



GEMEINDE
OBERROHRDORF

KA
RO

KOLLEKTIV FÜR ARCHITEKTUR
RAUM UND ORT GMBH

MASTERPLAN OBERROHRDORF ZENTRUM

GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM....

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	2
1.1	HANDLUNGSBEDARF UND ZIELSETZUNG	2
1.2	GRUNDLAGEN	4
1.3	AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSVERFAHREN	10
2.	ANALYSE	12
2.1	ZEITSCHNITTE	12
2.2	TOPOGRAPHIE	14
2.3	VERKEHR	15
2.4	NUTZUNGEN	16
2.5	FREIRÄUME	18
3.	MASTERPLAN	20
3.1	GESAMTPLAN	20
3.2	ÖFFENTLICHE RÄUME	22
3.3	WICHTIGE GRÜNRÄUME IM ZENTRUM	30
3.4	QUALIFIZIERUNG DER ZUFÜHRENDEN STRASSENÄUME	34
3.5	ZENTRALE BAUPROJEKTE DER GEMEINDE	40
4.	WEITERES VORGEHEN	42

1. AUSGANGSLAGE

1.1 HANDLUNGSBEDARF UND ZIELSETZUNG



Dreidimensionales Modell Zentrum Oberrohrdorf, swisstopo 2021

Die Gemeinde Oberrohrdorf hat in den vergangenen Jahren ihre kommunale Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. In Zusammenhang mit der Revision wurde entschieden, den aus dem Jahre 1994 stammenden, sowohl als Instrument wie auch bezüglich der Inhalte mittlerweile obsoleten Überbauungsplan Dorfkern separat zu revidieren.

Die Zielsetzungen aus dem alten Überbauungsplan entsprechen grundsätzlich nicht mehr den Vorstellungen der Gemeinde bezüglich der Entwicklung des Dorfkerns. In einem ersten Schritt soll daher eine aktualisierte Entwicklungsvision für den Dorfkern von Oberrohrdorf erarbeitet werden.

Das Ergebnis ist im vorliegenden Masterplan zusammengefasst. Mit dem Masterplan wurden folgende Ziele verfolgt:

- Die Weiterentwicklung des dörflichen Charakters und die sorgfältige Einordnung von Neubauten in die bestehenden Strukturen ermöglichen
- Städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten zulassen
- Die sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Grün- und Freiräume vorschreiben
- Eine zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung sichern



Planungsperimeter Masterplan, Luftbild Zentrum Oberrohrdorf, agis 2021

Der Planungsperimeter des Masterplans Zentrum Oberrohrdorf deckt in etwa den Perimeter des zu ersetzenden Überbauungsplans Dorfkern ab.

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurden, gestützt auf einer fundierten räumlichen Analyse, die aktuellen Handlungsbedarfe eruiert und, darauf aufbauend, aktualisierte Ziele und Entwicklungsschwerpunkte formuliert.

Die Ziele und Inhalte des Masterplans sollen schliesslich in ein planungsrechtliches Instrument überführt und rechtskräftig festgesetzt werden.

So kann die qualitativ hochstehende Entwicklung dieses für die Gemeinde Oberrohrdorf zentralen Raums begleitet, gesteuert und in der Umsetzung gesichert werden.

1.2 GRUNDLAGEN

BROSCHÜRE „OBERROHRDORF UND SEIN DORFKERN“



Der Dorfkern morgen - eine Vision? Aus „Oberrohrdorf und sein Dorfkern“, 1980

Die Broschüre «Oberrohrdorf und sein Dorfkern» (März 1980), die von einer Kernplanungskommission erarbeitet worden ist, hat die ortsbestimmenden Bauregeln festgehalten und gibt (aus damaliger Sicht) Hinweise für das Bauen im Dorfkern.

Die darin erkennbare räumliche Qualifizierung, welche auf der historisch gewachsenen Struktur von Oberrohrdorf aufbaut, hat in vielen Bereichen bis heute ihre Gültigkeit erhalten und wird im Masterplan wieder aufgegriffen.

RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD

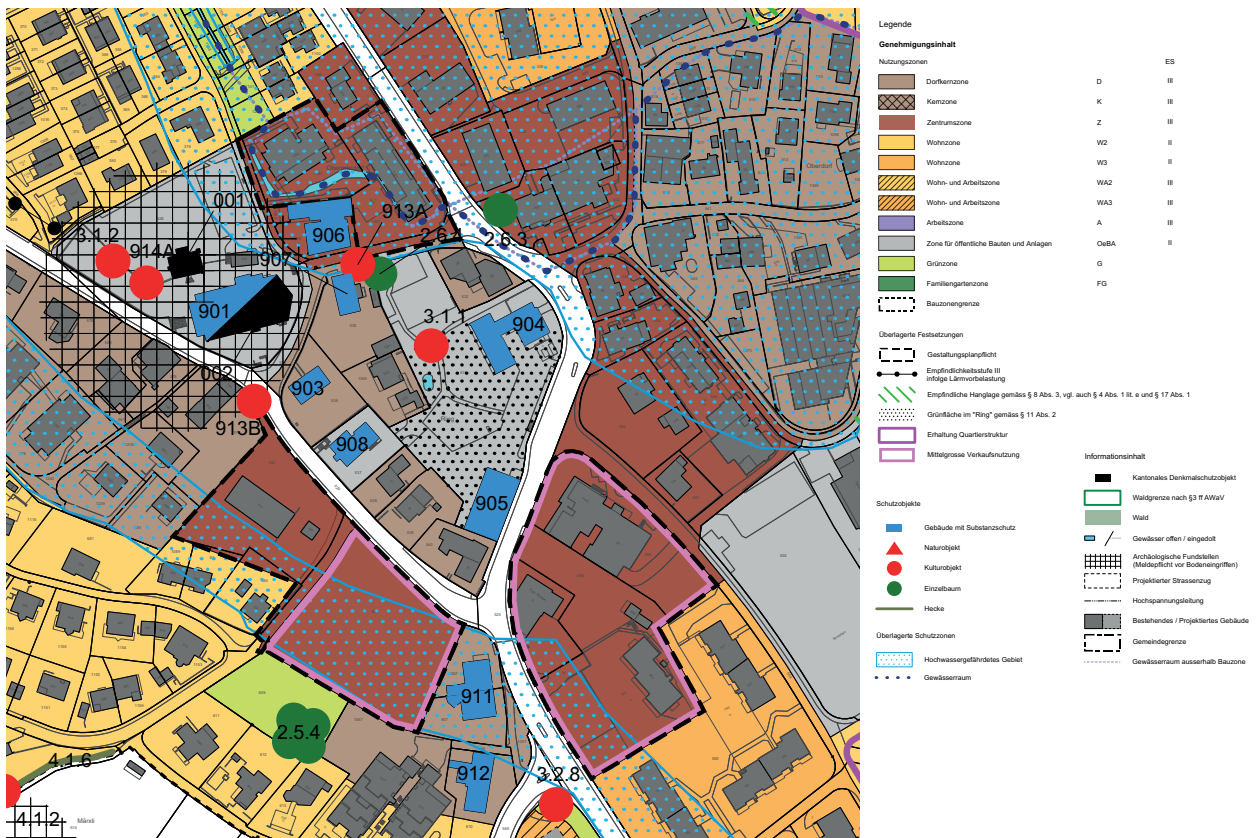


Chancen und Problemlagen, räumliches Entwicklungsleitbild Gemeinde Oberrohrdorf, 2011

Das Leitbild zur Räumlichen Entwicklung (REL) vom Februar 2011 formuliert konkrete Anstöße, wie die Entwicklungspolitik der Gemeinde sich entfalten kann.

Eines der Ziele formuliert denn auch, dass der Ortskern als identitätsstiftendes Zentrum gestärkt und intensiver, urbaner und wirtschaftlicher genutzt werden soll – damit Oberrohrdorf weiterhin als attraktiver Wohn- und Lebensort wahrgenommen wird. Auch sind die öffentlichen Grün- und Freiräume prägnant und identitätsstiftend zu gestalten und mit Wegebeziehungen zu vernetzen.

GESAMTREVISION BAU- UND NUTZUNGSPLANUNG



Bauzonenplan, 2019

Mit Regierungsratsbeschluss vom 12. Februar 2020 wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Oberrohrdorf genehmigt. Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision auf die Aufhebung des Ortsbildschutzperimeters verzichtet.

Dieser entspricht dem Perimeter des rechtskräftigen kommunalen Überbauungsplans Dorfkern Oberrohrdorf, welcher gesamthaft überprüft und angepasst werden soll.

KOMMUNALER ÜBERBAUUNGSPLAN DORFKERN



Zu ersetzender kommunaler Überbauungsplan Dorfkerne Oberrohrdorf 1994, Darstellung von Kollektiv KARO 2021

Der zu revidierende bzw. zu ersetzende Überbauungsplan aus dem Jahr 1994 behandelte verschiedene ortsbildrelevante Themen wie beispielsweise die Ausscheidung von erhaltenswerten oder prägenden Gebäuden und Freiräumen.

Diese Themen werden im Rahmen des Masterplans Zentrum Oberrohrdorf wiederaufgenommen und weiterentwickelt.

DENKMALSCHUTZ



Denkmalgeschützte Bauten im Zentrum Oberrohrdorf (2021)

Im Zentrum von Oberrohrdorf befinden sich mehrere denkmalgeschützte Gebäude. Die folgende Karte (Stand 2021) gibt einen Überblick darüber.

In der Tabelle (nächste Seite) sind, neben einer Fotografie des entsprechenden Objekts, jeweils das Entstehungsjahr sowie die Signatur aus dem Bauinventar wiedergegeben.

1 Gemeindehaus, altes Schulhaus / Ringstrasse 2 | INV-OBR904 | 1899 - 1901



2 Ringstrasse 12 | INV-OBR908 | 1881



3 Kaplane / Ringstrasse 14 | INV-OBR903 | 1668



4 Brunnen vor der Kaplanei | INV-OBR913B | 1867



5 Ringstrasse 16 | INV-OBR907 | 18. Jh.



6 Röm.-kath. Pfarrkirche St. Martin / Ringstrasse | INV-OBR901 | 1939 - 1940



7 Röm.-kath. Pfarrhaus / Ringstrasse 19 | DS1-OBR001 | keine Angabe



8 Wegkreuz Kirchhof | INV-OBR914A | 18. Jh.



9 Gasthof "zum Löwen" | INV-OBR906 | 1758



10 Brunnen gegenüber dem "Löwen" | INV-OBR913A | 1854



11 Zehrentscheune | INV-OBR905 | 1660



12 Busslingerstrasse 2 | INV-OBR911 | 1909



13 Busslingerstrasse 4 | INV-OBR912 | 1852



1.3 AKTUELLE BAU- UND PLANUNGSVERFAHREN

SANIERUNG DER ORTSDURCHFARTEN



Betriebs- und Gestaltungskonzept, Sanierung der Ortsdurchfahrten, 2021, Darstellung KARO Kollektiv

Das Zentrumsgebiet ist ein wichtiger Identifikations- und Bezugsort für die Gemeinde Oberrohrdorf. Es bestehen Verbesserungsbedarfe im Strassenbild und in der Gestaltung des öffentlichen Raums.

2020-2022 wurde in einem umfassenden Betriebs- und Gestaltungsprojekt (BGK) die Kantonsstrasse (Ortsdurchfahrt) im Zentrum von Oberrohrdorf umgestaltet.

Es gilt nun, an den Schnittstellen zu den angrenzenden öffentlichen und/oder publikumsorientierten Nutzungen, einen harmonischen Übergang zum Strassenraum zu gestalten.

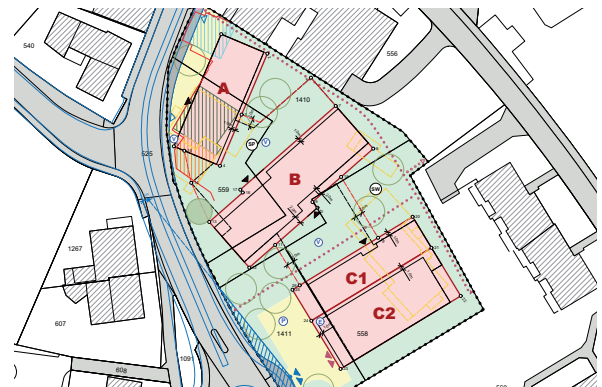
Auch sollen die angrenzenden Abschnitte von Gemeindestrassen (im erwähnten Umbauprojekt nicht enthalten) bezüglich Verkehrsregime und Gestaltung hinterfragt und aufgewertet werden.

GESTALTUNGSPLAN BÄNKLIWIESE



Der Gestaltungsplan «Bänkliwiese» schliesst eine Baulücke im Zentrum und sieht den Bau von drei Gebäudekörpern an der Niederrohrdorferstrasse vor. Die Entwicklung ist somit direkt ans Dorfzentrum angeschlossen und fördert eine Ausrichtung auf den öffentlichen Raum sowie Durchblick und Wegeverbindung vom Ring aus auf den Freiraum «Bänkliwiese».

