

15. Dezember 2025

**BAUBESCHRIEB NEUBAU MFH**

Objekt: Neubau Mehrfamilienhaus

Bauherrschaft: Anrora AG, Schönenwerderstrasse 15, 5036 Oberentfelden

Kontakt: Beat Schneider, 062 832 90 90

1. Ausgangslage
2. Städtebau
3. Erschliessung und Umgebung
4. Projekt
5. Fassade
6. Parkierung
7. Baustandard und Haustechnik
  
8. Anhang
  - 8.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützungsziffer
  - 8.2 Nachweis Kinderspielfläche
  - 8.3 Parkplatznachweis

## 1. Ausgangslage

Die Anrora AG als Grundeigentümerin der Parzellen 611 und 658 hat entschieden die beiden bestehenden Bauten abzubauen und ein Mehrfamilienhaus zu planen. Der Bebauungsperimeter liegt in der Bauzone Wohn- und Gewerbezone WG3 mit einer Ausnützung von 0.65. Beide Parzellen weisen zusammen eine Grundfläche von insgesamt 1'235 m<sup>2</sup> auf. Daraus ergibt sich bei einer Ausnützungsziffer von 0.65 eine anrechenbare Geschossfläche von 802.75 m<sup>2</sup>.

## 2. Städtebau

Die Parzellen 611 und 658 werden zu einer einzigen Parzelle zusammengelegt. Diese liegt zwischen den beiden Gemeindestrassen Schönenwerderstrasse, welche weiter in Richtung Wald und nach Schönenwerd führt, sowie der Isegütlistrasse. Die Schönenwerderstrasse ist deutlich stärker frequentiert und stellt eine wichtige Verbindungsachse dar. Diese Situation wird im Entwurf aufgenommen und in eine zweiseitige Fassadenstruktur übersetzt: Eine strassenseitige Fassade mit geschlossenem, öffentlicherem Ausdruck sowie eine ruhige, verspieltere zum Garten hin orientierte Fassade. Charakteristisch für das Quartier ist eine überwiegend punkthafte Bebauung mit einer grün geprägten Umgebungsgestaltung. Grössere Baukörper sind meist durch ihren öffentlichen Charakter definiert, wie beispielsweise die nahegelegene Musikschule mit Gemeindebibliothek, die Post sowie verschiedene Restaurants und Geschäften in Richtung Ortszentrum im Osten. Gegen Süden hin folgt das längliche Volumen der bestehenden Nachbarstruktur und staffelt sich so, dass die kleinteilige Körnung der Umgebung weiterhin ablesbar bleibt. Die Lage lebt von der Durchlässigkeit zwischen öffentlichem Strassenraum und privatem Grünraum und übersetzt diese räumliche Spannung architektonisch in zwei klar differenzierte Fassadencharaktere.

## 3. Erschliessung und Umgebung

Das Mehrfamilienhaus liegt direkt angrenzend an die Schönenwerderstrasse, nimmt deren Knick in der Fassadenführung auf und vermittelt dadurch einen beruhigten, angemessenen Übergang zum Strassenraum. Das leicht abgesetzte Vordach begleitet die Besucher über eine kleine Treppe oder die rollstuhlgängige Rampe in Richtung Haupteingang. Sämtliche untergeordneten Erschliessungselemente wie Besucherparkplätze, Rampenabfahrt, Zugang zum Veloabstellraum sowie der Containerraum orientieren sich konsequent zur Strassenseite. Auf der gegenüberliegenden Seite öffnet sich das Gebäude vollständig in den privaten Aussenraum. Eine vorgelagerte Blumenwiese dient als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder und Familien des Hauses. Das Spielangebot ist mit Spielgeräten für Kinder unterschiedlichen Alters ausgestattet. Die Umgebungsgestaltung sieht drei Bäume auf dem Grundstück vor, ein vierter Baum ergänzt das Ensemble auf der Terrasse des zweiten Obergeschosses. Die Baumpflanzungen rahmen das Grundstück räumlich ein und stellen einen Bezug zu den umliegenden Parzellen sowie deren Begrünung her. Die Parzelle verzichtet bewusst auf eine Umfriedung und wird lediglich durch eine kleine Böschung zum Strassenraum hin abgegrenzt. Die Blumenwiese soll vordergründig von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden und schafft die gewünschte

naturnahe Erholungsfläche. In den Randbereichen mit leichter Böschungskante sowie in wenig genutzten Zonen darf sich die Wiese bei minimalem Pflegeaufwand frei entwickeln.

