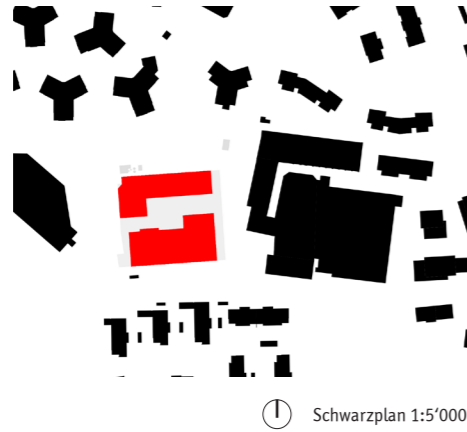




**HUSISTEIN & PARTNER AG**  
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND PLANUNG

Schachenallee 29  
Postfach  
5001 Aarau 1

T +41 62 823 25 27  
info@husistein.com  
husistein.com



Schwarzplan 1:5'000

**Auftraggeber**  
Birchmeier Immobilien AG

**Teilleistungen**  
Richtprojekt für Gestaltungsplan

<b>Nutzungsprogramm</b>	
Wohnungen	38
Gewerbe	3
Verkauf	1

**Termine**  
Gestaltungsplan 2019-2026

<b>Kennwerte</b>	
Grundstück (m <sup>2</sup> )	3'640,00
aGF (m <sup>2</sup> )	6'756,10
GF oberirdisch (m <sup>2</sup> )	7'087,81
GF unterirdisch (m <sup>2</sup> )	3'744,05
GV oberirdisch (m <sup>3</sup> )	25'043,96
GV unterirdisch (m <sup>3</sup> )	11'787,23

**Team**  
Husistein & Partner AG  
Raumplaner\_ Scheidegger + Partner AG

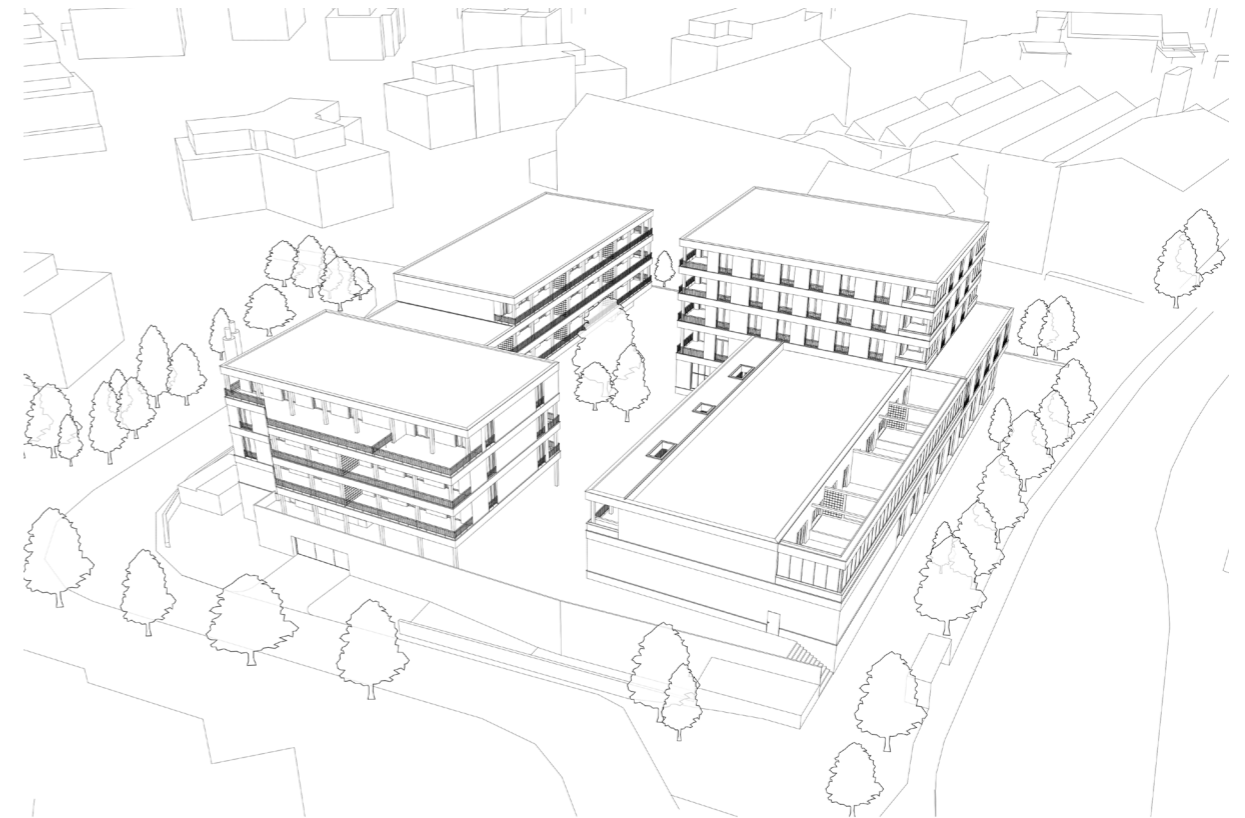
## 1921 EGRO Wohn- und Gewerbebau, Niederrohrdorf

