

## Fachbericht Arealüberbauung «Wohn- und Geschäftshaus Aarauerstrasse 24»

Fachliche Stellungnahme gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV)

Gemeinde	Oberentfelden AG
Auftrag / Projekt	Wohn- und Geschäftshaus Aarauerstrasse 24, Parz.-Nr. 1203, 5036 Oberentfelden
Bauherrschaft	Keep Style GmbH, Schinhuetweg 5, 5035 Unterentfelden
Projektverfasser	FF PARTNER AG, Architektur und Realisierung Industriestrasse 10, 5036 Oberentfelden
Auftraggeberin	Gemeinde Oberentfelden
Ansprechpartner	Kirsten Hauri
Verfasser Stellungnahme	Jacques Rordorf, Dipl. Architekt ETH, MAS ETH Raumplanung FSU Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	15. April 2025



## 1. Ausgangslage

Die bestehende Überbauung der Parzellen Kat.-Nr. 445, 446, 453, 1203, 1315, 2012, 2013, 2463 und 2663 wurde als Areal geplant, wobei die vorliegende Parzelle 1203 mit einer Grundstücksfläche von 804 m<sup>2</sup> eine Baulücke innerhalb des Areals darstellt. Zum Zeitpunkt der Realisierung der Arealüberbauung war diese bereits mit einem EFH bebaut und verfügte über Ausnutzungsreserven.

Die bestehende Arealüberbauung wurde drei- bis viergeschossig umgesetzt, wobei nur die äusseren Längsbauten (Parzellen 445 und 446) viergeschossig sind. Das Gebäude in der Arealmitte (Parzelle 1315) und Bauten an der Aarauerstrasse (Parzelle 2013 und 2463), welche an die Parzelle 1203 angrenzen, wurden dreigeschossig realisiert.

Der vorliegende Fachbericht prüft eine Nachverdichtung der bestehenden Arealüberbauung aus ortsbaulicher Sicht. Dabei wird beurteilt, wie sich eine projektierte viergeschossige Baute in die Baulücke (Parzelle 1203) sowie Aufstockung der Nachbarsbauten in die Umgebung einfügt – grundsätzlich sind viergeschossige Bauten an diesem Ort entlang der Aarauerstrasse ortsbaulich vertretbar und aufgrund der rechtskräftigen Zonierung (WG4) gewünscht.

## 2. Gesetzliche Grundlagen

Gemäss § 40 der Bauverordnung (BauV) beauftragt der Gemeinderat nach Anhörung der Bauherrschaft eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme. Der Fachbericht gibt Auskunft darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der qualitativen Anforderungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV. Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige weitere für die Baubewilligung massgebende Belange werden von der Bauverwaltung Oberentfelden kontrolliert.

## 3. Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zur Arealüberbauung «Wohn- und Geschäftshaus Aarauerstrasse 24» liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan 1:500, Stand 28.03.2025
- Plan Grundrisse 1:100, Stand 28.03.2025
- Plan Fassaden 1:100, Stand 28.03.2025
- Plan Schnitt 1:100, Stand 28.03.2025
- Plan Umgebung 1:500, Stand 28.03.2025
- Erschliessungskonzept 1:500, Stand 28.03.2025
- Visualisierung von Aarauerstrasse und von Rückseite mit vier Vollgeschossen
- Brandschutzkonzept, Stand 28.03.2025
- AZ-Berechnung, Stand 28.03.2025
- Schattenstudie, Stand 28.03.2025
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan der Gemeinde Oberentfelden, genehmigt 9. März 2001
- Zur Information: Revision Bauzonenplan, Stand 2. Vorprüfung 12.10.2023/ Revision Bau- und Nutzungsordnung, Stand 2. Vorprüfung 09.08.2024

## 4. Vorbemerkungen

### 4.1 Zulässigkeit Arealüberbauung

Gesamthaft weisen die Fläche der Parzellen, welche als ein Areal gelesen werden, eine anrechenbare Landfläche von 20'064 m<sup>2</sup>. Die Parzellen liegen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (BNO) in der Zone W3 und Zone WG4.

