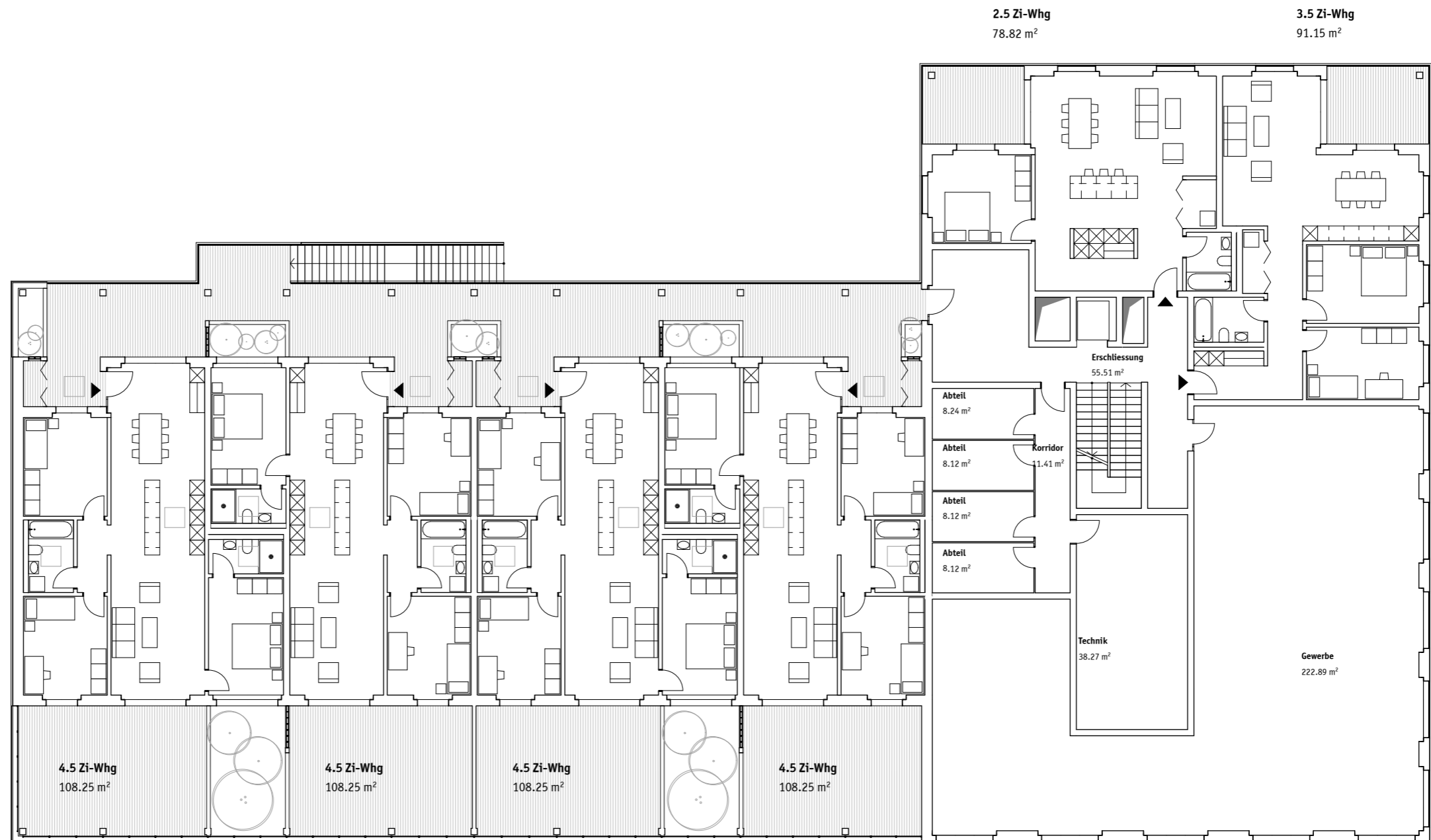
18 Wohnungen

Richtprojekt:

1. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	4x
2. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x
4. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x

Total	2.5	4x
	3.5	4x
	4.5	10x

18 Wohnungen





Regelgeschoss Haus G | 1:200

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

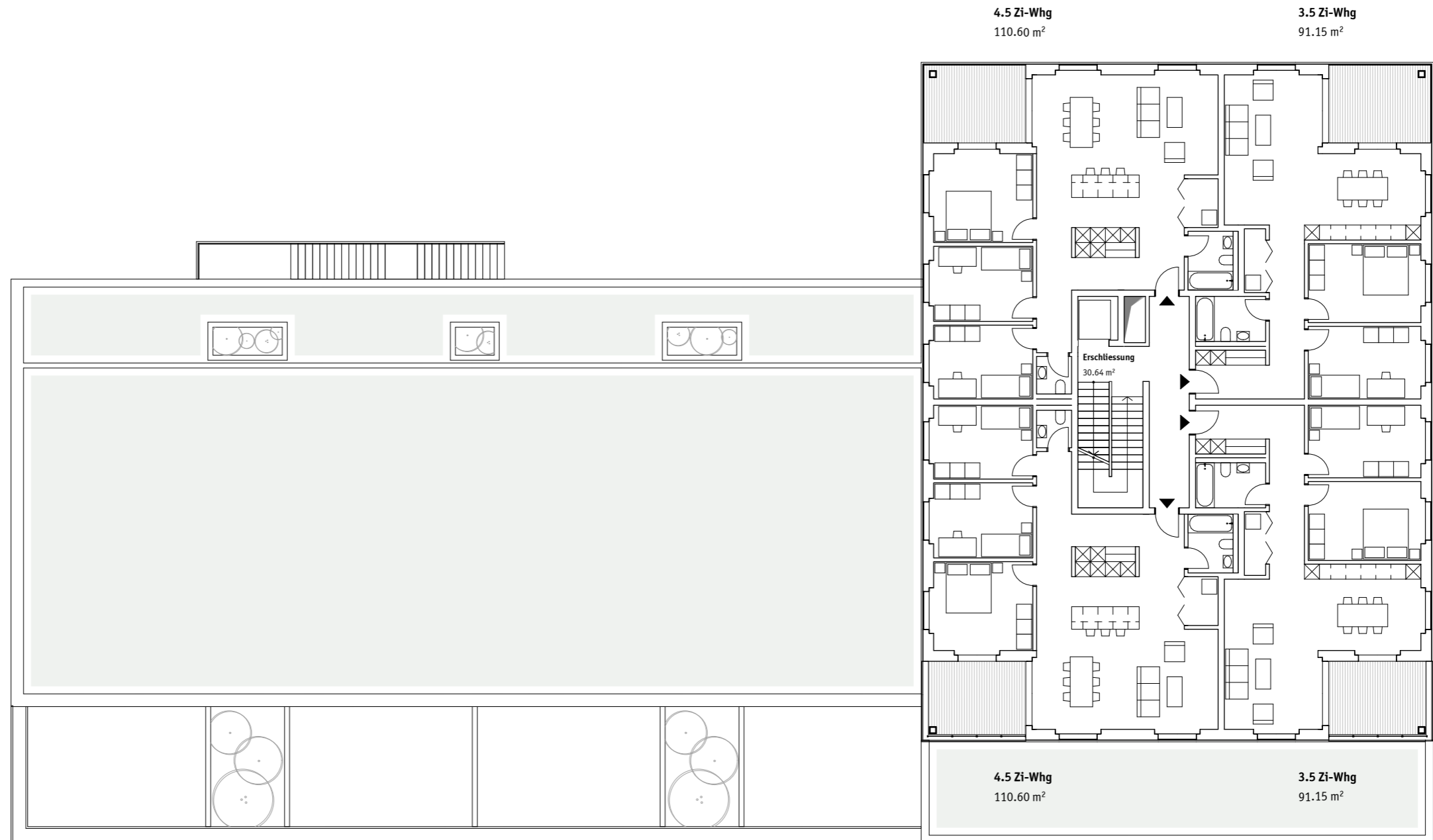
Wohnungsmix Haus G

Vertieftes Richtprojekt:

1. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	4x
2. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x
4. Obergeschoss	2.5	-
	3.5	2x
	4.5	2x
Total	2.5	1x
	3.5	7x
	4.5	10x
18 Wohnungen		

Richtprojekt:

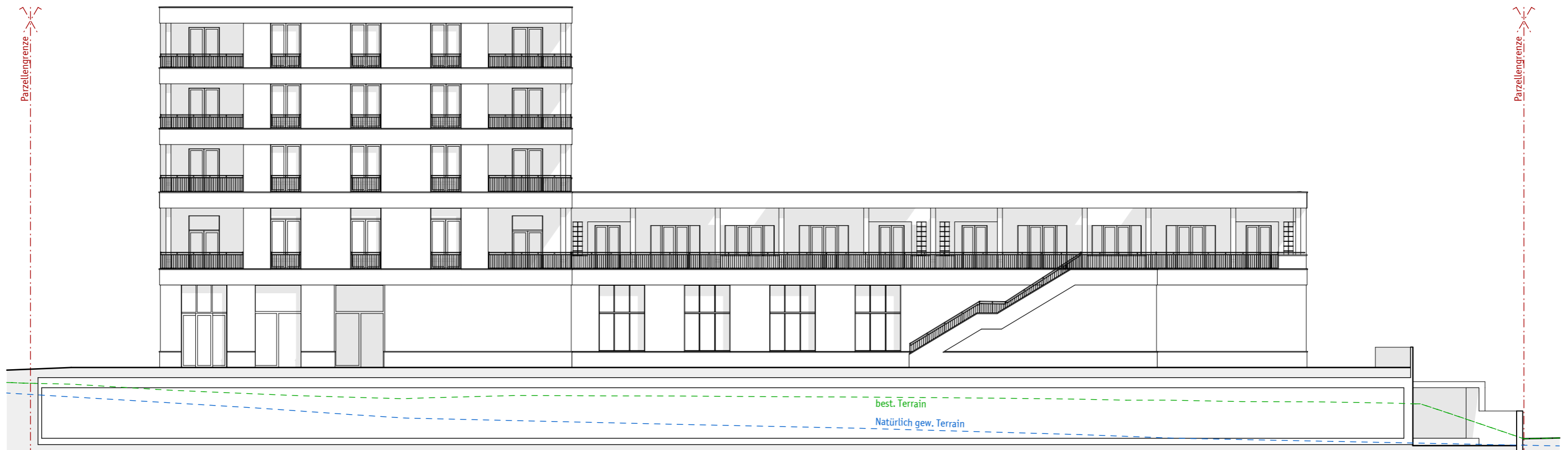
1. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	4x
2. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x
3. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x
4. Obergeschoss	2.5	1x
	3.5	1x
	4.5	2x
Total	2.5	4x
	3.5	4x
	4.5	10x
18 Wohnungen		