#### 4. Projekt

Der Neubau umfasst insgesamt sechs Wohnungen, die sich über drei Vollgeschosse organisieren und zwischen Garten- und Strassenseite eingespannt sind. Dadurch wird das Gebäude selbstverständlich in die bestehende Umgebung integriert. Der Zugang erfolgt von der Schönenwerderstrasse über einen gemeinsamen Haupteingang, der über eine kleine Treppe sowie eine rollstuhlgängige Rampe erschlossen ist. Im Erdgeschoss befinden sich eine 3.5-Zimmerwohnung sowie eine 4.5-Zimmerwohnung. Zur Strassenseite orientieren sich der Veloabstellraum sowie der Containerraum. Im ersten Obergeschoss ist in der Mitte eine 2.5-Zimmerwohnung angeordnet, im Westen eine 4.5-Zimmerwohnung und im Osten eine 3.5-Zimmerwohnung. Das zweite Obergeschoss beherbergt eine grosszügige, über das gesamte Geschoss verlaufende 4.5-Zimmerwohnung. Der Wohnungsmix setzt sich somit aus einer 2.5-Zimmerwohnung, zwei 3.5-Zimmerwohnungen und drei 4.5-Zimmerwohnungen zusammen. Die prägende Wohnungsorganisation basiert auf einer klar geführten Eingangssituation, welche jeweils in eine sogenannte «Über-Eck»-Orientierung des Wohn- und Essbereichs überleitet. Der Küchenbereich wird bewusst mit dem Rücken zur Strasse orientiert. Dadurch entstehen seitliche Ausblicke in den Freiraum sowie diagonale Blickbeziehungen innerhalb der Wohnräume. Die Wohnung im zweiten Obergeschoss orientiert ihren grosszügigen Wohn- und Essbereich nach Westen und verbindet diesen mit einer überdachten Terrassensituation inklusive Garten. Nach Osten sind ruhige, private Schlafbereiche mit den zugehörigen Badezimmern sowie ein Arbeitszimmer ausgerichtet. Ein linear geführter Gang verbindet die verschiedenen thematisch gegliederten Aussenräume bzw. Balkone bis hin zum Elternschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Im Untergeschoss ist für jede Wohnung ein separater Kellerraum vorgesehen.

#### 5. Fassade

Die Fassadengliederung nimmt mit ihrer Dreiteilung Bezug auf die Parzellenform. Ein massiver Sockel bildet den vermittelnden Übergang zwischen Terrain und Baukörper. Das dreigeschossige Volumen wird durch drei vertikale Rückstaffelungen gegliedert. Diese Staffelung wird durch drei ebenfalls gerundete, auskragende Balkone ergänzt, welche die Gartenseite des Hauses rhythmisch bespielen. Die gegenüberliegende Strassenfassade zeigt sich ruhig, zurückhaltend und klar strukturiert. Die Fensterbrüstungen auf der Gartenseite lösen die Fassadenflächen mittels eines filterartigen Elements leicht auf, ohne die ruhige Grundordnung zu stören. Die vertikal proportionierten, öffnenbaren Fenster unterstützen die Höhenwirkung des länglichen Baukörpers. Die Staffelung der Gartenfassade erzeugt ein differenziertes Schattenspiel und gliedert den Bau proportional zur Nachbarschaft. Der Dachrand bildet dabei eine durchgehende, klare Abschlusslinie. Das zweite Obergeschoss nimmt sich stirnseitig zurück, öffnet den Baukörper in Richtung Wintergarten und schafft eine grosszügige, gut nutzbare Aussenterrasse mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Fassaden sind in Sichtklinkersteinen im Längsformat vorgesehen.