Gemäss § 37 Abs. 1 BNO sind Arealüberbauungen in den Zonen W3 und WG4 zulässig und erfordern als Richtgrösse eine minimale Arealfläche von 3'000 m<sup>2</sup>. Die formellen Voraussetzungen für eine Arealüberbauung sind erfüllt.

## 4.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Das vorliegende Projekt weicht bezüglich der Ausnützung und den Abständen von den Vorschriften der Regelbauweise gemäss rechtskräftiger BNO ab. Die vorgesehene Erhöhung der Ausnützung liegt grundsätzlich innerhalb des Rahmens, den § 39 Abs. 4 BauV sowie § 37 Abs. 3 BNO für Arealüberbauungen zulassen. Wie weit diese Abweichungen – unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen, die an Arealüberbauungen gestellt werden – sinnvoll und gerechtfertigt sind, wird nachfolgend beurteilt.

## 5. Qualitative Beurteilung

Die Beurteilung der Arealüberbauung folgt bezüglich der Kriterien und der Reihenfolge dem unter § 39 Abs. 2 BauV vorgegebenen Raster. Wo nötig, werden ergänzende Bestimmungen der BNO einbezogen.

### 5.1 Haushälterische Nutzung des Bodens

Die vorliegende Parzelle 1203 liegt gemäss rechtskräftiger BNO teilweise in der Zone W3 und Zone WG4. Für die beiden Zonenanteilen sind gemäss rechtskräftiger BNO in der Regelbauweise insgesamt 622 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche möglich; mit Arealüberbauung erhöht sich dieser Wert auf 718.6 m<sup>2</sup>.

Wir weisen darauf hin, dass zukünftig 723.6 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche in der Regelbauweise möglich wären, da mit der Revision der BNO (aktueller Stand 2. Vorprüfung durch den Kanton) gemäss Änderungsplan Bauzonenplan würde die gesamte Parzelle 1203 neu der Zone WA4 mit einer Ausnützungsziffer von 0.9 und 4 Vollgeschossen zugeordnet werden. Somit kann die Parzelle künftig in der Regelbauweise gleich dicht wie heute mit der Arealüberbauung bebaut werden.

Das vorliegende Projekt weist – gemäss nicht überprüfter Ausnützungsberechnung – eine anrechenbare Geschossfläche von 708.3 m<sup>2</sup> und beansprucht eine Erhöhung der Ausnützung gegenüber der Regelbauweise. Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Parzellenteils in der Zone WG4 und ist viergeschossig. Die Geschossigkeit und Gebäudehöhe liegen innerhalb des Rahmens, den die Regelbauweise gemäss rechtskräftiger BNO vorgibt (vier Vollgeschosse und max. 13 m Gebäudehöhe bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss). Das Gebäude wird beidseitig direkt auf die Grenzen der Parzellen 2013 und 2463 der Arealüberbauung geplant. Gemäss den Planunterlagen ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Wohnräume beim Neubau und bei den Nachbarsgebäuden gewährleistet. Mit der Anordnung der Fenster in den Schlafzimmern in den Gebäudeecken zur Hofseite wird der Thematik der Einblick begegnet.

**Das mögliche Potenzial für eine Haushälterische Nutzung des Bodens wird im Rahmen der rechtskräftigen BNO mit der für Arealüberbauungen zulässigen Ausnützung ausgeschöpft. Das viergeschossige Wohngebäude mit gewerblich genutztem Erdgeschoss entspricht der vorgesehenen Zonierung und fügt sich typologisch (Nutzung, Geschossigkeit und Abmessungen) nahtlos in die Umgebung ein. Mit dem Ersatz des EFH schliesst das Bauvorhaben die Lücke in der bestehenden Arealüberbauung und führt zu einer Klärung der Ortsbaulichen Situation entlang der Aarauerstrasse.**

Das Projekt erlaubt neben der zonenkonformen Bebauung die optimale Ausnützung der Baulücke (Parzelle 1203). Mit dem Bauvorhaben ist eine zukünftige Aufstockung der Nachbarsbauten im Areal (Parzelle 2013 und 2463) auf vier Vollgeschosse sinnvoll und im Rahmen der angestrebten Innentwicklung Ortsbaulich gut vertretbar.