Fassaden Nord | 1:200

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Fassaden Ost & West | 1:200

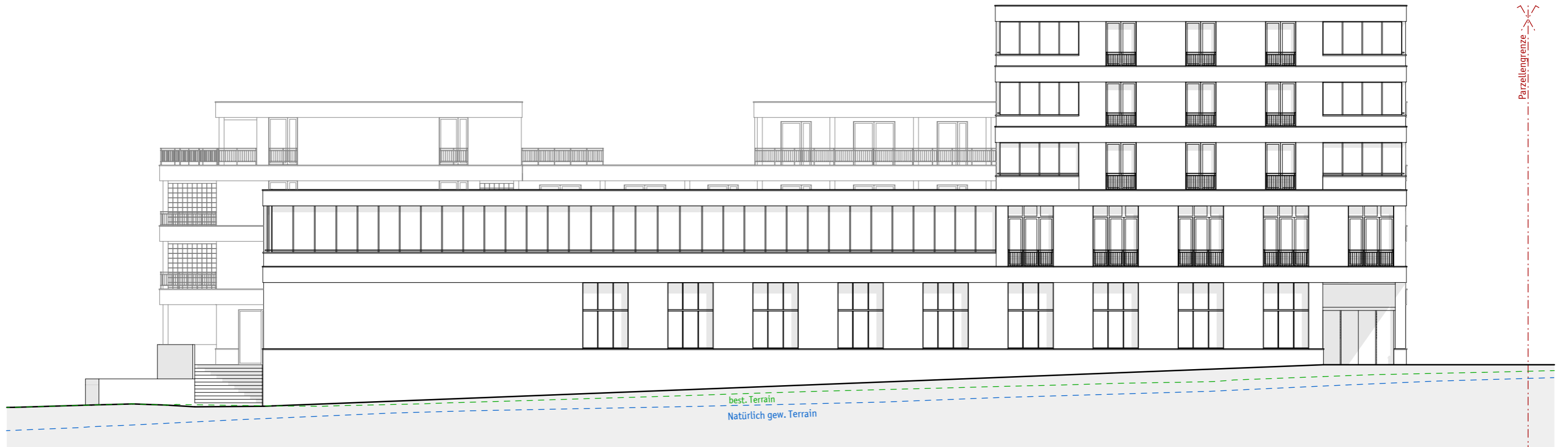
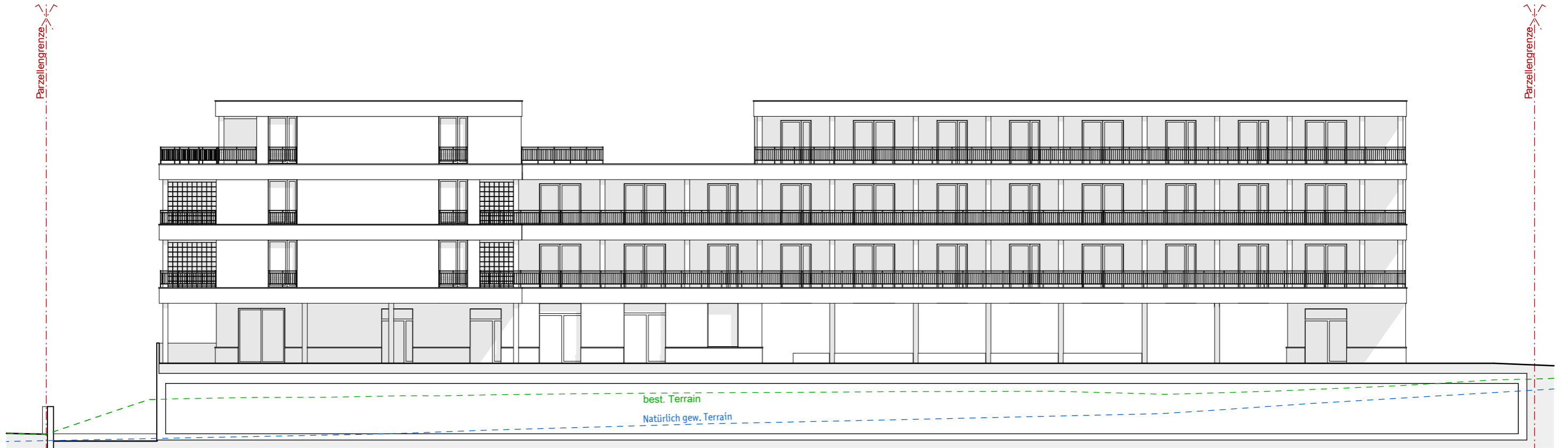
1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Fassaden Süd | 1:200

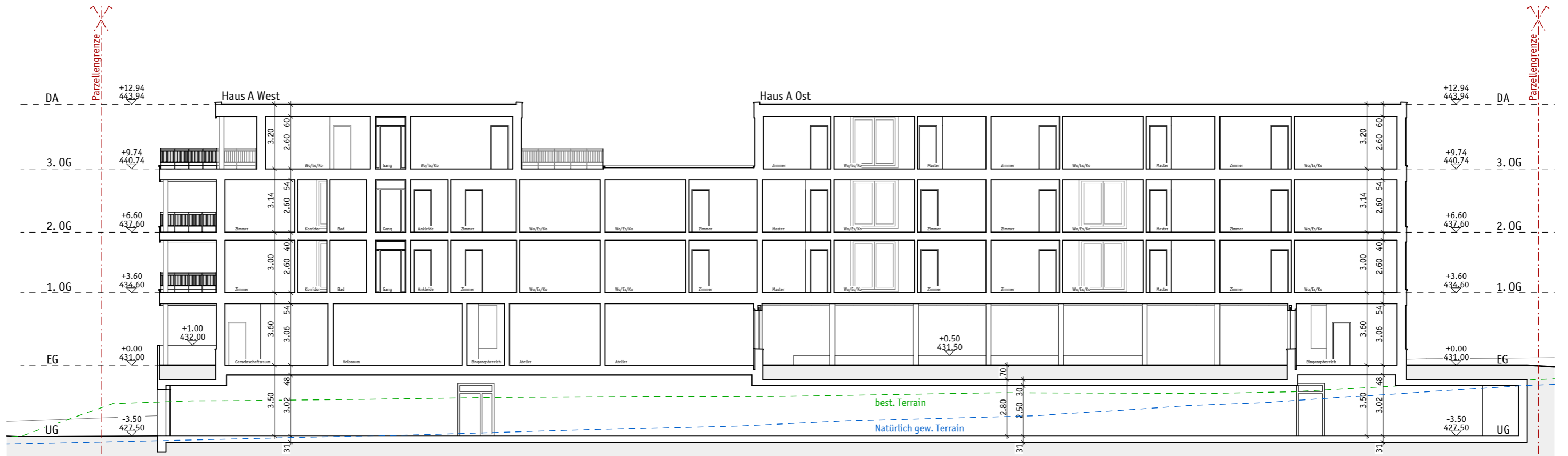
1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