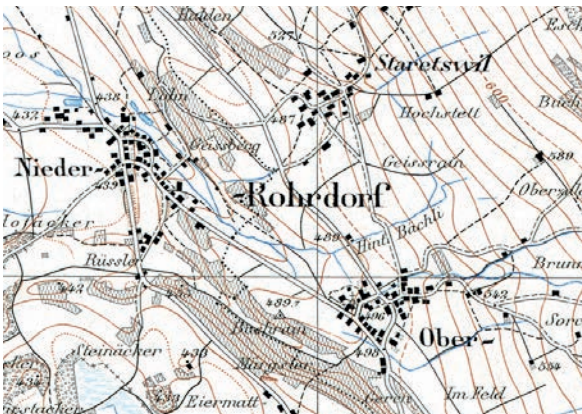
GESTALTUNGSPLAN ZENTRUM SÜD



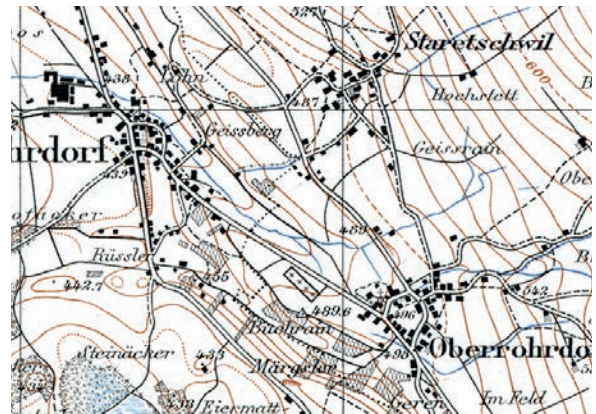
Südlich des bestehenden Postgebäudes soll mit dem Teil-Gestaltungsplan «Zentrum Süd – Hochstrasse» eine aus 3 Gebäudekörpern bestehende Überbauung entwickelt werden. Das Gebäude A greift die Fassadenflucht des Postgebäudes auf und bildet eine Raumkante zur Ringstrasse. Die vorgesehene, gemischte Nutzung soll das Ortszentrum zusätzlich stärken.

2. ANALYSE

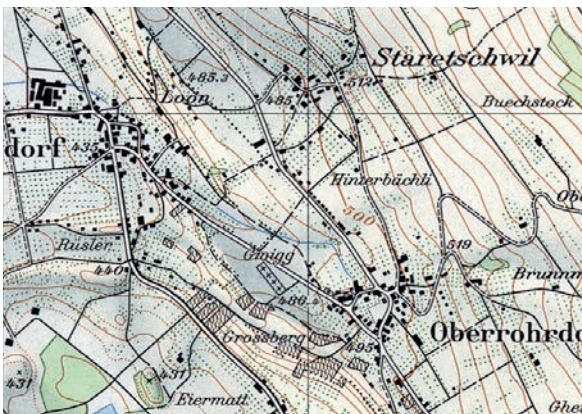
2.1 ZEITSCHNITTE



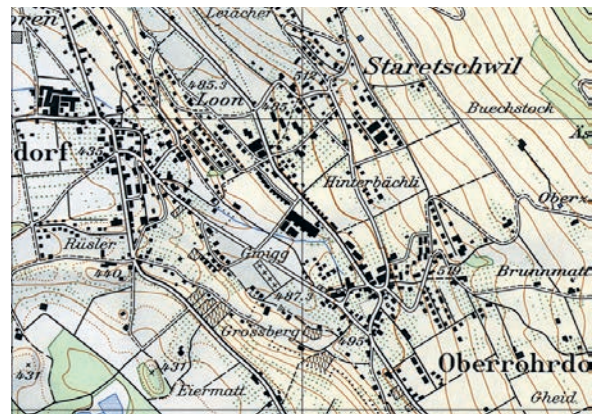
1900



1950



1960



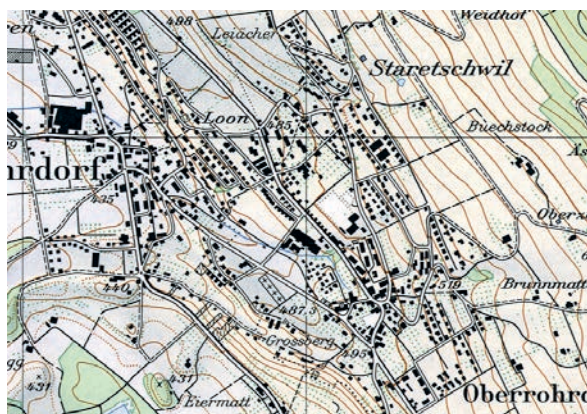
1970

Die drei Dorfkerne von Ober- und Niederrohrdorf sowie Staretschwil sind unabhängig voneinander auf drei topografischen Geländeterrassen, am Kreuzungspunkt von Wegeverbindungen entstanden.

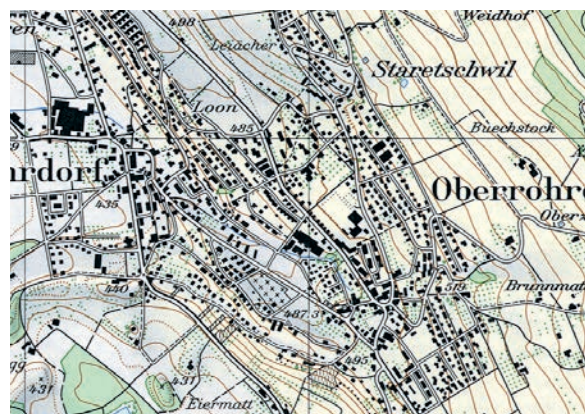
Heute bilden die drei Ortsteile als Siedlungsfläche eine Einheit, sind aber politisch in zwei Gemeinden (Nieder- und Oberrohrdorf) unterteilt.

In den letzten Jahrzehnten ist Oberrohrdorf konstant gewachsen und war die Bautätigkeit rege. Im Januar 2023 zählte die Gemeinde knapp 4'200 Einwohner.

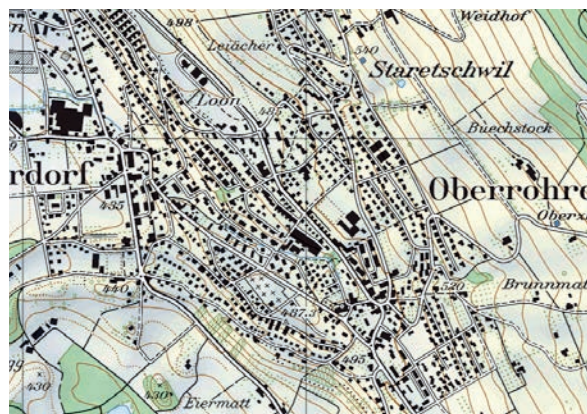
Es sind bereits neue, grössere Überbauungen, insbesondere im Zentrumsbereich geplant.



1980



1990



2000

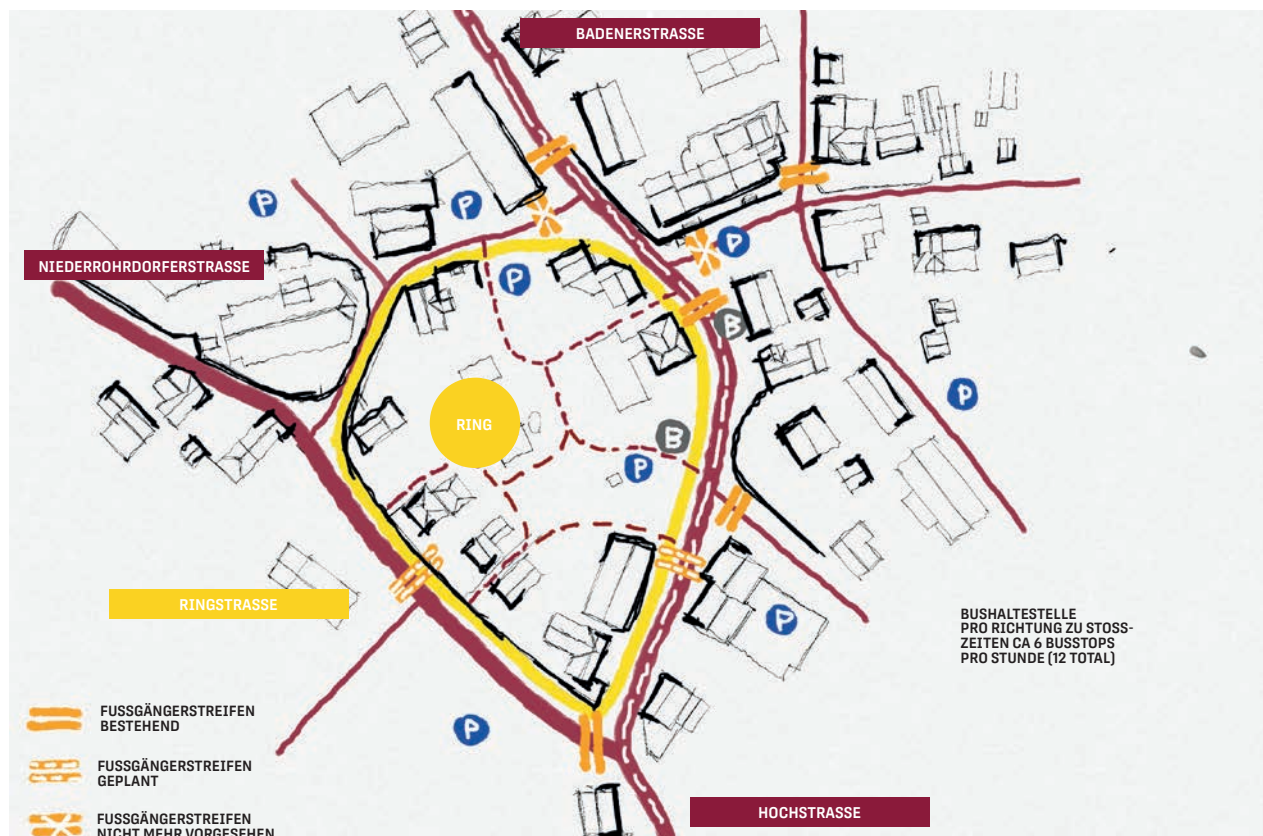


2018

Der Fokus liegt nun auf der Siedlungsentwicklung nach innen. Die vorhandenen Baulandreserven sind praktisch aufgebraucht, in Zukunft muss die Ortsentwicklung auf die Sanierung und Verdichtung von bestehenden Gebäuden und städtebaulichen Strukturen gerichtet werden.

Bereits das REL 2011 hat eine Verdichtung im Ortsinneren und die Einführung einer Zentrumszone für die Etablierung von neuen Dienstleistungen vorgeschlagen. Zudem soll darauf geachtet werden, dass ein differenziertes und nach Möglichkeit flexibles Wohnraumangebot innerhalb der Gemeinde gesichert wird.

2.3 VERKEHR



Analyse Verkehrssituation.

Ein wesentliches, strukturgebendes Element des Dorfkerns ist der Ring. Die Ringstrasse ist ein wichtiger Bestandteil des historischen Kernbereichs und stellt auch heute noch ein wichtiges Bindeglied im Verkehrsnetz dar.

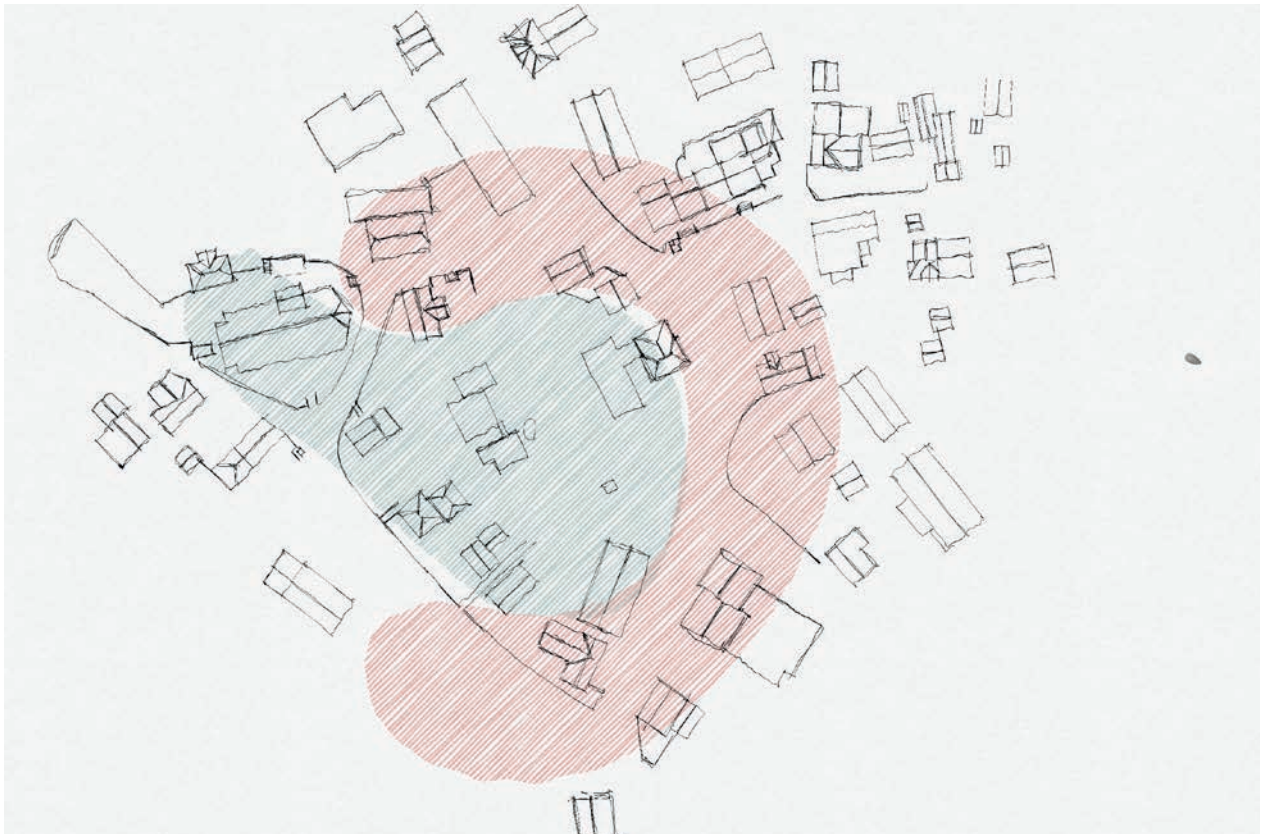
Die Badenerstrasse / Hochstrasse (K411) ist eine wichtige Hauptverkehrsstrasse und verbindet die südlich gelegenen Ortschaften entlang der Westflanke des Rohrdorfer Bergs mit der Agglomeration Baden.

