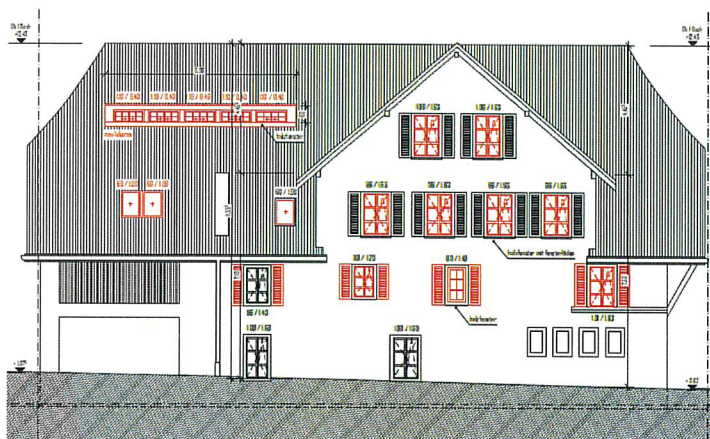
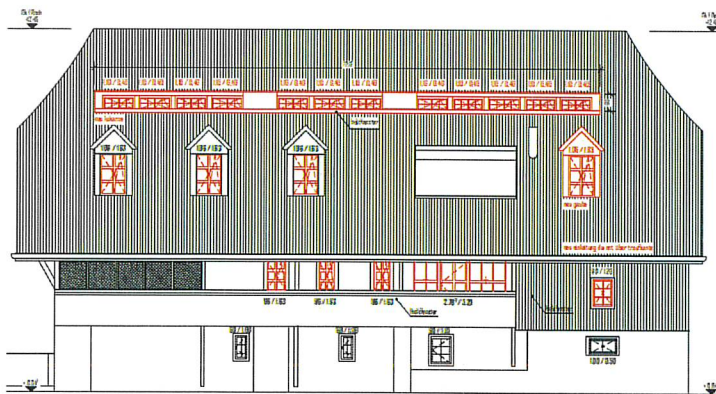


Fachbericht «Sanierung Alter Engel»

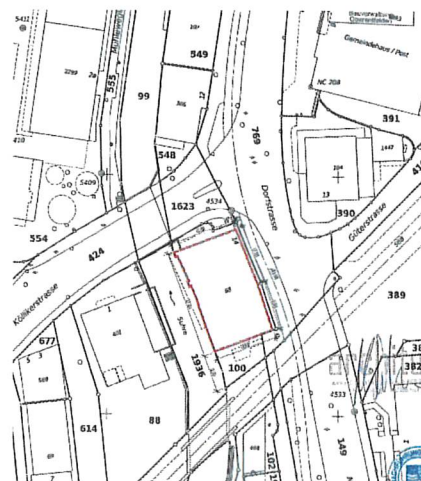
Beurteilung der Eingliederung ins Ortsbild gemäss § 41 BNO

Gemeinde	Oberentfelden
Auftrag / Projekt	Sanierung «Alter Engel», Dorfstrasse 14, Oberentfelden, Parz. Nr. 100
Baugesuch Nr.	5999
Bauherrschaft	ROJ Immobilien AG, Oltnenstrasse 24, 5014 Gretzenbach
Projekt verfasst von	Architext GmbH, Hofstätterweg 2, 4542 Luierbach
Auftraggeber	Gemeinde Oberentfelden
Ansprechpartner	Kirsten Hauri
Stellungnahme verfasst von	Manuel Peer, Landschaftsarchitekt HTL, Raumplaner Dorothea Rana, Architektin und Raumplanerin, Dipl. Ing. TU PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	17. September 2024



1 Auftrag

Die Bauherrschaft sieht die Sanierung und den Umbau des Gebäudes «Alter Engel» am Rand des Dorfcentrums in Oberentfelden vor. Es sind ein Laden im Erdgeschoss und drei Wohnungen in den Obergeschossen geplant. Die schmale Parzelle wird von drei Seiten durch Verkehrsadern eingerahmt: der Köllikerstrasse im Norden, der Dorfstrasse mit paralleler WSB-Bahnlinie im Westen und einer SBB-Linie im Süden. Zudem grenzt die Parzellen im Osten an die kanalisierten Suhre.



