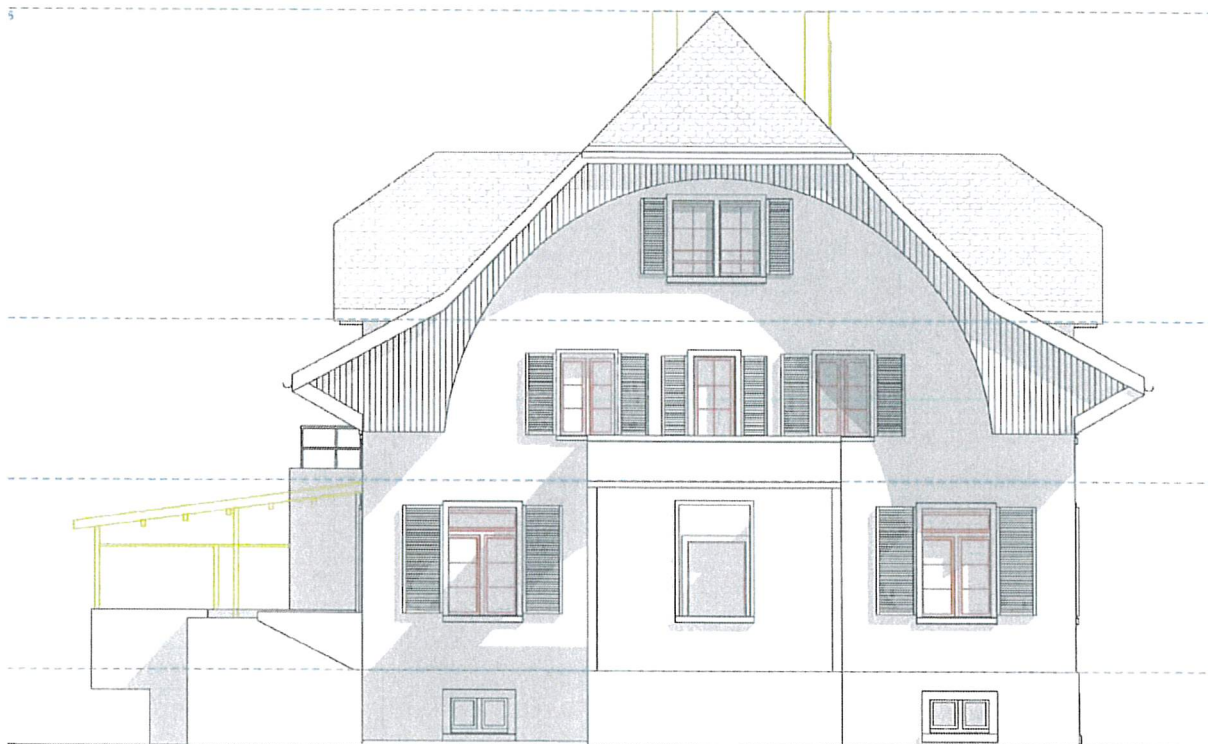


Fachbericht «Umbau Wohnhaus Köllikerstrasse 1»

Beurteilung der Eingliederung ins Ortsbild

Gemeinde	Oberentfelden
Auftrag / Projekt	Umbau Wohnhaus Köllikerstrasse 1 in Oberentfelden, Parz. Nrn. 88 und 614
Bauherrschaft	Generalunternehmung AG, Hauptstrasse 13, 5200 Brugg
Projekt verfasst von	Generalunternehmung AG, Hauptstrasse 13, 5200 Brugg
Auftraggeberin	Gemeinde Oberentfelden
Ansprechpartnerin	Kirsten Hauri
Stellungnahme verfasst von	Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU Dorothea Rana, Dipl. Ing. (TU) in Architektur PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	19. November 2025



1 Auftrag

An der Köllikerstrasse in Oberentfelden plant die Bauherrschaft den Umbau und die Sanierung eines Wohn- und Gasthofgebäudes. Die schmale Parzelle liegt am Rande des historischen Dorfkerns von Oberentfelden und wird nördlich durch die Köllikerstrasse, südlich durch Bahngleise und östlich durch die Suhre begrenzt.

Das zu sanierende Gebäude wurde im zweiten Viertel des letzten Jahrhunderts im Heimatstil erbaut und referenziert mit seinem ausladenden Gehrschilddach und der Giebelründe an den benachbarten, ehemaligen Gasthof «Alter Engel», ein ländlicher, spätgotischer Gasthofbau. Durch seine Lage nahe der Kreuzung Dorfstrasse/Köllikerstrasse prägt das eindrückliche Gebäude den Dorfeingang und das Bild des Ortskerns massgeblich mit.