2.4 NUTZUNGEN



Nutzungsverteilung Zentrum

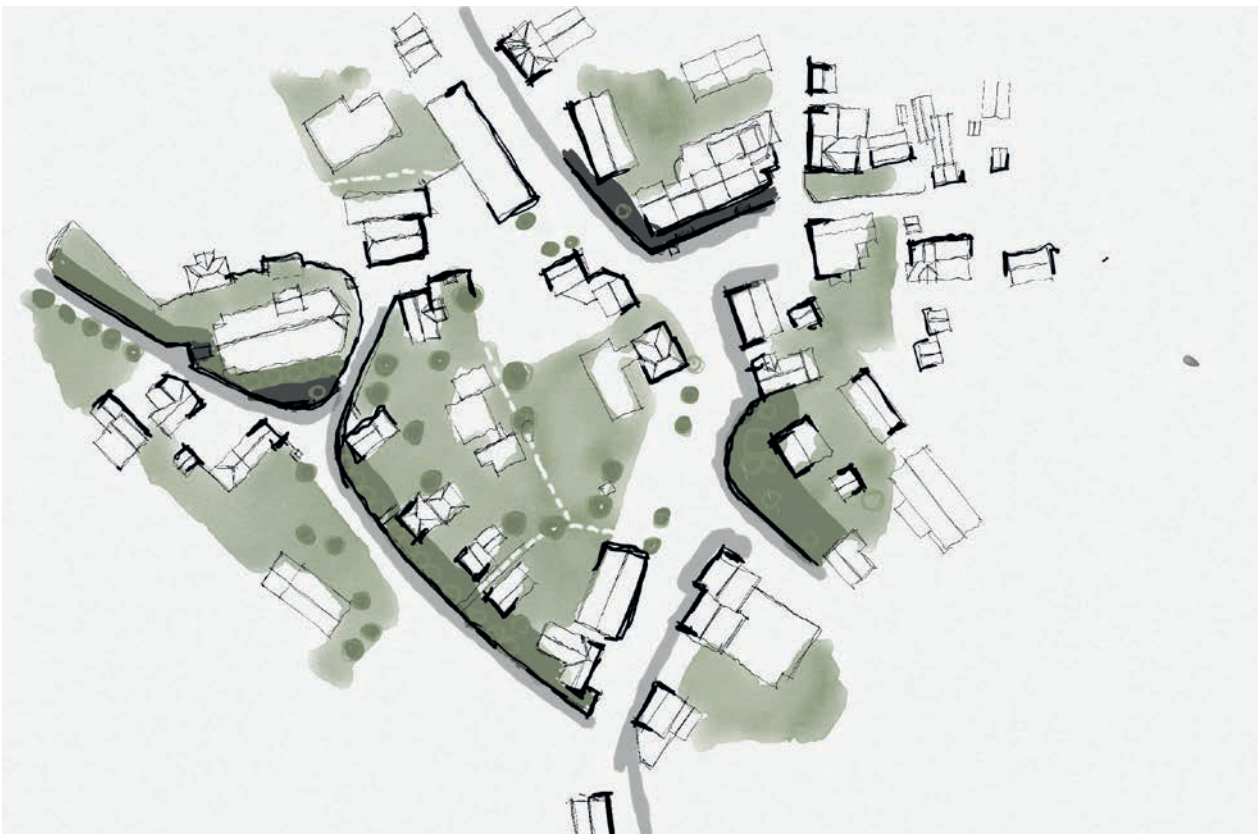
Im Zentrum des Dorfes befinden sich noch einige öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen. Diese sind für das Dorfleben äusserst wichtig und möglichst zu erhalten und zu ergänzen.



Raumbild Nutzungen

Die Anordnung der Nutzungen ergeben ein klar ablesbares, der Ringstruktur folgendes Schema. Im Inneren des Ringes sind vorwiegend öffentliche Nutzungen wie das Gemeindehaus, der Veranstaltungssaal (Zähnteschüür) und die Kita angesiedelt. Am äusseren Ring liegen mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Restaurants und weiteres (Klein-)Gewerbe.

2.5 FREIRÄUME



Grün- und Platzräume

Oberrohrdorf liegt in einem attraktiven, weitläufigen und hochwertigen Landschaftsraum. Wie im REL definiert soll dieser wertvolle Naherholungsraum für die Bewohner angemessen erschlossen und erlebbar gemacht werden. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist insbesondere darauf zu achten, dass attraktive Wegeverbindungen in den Landschaftsraum gesichert werden.

Im Zentrum von Oberrohrdorf liegt der Fokus auf der Qualität der öffentlichen Grün- und Freiräume. Um der Bedeutung und Funktion des Zentrums gerecht zu werden, ist ein vielfältiges Angebot an differenzierten, grosszügigen und attraktiven öffentlichen Freiräumen zu sichern.



Mauern und Geländesprünge

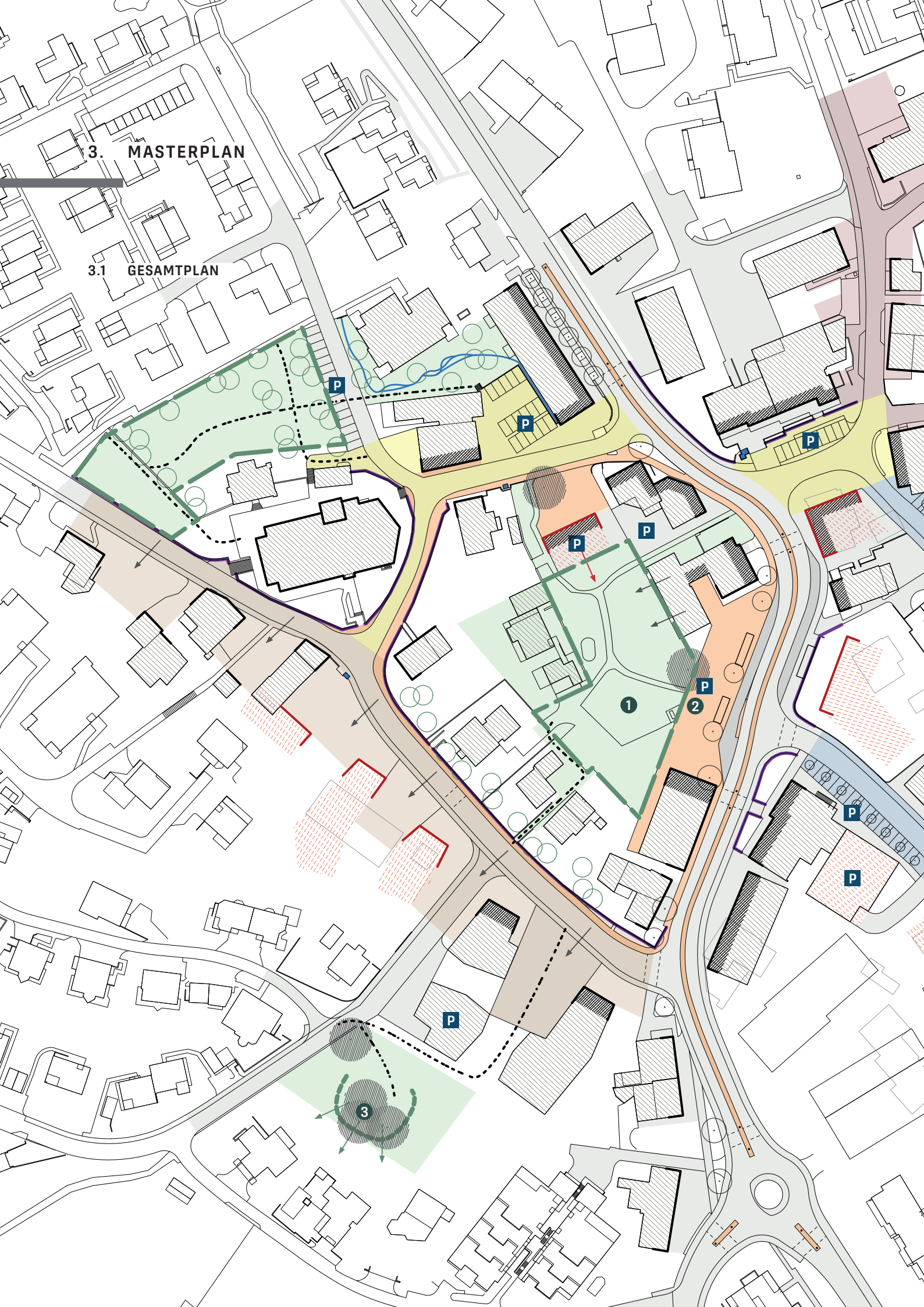
Die durch die Topografie bedingten Stützmauern tragen wesentlich zur Bildung und Gestaltung des Strassenraumes bei und sind charakteristisch und identitätsstiftend für Oberrohrdorf, insbesondere im Zentrum.

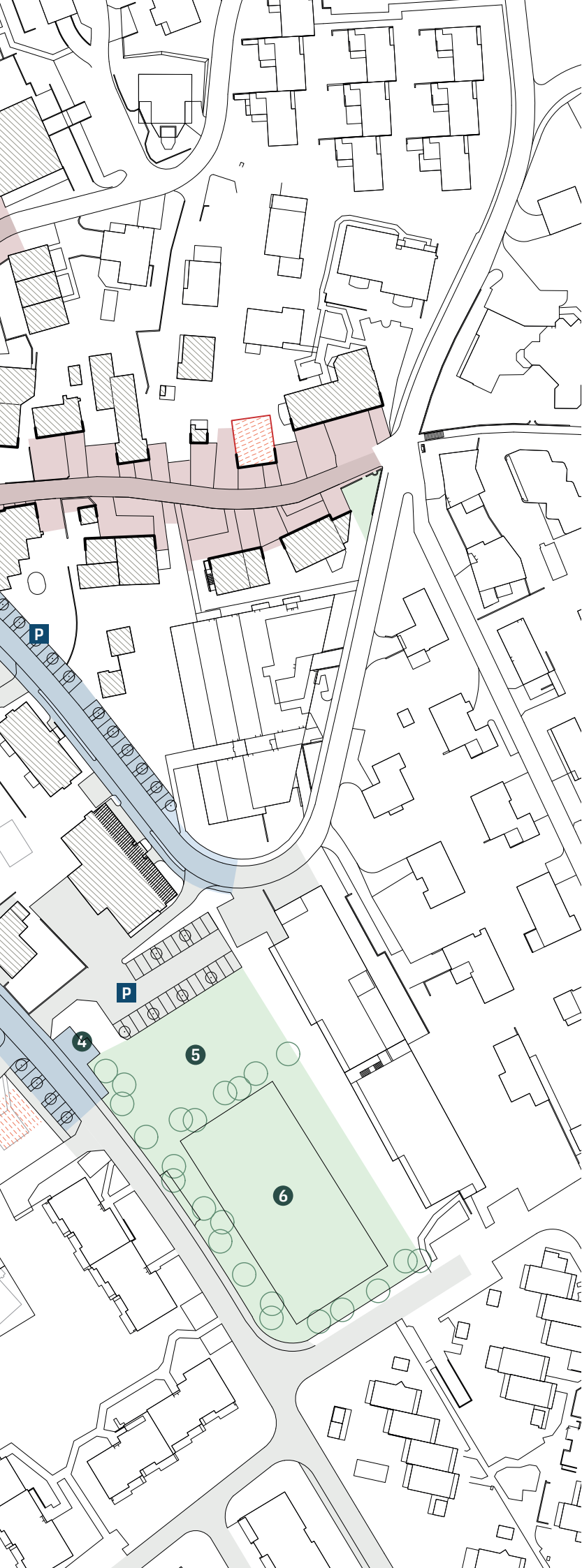
Der Strassenraumbezug der hangseitigen Grundstücke erfolgt nur punktuell an präzise gesetzten Zugängen. Die Bauten und Freiräume liegen gegenüber dem Strassenraum in erhöhter Lage und beeinflussen das Strassenbild entsprechend.

Auf den hangabfallenden, den Mauern gegenüberliegenden Seiten öffnet sich der Raum hingegen und gewährt Einblicke in den gegenüberliegenden Siedlungs- und Landschaftsraum.





