



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



Analyse Topographie und Körnigkeit

Auftraggeber
Gemeinde Niederrohrdorf

Teilleistungen
Masterplan

Nutzungsprogramm
Detailhandel, Wohnen etc.

Termine
2016-2017

Team
Philipp Husistein, Dominique Turzer

1611 NDRD NUPLA
Masterplan Kernzone Bünt

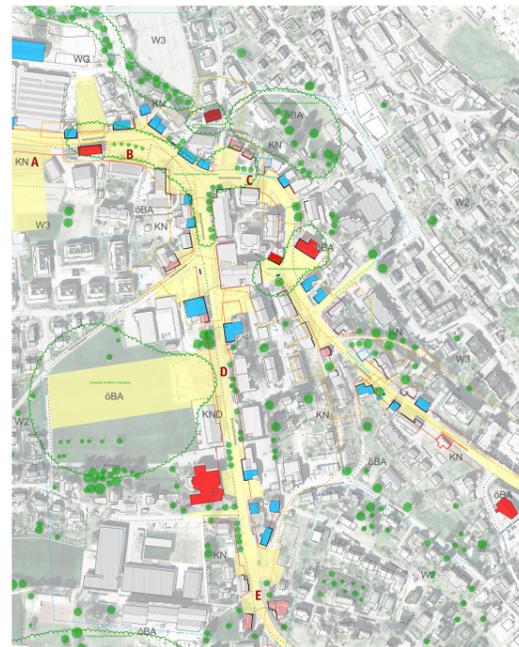
Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederrohrdorf befinden sich in Revision. Hinsichtlich einer qualitätsvollen und nachhaltigen Entwicklung des Ortskernes und des Ortsbildes entwickeln wir den Masterplan. Schwerpunkt bilden die Frei- und Strassenräume sowie die Bebauungstypologien. Insbesondere die Bünt, eine grosse Freifläche an zentraler Lage im Siedlungsgebiet und die Regeln und Ausdehnung der Kernzone stehen zur Debatte.

Als Ergebnis der Begehung, der ortsbaulichen Analyse und der Dichteanalyse konnten potentielle Entwicklungsgebiete eruiert werden. Neben den heute noch unbebauten grösseren Freiflächen im Zentrum, bietet sich längerfristig auch das egro Industrie-Areal für eine weitere Entwicklung an. Der Bereich Bünt hingegen ist sowohl bezüglich seiner strategischen Lage, als auch seinem Wert als Freifläche, zum jetzigen Zeitpunkt nicht als unmittelbares Entwicklungsgebiet zu betrachten. Die Freifläche bietet die Chance zu einer qualitätsvollen Erweiterung des Zentrums oder als Potentialfläche für einen grösseren Freiraum innerhalb der Siedlung für die kommende Generation.

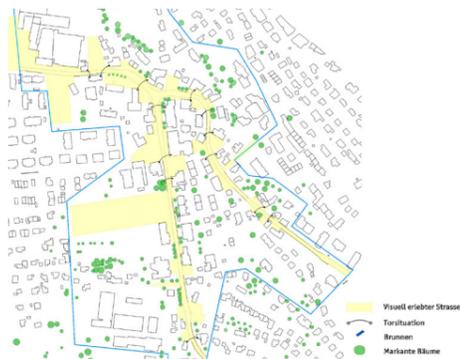
Der behördenverbindliche Masterplan «Kernzone / Bünt» besteht aus den vier Teilplänen mit den Themen «Schutzgrade», «Funktionen und Nutzung», «Frei-Grün- und Erschliessungsräume» und «Städtebau». Im Masterplan werden die wichtigsten Aspekte aller Teilpläne zusammengeführt. Zusätzlich zum Planinhalt wurden für die Pläne «Frei-, Grün- und Erschliessungsräume» und «Städtebau» Leitlinien formuliert, welche die wichtigsten Merkmale und Entscheidungen für einen markierten Ortsteil in knappen Worten zusammenfassen.

Die Um- und Übersetzung der Planung in die Revision der BNO erfolgt im Laufe des Jahres 2019.