Abbildung 2: Die Lage am Dorfkern, links der "Alte Engel", mittig das Bauvorhaben



Abbildung 1: Das Wohn- und Gasthofgebäude heute

Im Auftrag der Gemeinde Oberentfelden ist eine fachliche Stellungnahme zur ortsbaulichen Eingliederung 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 Parzelle liegt in der Zentrumszone Z, für welche gemäss § 9 BNO gilt:

1 Die Zentrumszone Z ist für Wohnbauten, mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe, insbesondere solche mit einer öffentlichen Funktion oder grösserem Publikumsverkehr, bestimmt.

2 Über die zulässigen Gebäudemasse, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie allfällige weitere Gestaltungsauflagen unter Berücksichtigung der beteiligten privaten und öffentlichen Interessen. Er achtet dabei insbesondere auf eine attraktive Zentrumsgestaltung und eine angemessene bauliche Rücksichtnahme im Umfeld geschützter Kulturobjekte. (...)

Der Gemeinderat ist gemäss § 41 BNO befugt, zur Prüfung von Gesuchen externe Fachstellen beizuziehen.

Mit diesen Bestimmungen wird beabsichtigt, die für das Ortsbild besonders wichtigen Strassenräume entlang der Dorfstrasse und die Einmündungen in den historischen Dorfkern räumlich und gestalterisch aufzuwerten. An die Gestaltung von Bauten und Anlagen in diesem Bereich werden deshalb erhöhte Anforderungen gestellt.

Anmerkungen

Die Ortsplanung von Oberentfelden befindet sich derzeit in Revision. Mit der revidierten Ortsplanung wird das Grundstück neu in der Kernzone A liegen, die der Aufwertung und Stärkung des Ortsbilds dient.

Gemäss § 12 nBNO (neue Bau- und Nutzungsordnung) gilt:

1 Die Kernzone A dient der Aufwertung und Stärkung des Ortskerns sowie der Erhaltung und Entwicklung der historisch wertvollen Strukturen.

2 Bauvorhaben wahren die ablesbare historische Bebauungsstruktur und Raumwirkung. Bauten dürfen umgebaut, umgenutzt und erweitert werden, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Ersatzneubauten sind unter Wahrung des bestehenden Strassenabstands insbesondere zulässig, wenn damit nachweislich die Ortsbildsituation aufgewertet werden kann. Dieser Nachweis muss im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Studienauftrag, Projektwettbewerb) erbracht werden. Das Verfahren ist mit der Gemeinde abzusprechen.

3 Die architektonische Gestaltung der Dächer bedarf besonderer Sorgfalt und hat auf das Ortsbild Rücksicht zu nehmen. Dacheinschnitte sind untersagt.

3 Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum Bauvorhaben liegen vor:

- Situationsplan, Massstab 1:500, Stand 28.08.2025
- Pläne Grundrisse UG bis DG, Massstab 1:100, Stand 13.11.2025
- Pläne Fassaden, Massstab 1:100, Stand 13.11.2025
- Pläne Schnitte, Massstab 1:100, Stand 13.11.2025
- Plan Umgebung, Massstab 1:200, Stand 13.11.2025
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan, genehmigt am 1. März 2001
- Merkblatt «Dachflächenfenster» des Kantons Aargau

4 Beurteilung

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

4.1 Beurteilung des Umbaus gemäss den Kriterien a und b

Das Bestandsgebäude besteht aus einem Hauptbau und einigen Erweiterungsbauten. Im Laufe der Zeit haben vermutlich immer wieder Umbauten und Veränderungen stattgefunden. Rückwärtig wurde der Hauptbau um einen zweigeschossigen, schlichten Anbau ergänzt. An der Ostseite wurde eine überdeckte Terrasse hinzugefügt, die teils über der Suhre schwebt.

Der geplante Umbau sieht eine Neustrukturierung des Hausinneren vor. Das Gebäude soll künftig als reines Wohnhaus genutzt werden. Im Erdgeschoss werden die ehemaligen Gastronomiefächen entsprechend umgestaltet und die Raumeinteilung neuorganisiert. Auch die Wohnungseinteilung in den darüberliegenden Geschossen wird erneuert, sodass

neu kleinere Wohnungen entstehen. Am Gebäude werden abgesehen von der Neueinteilung der Grundrisse kaum Veränderungen vorgenommen. Lediglich die baufällige Überdachung der Terrasse soll entfernt werden, was nachvollziehbar ist.