## **6. Parkierung**

### **Motorfahrzeuge**

Das Projekt weist in der Einstellhalle Parkierungsflächen für insgesamt 9 Autoabstellplätzen aus. Im Aussenbereich befindet sich ein Besucherparkplatz.

### **Velos**

Insgesamt stehen 12 Veloabstellplätze zur Verfügung. Davon sind 8 Veloabstellplätze in einem abschliessbaren Veloabstellraum im Erdgeschoss angeordnet, 4 ungedeckte Abstellplätze befinden sich in nächster Nähe des Hauszuganges. Weiter befinden sich im abschliessbaren Veloabstellraum auch Möglichkeiten zum Parkieren von Spezialvelos und Anhängern.

### **Entsorgung**

Für die Abfallentsorgung ist neben dem Veloraum ein Entsorgungsraum angeordnet. Der Standort ist innerhalb des Mehrfamilienhauses und auch von aussen den Mietern zugänglich.

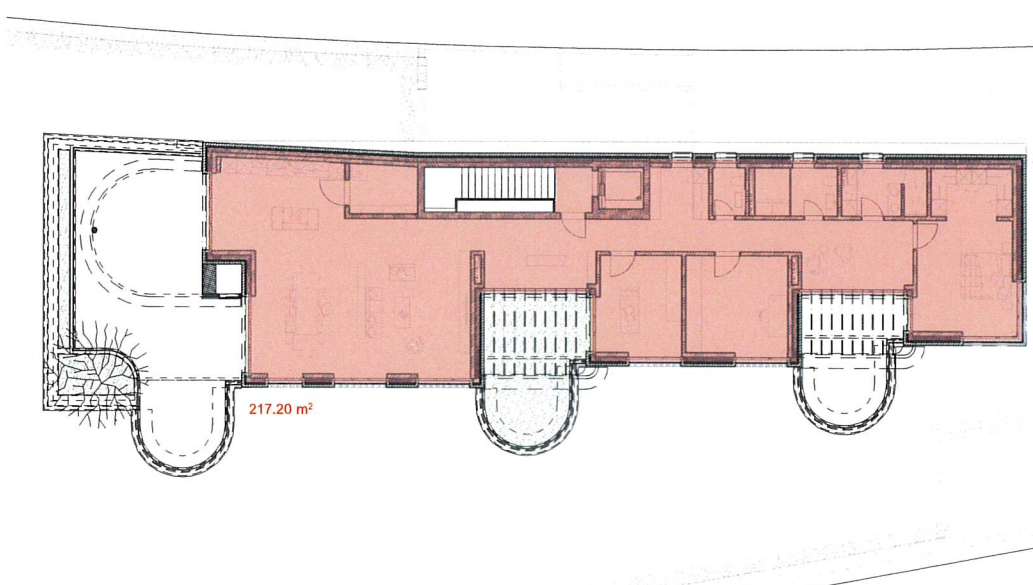
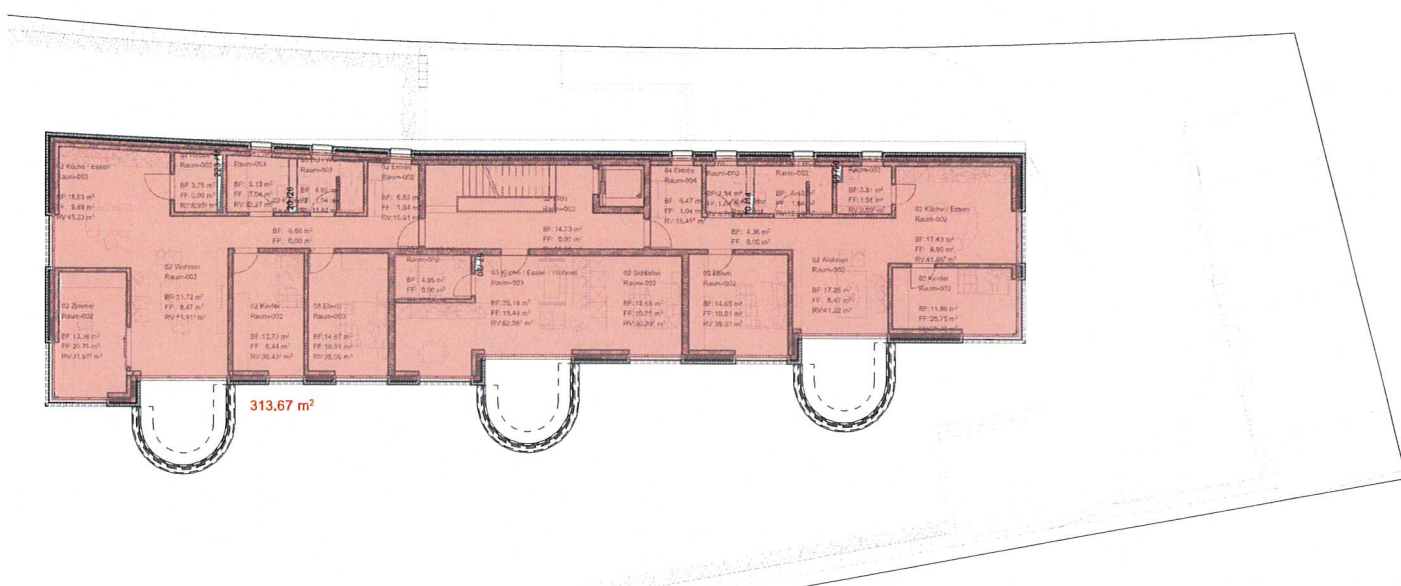
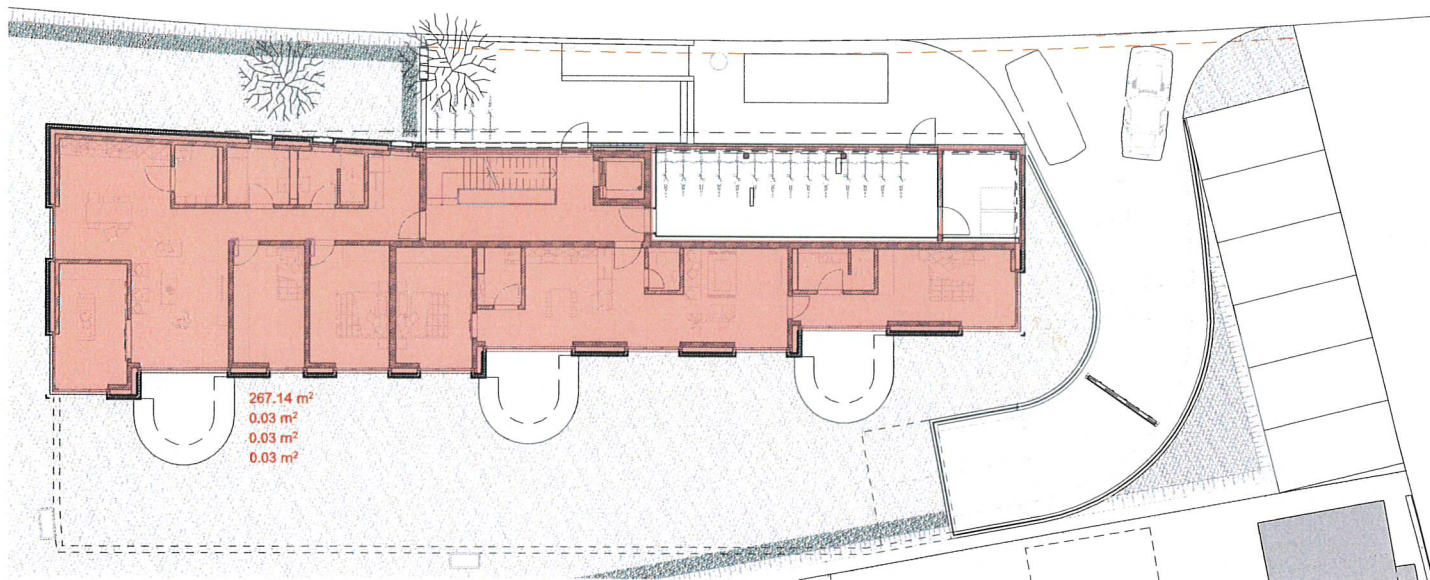
## **7. Haustechnik**