Der «Alte Engel» ist ein spätgotischer Gasthofbau mit angebauter Scheune aus dem 17. Jahrhundert und beherbergte zu Anfang den Gasthof «Engel». Der eindrückliche Bau mit ausladendem Gehrschilddach mit Giebelründe markiert an der Kreuzung Dorfstrasse/Köllikerstrasse den Dorfeingang und prägt das Bild des Ortskerns massgeblich.

Das Gebäude wurde allerdings im Laufe der Zeit immer wieder umgebaut und verändert. Zu den nachträglichen An- und Umbauten gehören die murale Scheune (Anfang 19. Jh.), der wuchtige Quergiebel zur Muhenstrasse (1920er-Jahre) und der Umbau mit einer Ladenfront im Erdgeschoss zur Köllikerstrasse.

Im Auftrag der Gemeinde Oberentfelden ist eine fachliche Stellungnahme zur ortsbaulichen Eingliederung und bezüglich des kommunalen Substanzschutzes des oben erwähnten Bauvorhabens zu erstellen. Die fachliche Stellungnahme konzentriert sich auf die qualitativen Aspekte der ortsbaulichen Eingliederungen. Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige weitere, für die Baubewilligung massgebende Belange werden von der Bauverwaltung Oberentfelden kontrolliert.

2 Gesetzliche Grundlagen

Die vom Baugesuch betroffene Parzelle ist der Zentrumszone Z zugewiesen. Das Gebäude «Alter Engel» ist als kommunales Kulturobjekt bezeichnet und steht gemäss § 22 BNO unter Schutz. Der Gemeinderat ist gemäss § 41 BNO befugt, zur Prüfung von Gesuchen externe Fachstellen beizuziehen.

3 Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Bauvorhaben Sanierung und Umbau «Alter Engel» (BG. Nr. 5999) liegen vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 11. Oktober 2023
- Plan Grundrisse 1:100, Stand 21. Juni 2024
- Plan Fassaden 1:100, Stand 21. Juni 2024
- Plan Schnitte 1:100, Stand 21. Juni 2024
- Stellungnahme Kantonsarchäologie, Stand 19. Dezember 2023
- Stellungnahme Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand 7. Dezember 2023
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan, genehmigt 1. März 2001

4 Beurteilung

Bei der Beurteilung sind zwei Aspekte zu berücksichtigen. Einerseits liegt das Projekt in der Zentrumszone, andererseits handelt es sich um ein kommunales Kulturobjekt.

Gemäss § 38 Abs. 1 BNO wird die Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen in die Umgebung nach folgenden Kriterien beurteilt:

- a) Stellung
- b) Form, Staffelung und Gliederung der Baumassen
- c) Dachform und Dachneigung
- d) Fassadengestaltung
- e) Material und Farbgebung
- f) Aussenraum- und Terraingestaltung

Des Weiteren sind die Bestimmungen für Kulturobjekte gemäss § 22 Abs. 1 BNO zu berücksichtigen:

1 Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte von kommunaler Bedeutung dürfen nicht abgebrochen oder zerstört werden und sind gebührend zu unterhalten. Erweist sich bei Gebäuden die vollständige Erhaltung als unzumutbar, kann eine bauliche Veränderung oder ausnahmsweise ein Abbruch vom Gemeinderat bewilligt werden.

Beurteilung des Umbaus (Kriterien a, b, c, d)

Der Umbau des ehemaligen Gasthofes «Alter Engel» sieht vor, das Hausinnere zu entkernen und innerhalb der Bausubstanz neu gestaltete Räumlichkeiten einzurichten. Dabei werden die beiden Gebäudeteile, ehemaliger Gasthof und später ergänzte Scheune, zusammengefasst. An der Aussenhaut sind nur wenige Eingriffe vorgesehen, was begrüsst wird. Zur besseren Belichtung der Wohnung im obersten Dachgeschoss sind neu schmale Bänder mit Lukarnen für beide Längsfassaden vorgesehen. Das gewählte Format erscheint uns passend, da es sich zurückhaltend in die Dachfläche integriert. Für das Geschoss darunter ist in der Westfassade eine Ergänzung mit einer Gaube vorgesehen, die in ihrer Erscheinung den bereits bestehenden Gauben entspricht, sowie zwei zusätzliche Dachfenster in der Ostfassade. Beide Eingriffe sind nachvollziehbar und werden positiv bewertet.