Fazit: Die Neueinteilung ist grundsätzlich funktionell und nachvollziehbar organisiert. Da nur wenige Veränderungen an der Gebäudehülle geplant sind, bleibt das Gebäude in seiner heutigen Form erhalten, was begrüsst wird.

4.2 Beurteilung des Umbaus gemäss den Kriterien c, d und e

Das Gebäude verfügt über ein hohes Gehrschilddach, das an den Längsseiten jeweils mit Quergiebeln ergänzt wurde. Das bestehende Dach erscheint gut ausgewogen in seinen Proportionen. In der Dachfläche sind neue Dachfenster zur Belichtung der Wohnung im Dachgeschoss vorgesehen (Ost- und Westfassade). Die Dachfenster werden paarweise ausgeführt und sind gut verteilt in der Dachfläche angeordnet.

In den (senkrechten) Fassaden werden sehr wenige Eingriffe geplant, was begrüsst wird. Geplant ist, lediglich die bestehenden Fenster zu ersetzen. Im Untergeschoss werden die Fenster an der Seite zur Suhre beseitigt, was hinsichtlich des Schutzes vor Hochwasser nachvollziehbar ist. Insbesondere an den Hauptfassaden ist auf die Wahrung des traditionellen Charakters des Gebäudes zu achten. Daher wird der Ersatz mit Holzfenstern mit Sprossen begrüsst. Es wird empfohlen, bei der Ausführung auf den Einsatz von flügelbündigen Sprossen zu achten. Daher soll noch ein detaillierter Nachweis erfolgen.

Zur Material- und Farbwahl kann aufgrund der eingereichten Unterlagen keine Aussage gemacht werden.

Fazit

Der Umgang mit dem Bestand erscheint uns angemessen. Die einprägsame Erscheinung kann erhalten bleiben und stellt einen guten Beitrag zur Aufwertung des Ortsbilds dar. Da für eine gute Einpassung nebst den räumlichen Aspekten insbesondere auch die Material- und Farbwahl entscheidend sind, empfehlen wir der Gemeinde, vor der Baubewilligung entsprechende Muster einzuholen.

4.3 Beurteilung der Umgebungsgestaltung gemäss Kriterium f

Der den Unterlagen beigelegte Umgebungsplan ist noch rudimentär. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind sieben Parkplätze und ein kleiner Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen. Es ist jedoch geplant, den grösseren Bereich für Erschliessung und Parkierung zu nutzen, daher sind noch grosse asphaltierte Flächen vorgesehen. Dass zumindest die Parkfelder mit Rasengitter angelegt werden, ist positiv zu vermerken, jedoch erscheint die Anordnung noch nicht optimal. Der begrünte Aufenthaltsbereich fällt hingegen spärlich aus.

Angesichts der Absicht, das Gebäude in ein Wohngebäude umzunutzen, funktioniert dieser Vorschlag so noch nicht. Für die angebotenen Wohnungen ist der Freibereich mit Aufenthalt und Spiel mit mehr Qualität zu gestalten. Die Anordnung der Parkplätze, gegebenenfalls auch deren Anzahl, soll geprüft werden, um mehr Platz zu gewinnen.

Fazit

Die Umgebungsgestaltung vermag nicht zu überzeugen. Es ist wichtig, einen Ort für die Bewohnenden mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Damit die geforderte Qualität erreicht werden kann, empfehlen wir dringend den Beizug eines qualifizierten Landschaftsarchitekturbüros.

5 Fazit und Empfehlung

Der vorliegende Entwurf vermag die Vorgaben zum Ortsbild gemäss § 38 BNO weitgehend zu erfüllen. Um eine bessere Einpassung zu erreichen, empfehlen wir der Gemeinde, folgende Auflagen in die Baubewilligung zu integrieren:

- Der eingereichte Umgebungsplan erfüllt die Anforderungen bezüglich der gestalterischen Aussagen und des quantitativen Verhältnisses von Aufenthalt und Erschliessung nicht und ist zu überarbeiten. Vor einer Baubewilligung braucht es einen vollständigen Projektplan für die Umgebung.
- Vorlage eines Material- und Farbkonzeptes
- Bei Ersatz von bestehenden Fenstern sind Holzfenster mit flügelbündigen Sprossen umzusetzen.

Für allfällige Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.



Oliver Tschudin

Zürich, 19. November 2025



Dorothea Rana