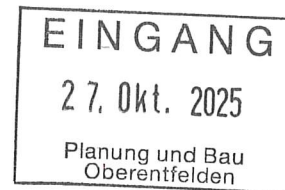


Aida Immobilien AG, Sportplatzweg 2, 5722 Gränichen

Gemeinderat
Dorfstrasse 7
5036 Oberentfelden



Gränichen, 15.10.2025

Bauprojekt auf LIG Oberentfelden/78 (Köllikerstrasse 29, 5036 Oberentfelden):

- **Ausnahmebewilligungsgesuch für die Unterschreitung des gesetzlichen Kantonsstrassenabstandes**
- **Bewilligungsgesuch zuhanden der SBB**

Sehr geehrte Frau Gemeindeammann
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Es geht um unser Bauprojekt auf LIG Oberentfelden/78 (Köllikerstrasse 29, 5036 Oberentfelden; nachfolgend: Baugrundstück), für das wir ein Baugesuch eingereicht haben.

Wir haben das Baugrundstück im Jahr 2024 erworben. Auf dem Grundstück befindet sich ein Mehrfamilienhaus. Das Haus ist aussen wie innen in einem unansehnlichen Zustand. Die Wohnungen sind in verschiedener Hinsicht (innere Aufteilung, Höhe usw.) nicht mehr zeitgemäss. Wir beabsichtigen, dies im Rahmen unseres Bauprojekts zu ändern.



Karte «Amtliche Vermessung» mit Hintergrund «Luftbild 2024» im AGIS

Das Baugrundstück liegt «im Sandwich» zwischen der Köllikerstrasse im (Nord-)Westen, die eine Kantonsstrasse ist (K236), und der Bahnlinie der SBB im (Süd-)Osten. Es ist schmal und konisch

geformt. Am nordöstlichen Ende weist es eine Breite von nur ungefähr 22 m auf. Gegen das südwestliche Ende, dort wo der Radius der Holzikergasse anfängt, sind es sogar nur ungefähr 18 m. Weiter südwestlich davon, also im Anschlussbereich an die Holzikergasse, ist die Breite noch geringer.

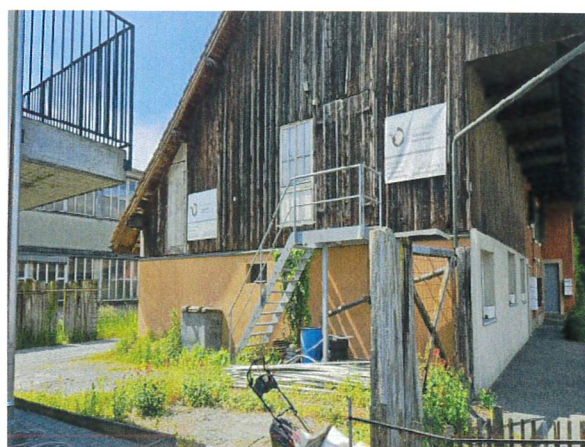
Das Baugrundstück liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Diese Zone ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Landwirtschaftsbetriebe bestimmt (§ 8 Abs. 1 BNO).

Bauten und Anlagen müssen gegenüber Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m einhalten (§ 111 Abs. 1 lit. a BauG). Für Einfriedungen und einzelne Bäume gelten reduzierte Abstände (vgl. § 111 Abs. 1 lit. c und d BauG). Die Unterschreitung des gesetzlichen Kantonsstrassenabstandes ist in Ausnahmefällen zulässig (§ 67 BauG). Bei rechtmässig innerhalb des gesetzlichen Kantonsstrassenabstandes erstellten Bauten und Anlagen sind im Rahmen des Besitzstandes gewisse bauliche Massnahmen möglich (§ 68 BauG).

Eingriffe und Arbeiten in der Nähe des Bahnareals bzw. von Bahnanlagen unterliegen einer Bewilligungspflicht durch die SBB (Art. 18m EBG).



Blick über das Baugrundstück von Südwesten nach Nordosten



Blick über das Baugrundstück von Nordosten nach Südwesten

Es ist geplant, das bestehende Mehrfamilienhaus so umzubauen und zu erweitern, dass ein stark am Bestand orientiertes und trotzdem modernes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen entsteht. Die Wohnungen sollen über Erdgeschoss (3 Wohnungen), Obergeschoss (3 Wohnungen) und Dachgeschoss (2 Wohnungen) verteilt werden. Hierzu sollen die maroden Anbauten auf der Südwestseite (vgl. oberes linkes Foto) abgerissen und der übrige Bestand zu einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Dachgeschoss unter einem neu gleichseitigen Satteldach umgebaut werden. Neu soll das Mehrfamilienhaus unterkellert werden, damit die erforderlichen Nebenräume eingerichtet werden können (vgl. etwa § 34 Abs. 3 BNO). Die Zwischenböden Erdgeschoss-Obergeschoss und Obergeschoss-Dachgeschoss sollen neu eingezogen werden, um einerseits den Trittschallschutz zu verbessern und andererseits auf allen Ebenen eine annehmbare Raumhöhe zu gewährleisten (vgl. § 34 Abs. 1 BNO). Das Obergeschoss ist im Bestand nur gute 2 m hoch. Das sowie die Übernahme der bisherigen Dachform/-neigung führt zu einer unwesentlichen Erhöhung des Mehrfamilienhauses um 69.50 cm. Die interne Erschliessung soll zentralisiert und hierfür das



Treppenhaus nach Südosten geringfügig vergrössert werden. Das erlaubt die Aufhebung der bisherigen Aus-/Zugänge auf der Seite der und im Unterabstand zur Köllikerstrasse; die dortigen Türen sollen durch Fenster ersetzt werden. Die Volumetrie des Bestandes soll also weitgehend beibehalten werden. Der Fussabdruck des Gebäudes bleibt ebenfalls weitgehend unverändert. Die Parkieranlagen sollen an der Stelle der abgerissenen Anbauten auf der Südwestseite und damit ausserhalb des Kantonsstrassenabstandes erstellt werden.

Die Realisierung eines den heutigen Bauvorschriften und Bedürfnissen entsprechenden Wohnbaus ist strikt innerhalb des Bestandes nicht möglich. Der Tennteil besteht noch immer nur aus Holz (vgl. oberes rechtes Foto). Die Raumhöhen sind ungenügend. Viele tragende Mauerteile können aufgrund ihres Zustandes nicht weiterverwendet werden. Das kombiniert mit der speziellen Form und Lage des Baugrundstücks sowie dem Ansinnen, die einpassungsrelevanten Grundstrukturen (z.B. Satteldach) beizubehalten, lässt keine andere sinnvolle und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Lösung zu als das projektierte Bauvorhaben. Die damit verbundenen Unterschreitungen des Kantonsstrassenabstandes entspringen somit einem Sachzwang. Das Baugrundstück ist anderswie nicht zweckmässig und wirtschaftlich bebaubar.

Aus diesen Gründen und in diesem Sinn ersuchen wir um **Erteilung der Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Kantonsstrassenabstandes (§ 67 BauG)** sowie, soweit erforderlich, um **Bewilligung der Bauarbeiten durch die SBB (Art. 18m EGB)**.

Wir bitten um wohlwollende Prüfung und Gutheissung. Für allfällige Fragen stehen wir bzw. unser Architekt, Herr Klaus Ruf (079 460 83 28; k.ruf@architektur-ruf.ch), gerne zur Verfügung. Vielen Dank.

Freundliche Grüsse

Aida Immobilien AG

Selajdin Ahmeti