Längsschnitte | 1:200

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

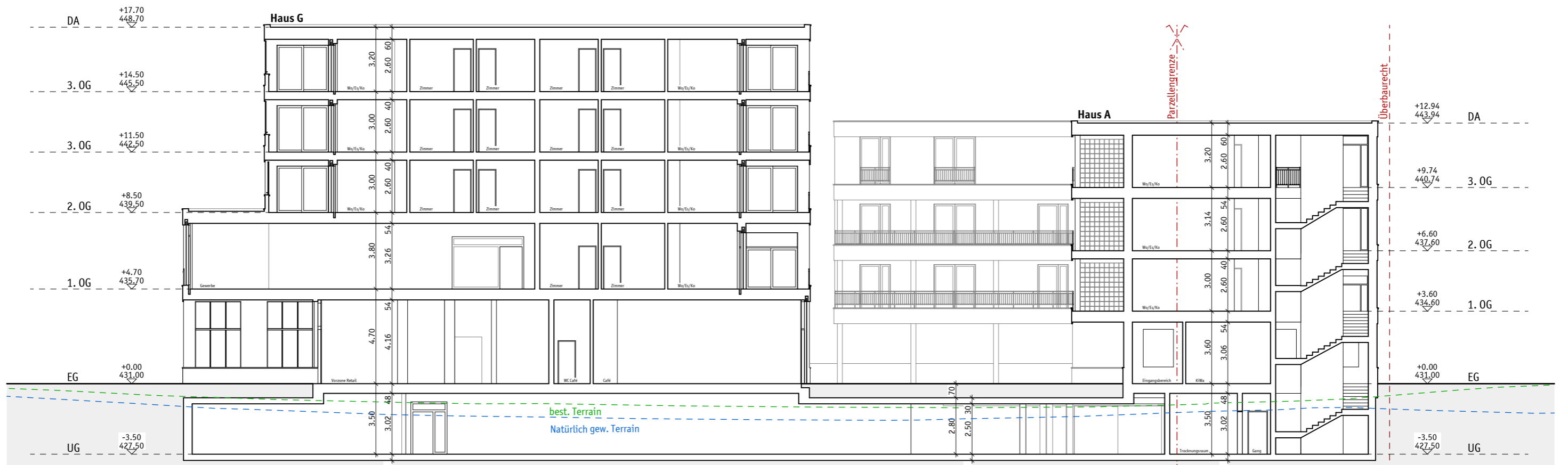
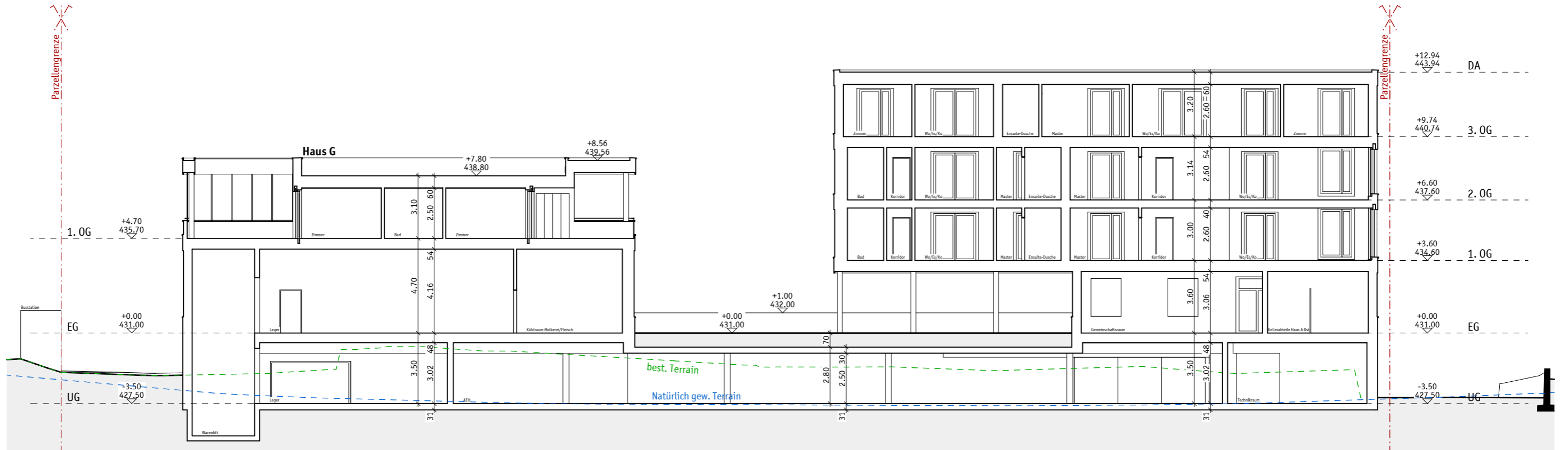




Husstein & Partner

Querschnitte | 1:200

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Materialkonzept Fassade | 1:100

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Gestaltungselemente der Fassade

Fenster stehend

Trennt Wandfüllung und verbindet Geschossbänder

Geschossbänder

Gurtsimselemente, Beton vorfabriziert, Eternit, etc.

Wandfüllung

Rillenputz vertikal, Klinkerriemchen, Wellblech stehend, Eternitplatten stehend, etc.

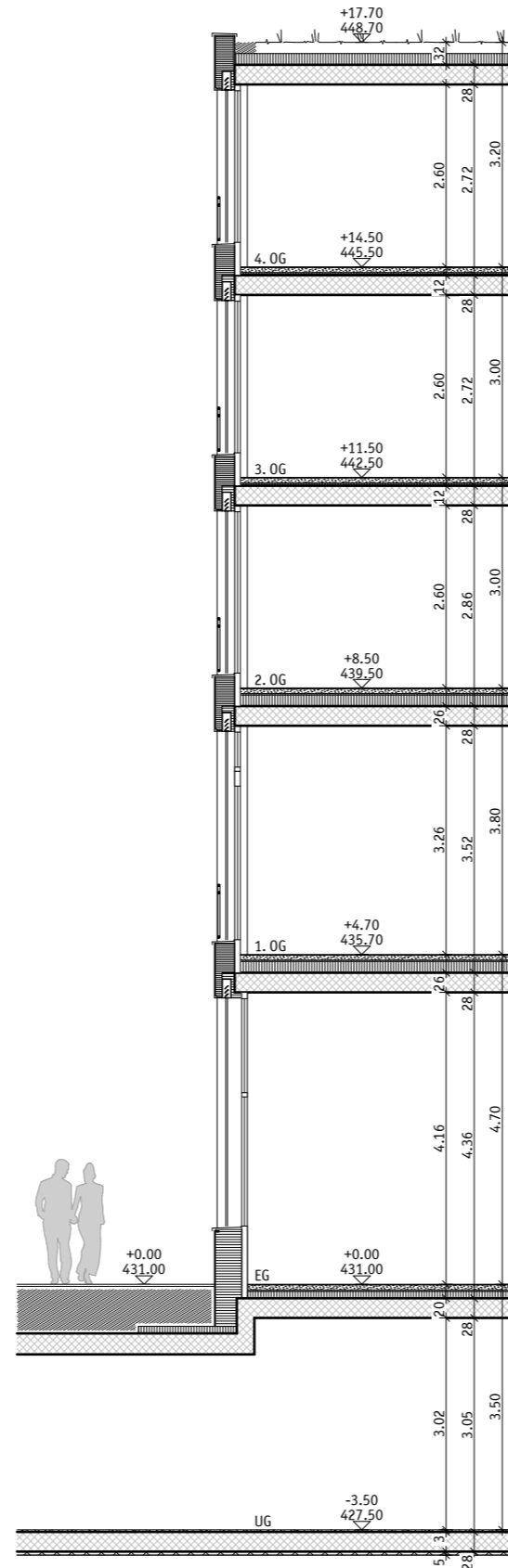
Grössere Öffnungen im Gewerbe

Sockel

Sockelelemente, Beton vorfabriziert, Sockelputz, etc.



Haus G



Fassadenkonzept

Ziel:

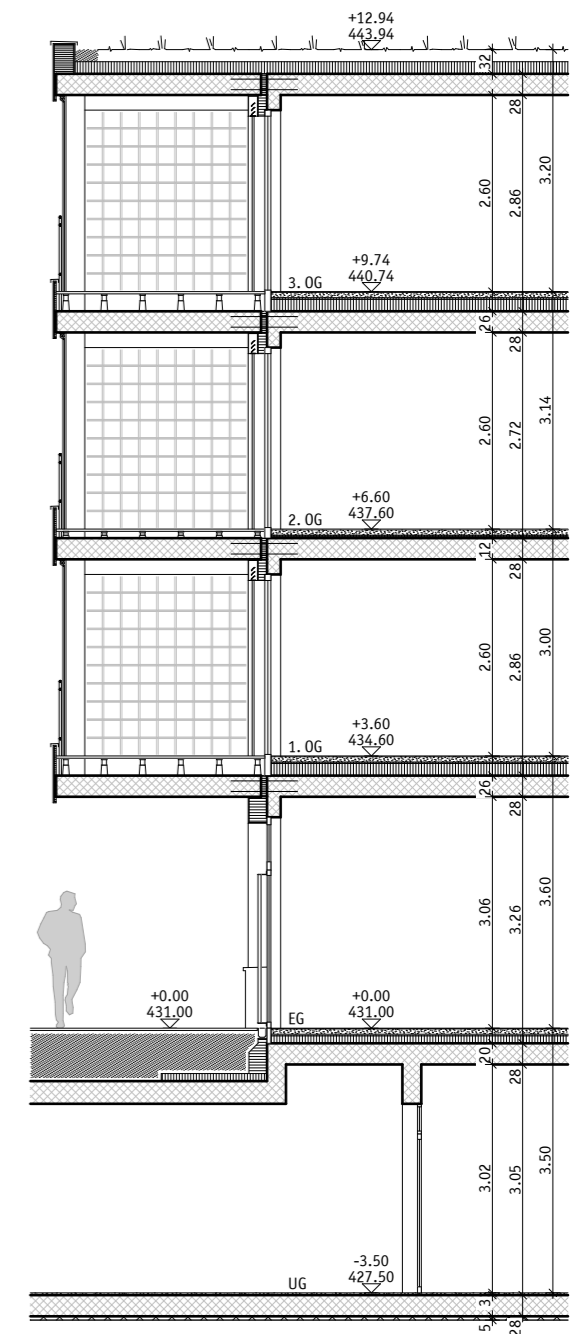
Die volumetrische Vielfalt des Projekts mit gestalterischen Mitteln zusammenbinden

Umsetzung:

Wiederkehrende Gestaltungselemente, die bei beiden Baukörper angewendet werden.



Haus A





Materialkonzept Sockel | 1:100

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Gestaltung überhoher Sockelbereich

Ziel:

Aufwertung Strassenraum und Verhinderung einer zu dominanten Erscheinung.