3. MASTERPLAN

3.1 GESAMTPLAN














BAUTEN IM ZENTRUM

-  BESTEHENDE UND GEPLANTE BAUTEN
-  POTENTIELLE NEUBAUTEN
-  WICHTIGE RAUMBILDENDE FASSADEN
-  PUBLIKUMSORIENTIERTE NUTZUNG IM ERDGESCHOSS




STRASSENÄRUME

-  RAUMBILDENDE MAUERN UND ABSCHLÜSSE
-  BESTEHENDE UND NEUE FUSSGÄNGERVERBINDUNGEN
-  FUSSGÄNGERSTREIFEN

BEREICHE UND ZONEN

-  WICHTIGE GRÜNRÄUME IM ZENTRUM
-  DORFPLÄTZE IM ZENTRUM / INNERER RING (PFLÄSTERUNG MITTELSTREIFEN KANTONSTRASSE)
-  DIENENDE RÄUME
-  DÖRFICHE STRASSENÄRUME MIT VORPLÄTZEN OBERDORFSTRASSE UND HINTERBÄCHLISTRASSE
-  ZUFÜHRENDE STRASSENÄRUME BERGSTRASSE UND CHOLACHERSTRASSE
-  RAUMTASCHEN NIEDERROHRDORFERSTRASSE UND RINGSTRASSE

WICHTIGE BEPFLANZUNGEN

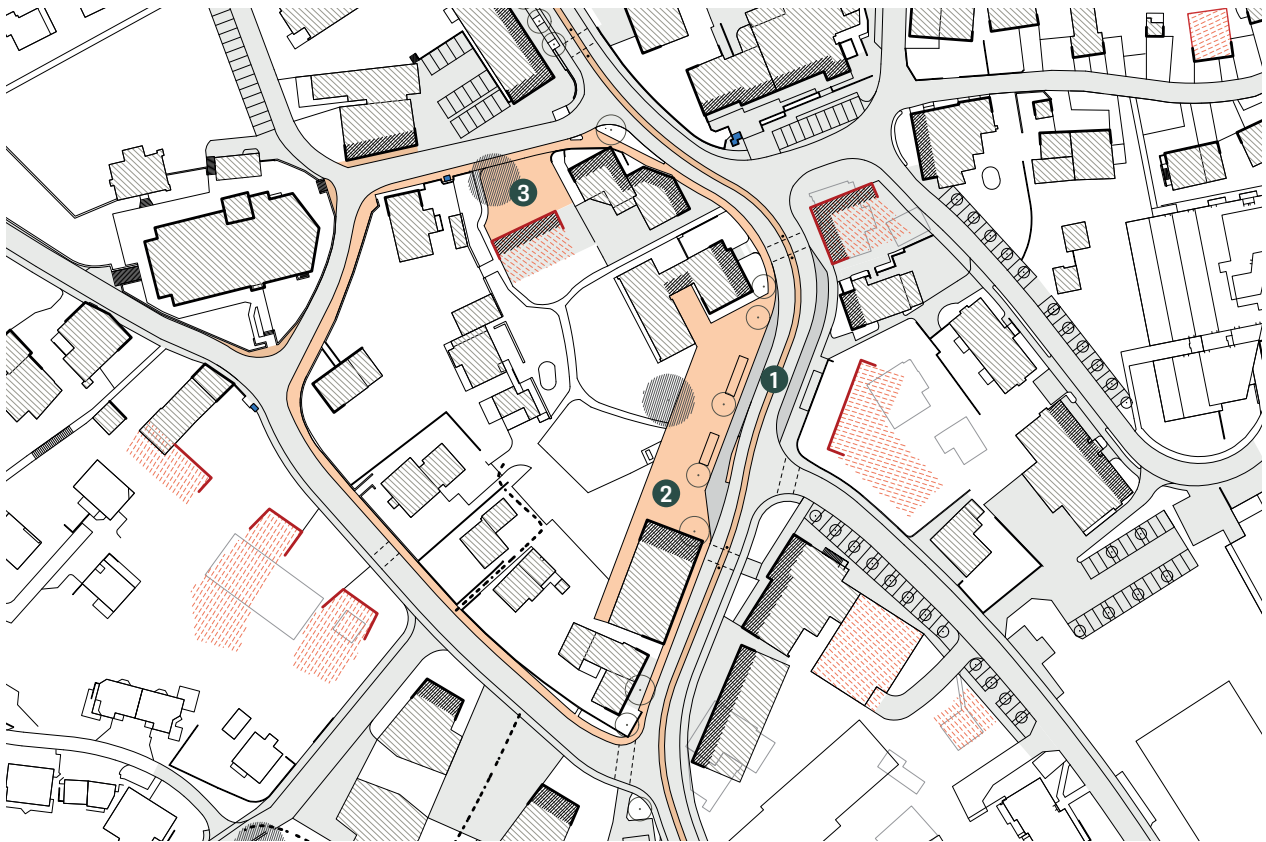
-  FREI GESETZTE BÄUME
-  STRASSENBEGLEITENDE BEPFLANZUNG
-  WICHTIGE IDENTITÄTSTIFTENDE BÄUME

ORTE UND NUTZUNGEN

-  ORIENTIERUNG / SICHTVERBINDUNGEN
-  PARKPLÄTZE
-  SPIELPLATZ
-  GEMEINDEHAUSPLATZ
-  AUSSICHTSPUNKT
-  ENTSORGUNGSANLAGE
-  SCHREBERGÄRTEN
-  SPORTPLATZ

3.2 ÖFFENTLICHE RÄUME

DER RING



- gepflästerte Flächen
- 1 Bushaltestelle
- 2 Gemeindehausplatz
- 3 Buchenplatz

Der Ring ist das wesentliche Merkmal des Zentrums von Oberrohrdorf. Die 1870 vervollständigte Ringstrasse mit ihrer Grünfläche im Innern bekommt ihre Prägnanz zusätzlich durch die topografische Lage und die daraus resultierenden Stützmauern längs der westlichen Ringstrasse und um die Kirche.

Durch die vielen öffentlichen Nutzungen innerhalb des Rings, wie das Gemeindehaus, die „Zähnteschüür“, der Kindergarten und die Kindertagesstätte, sowie dem parkartigen Grünraum in der Mitte, angereichert durch Spielplatz und Teichanlage, wird der Ring zu einem wichtigen Begegnungsraum und Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens: unverkennbar der Kern der Gemeinde.

Mit dem Ausbau der Kantonsstrasse sind die Defizite behoben und der öffentliche Raum aufgewertet. So wird die Ringstrasse mit einem durchgehenden Trottoir im inneren des Ringes versehen. Dieses wird, wie der Mittelstreifen der Kantonsstrasse, einheitlich gepflästert. Dieser neu komplett durchlaufende Fussgängerweg (heute ist er im westlichen Bereich unterbrochen) leitet direkt über zum neuen Dorfplatz, welcher sich zwischen der „Zähnteschüür“ und dem Gemeindehaus aufspannt. Ebenso würde dieselbe Materialisierung des Vorplatzes unter der Blutbuche (bei einer Umgestaltung dieses Raumes, wie vorgeschlagen) diesen mit dem Trottoirbereich Übergangslos verflechten.

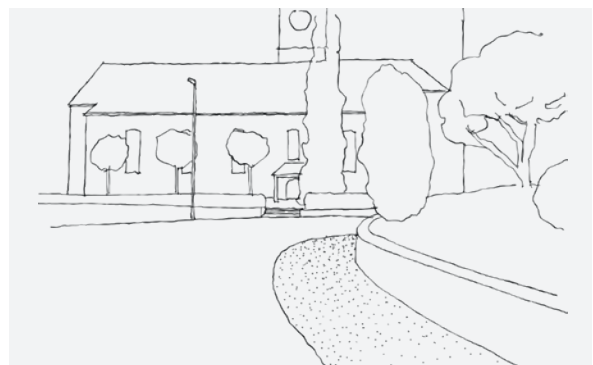
Diese einheitliche und hochwertige Materialisierung fasst das Gebiet zu einer Einheit zusammen und gibt dem Herz der Gemeinde einen zusätzlichen Wiedererkennungswert.



Gemeindehaus, neue Gestaltung der Kantonsstrasse mit Pflasterung (gepunktete Fläche) als Mittelstreifen und Trottoir



Historisches Bild, durchgehender Platz mit Brunnen vor dem Gemeindehaus, kein verkehrsorientierter Strassenraum



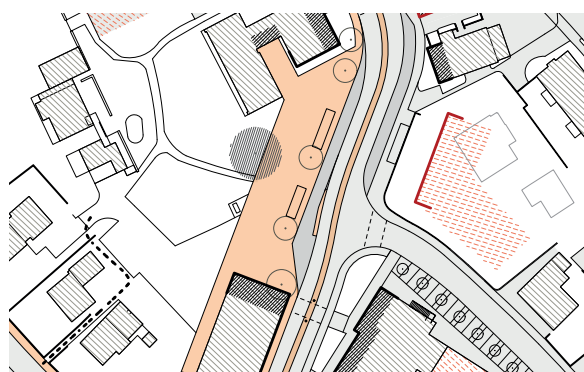
Westliche Ringstrasse vor der Kirche, mit neuem Trottoir (gepunktete Fläche) und Stützmauer

GEMEINDEHAUSPLATZ

Der zwischen „Zähnteschüür“ und Gemeindehaus aufgespannte Dorfplatz ist durch die Bushaltestelle, seine zentrale Lage und den öffentlichen Nutzungen an den Rändern des Platzes der Dreh- und Angelpunkt der Gemeinde. Im Rahmen der Neugestaltung der Kantonsstrasse wurde der Platz neu gepflästert.

Die geplante Neugestaltung des Dorfplatzes wird unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht. Oberrohrdorf hat einen grosszügigen und differenziert nutzbaren Dorfplatz erhalten. Für Dorffeste und Märkte steht er ebenso zur Verfügung wie auch für alltägliche Nutzungen. Eine einheitliche Materialisierung mit möglichst wenig verkehrstechnischer Signalisation lässt den Platz grosszügig erscheinen, zudem gewinnt er durch den Pflasterstein-Belag an Wertigkeit. Der nahtlose Übergang zwischen Trottoir und Platz hat die vorgängige, verkehrsorientierte Gestaltung zurückgenommen. Dadurch wirkt der Raum nicht nur wertiger, sondern auch grösser.

Die Parkplätze erscheinen weniger präsent, sind aber für den alltäglichen Nutzen, vorwiegend für das Gemeindehaus, wichtig. Zusätzliche Velounterstände sind neben dem neuen Busunterstand gebaut. Die zentrale Bushaltestelle an diesem Ort wurde ausgebaut und entsprechend den heutigen Standards modernisiert. Die lineare Aufreihung der Elemente, kontrapunktiert mit der Baumsetzung, schafft somit eine klare und gleichzeitig durchlässige räumliche Abgrenzung zum Verkehrsraum.



Dorfplatz zwischen Gemeindehaus und „Zähnteschüür“



Gepflasterter Gemeindehausplatzplatz vor der „Zähnteschüür“ mit Bushaltestelle



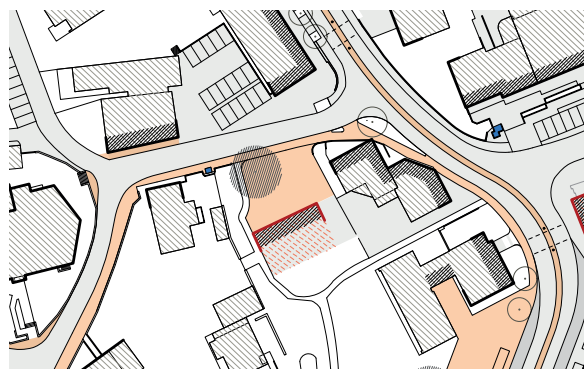
Bushaltestelle (1) und Velounterstand (2)

BUCHENPLATZ

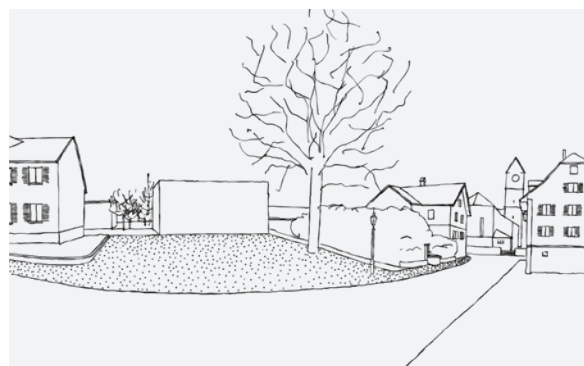
Der nördliche Abschnitt der Ringstrasse ist ein wichtiger Teil des historischen Zentrums von Oberrohrdorf. Zwischen den denkmalgeschützten Bauten (der Kirche, dem Restaurant „zum Löwen“ und das Haus „zum weissen Kreuz“) und den neueren Bauten an der Kantonsstrasse steht eine stattliche Blutbuche. Dahinter, angrenzend zum Parkraum, befindet sich heute eine für diese exponierte Lage unattraktiv gestaltete Parkierungsfläche. Mittel- bis langfristig soll dieser Bereich aufgewertet werden.

Ein allfälliger Neubau an dieser Lage könnte verschiedene Defizite der heutigen Situation beheben. Die Parkfläche im Innern würde durch einen hochwertigen Randbau mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung aufgewertet. Der Vorplatz zur Ringstrasse würde mit der Fortführung des Pflasterstein-Belags vom Trottoir bis zum Neubau einladend, hochwertig und grosszügig wirken. In diesem Kontext würde auch die prägnante Blutbuche angemessen zur Geltung kommen und der innere Ring einen zusätzlichen, repräsentativen und vielfältig nutzbaren Zutrittsraum erhalten.

Die bestehenden, oberirdischen Parkplätze könnten auf ein Minimum reduziert werden und in einer geschickt angelegten Tiefgarage ersetzt bzw. mit weiteren öffentlichen Parkplätzen ergänzt werden, was zusätzlich zur Stärkung des Zentrums beitragen könnte.