Am westlichen Ortseingang von Niederrohrdorf, im Anschluss an den Ortskern, liegt das einzige grosse Gewerbegebiet der Gemeinde. Historisch wurde das Areal von der heutigen Egro Industrial Systems AG geprägt, welche bereits 1849 gegründet wurde und auch heute noch an diesem Standort produziert. Entsprechend ist die Firma namensgebend für das Areal.

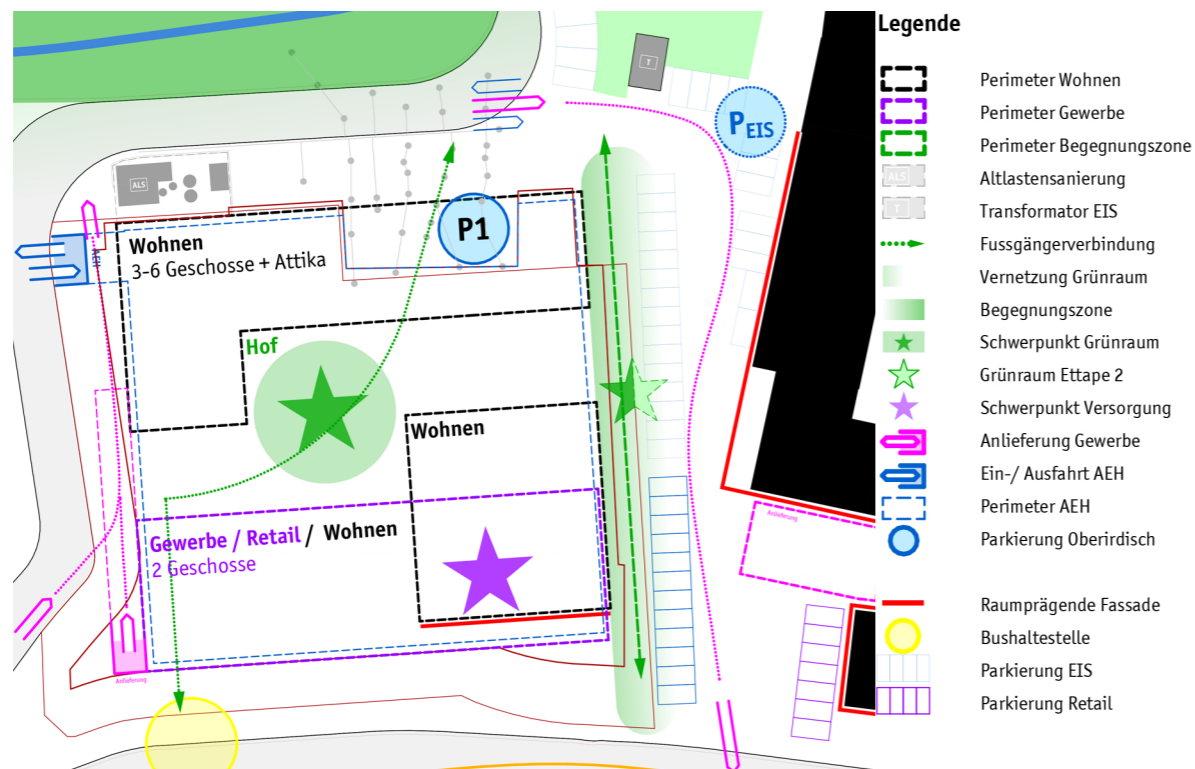
Eben dieses Egro-Areal steht nun seit einigen Jahren im Mittelpunkt einer Planung, die das Ziel hat, das heute brachliegende Bauland zu entwickeln. Bereits bei der Gesamtrevision der Bau- und Nutzungsordnung, welche im Jahr 2022 in Kraft trat, wurde die mittelfristige Umzonung der Arbeitszone in eine Mischzone vorweggenommen.

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

### Spezielle Eigenschaften Arealtransformation



Perspektive



Masterplan 1:1000



Umgebungsplan 1:1000