## 5.2 Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Das Areal ist einerseits geprägt durch die Lage an der Aarauerstrasse, die als Hauptverbindung nach Aarau sowohl für den ÖV (AVA) als auch für den motorisierten Verkehr eine Rolle spielt. Velorouten führen in der Nähe des Areals vorbei. Die Adressierung zur Aarauerstrasse wird durch die gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses und den Vorbereich für Warenumsschlag betont. Andererseits verleihen die innen liegenden grünen Finger dem Areal seinen Wohncharakter.

**Die geplante Überbauung mit Gewerbe im Erdgeschoss und Gewerbevorplatz, darüberliegenden Wohnungen und einem von Lärm geschützten Spielplatz auf der Gebäuderückseite fügt sich typologisch selbstverständlich in das Areal und grundsätzlich gut ins Quartierbild ein.**

## 5.3 Architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume

Das Wohnangebot umfasst komfortabel bemessene 3 2½-Zimmerwohnungen, 3 3½-Zimmerwohnungen sowie 2 Gewerberäume/ Büros im Erdgeschoss. Dieser Nutzungsmix ist an dieser Lage nachvollziehbar. Die Wohnungen sind zudem grundsätzlich zweckmässig organisiert, nachvollziehbar orientiert und gut belichtet.

Die äussere Erscheinung orientiert sich an den beiden Nachbarsbauten im Areal. Das gewerblich genutzte Erdgeschoss wird als Sockel materialisiert. Die in den Kubus eingezogenen Loggien der Wohnungen werden in der Fassadengestaltung zusammengefasst. Die Fassade ist insgesamt ruhig gestaltet und zurückhaltend materialisiert. Die Fassadenabwicklung ist nachvollziehbar, mit grösseren Fenstern für die Schlafzimmer und Wohnbereiche und kleineren Fenstern für die Nassräume. Die Fenster sind gleichmässig verteilt. Die Setzung der Fenster in den Schlafzimmern in den Gebäudeecken zur Hofseite löst die Thematik gegenseitiger Einblicke der Nachbarschaft (Parzelle 2013 und 2463).

Die Anordnung und Gestaltung der Aussenräume sind nachvollziehbar. Während der Bereich zur Aarauerstrasse dem Gewerbe dient, dient der rückwärtige lärmgeschützte Raum der gemeinschaftlichen Nutzung der Wohnüberbauung. Der bestehende Spielplatz im Areal (Parzelle 445) wird grosszügig erweitert, was sehr begrüsst wird.

**Positiv ist, dass die Gestaltung der Aussenräume nicht an den Parzellengrenzen haltmacht, sondern das Potenzial der bestehenden Anlagen und Freiräume im Areal bestmöglich einbezieht.**

**Die Fassadengestaltung ist grundsätzlich nachvollziehbar und einheitlich gestaltet.**

## 5.4 Erschliessung und Parkierung

§ 39 Abs. 2d) BauV schreibt für Arealüberbauungen eine «sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen» vor.

Gemäss § 37 Abs. 4 der rechtskräftigen BNO ist bei Arealüberbauungen anzustreben, ca. 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner in unterirdischen Autoeinstellhallen zu platzieren.

Zudem präzisiert § 8 Abs. 4 für die Zone WG4, dass oberirdische Verkehrsanlagen und Abstellflächen für Fahrzeuge oder Material auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind.