Buchenplatz mit Neubau im Inneren des Ringes

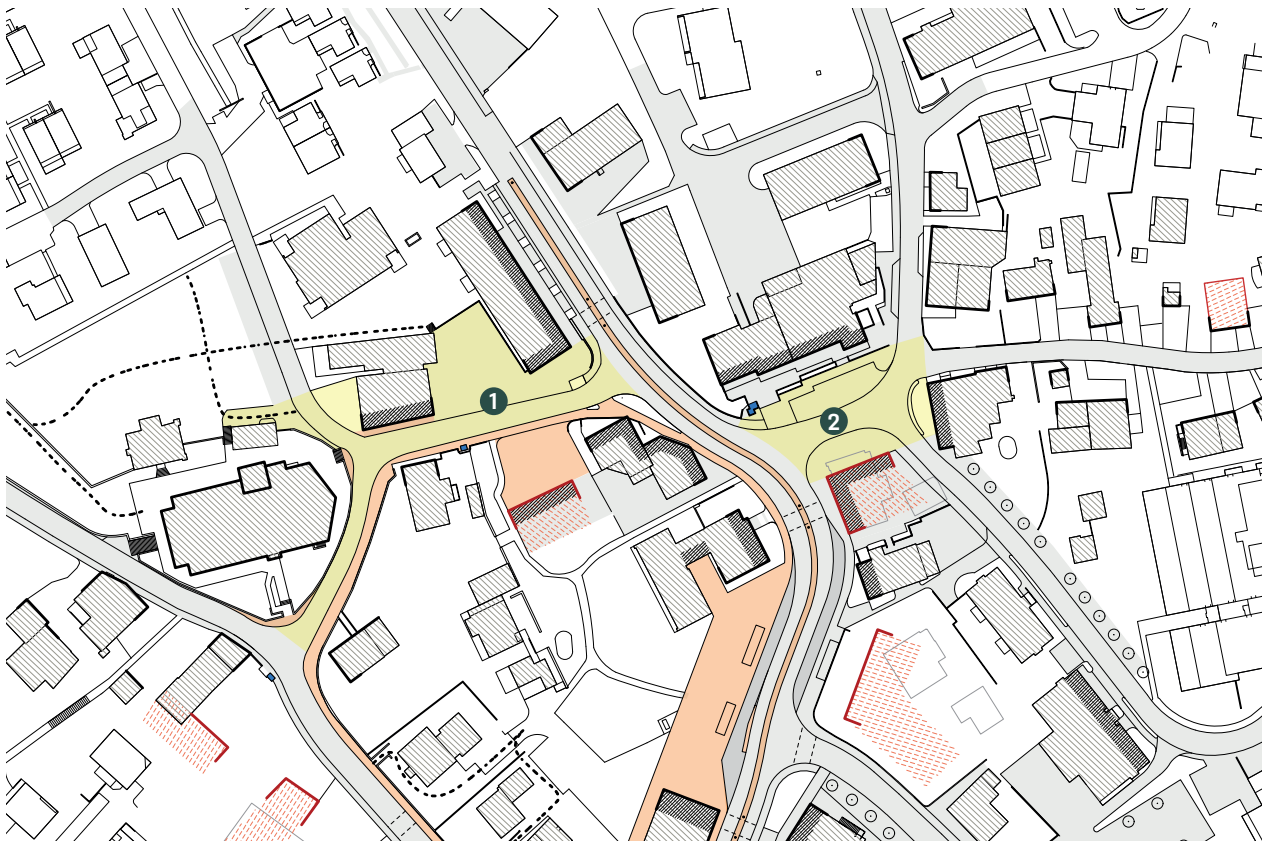


Vorplatz eines allfälligen Neubaus unter der Blutbuche



Sicht von dem Restaurant „zum Löwen“ in Richtung Buchenplatz, rechts das ehemalige Restaurant „zum weissen Kreuz“

RAUMSCHARNIERE AN DER KANTONSSTRASSE



-  gepflästerte Flächen
-  Raumscharniere
-  Begegnungszone Kirche
-  Begegnungszone Volg

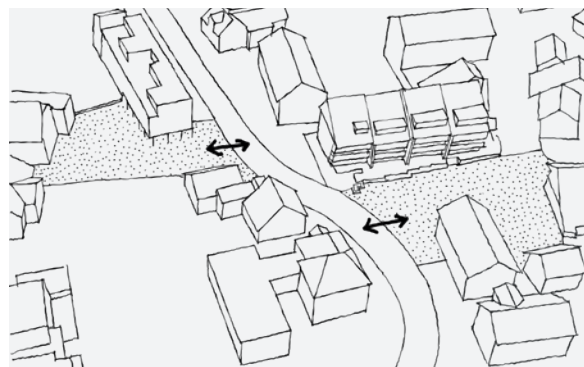
Die beiden an die Kantonsstrasse angrenzenden Strassenabschnitte im Vorbereich des Volg-Ladens und im nördlichen Teil der Ringstrasse (Kirche/ zum Löwen) beherbergen für das Zentrum wichtige Parkierungsflächen. Die heute sehr stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägten Strassenräume eignen sich gut für eine Begegnungszone, die Einführung einer solchen wäre empfehlenswert.

„In der Begegnungszone haben Fussgängerinnen und Fussgänger gegenüber dem Fahrzeugverkehr Vortritt. Sie können jederzeit und überall die Fahrbahn queren, dürfen jedoch die Fahrzeuge nicht unnötig behindern. Die Höchstgeschwindigkeit beträgt 20 km/h. Das Parkieren ist nur an den durch Signale oder Markierungen gekennzeichneten Stellen erlaubt.“

(Fussverkehr Schweiz)

Nach wie vor wären die kurzen Streckenabschnitte für den motorisierten Individualverkehr befahrbar und die Parkierungsflächen nutzbar. Aus sicherheitstechnischer Sicht würde die Situation massiv entschärft und die Verkehrsberuhigung würde einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität dieser zentralen Räume leisten. Die Mischverkehrsfläche würde für alle Verkehrsteilnehmende gleichermaßen zur Verfügung stehen und könnte, nicht zuletzt auch bezüglich der räumlichen Wahrnehmung und Gestaltung, die Belebung und Nutzung des Zentrums spürbar positiv beeinflussen.

Eine durchgehende, platzartige Gestaltung mit Verzicht auf Trottoirs und technisch markierten Fahrbahnen würde die Begegnungszonen als öffentliche Räume aufwerten, grosszügiger wirken lassen und vielseitiger erlebt machen. Durch die einheitliche Materialisierung könnte das neue Verkehrsregime subtil gekennzeichnet und der Strassenraum allseitig aufgewertet werden.



Raumscharniere an der Kantonsstrasse



Sicht von Kantonsstrasse mit Volg im Hintergrund rechts



Sicht von Kantonsstrasse an Vereinshaus (links)

BEGEGNUNGSZONE KIRCHE

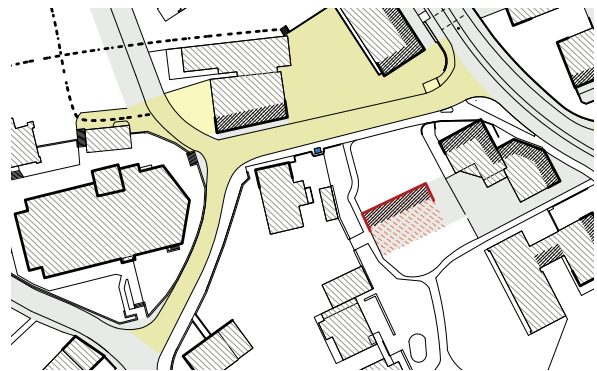
Im nördlichen Abschnitt der Ringstrasse stehen die Kirche, die Kaplanei, das Restaurant „zum Löwen“ und das ehemalige Restaurant „zum weissen Kreuz“. Sie kennzeichnen den ursprünglichen Dreh- und Angelpunkt des gemeinschaftlichen Lebens am Rohrdorferberg. Die zwischen diesen denkmalgeschützten Bauten und den neueren Bauten an der Kantonsstrasse liegende Fläche wird neben ihrer Funktion als Verbindungsstrasse heute vorwiegend zur Parkierung genutzt.

Der Strassenabschnitt verbindet die Badenerstrasse mit der Niederrohrdorferstrasse und ist Zugangsstrasse für das hinter dem St. Martin Park liegende Quartier Hofmatt. Mit den Parkierungsflächen zwischen dem Restaurant „zum Löwen“ und dem Gewerbegebäude mit der Bank ist es einer der wichtigen, sogenannten „dienenden Räume“ im Dorfzentrum.

Ein einheitlich durchgehender, möglichst von Signalisationen und Markierungen befreiter Belag neben dem neuen, um den gesamten Ring verlaufenden gepflasterten Trottoir, würde die Situation von der heute sehr verkehrsorientierten Gestaltung befreien und als öffentlicher Raum aufwerten. Die gestalterische Einbettung bzw. Ausdehnung der Flächen bis zu den Gebäudekanten öffnet auch Möglichkeiten für eine flexiblere Nutzung. Falls erwünscht könnte beispielsweise eine Aussenbestuhlung des Restaurants „zum Löwen“ integriert werden.

Durch die neu gestaltete, beidseitige räumliche Aufweitung beim Buchenplatz sowie dem Beibehalt des schmalen Abschnitts bei der Kirche, verbunden mit dem neuen Verkehrsregime (Begegnungszone) würde dieser Abschnitt des Rings in angemessener und würdiger Art und Weise durch die historische Kulisse hindurchführen.

Nach wie vor hat die Strassenverbindung für den motorisierten Individualverkehr und als Busstrecke zugänglich zu sein, soll aber als Begegnungszone ausgewiesen, mehr als dörfliche Platzfläche denn als Strasse wahrgenommen werden.



Begegnungszone Kirche, nördlicher Abschnitt der Ringstrasse



Sicht von der Kantonsstrasse in Richtung Kirche, 2019



Heutiger Parkplatz vor dem Restaurant „zum Löwen“

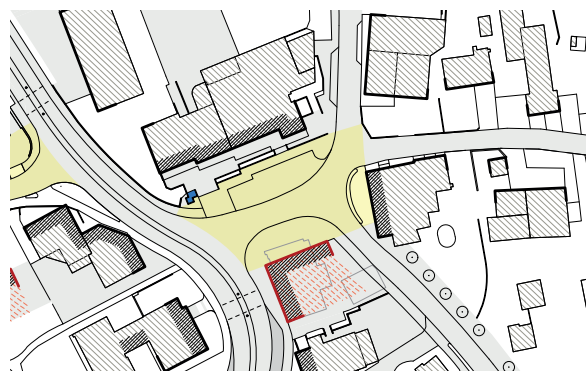
BEGEGNUNGSZONE VOLG

Das Erdgeschoss der im Jahre 1967 gebauten Überbauung mit der Bank und dem Volg ist gegenüber der Verkehrsfläche als Hochparterre angelegt. Die Bereiche am Fusse der Stützmauer werden heute zur Parkierung genutzt. Die gegenüberliegende Liegenschaft ist in Besitz der Gemeinde und bietet bezüglich städtebaulicher Setzung und Nutzung ein grosses, heute nicht ausgeschöpftes Potenzial. Der ursprüngliche Platzraum an der historischen Wegverbindung zwischen Oberdorf- und Hinterbächlistrasse zeigt sich heute als Aneinanderreihung von verkehrstechnischen Elementen und Restflächen. Der leicht am Hang liegende Platz birgt ein grosses ungenutztes Potenzial. Ziel ist es durch eine Neugestaltung diesen wichtigen Ort aufzuwerten.

Bereits im ursprünglichen, den Raum umfassend betrachtenden Gesamtprojekt für die Neugestaltung der Kantonsstrasse aus dem Jahre 2017, war vor dem Volg im Anschlussbereich Hinterbächlistrasse eine Begegnungszone vorgesehen. In Zusammenhang mit dem Gesamtprojekt wurden für die Überprüfung der Machbarkeit auch Verkehrserhebungen an allen Knoten im Zentrum durchgeführt.

Ein als Begegnungszone ohne Fahrbahnen und Restflächen einheitlich materialisierter Vorplatz ist aus räumlicher Sicht das erstrebenswerte Ziel und könnte mit der Einführung des neuen Verkehrsregimes entsprechend umgesetzt werden.

Das dem Volg gegenüberliegende Haus an der Ringstrasse 1 ist in Besitz der Einwohnergemeinde. Mit einem allfälligen Neubau des nicht erhaltenswerten Gebäudes könnte eine deutliche, städtebauliche Klärung der Situation erreicht werden und der öffentliche Raum mit einer angemessenen, publikumsorientierten Nutzung zusätzlich belebt werden.



Begegnungszone Volg - Ausschnitt aus Masterplan



Sicht von Kantonsstrasse in Richtung Volg als Begegnungszone ohne Fahrbahnen und Restflächen einheitlich materialisiert.



