

Suhr, 23.11.2021

## **PROJEKT BESCHRIEB**

### **Ausgangslage**

Das bestehende Gebäude Nr. 4 auf der Parzelle 103 an der Muhenstrasse 4 in Oberentfelden wird abgebrochen und durch ein modernes Mehrfamilienhaus ersetzt. Die Zubler Immobilien AG hat das Grundstück per 1. November 2021 gekauft. Daher ist den Baugesuchsunterlagen noch kein Grundbuchauszug beigelegt, dieser wird später eingereicht.

### **Vorprojekt und Vorabklärungen**

Das Grundstück grenzt östlich an die Bahnlinie der AVA und westlich an die Suhre. Aus diesem Grund gab es bereits 2018 Vorabklärungen bei Gemeinde und Kanton bezüglich Bebaubarkeit der Parzelle. Diese Vorabklärungen haben noch immer ihre Gültigkeit und das aktuelle Projekt wurde mit den Behörden nochmals besprochen.

### **Hochwasserschutz**

Aufgrund des Hochwasserobjektschutzgutachten wird die Erdgeschosskote gegenüber dem gewachsenen Terrain um ca. 80cm erhöht. Damit liegen alle Gebäudeöffnungen über der erforderlichen Schutzkote.

### **Einstellhalle und Parkplätze**

Auf eine Einstellhalle wird aufgrund der Nähe zur Suhre und des Hochwasserschutzes verzichtet. Die Bewohner- und Besucherparkplätze werden auf der eigenen Parzelle errichtet. Zur Parzelle 104 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht.

### **Gewässerabstand**

Das bestehende Gebäude befindet sich direkt auf den Ufermauern der Suhre. Durch den Rückbau und den Neubau, welcher ein Abstand von 6m zur Suhre hat, verbessert sich die Lage bezüglich Zugänglichkeit sowie Bau- und Unterhaltungsmöglichkeiten der Suhre.

### **Gebäudehöhe**

Aufgrund der erhöhten Lage des Erdgeschosses, wegen des Hochwasserschutzes, wird die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12.00m um 43cm überschritten. Da in diesem Gebiet gemäss BNO eine Gebäudehöhe von 13.00 m für ein Gebäude mit Gewerbe im Erdgeschoss möglich wäre, ersuchen wir um eine Ausnahmegewilligung. Für die Gebäudehöhen-Überschreitung ist vom Gemeinderat Oberentfelden eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt (Protokoll vom 22.03.2021 im Anhang).

### **Aussenwände**

Die Aussenwandkonstruktion ist mit einer hinterlüfteten Fassade geplant. Die Materialisierung ist noch offen und wird vor Baubeginn eingereicht.