Umsetzung:

Ein Horizontale Gliederung (z.Bsp. mit einer strukturierten Betonoberfläche) und begrünten Wandflächen.

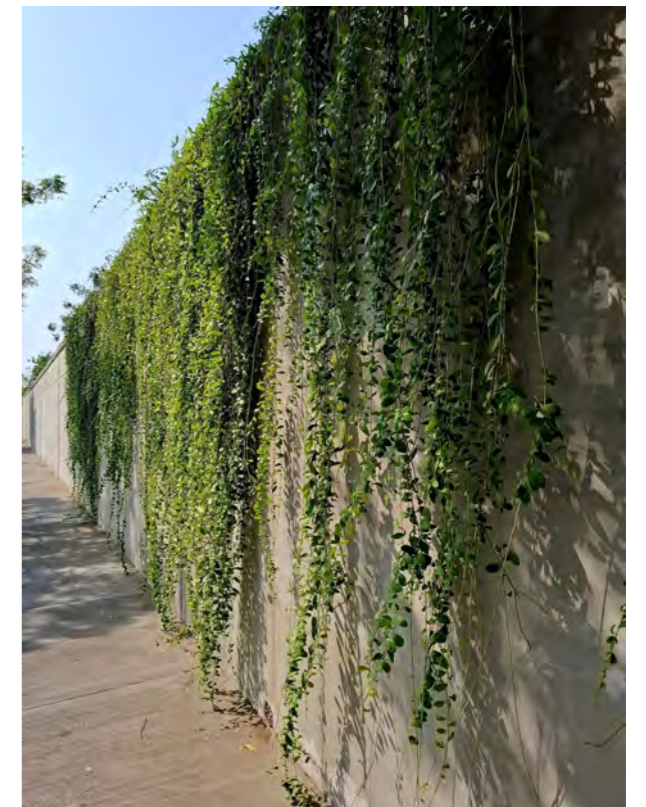


Möglichkeit Gestaltete Betonoberfläche



Überhoher Sockel
Sockelelemente, Beton vorfabriziert,
Sockelputz, Begrünung etc.

Möglichkeit Begrünung



Westfassade

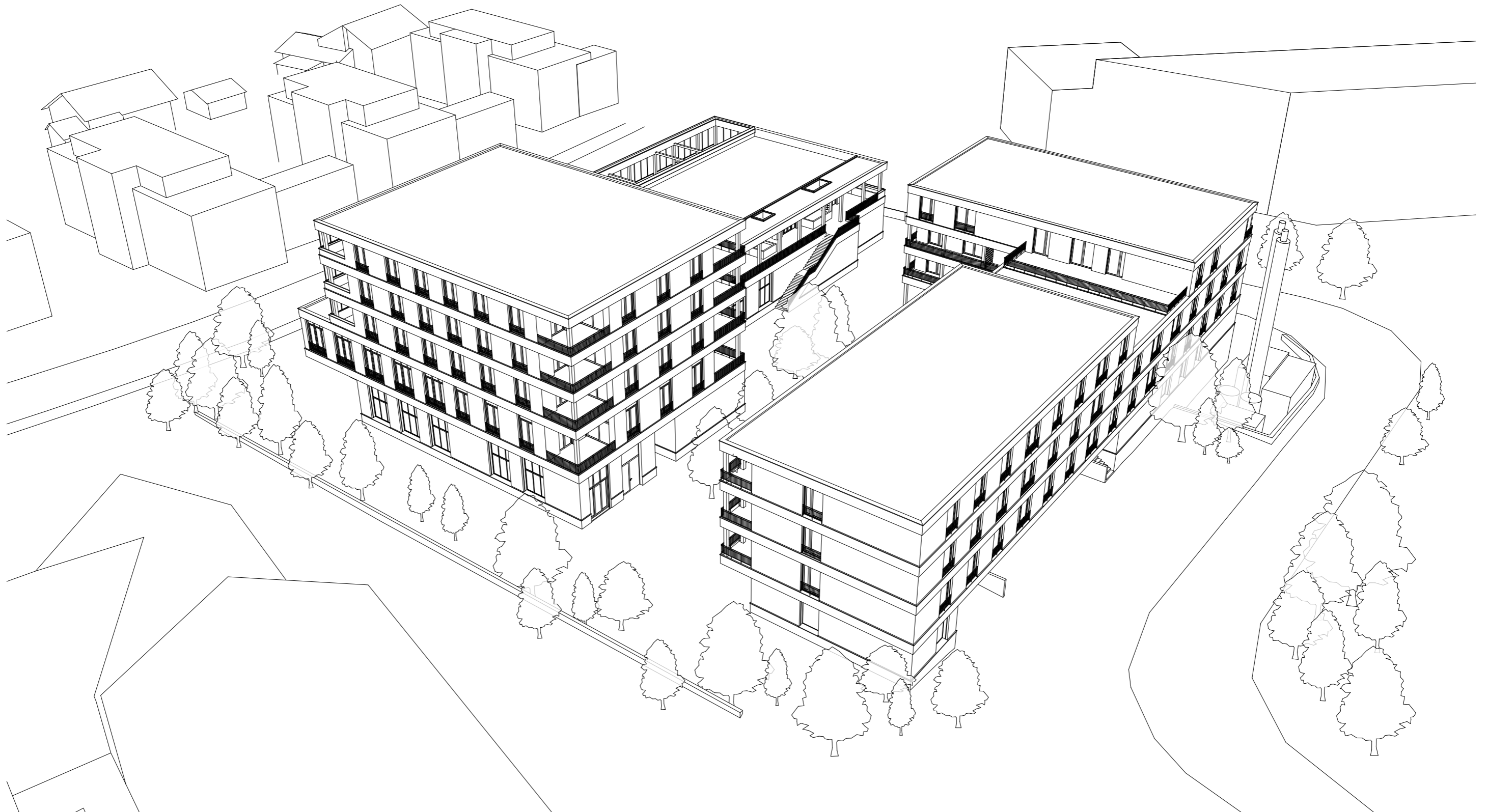
Visualisierung

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



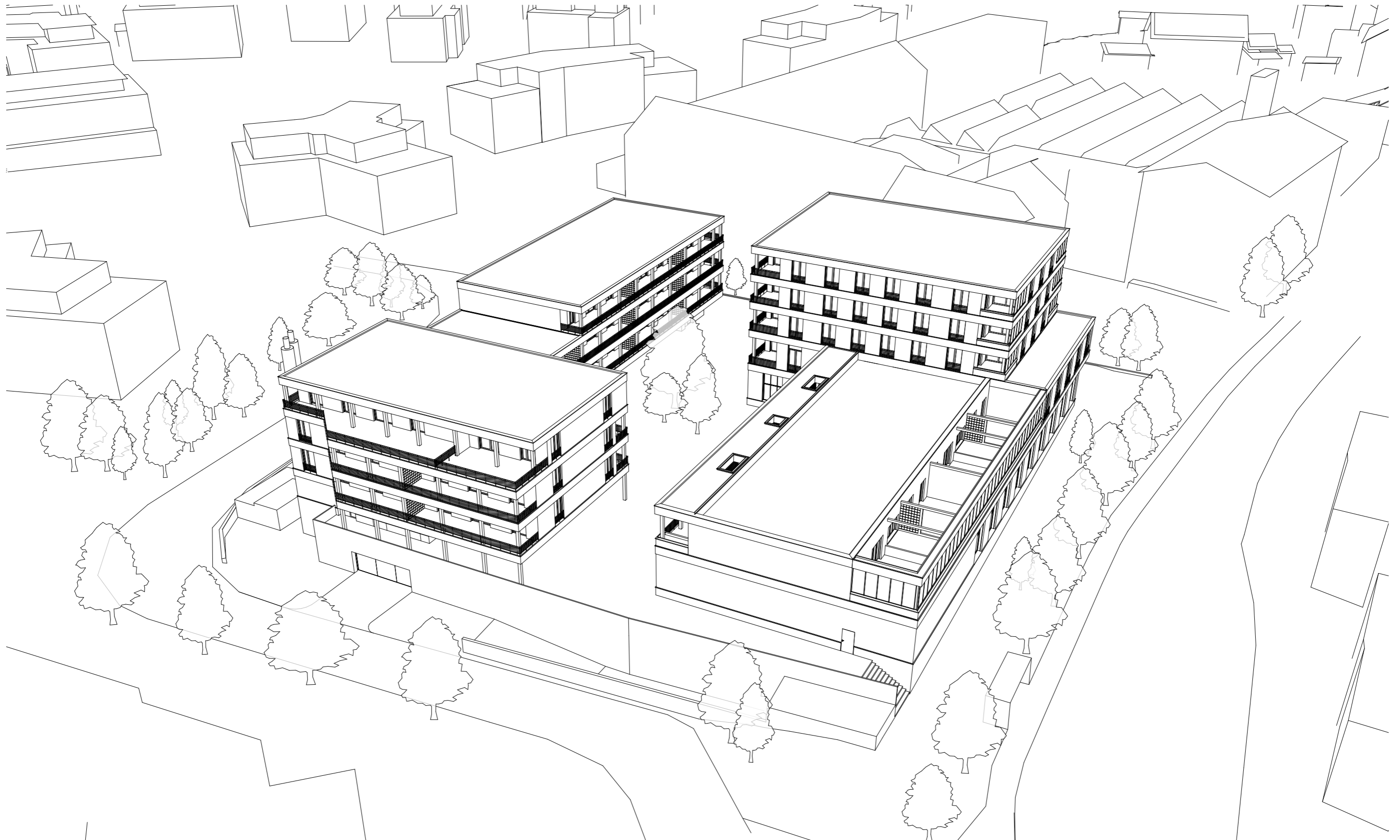
Perspektive

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Perspektive

1921 EGR0 Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026





anrechenbare Geschossfläche

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

aGF

Erdgeschoss

Haus A West	208.14 m ²
Haus A Ost	70.74 m ²
Haus G	1'394.57 m ²
Total	1'673.45 m²