Heutige Situation mit Fahrbahnen, Parkplätzen und Restflächen-Rabatten. Blick in Richtung Gemeindehaus

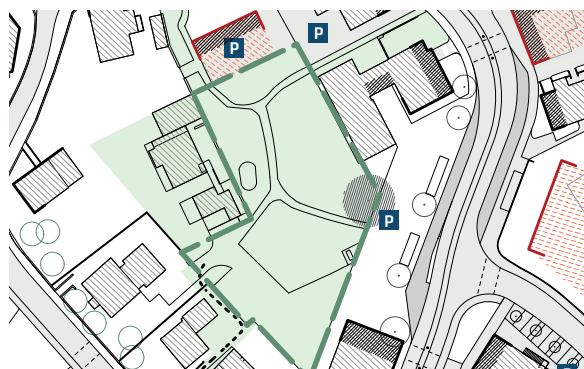
3.3 WICHTIGE GRÜNRÄUME IM ZENTRUM

INNERER RING

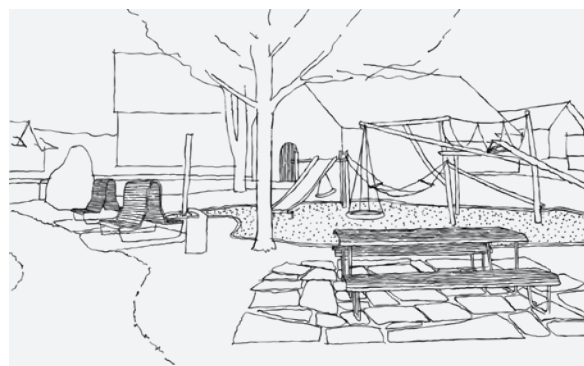
Der freigebliebene grüne Kern im inneren Ring von Oberrohrdorf ist bis heute mehrheitlich unbebaut und bietet als zentral gelegener, parkartiger Naherholungsraum wichtige Spiel- und Verweilflächen. Dieser für das Dorf prägende Freiraum soll zwingend erhalten werden.

Die grosszügige Grünfläche im Zentrum des Dorfes ist heute gut gepflegt und bietet Möglichkeiten für verschiedene familienfreundliche Aktivitäten. Dort finden sich bereits ein gut ausgestatteter Spielplatz, Sitzflächen, ausreichend schattenspendende Bäume und eine Teichanlage. Neben den Rasenflächen sind die Wege- und Nutzflächen durchgehend sickerfähig gestaltet – so auch der Platz hinter der „Zähnteschür“, den es in seiner Materialisierung als Kiesfläche zu erhalten gilt, damit er auch künftig als dem Parkraum zugehörige Fläche gelesen wird.

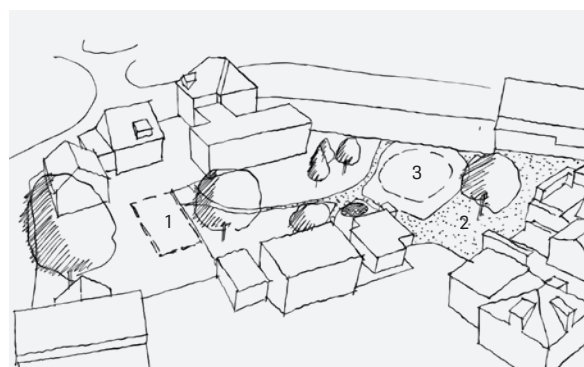
Eine Verstärkung der räumlichen Wirkung durch einen sorgfältig eingefügten Bau an der Nordkante des Grünraums wäre denkbar und wünschenswert. So könnte eine publikumsorientierte Nutzung zur zusätzlichen Belebung des Freiraumes beitragen und könnten die bestehenden, unattraktiven Parkierungsflächen aufgehoben werden (bzw. unterirdisch ersetzt werden).



Innerer Ring mit einem Neubau an der nördlichen Ringstrasse



Spielplatz mit Verweilmöglichkeiten im inneren Ring



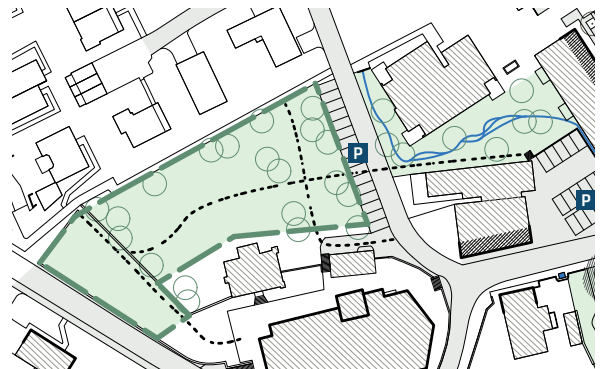
Perspektivische Darstellung mit potenziellem Neubau (1), ortstypischer Kiesfläche (2) und Spielplatz (3)

ST. MARTIN PARK

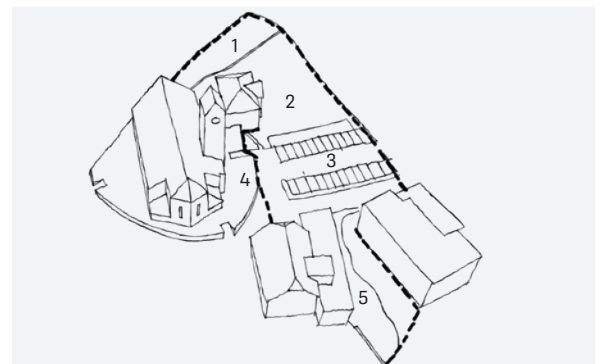
Die an das Pfarrhaus angrenzende Parkanlage ist heute weitgehend unzugänglich und unterbenutzt. Nur der westliche Abschnitt ist öffentlich zugänglich. Eine gross angelegte Parkierungsfläche trennt die geschlossene Gartenanlage von dem bereits renaturierten, ins Zentrum führenden Bach. Hier bietet sich die Chance, diese identitätsstiftenden Grünräume untereinander zu verbinden und einen wertvollen zentrumsnahen Erholungsraum zu schaffen. Auch könnte eine neue, attraktive Fussgängerverbindung ins Zentrum angeboten werden.

Eine Neuordnung und Reduzierung der Parkplätze seitlich der Kirche bietet die Möglichkeit, die parkartige Gartenanlage mit dem Gesamtgefüge der Freiräume zu verweben. Die heutigen Einzelflächen könnten als zusammenhängende Grünraumstruktur erlebbar gemacht werden und sich dadurch erheblich gegenseitig aufwerten. Auch könnten begleitende, attraktive Wegverbindungen von der Niederrohrdorferstrasse ins Zentrum angeboten werden.

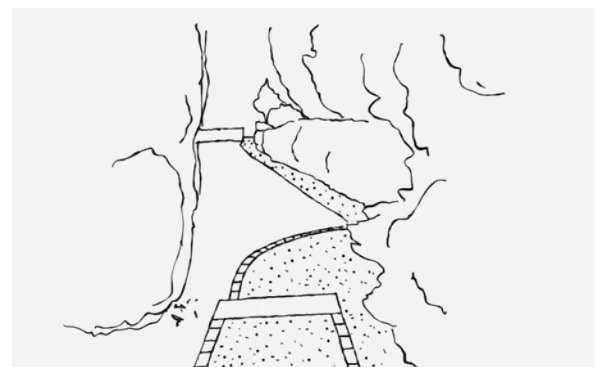
Der Situation mit dem heute bereits renaturierten Bach, der bestehenden Wegverbindung von der Kirche zur Niederrohrdorferstrasse, der grossen unterbenutzten Gartenfläche sowie der vorhandenen öffentlichen WC-Anlage birgt ein ausserordentlich grosses Potenzial, mit einfachsten Mitteln einen grossen Mehrwert für die Gemeinde zu schaffen und einen grosszügigen, vernetzten Naherholungsraum umzusetzen.



St. Martin Park



Heutige Situation mit dem alten Friedhof (1), dem ungenutzten Park (2), der Parkierungsfläche (3), dem öffentlichen WC (4) und dem renaturalisierten Bach (5)



Heutiger Weg im Bereich des alten Friedhofs

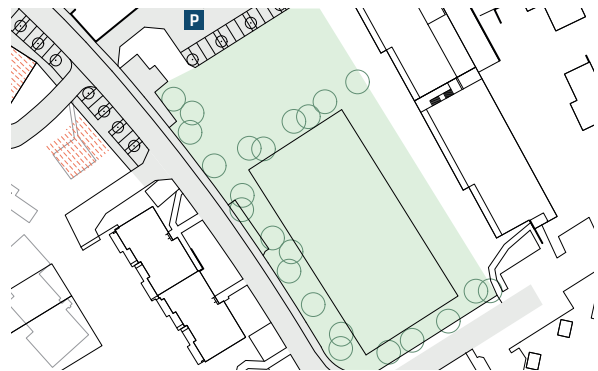
SPORTANLAGE CHOLACHER

Unterhalb der Seniorenwohnungen der Bergstrasse liegt entlang der Cholacherstrasse die zentral gelegene Sportwiese. Neben den sportlichen Betätigungsmöglichkeiten birgt das Areal eine Entsorgungsstelle, mehrere Parkplätze, sowie ein Bereich mit Privatgärten.

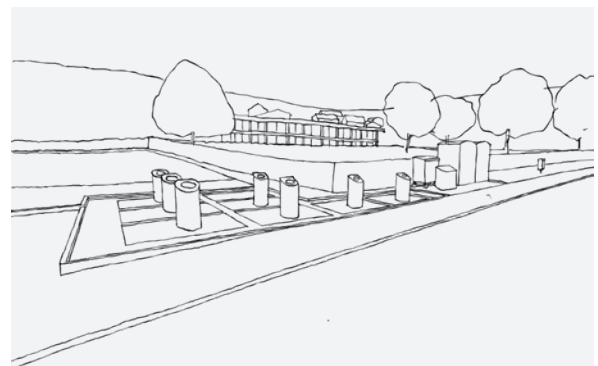
Die Sportwiese ist durch die Hanglage, die Bepflanzung und an den Längsseiten liegenden Erdwällen allseitig gut abgeschirmt. Der Sportplatz weist neben zwei Fussball-Toren und dahinter liegende Schutzgitter auch vereinzelte Sitzgelegenheiten an den Rändern auf.

Die Sammel- und Entsorgungsstelle wurde im 2012 neu gebaut. Sie entspricht den aktuellen Standards, bauliche Massnahmen sind aktuell nicht abzusehen. Eine Grüneinfassung könnte allenfalls dazu beitragen, sie optisch zurückzunehmen. Genügend durch Bäume gedeckte Parkplätze stehen direkt dahinter zur Verfügung.

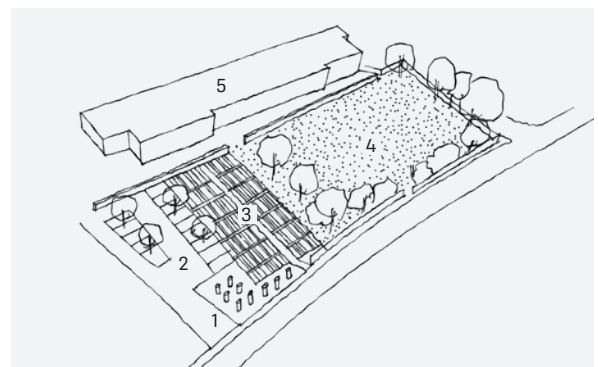
Das generationenübergreifende und breit genutzte Areal weist ebenfalls, zwischen Parkplätze und Sportwiese abgeschirmt, eine Fläche auf für Privatgärten und erfüllt dadurch verschiedenste Funktionen. Es ist gut erschlossen und liegt in direkter Nähe zum Zentrum. Als wichtiger Freiraumanker in Zentrumsnähe soll dieser Bereich gepflegt und erhalten werden.



Cholacherstrasse, Grünfläche mit Sportwiese und Privatgärten



Cholacherstrasse mit Entsorgungsstelle im Vordergrund



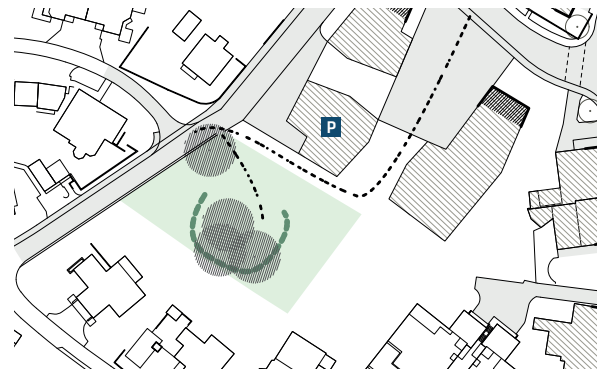
Areal mit Entsorgungsstelle (1), Parkplätzen (2), privaten Gärten (3), öffentlich zugänglichem Sportplatz (4) und Seniorenwohnungen (5)

AUSSICHTSPUNKT BÄNKLI

Der südlich der Überbauung Bänkliwiese und oberhalb der Grossbergstrasse liegende Hügel ermöglicht eine wunderbare Aussicht über das Reusstal. Die durch Bäume geschützten „Bänkli“ bieten einen zentrumsnahen Ruheort, welcher durch die kommende Überbauung „Bänkliwiese“ zusätzlichen Nutzen erfahren dürfte.

Der Platz ist heute durch Hecken sehr stark abgeschlossen und die Aussicht dadurch stark verdeckt. Aktuell ist es eher eine introvertierte, fast heimliche Sitzecke. Es wäre daher wünschenswert, eine optische Öffnung und eine breitere Nutzung anzustreben. Durch das Wegfallen der stark schliessenden Hecken würde die Aussicht wieder hergestellt und der Platz zusätzlich belichtet ohne die Ruhe und Abgeschlossenheit des Ortes zu beeinträchtigen.