Gemäss den Plänen des Bauvorhabens ist die Autoeinstellhalle im Untergeschoss funktional über die bestehende Tiefgaragenrampe erschlossen (Dienstbarkeit) und effizient organisiert. Die Anzahl unterirdischer Parkfelder weist mit zwölf Stück für sechs Wohnungen ausreichend Reserven für zukünftige Aufstockungen innerhalb des Areals auf (Parzellen 2013 und 2463, ggf. mit Dienstbarkeit zu sichern). Auf dem Gewerbevorplatz sind insgesamt fünf oberirdische Parkfelder für Kunden und Besucher geplant, welche über die bestehende Dienstbarkeit Parzelle 2013 erschlossen werden. Der nicht unterbaute Bereich des Vorplatzes an der Aarauerstrasse wird mit Bäumen begrünt. Diese spenden im Sommer Schatten und tragen zur sommerlichen Hitzeminderung sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Die Veloabstellplätze für die Bewohner liegen auf der Hofseite nahe beim Hauseingang.

**Das aufgezeigte effiziente Erschliessungs- und Parkierungskonzept sowie die Umgebungsgestaltung weisen eine ausreichende Durchgrünung auf und tragen zur Aufwertung der Aarauerstrasse bei.**

## 5.5 Energieeffizientes Bauen

§ 39 Abs. 2e) BauV legt die energetischen Anforderungen fest, die an Arealüberbauungen gestellt werden. Im Gegensatz zu den übrigen Beurteilungskriterien ist dieser Bereich sehr präzise geregelt. Die entsprechende Prüfung ist aufwendig und erfordert einschlägige Spezialkenntnisse. Sie erfolgt deshalb nicht innerhalb des vorliegenden Fachberichts, sondern ist im Rahmen der fachtechnischen Kontrolle aller energetischen Belange separat vorzunehmen.

## 5.6 Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen

In § 39 Abs. 2f BauV werden für Arealüberbauungen „gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie ökologische Ausgleichsflächen“ gefordert. Den Gesuchsunterlagen liegt ein Umgebungsplan mit Erdgeschossplan bei. Dieser zeigt die vorgesehene Freiraumgestaltung in den wesentlichen Zügen auf. Die Umgebungsgestaltung verankert das Gebäude in der bestehenden Situation. Neben der oben beschriebenen Aufwertung des Strassenvorbereichs wird auch der Hof aufgewertet. Der funktional gestaltete neue Spielplatz schliesst direkt an die bestehenden Aussenanlagen der Wohnsiedlung an. Zur Beschattung des Hofes tragen Bäume in Pflanztrögen über der Tiefgarage bei. Auf eine ausreichende Substratüberdeckung und die Verwendung von stadtklimaverträglichen Bäumen ist zu achten, um auch bei Hitzeperioden ein dauerhaftes Wachstum zu gewährleisten.

**Die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung bietet aus unserer Sicht eine gute Grundlage für gut konzipierte Aussenräume. Wichtig wird in der Umsetzung sein, dass die vorhandenen Qualitäten in der Ausführung verfeinert und fachgerecht realisiert werden.**

## 5.7 Gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

Gemäss Umgebungsplan sind Standplätzen für Kehrlichcontainer geplant. Diese befinden sich gut zugänglich von der Strassenseite neben den Kundenparkplätzen auf dem Vorplatz.

## 6. Gesamtbeurteilung / Zusammenfassende Empfehlung

Dem Projekt kann eine sinnvolle und ortsbauliche gut vertretbare Verdichtung und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden attestiert werden. Ein viergeschossiger Ersatzneubau für das EFH und Aufstockung der Nachbarsbauten ist ortsbaulich gut vertretbar und passt sich nahtlos in die bestehende Arealüberbauung ein. Die Erschliessung und unterirdische Parkierung erfolgen zweckmässig und äusserst platzsparend. Das architektonische Konzept und die Umgebungsgestaltung weisen die für eine Arealüberbauung erforderlichen guten Qualitäten und Vorteile gegenüber der Regelbauweise auf.

Im Weiteren empfehlen wir der Gemeinde, folgende Punkte als Auflage in die Baubewilligung aufzunehmen:

- Genügend Abstellraum für Kinderwagen und Veloanhänger in Eingangsnähe.

Für weitergehende Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin



Jacques Rordorf

Zürich, 15. April 2025