1. Obergeschoss

Haus A	915.58 m ²
Haus G	1'073.69 m ²
Total	1'989.27 m²

2. Obergeschoss

Haus A	915.58 m ²
Haus G	489.51 m ²
Total	1'405.09 m²

3. Obergeschoss

Haus A West	336.68 m ²
Haus A Ost	385.90 m ²
Haus G	489.51 m ²
Total	1'212.09 m²

4. Obergeschoss

Haus G	476.20 m ²
Total	476.20 m²

aGF Total	6'756.10 m²
------------------	-------------------------------

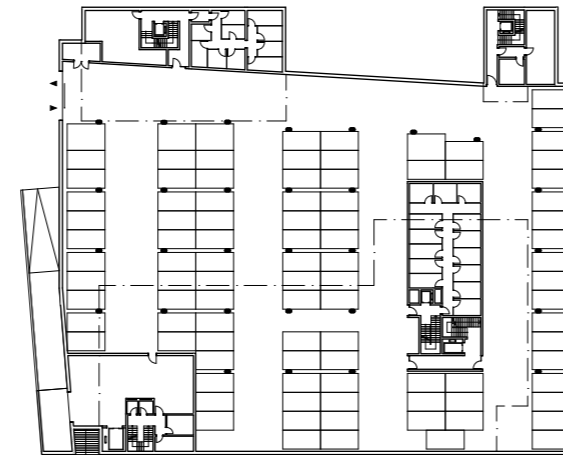
GSF	4'707 m²
------------	----------------------------

aGF Haus A	2'832.62 m ²
------------	-------------------------

aGF Haus G	3'923.48 m ²
------------	-------------------------

aGF Total	6'756.10 m²
------------------	-------------------------------

AZ = aGF / GSF	1.435 ≈ 1.44
-----------------------	---------------------



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Geschossflächen / Gebäudevolumen

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

GF / GV

Erdgeschoss

Haus A West	310.73 m ²	1'099.97 m ³
Gemeinschaftsraum (GMR)	70.32 m ²	248.93 m ³
Veloraum	63.54 m ²	224.93 m ³
Kellerabteile	69.19 m ²	244.93 m ³
Haus A West (ohne GMR/Velo/Keller)	107.68 m ²	381.18 m ³
Haus A Ost	73.66 m ²	260.76 m ³
Erschliessung Bewohner Haus G	64.30 m ²	298.37 m ³
Ateliers Haus A	98.36 m ²	348.21 m ³
Retail	906.73 m ²	4'207.24 m ³
Lager	244.95 m ²	1'136.59 m ³
Backoffice	85.79 m ²	398.07 m ³
Café	107.25 m ²	497.66 m ³
Total	1'891.77 m²	8'246.87 m³

1. Obergeschoss

Haus A	929.30 m ²	2'918.02 m ³
Haus G West	485.04 m ²	1'474.52 m ³
Haus G Ost	347.28 m ²	1'319.68 m ³
Gewerbe	254.61 m ²	967.52 m ³
Total	2'016.23 m²	6'679.74 m³

2. Obergeschoss

Haus A	929.30 m ²	2'787.91 m ³
Haus G	497.06 m ²	1'560.76 m ³
Total	1'426.36 m²	4'348.67 m³

3. Obergeschoss

Haus A West	353.19 m ²	1'222.05 m ³
Haus A Ost	406.14 m ²	1'405.23 m ³
Haus G	497.06 m ²	1'491.17 m ³
Total	1'256.39 m²	4'118.45 m³

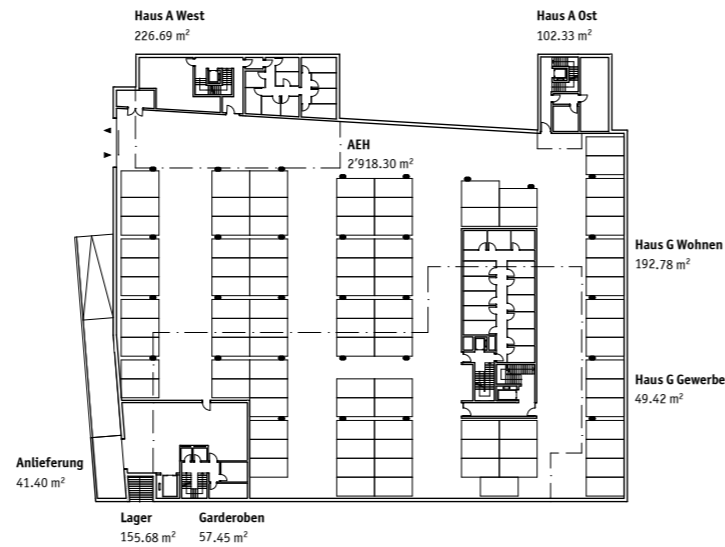
4. Obergeschoss

Haus G	497.06 m ²	1'650.23 m ³
Total	497.06 m²	1'650.23 m³

Total o.i.	7'087.81 m²	25'043.96 m³
-------------------	-------------------------------	--------------------------------

Untergeschoss

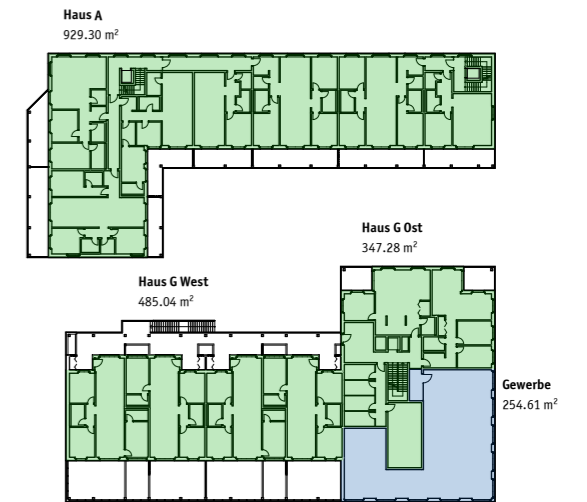
Anlieferung	41.40 m ²	128.77 m ³
Lager Anlieferung	155.68 m ²	539.84 m ³
AEH	2'918.30 m ²	9'695.36 m ³
Keller Haus A West	226.69 m ²	813.95 m ³
Keller Haus A Ost	102.33 m ²	359.02 m ³
Keller Haus G	192.78 m ²	670.30 m ³
Erschliessung Gewerbe Haus G	49.42 m ²	178.40 m ³
Total u.i. unbeheizt	3'686.60 m²	11'579.83 m³
Garderoben	57.45 m ²	207.40 m ³
Total u.i. beheizt	57.45 m²	207.40 m³
Total u.i.	3'744.05 m²	11'787.23 m³
Total u.i. & o.i.	10'831.86 m²	36'831.19 m³



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

aBGF

Geschoss	Wohnen	Gewerbe	Total
Erdgeschoss	245.64 m ²	1'443.08 m ²	1'688.72 m²
1. Obergeschoss	1'761.62 m ²	254.61 m ²	2'016.23 m²
2. Obergeschoss	1'426.36 m ²		1'426.36 m²
3. Obergeschoss	1'256.39 m ²		1'256.39 m²
4. Obergeschoss	497.06 m ²		497.06 m²
Total	5'187.07 m²	1697.69 m²	6'884.76 m²
	76%	24%	100%

Vorgabe: Gewerbeanteil mind. 20%



Wohnungsmix und Gewerbeflächen

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Wohnungsmix / Nettowohnfläche

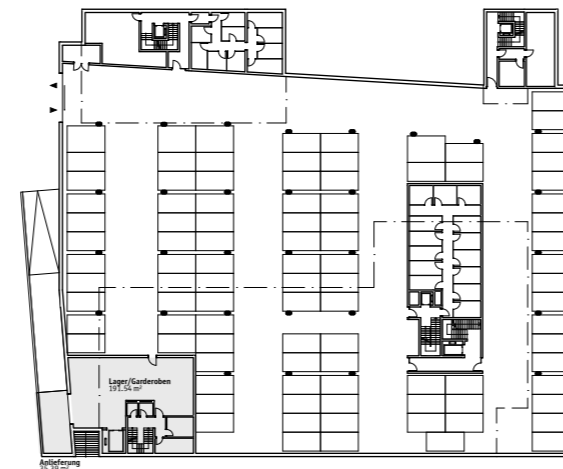
1. Obergeschoss			1'335.58 m ²
2.5	3		
3.5	3		
4.5	7		
Total	13		
2. Obergeschoss			1'136.06 m ²
2.5	2		
3.5	4		
4.5	5		
Total	11		
3. Obergeschoss			966.76 m ²
2.5	2		
3.5	5		
4.5	3		
Total	10		
4. Obergeschoss			403.38 m ²
2.5	-		
3.5	2		
4.5	2		
Total	4		
NWF Total		3'841.78 m²	