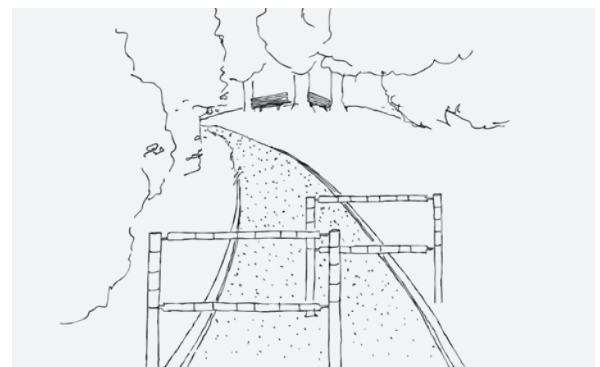
Der Hügel als Grünfläche und räumlicher Abschluss in das südlich gelegene Tal sollte zwingend unbebaut erhalten werden.



Aussichtspunkt „Bänkli“



Ansicht heute mit stark schliessender Hecke im Hintergrund (gepunktete Fläche)



Zugang von der Buacherstrasse

3.4 QUALIFIZIERUNG DER ZUFÜHRENDE STRASSENÄUME

OBERDORFSTRASSE

Die am Hang liegende Oberdorfstrasse weist teilweise (vorwiegend im unteren Teil) eine intakte dörfliche Struktur und Bausubstanz auf. Das kleine durchgrünte Wohnquartier an der historischen Wegverbindung besteht aus etwa zehn zweigeschossigen Bauten mit differenziert gestalteten und teils terrassierten Vorplätzen, sowie einzelnen Vorgärten.

Die abwechslungsreiche Ausgestaltung und Terrassierung der Vorplätze und -gärten gilt es für den gesamten Strassenraum zu erhalten und zu ergänzen. Gekieste Flächen bringen bäuerlichen Charakter und sind erhaltenswert. Offene Wiesenflächen welche an den Strassenraum grenzen, machen die Topografie und Lage spürbar. Hecken entlang dem Strassenrand sind möglichst zu vermeiden, eher sind punktuell gesetzte ortstypische Einzelbäume zu ergänzen.

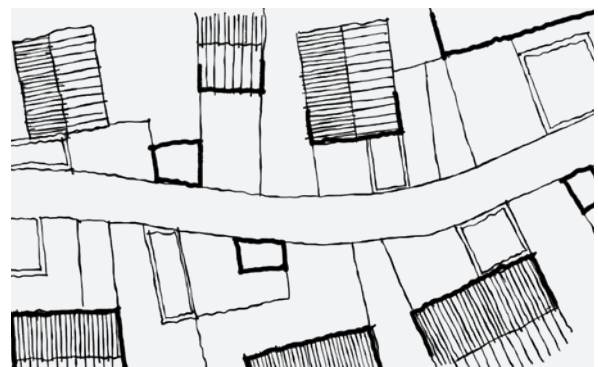
Allfällige Neu- und Umbauten haben sich sowohl in der Volumetrie wie auch in der Gestaltung von Gebäude und Umschwung am historischen Bestand zu orientieren. Die Bauten sind mit repräsentativen Fassaden, mit Vorplätzen und Eingängen auf die Oberdorfstrasse auszurichten und die Architektur und Umgebungsgestaltung ist sorgfältig auszuführen. Die teils unterschiedlichen Abstände zur Strasse fördern die Verzahnung von Vorplätzen und Strassenraum und sind als typisch zu betrachten bzw. fortzuschreiben.



Oberdorfstrasse mit eingezeichnetem potenziellem Neubau



Ansicht Oberdorfstrasse - Vorplätze und Terrassierung



Dörflicher Strassenraum mit Belagswechsel und Bauerngärten

HINTERBÄCHLISTRASSE

Die historische Wegverbindung nach Staretschwil ist Teil des alten Dorfkerns. Nur noch spärlich ist dieser dörfliche Strassenraum intakt. Die im Jahre 1967 gebaute Überbauung mit der Bank und dem Volg steht der Hinterbächlistrasse abweisend gegenüber und bricht mit der ortstypischen Struktur.

Den dörflichen Strassenraum der Hinterbächlistrasse gilt es möglichst wiederherzustellen. Die Vorräume und Vorplätze der Bauten sind direkt an die Strasse zu führen und sollten dieser einladend gegenüber treten (analog dem im unteren Abschnitt bestehenden Bauernhaus mit Scheune). Auf eine Parkierung am Strassenrand sollte möglichst verzichtet werden.

Der Vorbereich des Wohnhaus-Eingangs oberhalb des Volgs sollte umgestaltet werden. Anstatt diesen als Abfallcontainer-Depot mit strassenabweisenden Mauern und Rampen zu nutzen, könnte der Bereich zu einem einladenden Vorplatzbereich umgestaltet werden. Dies würde mit dem bäuerlichen Bestand gegenüber den Auftakt der Strasse aufwerten.

Das beschriebene Prinzip ist möglichst bis zum Zelgli umzusetzen und zu ergänzen. Die Gebäude sollten sich mit einladenden Fassaden und Eingangsbereichen der Strasse zuwenden. Die Vorplätze sind über das Trottoir direkt an den Strassenrand zu führen und es sind bevorzugt ortstypische Materialien zu verwenden. Nach Möglichkeit sind begrünte Vorgärten und ortstypische Einzelbäume zu ergänzen. Auf sichthemmende Elemente wie Hecken und hohe Mauern ist möglichst zu verzichten.



Hinterbächlistrasse



Ansicht Hinterbächlistrasse - intakte dörfliche Struktur mit bäuerlichen Vorplätzen bis zum Strassenrand



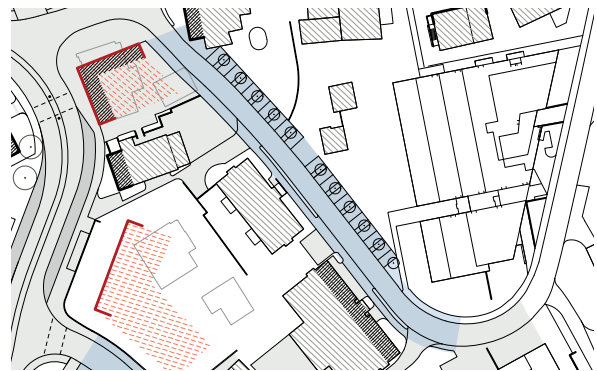
Hinterbächlistrasse Seite Volg. Vorbereiche und Vorplätze aktuell ungünstig gelöst. Die dörfliche Strassenstruktur gemäss gegenüberliegender Seite gilt es wieder herzustellen.

BERGSTRASSE

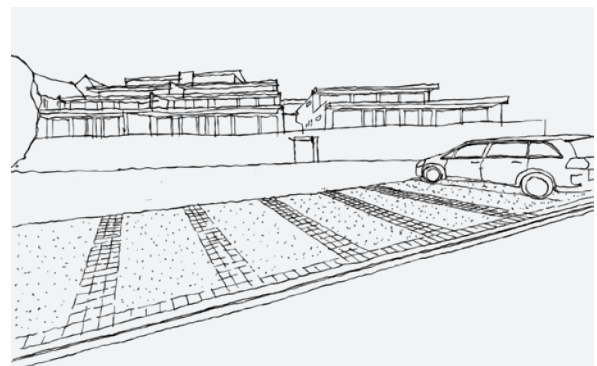
Die Bergstrasse ist eine für die Wohngebiete oberhalb des Zentrums wichtige zuführende Strasse. Sie führt vom östlich liegenden Naherholungsgebiet Heitersberg nach Oberrohrdorf. Im unteren Bereich der Strasse, zwischen den Seniorenwohnungen, der Terrassensiedlung und der Landi bis hin zum Volg gibt es ein einseitiges, nicht in der ganzen Länge durchgehendes Trottoir. Die gegenüberliegende Strassenseite wird mehrheitlich als Parkierungsfläche genutzt.

Ziel ist es, den Gehweg durchgehend bis hin zur neuen Begegnungszone zu ergänzen. Im Zusammenhang mit einem allfälligen Neubauprojekt am unteren Ende der Strasse könnte das Trottoir in einem neu gestalteten öffentlichen Vorplatz auslaufen.

Die Parkplätze wie sie unterhalb der Terrassensiedlung heute bereits existieren könnten mit geringem Aufwand im unteren Bereich der Strasse in ähnlicher Ausführung ergänzt werden. Die Materialisierung mit Kies und Pflastersteinen, als sickerfähigen und ortstypischen Belag, soll fortgeführt werden. So kann in Zentrumsnähe das oberirdische Parkplatzangebot moderat gestärkt werden. Es ist aus Gründen der Sicherheit auf eine möglichst grosszügige Dimensionierung zu achten. Um die Parkierungsflächen attraktiv zu gestalten und den Strassenraum aufzuwerten soll eine lockere, einseitige Baumreihe gepflanzt werden. Die Restflächen-Rabatten am Trottoirrand könnten für eine erhöhte Verkehrssicherheit in Zusammenhang mit einer Bereinigung bzw. durchgehenden Gestaltung der Vorplätze aufgehoben werden.



Bergstrasse mit durchgehendem Trottoir und Parkplätzen



Parkplätze vor der Terrassensiedlung an der Bergstrasse heute



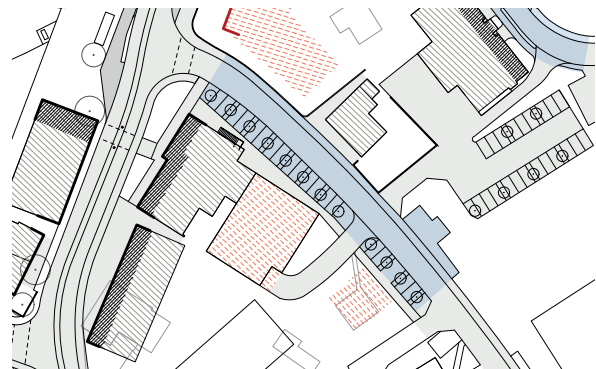
Ansicht die Bergstrasse hoch. Bestehendes Trottoir rechts und ergänzte, neu durchgehende Parkierung mit Bäumen links

CHOLACHERSTRASSE

Die an die Kantonsstrasse führende Cholacherstrasse weist heute im Betrachtungsperimeter einseitig ein Trottoir auf. Die gegenüberliegende Strassenseite ist vorwiegend geprägt durch den eingeschossigen Anbau mit Tiefgarage der Post. Vereinzelt Rabatten, Steingärten, Zufahrten und Parkierungsflächen sind mehr oder weniger konzeptlos aufgereiht.

Diese Situation sollte geklärt werden. Der zum Zentrum zuführende Strassenraum besitzt heute vereinzelte Parkplätze sowie eine dem Postgebäude zugehörige Tiefgaragenzufahrt. Es bietet sich die Chance mehr zentrumsnahe Parkplätze zu schaffen und dabei den Strassenraum aufzuwerten. Die mit einer Baumreihe bestückten, neu geschaffenen bzw. ergänzten Parkplätze sind hochwertig und idealerweise aus einem versickerungsfähigen Material zu gestalten (Kies, Rasengittersteine). Aufgrund der sicherheitstechnischen anspruchsvollen Ein- und Ausfahrt zur Cholacherstrasse sind die Parkplätze möglichst komfortabel zu dimensionieren. Die neu eingeführte Regelmässigkeit klärt die Situation und schliesst die Strassenseite räumlich ab.

Die private Tiefgarage als Hinterbau des Postgebäudes bietet die Möglichkeit, mit einem allfälligen Ausbauprojekt zusätzliche zentrumsnahe öffentliche Parkplätze zu schaffen. Auch der heute unattraktiv gestaltete, bescheidene Grünraum gegenüber der Entsorgungsanlage und des Sportplatzes wird nicht als erhaltenswert eingestuft. Hier wäre ebenfalls ein der Strasse zugewandeter Neubau dem städtebaulichen Gefüge und dem Strassenraum zuträglich.



Cholacherstrasse mit Parkierung am Strassenrand und postseitigen Neubauten



Mögliche Aussenraumgestaltung. Sicht von Kantonsstrasse in Richtung Cholacherstrasse mit dem Postgebäude.



Cholacherstrasse mit ausgebauter Parkierung am Strassenrand rechts, Trottoir links und einem allfälligen Neubauprojekt im kleinen Park hinten rechts

NIEDERROHRDORFER- UND RINGSTRASSE



- raumbildende hohe Mauern
- wichtige Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum
- - - - neue Durchwegung in den inneren Ring
- ① Gestaltungsplan „Bänkliwiese“
- ② Areal Swisscom

Die Niederrohrdorferstrasse führt von Niederrohrdorf an die Ringstrasse und in das Zentrum von Oberrohrdorf. Sie ist hangseitig stark geprägt durch die hohen Mauern der Kirche und des inneren Ringes. Auf der gegenüberliegenden Seite wird dieser starken, räumlichen Begrenzung mit einer historisch gewachsenen, bis heute typischen Verzahnung von Bauten und Vorplatzbereichen begegnet.

Im Bereich der Niederrohrdorferstrasse, gegenüber der Kirche, ist diese Raumverzahnung heute gut erkennbar. Zwischen den Bauten öffnet sich der Blick in die Tiefen der Landschaft und auf das angrenzende Siedlungsgebiet. Gegenüber den optisch eher zurückweisenden Stützmauern wirkt die durch diese Verzahnung entstehende Öffnung wohltuend und befreiend. Dieses städtebauliche Muster sollte entlang der Ringstrasse fortgeführt werden. Im Gestaltungsplan „Bänkliwiese“ wird dies bereits gut umgesetzt.

