

Analyse Topographie und Körnigkeit

Auftraggeber
Gemeinde Niederrohrdorf

Teilleistungen
Masterplan

Nutzungsprogramm
Detailhandel, Wohnen etc.

Termine
2016-2017

Team
Philipp Husstein, Dominique Turzer

1611 NDRD_NUPLA Masterplan Kernzone Bünt

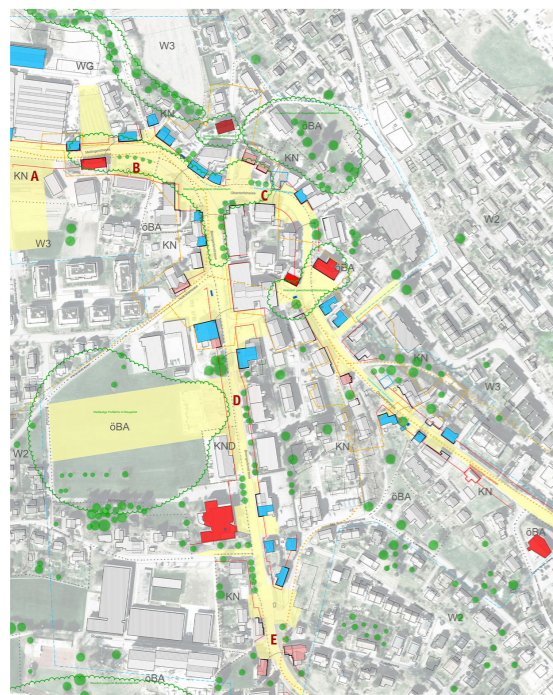
Zonenplan und Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederrohrdorf befinden sich in Revision. Hinsichtlich einer qualitativvollen und nachhaltigen Entwicklung des Ortskernes und des Ortsbildes entwickeln wir den Masterplan. Schwerpunkt bilden die Frei- und Strassenräume sowie die Bebauungstypologien. 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 qualitativvollen 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.