Wohnungsmix der gesamten Bebauung

2.5	7	18%
3.5	14	37%
4.5	17	45%
Total	38	100%

Gewerbeflächen

Untergeschoss		
Anlieferung		39.35 m ²
Retail (Lager, Garderoben)		191.54 m ²
Total		230.89 m²
Erdgeschoss		
Ateliers Haus A (A: 38.48 m ² / B: 47.07 m ²)		85.55 m ²
Retail (Lager, Verkaufsfläche, Vorzone, Backoffice)		1'123.66 m ²
Café		94.02 m ²
Total		1'303.23 m²
1. Obergeschoss		
Gewerbefläche		222.89 m ²
Total		222.89 m²
Gewerbefläche Total (Netto)		1'757.01 m²



Untergeschoss



Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

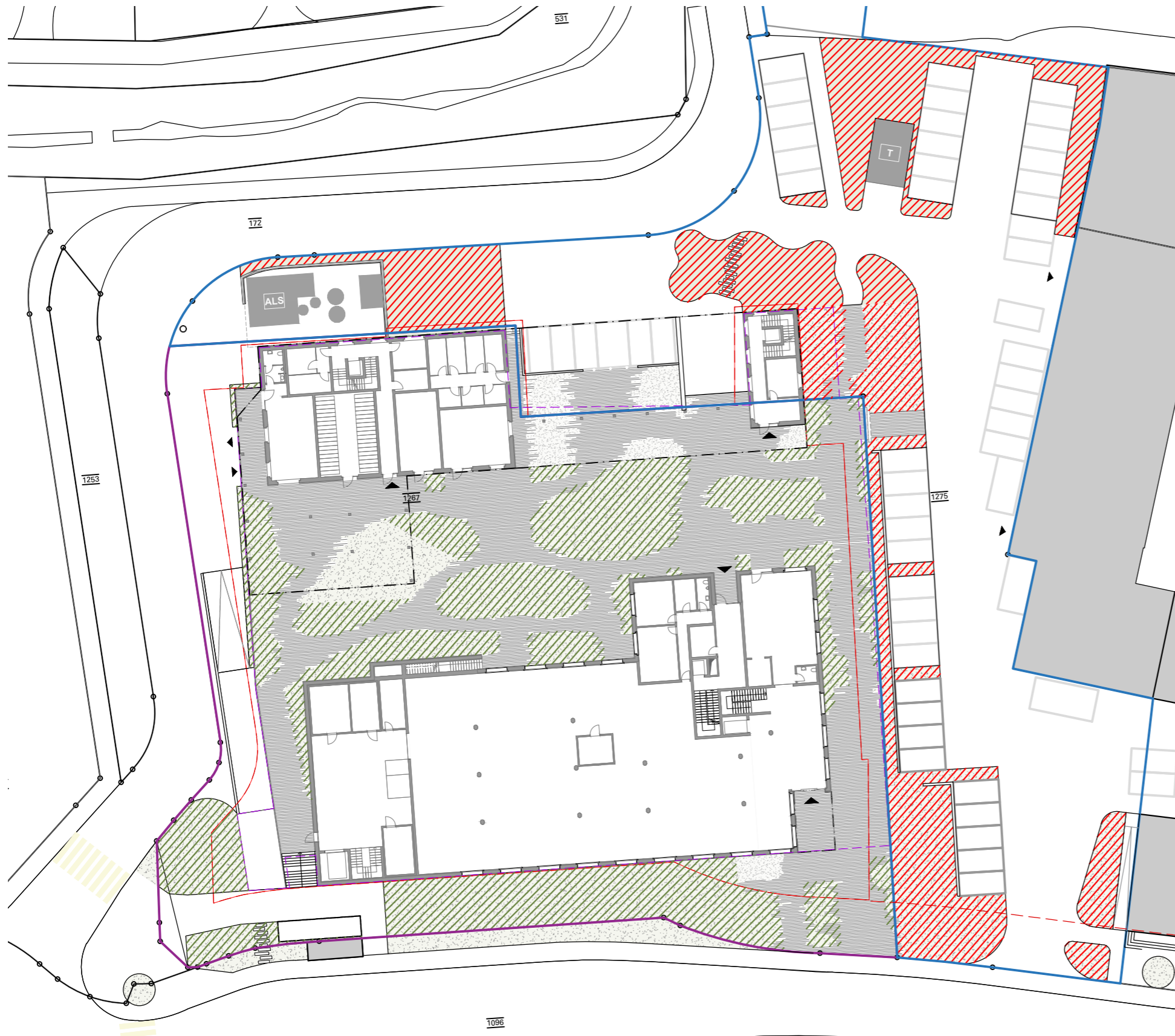


4. Obergeschoss

- 2.5 Zimmer-Wohnung
- 3.5 Zimmer-Wohnung
- 4.5 Zimmer-Wohnung
- Gewerbe


Schema Grünflächenziffer


1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Grünflächenziffer:
 $\frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbaren Grundstücksfläche}} = 0.2$


Parzelle 1267


 anrechenbare Grünfläche
Ist: 1'070m²

 anrechenbare Grundstücksfläche
Ist: 4'707m²

Soll: 0.2
Ist: 0.23

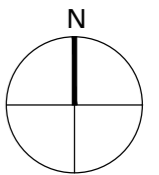
Parzelle 1275

 anrechenbare Grünfläche
Ist: 940m²

 anrechenbare Grundstücksfläche
Ist: 3'640m²

Soll: 0.2
Ist: 0.26

Alle Massangaben in Meter. Sämtliche Masse und Höhen sind auf der Baustelle zu kontrollieren. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauleitung zu informieren. Masse dürfen nicht aus dem Plan gemessen werden. Die Lage der bestehenden Leitungen ist nicht exakt eingetragen. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit weiteren nicht eingetragenen Leitungen zu rechnen.



SKK Landschaftsarchitekten AG - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen - Tel. 056 437 30 20
 admin@skk.ch - www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

Birchmeier Immobilien AG, Döttingen

Richtkonzept Egro Areal

Vertieftes Richtprojekt

Schema Grünflächenziffer 1:500

Bearb. 20.03.2026/TP Gez. 20.03.2026/TP Gepr. 20.03.2026/PAS,TP

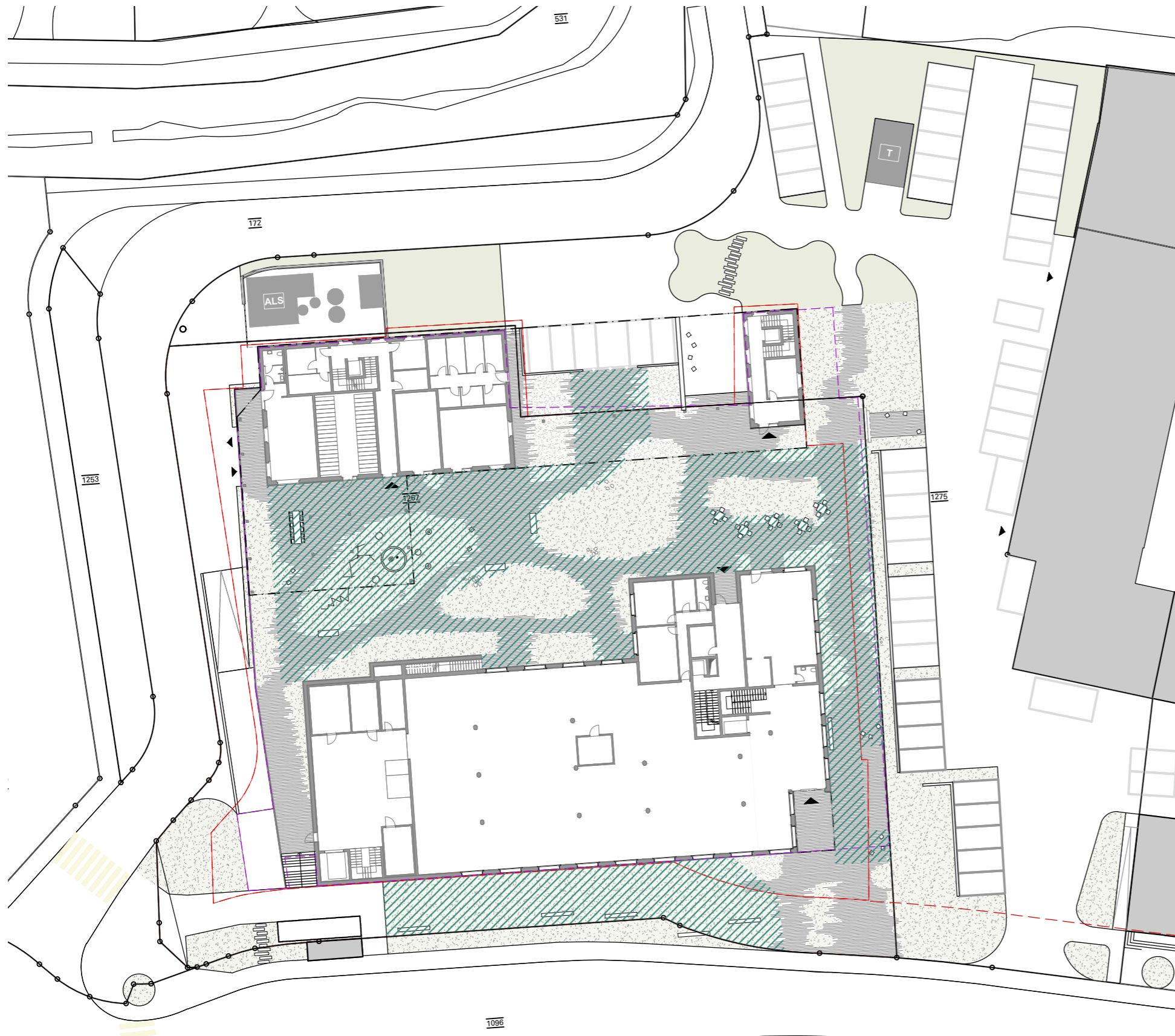
Plan-Nr. 3126-31-501 Format A3 Rev. -

Bezugsr. LV1903 LV1995 kein © SKK Landschaftsarchitekten AG



Schema Spiel- und Aufenthaltsflächen

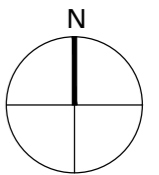
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Spiel- und Aufenthaltsflächen:
mind. 15% der anrechenbaren
Geschossfläche

Soll: 1'013m² (mind. 15% von 6'756m²)
Ist: 1'376m² (21% von 6'756m²)

Alle Massangaben in Meter. Sämtliche Masse und Höhen sind auf der Baustelle zu kontrollieren. Bei Unstimmigkeiten ist die Bauleitung zu informieren. Masse dürfen nicht aus dem Plan gemessen werden. Die Lage der bestehenden Leitungen ist nicht exakt eingetragen. Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit weiteren nicht eingetragenen Leitungen zu rechnen.