Es ist geplant, die bestehenden Fenster zu ersetzen. Gerade an den Hauptseiten des Gebäudes ist besonders darauf zu achten, den traditionellen Charakter des Gebäudes zu erhalten. Daher wird der Ersatz mit entsprechenden Holzfenstern mit Sprossen begrüsst. Es wird empfohlen bei der Ausführung auf den Einsatz von flügelbündigen Sprossen zu achten, daher sollte noch ein detaillierter Nachweis erfolgen. Ebenfalls begrüsst wird der Einsatz von Fensterläden an der Ostfassade, die dem Bestand gleichen.

Das Bauvorhaben sieht keine Umgestaltung des Erdgeschosses vor. Das Obergeschoss und die beiden Dachgeschosse dagegen werden entkernt und neu in Zimmer eingeteilt. Da die Räume der ehemaligen Wirtschaft bzw. des Gasthauses

wesentlich tiefer sind als in einem gewöhnlichen Wohnhaus, entstehen mit der geplanten Neueinteilung sehr tiefe Räume, die sehr viel Sorgfalt im Umgang mit den Belichtungsverhältnisse erfordern. Der vorliegende Entwurf ist grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings empfehlen wir, um eine optimalere Belichtung des Wohnzimmers der Wohnung im 1. Dachgeschoss zu erreichen, einen Verzicht auf die Trennwand zwischen Wohn- und Kochbereich. Es sollte geprüft werden, ob die Küchenzeile verschoben und mit der Installationswand des Badezimmers kombiniert werden kann. Für die Wohnung im 2. Dachgeschoss soll geprüft werden, die Fensterbänder etwas niedriger anzuordnen (etwa Augenhöhe), so dass Ausblicke aus der Wohnung möglich sind.

Insgesamt zeichnet sich das Bauvorhaben durch einen angemessenen Umgang mit dem Bestand aus, der ermöglicht, die einprägsame Erscheinung des Gebäudes am Ortseingang gut zu bewahren und wieder zu beleben und einen guten Grundstein zur Kontinuität des Ortsbildes beizutragen.

Beurteilung Material und Farbgebung (Kriterium e)

Zur Material- und Farbwahl kann aufgrund der eingereichten Unterlagen keine Aussage gemacht werden. Da für eine gute Einpassung neben den räumlichen Aspekten insbesondere auch die Material- und Farbwahl entscheidend sind, ist für eine abschliessende Beurteilung ein entsprechender Nachweis noch zu erbringen.

Beurteilung Umgebungsgestaltung (Kriterium f)

Das schmale Grundstück wird zum grossen Teil durch das Gebäude eingenommen. Im Westen liegt das Gebäude direkt an der mit Ufermauern befestigten Suhre. Die Vorbereiche zur Kölliker- und zur Muhenstrasse sind heute einheitlich mit dem Trottoir gestaltet. Im Süden befindet sich ein kleiner Grünbereich. Die eingereichten Unterlagen enthalten jedoch keine Aussagen zur Umgebungsgestaltung, daher kann dieser Punkt nicht abschliessend beurteilt werden.

5 Fazit und Empfehlung

Der vorliegende Entwurf vermag die Vorgaben an das Ortsbild gemäss § 38 BNO resp. § 22 Abs. 1 BNO zu erfüllen. Es wird begrüsst, dass das markante Gebäude in seinem heutigen Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleibt. Wir empfehlen der Gemeinde sich auch in den weiteren Phasen für den Erhalt einer guten Qualität einzusetzen. Insbesondere sollte auf folgende Punkte geachtet werden:

- Detailnachweis bei Einsatz von neuen Holzfenster mit flügelbündigen Sprossen,
- eine Überprüfung der Materialisierung und Farbgebung anhand konkreter Muster vor Rohbauvollendung

Für allfällige Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.



Manuel Peer



Dorothea Rana

Zürich, 17. September 2024