Die Wohn- und Nutzungseinheiten werden barrierefrei und bedienungsfreundlich in allen Räumen ausgeführt. Durch die Wahl einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, wird das Heizwasser sowie das Warmwasser effizient mit erneuerbarer Energie aufbereitet. Durch die hohe Effizienz werden die Heizkosten gezielt gesenkt.

## **8. Anhang**

- 8.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützungsziffer
- 8.2 Nachweis Kinderspielfläche
- 8.3 Parkplatznachweis

## **8.1 Anrechenbare Geschossfläche und Ausnützungsziffer**



#### Flächenberechnung anrechenbare Geschossfläche

Grundstücksfläche GSF	1'235m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer	0.65
	1'235m <sup>2</sup> x 0.65

max. zulässige Ausnutzung **802.75m<sup>2</sup>**

Erdgeschoss	267.23m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss	313.67m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	217.20m <sup>2</sup>

projektierte aGF **798.10m<sup>2</sup>**

**Bauprojekt**  
**Neubau Mehrfamilienhaus**  
**Schönenwerderstrasse 19 u. 21, 5036 Oberentfelden**  
**Kennziffer aGF**

Objekt Nr:  
000  
Datum:  
08.12.2025

Plan Nr:  
703  
Gez:  
CS

Index:  
Datum (rev.):

Masstab:  
1:200  
Grösse:  
A3

**Anrora AG**  
**Schönenwerderstrasse 15**  
**5036 Oberentfelden**

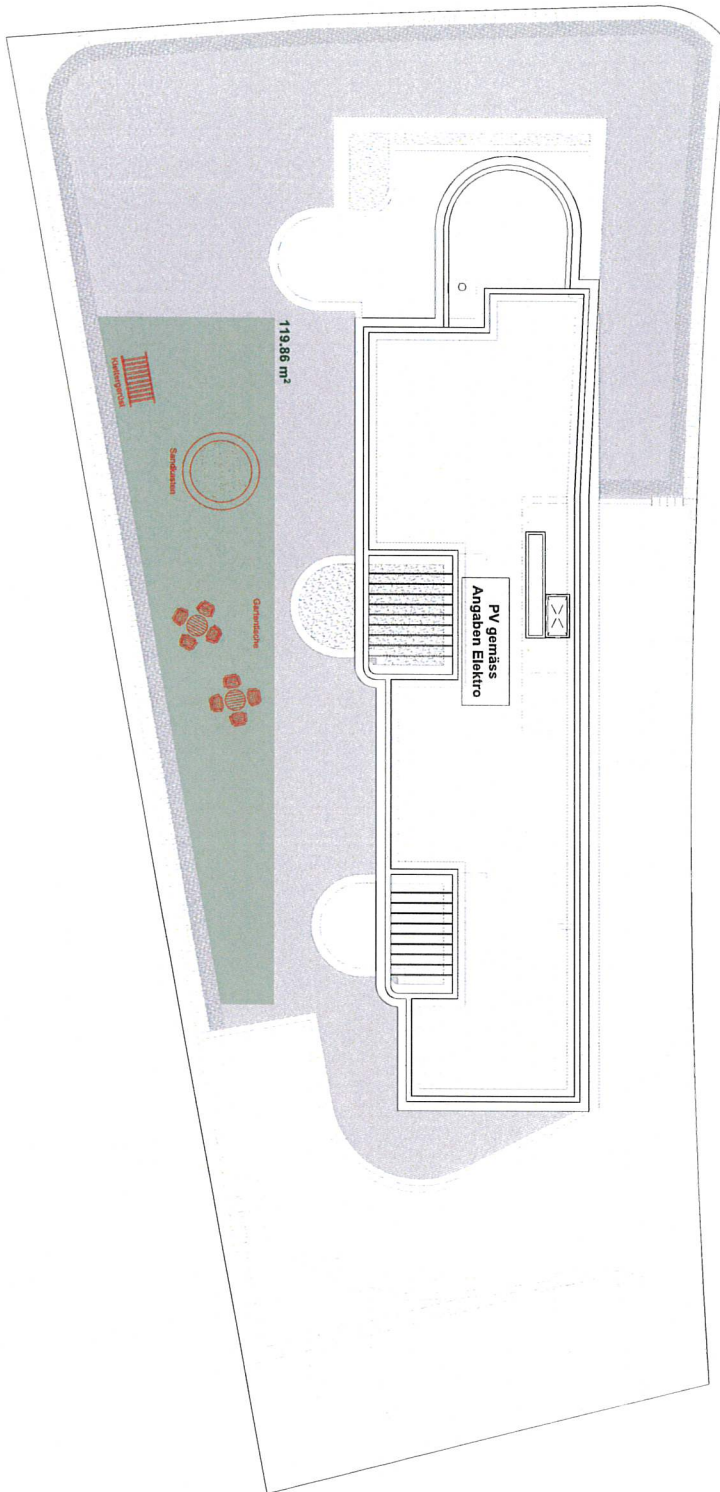
Copyright © Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, CH-Aarau. Alle Rechte vorbehalten.