SKK Landschaftsarchitekten AG - Lindenplatz 5 - CH-5430 Wettingen - Tel. 056 437 30 20
admin@skk.ch - www.skk.ch

SKK Landschaftsarchitekten

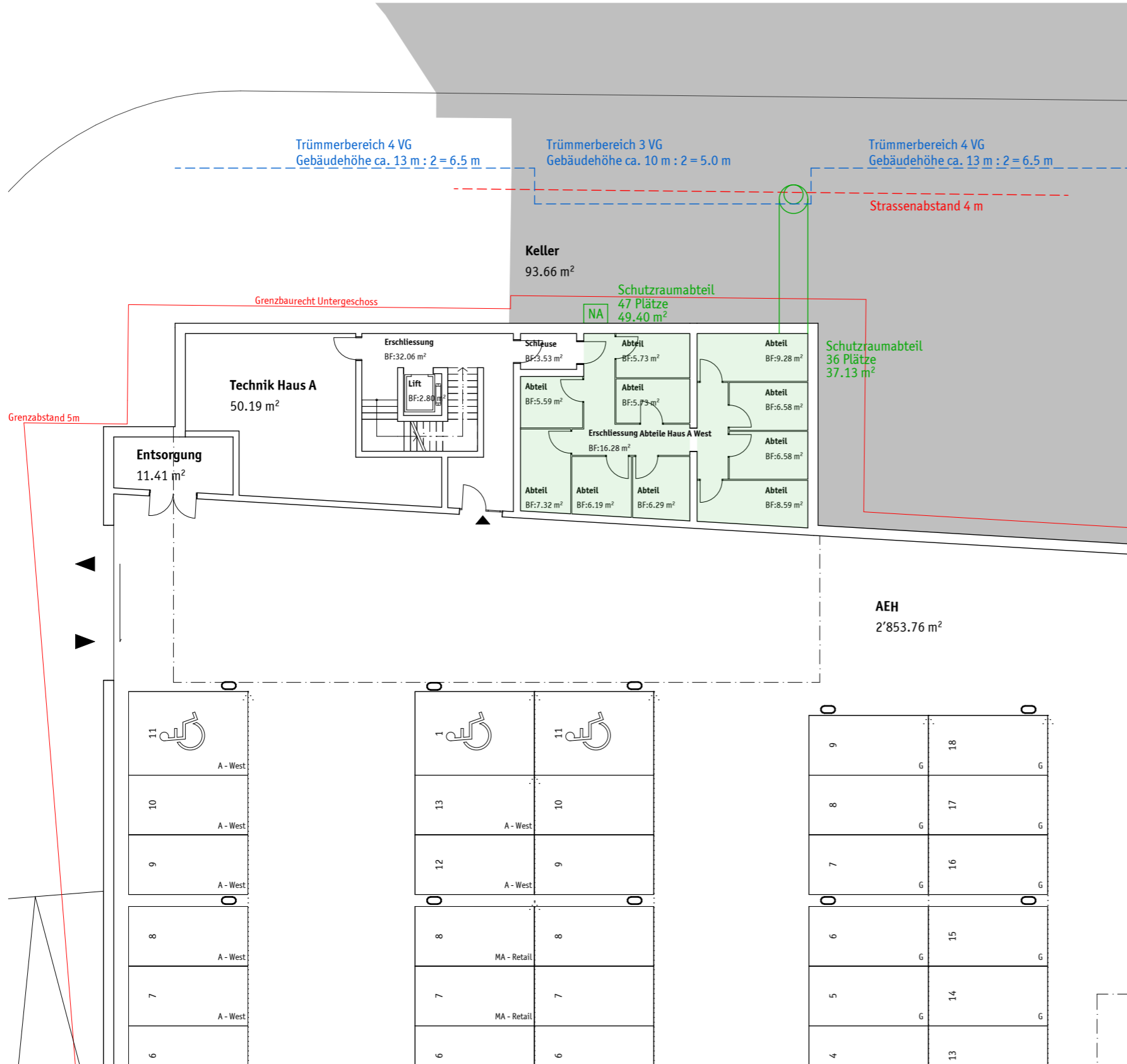
Birchmeier Immobilien AG, Döttingen
Richtkonzept Egro Areal
Vertieftes Richtprojekt
Schema Spiel- und Aufenthaltsflächen 1:500

Bearb. 20.03.2026/TP Gez. 20.03.2026/TP Gepr. 20.03.2026/PAS,TP
Plan-Nr. 3126-31-502 Format A3 Rev. -
Bezugsr. LV1903 LV1995 kein © SKK Landschaftsarchitekten AG



Abklärungen Schutzraum

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



SR-Grösse	Minimaler Platzbedarf (Lichtmasse)							Anzahl VA	Anzahl Aborte	Fluchtröhren bzw. Notausstiege ³⁾	
	Anzahl Schutzplätze	Anzahl Schutzraumabteile (min.)	Totale Bodenfläche (BF) ¹⁾ (exklusive Schleuse)	Totaler min. Rauminhalt ^{1), 2)} (exklusive Schleuse)	BF für Liegestellen/Aufenthalt ¹⁾	BF für VA	BF für Aborte			BF für Schleuse	Anzahl Fluchtröhren bzw. trümmerfreie Notausstiege
			m ²	m ³	m ²	m ²	m ²	Stk.	Stk.	Stk.	Stk.
5-7	1	8	16	17,5	7	1	-	1	1	-	1
8	1	9	20	22,5	8	1	-	1	1	-	1
13	1	14	31	32,5	13	1	-	1	1	-	1
14	1	15	35	37,5	14	1	-	1	1	1	-
30	1	31	75	75	30	1	-	1	1	1	-
31	1	34	77,5	77,5	31	1	2	1	2	1	-
50	1	53	125	125	50	1	2	1	2	1	-
51	2	55	127,5	127,5	51	2	2	2	2	1	1
60	2	64	150	150	60	2	2	2	2	1	1
61	2	66	152,5	152,5	61	2	3	2	3	1	1
90	2	95	225	225	90	2	3	2	3	1	1
91	2	97	227,5	227,5	91	2	4	2	4	1	1
100	2	106	250	250	100	2	4	2	4	1	1
101	3	111	252,5	252,5	101	3	7	3	4	2 (1)	(2)
120	3	130	300	300	120	3	7	3	4	2 (1)	(2)
121	3	133	302,5	302,5	121	3	9	3	5	2 (1)	(2)
150	3	162	375	375	150	3	9	3	5	2 (1)	(2)
151	4	166	377,5	377,5	151	4	11	4	6	2 (1)	(2)
180	4	195	450	450	180	4	11	4	6	2 (1)	(2)
181	4	198	452,5	452,5	181	4	13	4	7	2 (1)	(2)
200	4	217	500	500	200	4	13	4	7	2 (1)	(2)

Schutzräume nach TWP 1984			
Platzzahlen:			
Haus	Zimmer	Faktor	Schutzplätze
Haus A	61	0.67	41
Haus G	63	0.67	42
Gesamt	124	0.67	83

Anzahl Zimmer

Haus A

Anzahl	Faktor	Zimmer
2.5 Zi-Whg	6	12
3.5 Zi-Whg	7	21
4.4 Zi-Whg	7	28

Haus G

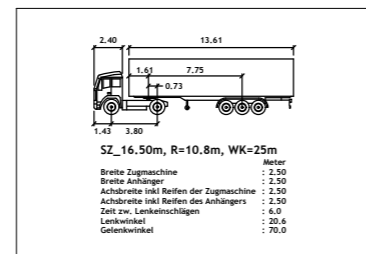
Anzahl	Faktor	Zimmer
2.5 Zi-Whg	1	2
3.5 Zi-Whg	7	21
4.4 Zi-Whg	10	40