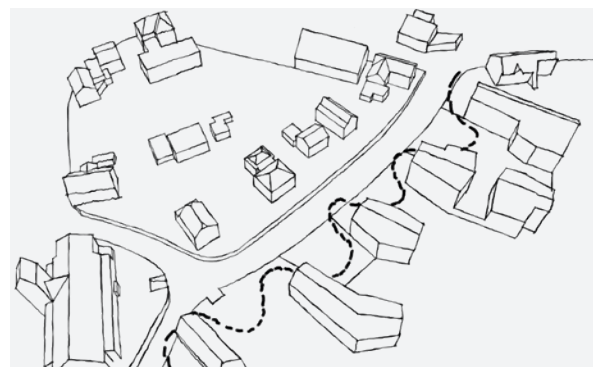
Die potenziellen Neubauten liegen am „äusseren Ring“ und bieten das Potenzial für gewerbliche und/oder Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss. Im Bereich der „Bänkliwiese“, sowie auf dem heutigen Swisscom Gelände wäre dies eine Bereicherung für das Ortszentrum. Die Bauten bieten ebenfalls die Chance, durch neu entstehende, unterirdische Parkieranlagen den inneren Ring von der (räumlich stark einschränkenden) oberirdischen Parkierung zu entlasten. Eine neue Durchwegung von der Ringstrasse in den inneren Ring ist dabei zentral. Die bis in die 80er Jahre bestandene Wegführung soll wieder aktiviert werden.



Sicht in Richtung Niederrohrdorf. Im Vordergrund Mauer der Kirche rechts und gestaffelten Bauten links



Bestehende Hofsituation und Raumverzahnung an der Niederrohrdorferstrasse



Dreidimensionale Darstellung der Raumverzahnung an der Niederrohrdorfer- und Ringstrasse mit Neubauten auf der Bänkliwiese und dem Swisscom-Areal

3.5 ZENTRALE BAUPROJEKTE DER GEMEINDE

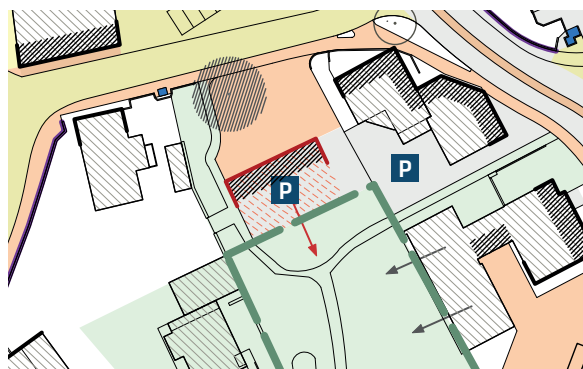
NEUES HAUS IM INNEREN RING

Zwischen dem ehemaligen Restaurant „zum weissen Kreuz“ und dem Gewerbebau an der Ringstrasse 22 liegt eine heute als Parkplatz genutzte Fläche. An diesem Standort wäre eine bauliche Verdichtung denkbar. Ein sorgfältig eingefügter Neubau könnte beidseitig, zum Parkraum im inneren des Ringes wie auch strassenseitig mit dem vorgelagerten „Buchen-Platz“ und die angrenzende Begegnungszone eine räumliche Klärung und Aufwertung herbeiführen. Auch bietet sich die Chance mit einer (teils) öffentlichen Tiefgarage zusätzliche unterirdische Parkplätze im Zentrum zu schaffen.

Der neu gestalten Buchenplatz abschliessenden Bau würde verschiedene Funktionen übernehmen. Gegenüber der „Begegnungszone Kirche“ würde die Platzfläche einladend vom Trottoir in den inneren Ring führen. Bei der Parkfläche im Innern würde die räumliche Wirkung durch einen gut eingefügten Bau verstärkt und mit einer publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss könnte dieser zentrale Grünraum zusätzlich bespielt werden.

Ein Neubau bietet ebenfalls die Chance, mit einer grosszügigen Tiefgarage zusätzliche, öffentliche Parkplätze an zentraler Lage anzubieten. Damit könnten heute bestehende oberirdische Parkplätze aufgehoben werden zugunsten einer Aufwertung und besseren Nutzung des öffentlichen Raums. So könnten zum Beispiel die heute einzig für Parkierung genutzten Flächen gegenüber, neben dem Restaurant „zum Löwen“ oder bei der Kirche vielseitiger genutzt werden.

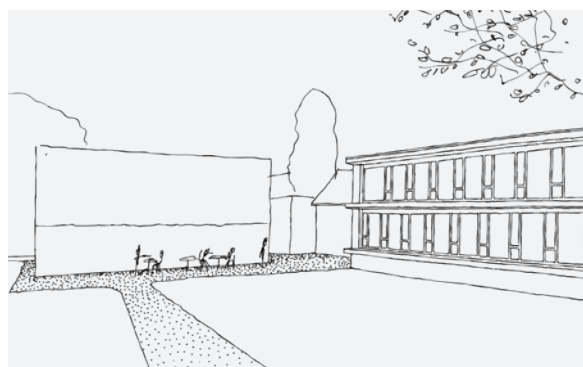
Der Bau hat sich in Volumetrie, Ausrichtung und Materialisierung gut in die bestehende Randbebauung des Ringes einzugliedern und ist mit Sorgfalt zu gestalten.



Neues Haus im Inneren Ring - Ausschnitt aus Masterplan



Zweigeschossiges Volumen. Sicht von der Ringstrasse



Neubau mit publikumsorientierter Nutzung, zB. Café im Park.

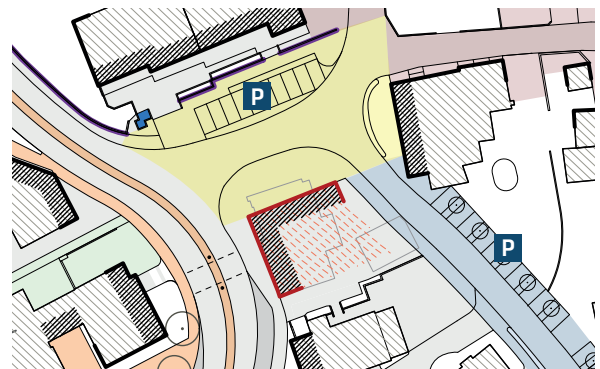
NEUBAU VEREINSHAUS

Der in den 60er Jahren gebaute Bau an der Ringstrasse 1 ist im Besitz der Einwohnergemeinde Oberrohrdorf. Das gegenüber dem Gemeindehaus stehende Gebäude beherbergte früher im Erdgeschoss einen Kiosk, heute wird dort ein Imbiss-Stand betrieben. Eine allenfalls ergänzte, publikumsorientierte Nutzung wäre auch bei einem Neubau des nicht erhaltenswerten Baues wünschenswert.

Ein Neubau an dieser Stelle könnte die städtebauliche Situation klären und mit einer geeigneten Nutzung im Erdgeschoss die angrenzende Begegnungszone Volg wesentlich aufwerten. So könnte zum Beispiel die neu entstehende Aussenfläche von einem kleinen Gastronomie-Betrieb genutzt werden. Auch auf Seiten der Ringstrasse wäre eine publikumsorientierte Nutzung denkbar und wünschenswert. So wäre, wie früher, ein Kiosk für diesen Standort eine denkbare Nutzung.

Mit der Aufwertung der Begegnungszone Volg wäre ein teilweiser Rückbau der Parkplätze wünschenswert. Auf zusätzliche Aussenparkplätze auf diesem Platz sollte zwingend verzichtet werden. Ein Neubau könnte im Idealfall mit einer öffentlich (mit-)nutzbaren Tiefgarage diese Parkplätze kompensieren. Eine solche Tiefgarage wäre jedoch aufgrund des Raumbedarfs nur parzellenübergreifend realisierbar.

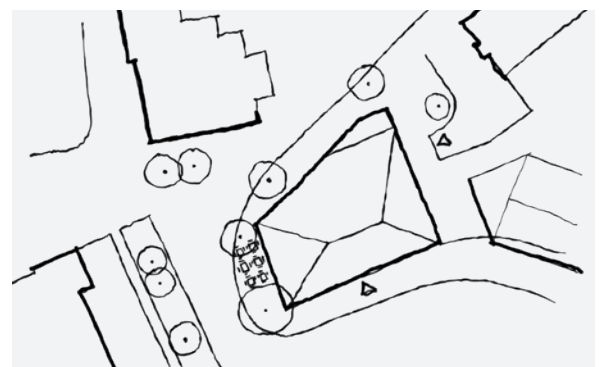
Das Gebäude steht an einem sehr zentralen Ort und übernimmt städtebaulich eine wichtige Funktion. Es ist das abschliessende Element zum Platz der Begegnungszone Volg und steht gegenüber dem Gemeindehaus entlang der für den Ort prägenden Kantonsstrasse. Das Gebäude ist architektonisch anspruchsvoll und mit Sorgfalt zu gestalten.



Neues Haus im Inneren Ring an der Begegnungszone Volg



Sicht von Kantonsstrasse mit dem heute stehenden Gebäude, dem Vereinshaus an der Ringstrasse 1 (rechts)



Bachelorarbeit Thomas Geiges, keine zusätzlichen oberirdischen Parkplätze, Tiefgarage, angedeutete Aussenbestuhlung.

4. WEITERES VORGEHEN

DAS PLANUNGSINSTRUMENT „MASTERPLAN“

Der Masterplan ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das bestehende räumliche Entwicklungsleitbild (REL).

Der Masterplan leistet eine Gesamtschau über das Zentrum von Oberrohrdorf und definiert die anzustrebende bauliche Entwicklung.

Der Masterplan dient als Grundlage für das Bauen im Ortskern und legt wegweisend fest, welche Gebäude und Freiraumelemente erhaltenswert und für das Dorf wichtig sind. Der Plan vermerkt die Ausrichtung der Bauten in der Siedlungsstruktur in Wechselwirkung mit dem Strassenraum.

Der Masterplan zeigt auf, wo Potentiale zur Innenentwicklung bestehen, sei dies bei grösseren Gebäuden oder auf Arealen. Er zeigt für die wichtigsten Teilbereiche ortsbauliche Ansätze und Bebauungsmöglichkeiten.

Der Masterplan ist bewusst schematisch gehalten, um ausreichend Spielraum und Flexibilität für die optimale ortsbauliche Einbettung einzelner Projekte zu gewährleisten.

Das Masterplan soll langfristig seine Wirkung entfalten, hierzu ist ein umsichtiger und sorgfältiger Vollzug durch die Behörden notwendig.

MITWIRKUNG DURCH DIE BEVÖLKERUNG

Die Bevölkerung wird im Herbst 2023 an zwei Anlässen, 25. Oktober und 2. November 2023, über den Masterplan informiert. An den beiden Anlässen wird der Masterplan kurz vorgestellt und es besteht die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Anregungen und Inputs zum Masterplan können während der Mitwirkungsfrist vom 16. Oktober bis am 16. November 2023 schriftlich bei der Gemeinde eingereicht werden. Die mündlich deponierten Anliegen an den Sprechstunden können nicht als Mitwirkungseingaben behandelt werden.

Der Masterplan ist während der Mitwirkungsfrist (16.10. -16.11.2023) online auf der Webseite der Gemeinde Oberrohrdorf einsehbar.

Die Mitwirkungseingaben werden nach Ablauf der Frist ausgewertet und behandelt. Die Eingaben werden nach Konsolidierung dann soweit als möglich und sinnvoll in den Masterplan aufgenommen.

VERABSCHIEDUNG DURCH GEMEINDERAT

Der Masterplan soll nach der Mitwirkung und nach einer verwaltungsinternen Prüfung seitens der Gemeinde wie auch einer informellen Begleitung durch den Kreisplaner (Kantonale Raumentwicklung) durch den Gemeinderat verabschiedet werden. Dadurch wird er für die Behörden verbindlich.

Der Masterplan wird als Verständigungsgrundlage zwischen Behörden, Politik und Bevölkerung fortan ein wertvolles Instrument darstellen und seine Gültigkeit beibehalten, insbesondere für die Veranschaulichung und Vermittlung der zu erreichenden, auch qualitativen Entwicklungsziele für das Zentrum der Gemeinde Oberrohrdorf, z.B. in Zusammenhang mit Bauvorhaben in diesem Raum.

PLANUNGSRECHTLICHE UMSETZUNG

Um den obsoleten Überbauungsplan von 1994 ersetzen zu können, müssen die Ziele und Inhalte des Masterplans ferner eigentümerverschrieben umgesetzt werden.

Als geeignetes Instrument wurde der öffentliche Gestaltungsplan bestimmt. Dieser kann separat festgesetzt werden und wird als Teil der Sondernutzungsplanung die 2020 genehmigte, revidierte Nutzungsplanung der Gemeinde ergänzen und vervollständigen, ohne dessen Beständigkeit anzutasten.

Im nächsten Schritt gilt es daher, die planungsrechtlichen Möglichkeiten des Gestaltungsplans auszuloten, um die im Masterplan definierten Ziele und Qualitäten möglichst umfassend rechtlich umsetzen und eigentümerverschrieben festsetzen zu können.

IMPRESSUM

DATUM

Stand vom 18. September 2023, Stand für die Mitwirkung.
Genehmigt vom Gemeinderat am ...

AUFTRAGGEBERIN

Gemeinderat Oberrohrdorf
Ringstrasse 2, 5452 Oberrohrdorf

AUFTRAGNEHMERIN

K A KARO - Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH
R O Museumstrasse 9, 5200 Brugg
Projektmitarbeit: Maresa Schumacher, Pascal Arnold
mail@k-aro.ch, www.k-aro.ch

Steinmann Ingenieure und Planer AG
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg
Projektmitarbeit: Manuel Basler, Annika Klose
brugg@steinmann-ing.ch, www.steinmann-ing.ch