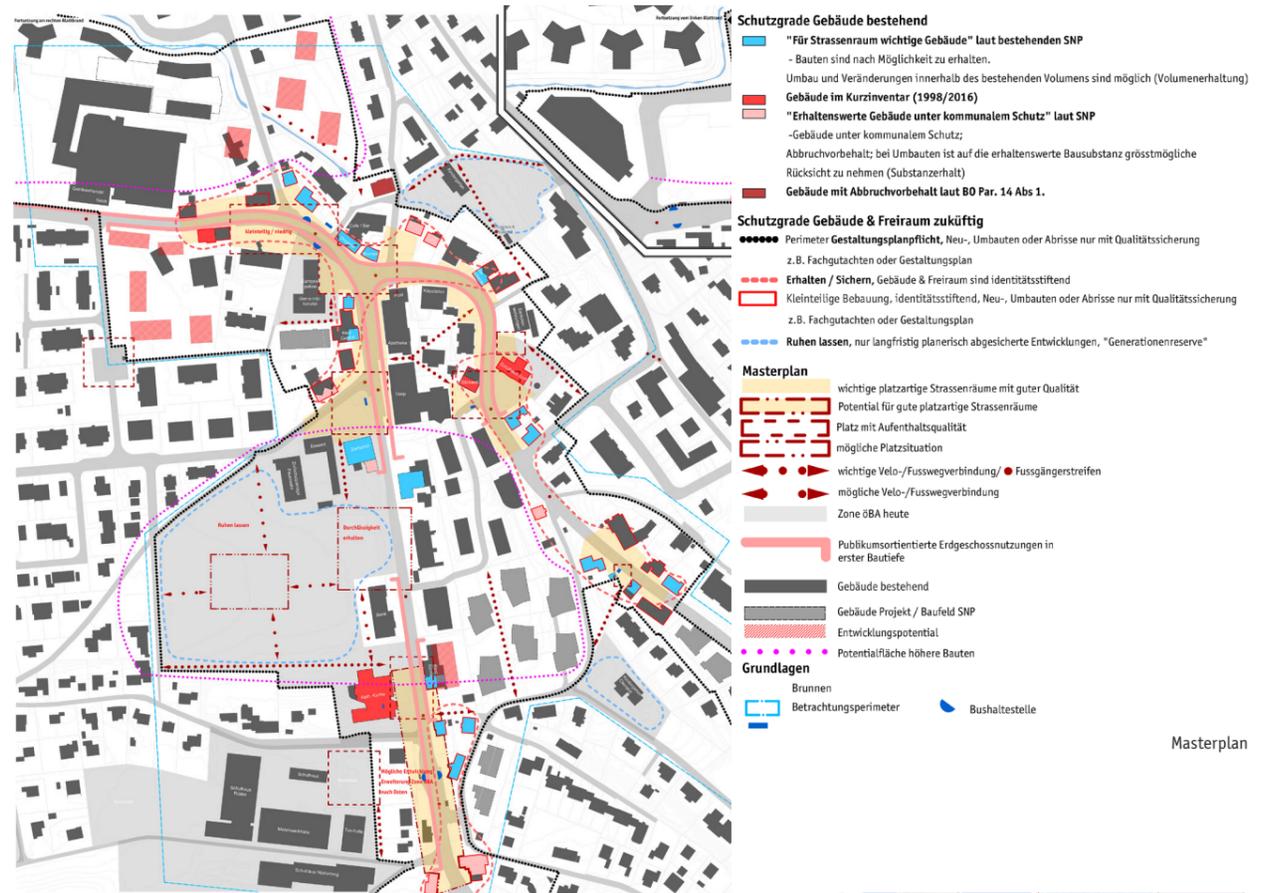
Spezielle Eigenschaften
Zentrumsentwicklung, Freiraum im Siedlungsgebiet, Generationenreserve