Anhänge



Anlieferung Retail

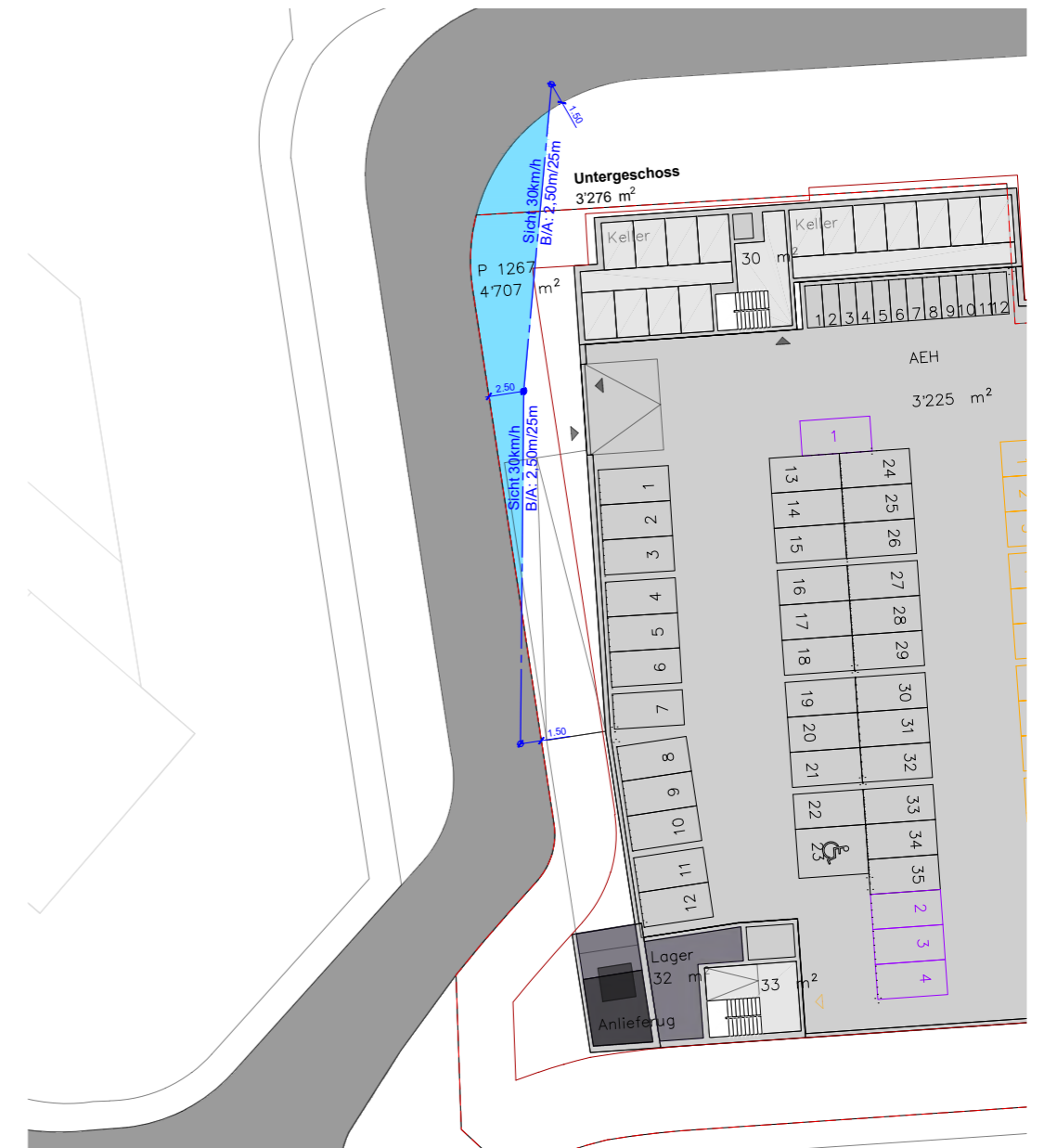
1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026



Birchmeier Immobilien AG, Döttingen
 EGRO-Areal-Niederrohrdorf
Erschliessung Anlieferung
 Fahrkurven Sattelzug
 Situation 1:250 (A3)

BIP
 BALLMER + PARTNER AG
 Pl. Nr.: 21065-06.1 Gez: tst 15.03.2023

I:\21065 Niederrohrdorf EGRO Areal\4 Plane\43 CAD\06 Situation Untergeschoss Richtprojekt-230228.dwg



Birchmeier Immobilien AG, Döttingen
 EGRO-Areal-Niederrohrdorf
Erschliessung Anlieferung
 Sicht Ausfahrt TG
 Situation 1:250 (A3)

BIP
 BALLMER + PARTNER AG
 Pl. Nr.: 21065-06.2 Gez: tst 15.03.2023

I:\21065 Niederrohrdorf EGRO Areal\4 Plane\43 CAD\06 Situation Untergeschoss Richtprojekt-230228.dwg

Akustik

1921 EGRO Areal; Vertieftes Richtprojekt 23.03.2026

Beurteilung Strassenlärm

1921 EGRO Areal | Richtprojekt, Niederrohrdorf | Projektstand 28. November 2023

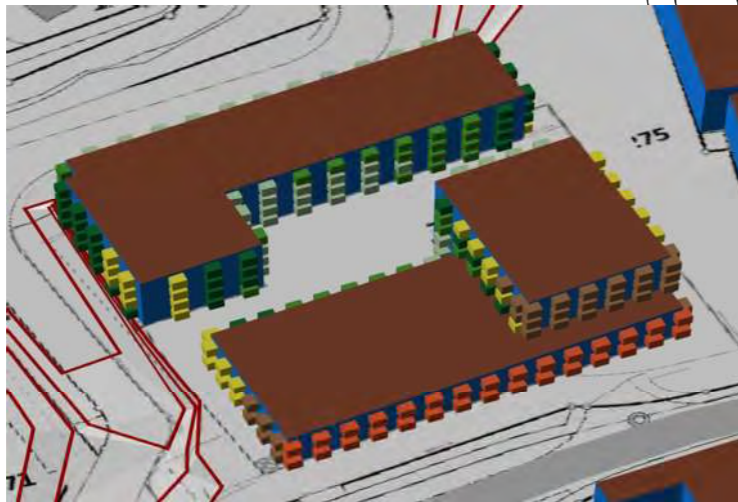
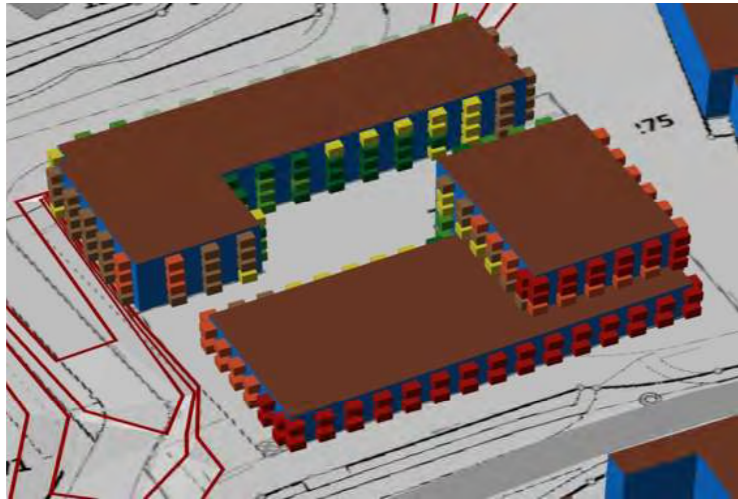
Richtprojekt | 3. / 4. Obergeschoss

für die Ausscheidung neuer Bauzonen gilt gem. LSV Art. 29

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Planungswerte lärmempfindliche Wohnräume der ES III = Tag/Nacht 60/50

Planungswerte lärmempfindliche Betriebsräume der ES III = Tag/Nacht 65/55



Das komplette Haus A hat keine Überschreitungen der Planungswerte ES III

2.OG Wohnen = 49.5 / 40.4
3.OG Wohnen = 54.6 / 45.7
4. OG Wohnen = 56.9 / 48.0

EG Gewerbe = 56.6 / ---
1.OG Gewerbe = 56.4 / ---
2.OG Wohnen = 56.0 / 47.4
3.OG Wohnen = 57.1 / 48.5
4. OG Wohnen = 56.7 / 48.1

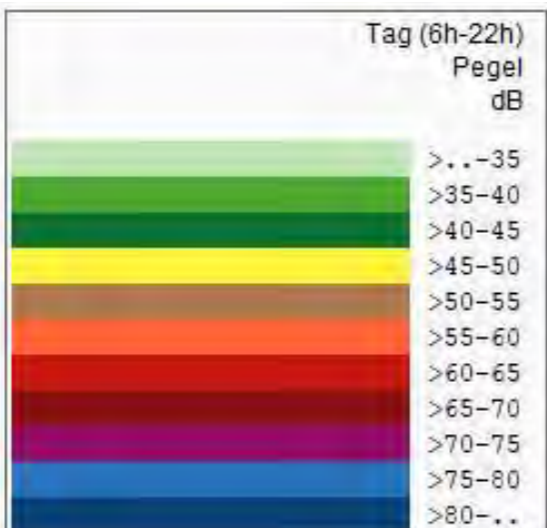
EG Gewerbe = 58.5 / ---
1.OG Gewerbe = 58.3 / ---
2.OG Wohnen = 58.0 / 49.4
3.OG Wohnen = 58.9 / 50.3
4. OG Wohnen = 58.7 / 50.9

EG Gewerbe = 48.8 / ---
1.OG Gewerbe = 48.1 / ---

EG Gewerbe = 64.4 / ---
1.OG Gewerbe = 64.0 / ---

EG Gewerbe = 64.6 / ---
1.OG Gewerbe = 64.2 / ---

EG Gewerbe = 64.5 / ---
1.OG Gewerbe = 64.0 / ---
2.OG Wohnen = 59.9 / 51.2
3.OG Wohnen = 62.2 / 53.5
4. OG Wohnen = 61.7 / 53.0



Überschreitungen sind rot dargestellt

Vom 2. OG - 4. OG gibt es Überschreitungen des Planungswertes an der Süd- und Ostfassade. Diese könnten mit Lärmloggien gelöst werden.

1:500