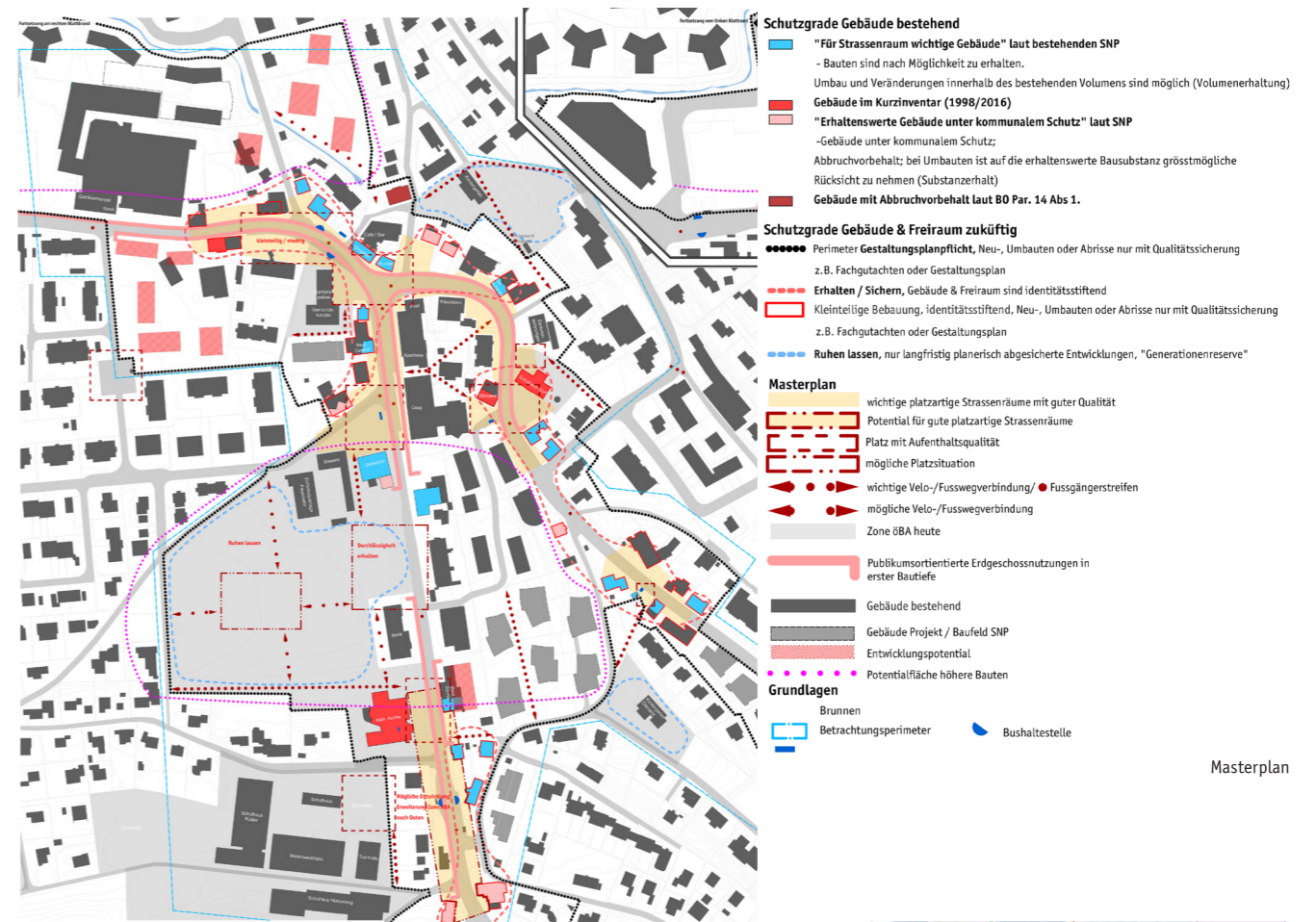
Spezielle Eigenschaften Zentrumsentwicklung, Freiraum im Siedlungsgebiet, Generationenreserve



Gesamtplan



Analyse Strassenräume



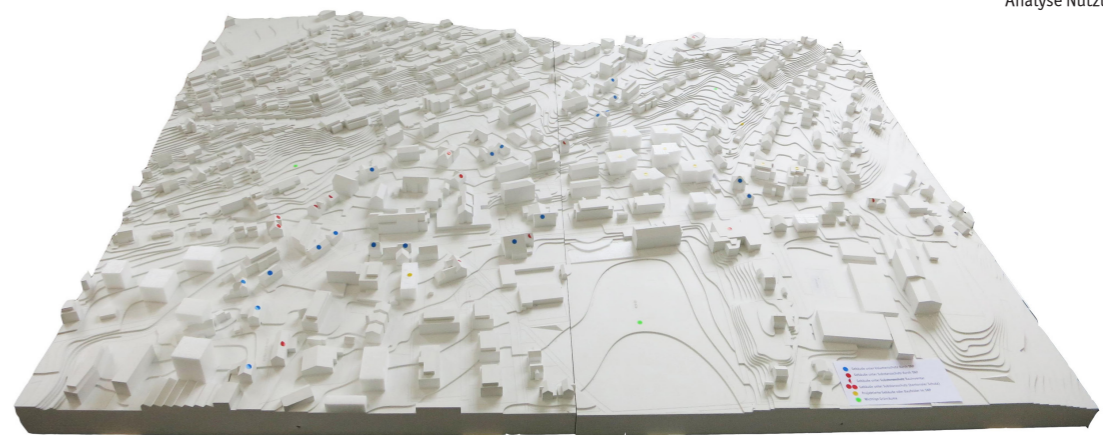
Masterplan

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

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



Analyse Nutzung und Dichte



Modell