Gesamtplan



Analyse Strassenräume



- Schutzgrade Gebäude bestehend**
 - "Für Strassenraum wichtige Gebäude" laut bestehenden SNP
 - Bauten sind nach Möglichkeit zu erhalten.
 - Umbau und Veränderungen innerhalb des bestehenden Volumens sind möglich (Volumenerhaltung)
 - Gebäude im Kurzinventar (1998/2016)
 - "Erhaltenswerte Gebäude unter kommunalem Schutz" laut SNP
 - Gebäude unter kommunalem Schutz
 - Abbruchvorbehalt; bei Umbauten ist auf die erhaltenswerte Bausubstanz grösstmögliche Rücksicht zu nehmen (Substanzerhalt)
 - Gebäude mit Abbruchvorbehalt laut BO Par. 14 Abs 1.
- Schutzgrade Gebäude & Freiraum zukünftig**
 - Perimeter Gestaltungsplanpflicht, Neu-, Umbauten oder Abrisse nur mit Qualitätssicherung
 - z.B. Fachgutachten oder Gestaltungsplan
 - Erhalten / Sichern, Gebäude & Freiraum sind identitätsstiftend
 - Kleinteilige Bebauung, identitätsstiftend, Neu-, Umbauten oder Abrisse nur mit Qualitätssicherung
 - z.B. Fachgutachten oder Gestaltungsplan
 - Ruhen lassen, nur langfristig planerisch abgesicherte Entwicklungen, "Generationenreserve"
- Masterplan**
 - wichtige platzartige Strassenräume mit guter Qualität
 - Potential für gute platzartige Strassenräume
 - Platz mit Aufenthaltsqualität
 - mögliche Platzsituation
 - wichtige Velo-/Fusswegverbindung / Fussgängerstreifen
 - mögliche Velo-/Fusswegverbindung
 - Zone oBA heute
 - Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen in erster Bautiefe
 - Gebäude bestehend
 - Gebäude Projekt / Baufeld SNP
 - Entwicklungspotential
 - Potentialfläche höhere Bauten
- Grundlagen**
 - Brunnen
 - Betrachtungsbereich
 - Bushaltestelle

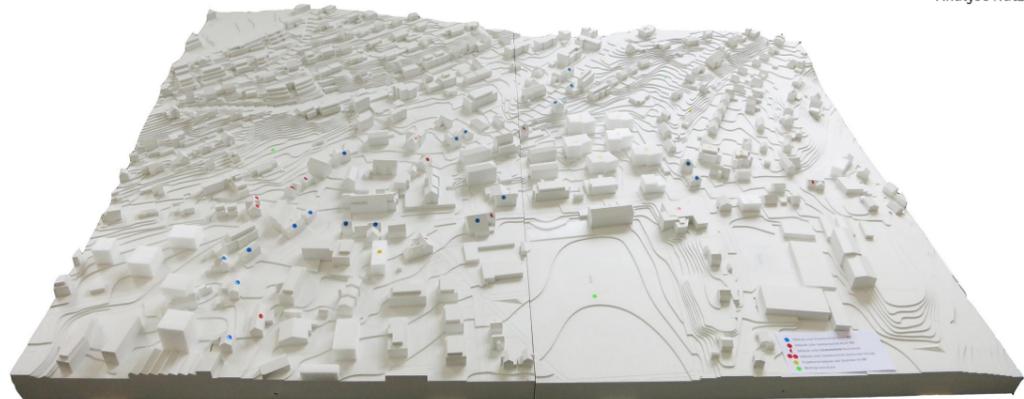
Masterplan

- Zone oBA frei
- Zone oBA
- Schwerpunkt heute Industrie
- Schwerpunkt heute Bildung
- Schwerpunkt heute Verwaltung
- Schwerpunkt heute Handel & Dienstleistung
- Handlungsschwerpunkte Ortsbild & Freiraum
- Entwicklungsschwerpunkte Siedlung & Freiraum
- Betrachtungsbereich

- Bank
- Post
- Restaurant/ Cafe
- Detailhandel
- Verwaltung
- Schule / Kindergarten
- Polizei
- Versammlung / Spc
- Kirche
- Feuerwehr
- Gewerbe / Industri
- Unterkunft / Hotel
- Apotheke
- Bäckerei



Analyse Nutzung und Dichte



Modell