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau

Tel: 062 832 90 90

## 8.2 Nachweis Kinderspielfläche





## Nachweis Spielplatz

**Bauverordnung Gemeinde Oberentfelden §35**  
Die Grösse der Kinderspielfläche bei Mehrfamilienhäusern und  
Anstellbauanlagen hat gesamthaft mindestens 15% der  
anrechenbaren Bruttogeschossfläche zu betragen.

anrechenbare Geschossfläche

798,10m²

Spielfläche erforderlich

15% aGF

119,72m²

Geplante Spielfläche

119,86m²



±0.00 = 414.00 m ü. M.

0 1 2 5 m

**Bewilligungsverfahren**  
**Neubau Mehrfamilienhaus**  
**Schönenwerderstrasse 19 u. 21, 5036 Oberentfelden**  
**Nachweis Spielplatz**

Objekt Nr:  
768  
Datum:  
08.12.2025

Plan Nr:  
706  
Gez:  
cs

Index:  
Datum (rev.):

Massstab:  
1:200  
Grösse:  
A3

**Anrora AG**  
Schönenwerderstrasse 15  
5036 Oberentfelden

Copyright © Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, CH-Aarau. Alle Rechte vorbehalten.

Schneider & Schneider Architekten ETH BSA SIA AG, Bahnhofstrasse 102, 5000 Aarau

Tel: 062 832 90 90

#### **8.4 Parkplatznachweis**

# PKW Parkplätze

08.12.2025

768 Mehrfamilienhaus Schönenwerderstrasse, Oberentfelden / Vorprojekt

Bauverordnung Gemeinde Oberentfelden §43 (VSS 640 281 (März 2019) / VSS 40 281)

Im Normalfall gelten die folgenden Richtwerte für das zu erstellende Parkfelder-Angebot. Für Bewohner - 1 Parkplatz pro 100m<sup>2</sup> BGF oder 1 Parkfeld pro Wohnung. Zusätzlich für Besucher - 10% der Bewohner-Parkplätze.

		Anz. Whg	Anteil Anz. PP	Total PP
2.5 Zi.-Whg		1. PP/Whg	1	1.0 PP
3.5 Zi.-Whg		1. PP/Whg	2	2.0 PP
4.5 Zi.-Whg		1. PP/Whg	3	3.0 PP
				<b>Σ 6.0 PP</b>
Besucher PP	10%	1 PP/Whg	von 6.0 PP	.6 PP
				<b>Σ Total (Aufgerundet) 7.0 PP</b>

oberirdisch 1.0 PP

unterirdische  
Einstellhalle 9.0 PP

Rollstuhlgerechte Parkplätze / SIA 500, SN 521 500 Hindernisfreie Bauten

9.7.1 Für die Bewohner muss pro 25 Wohnungen mindestens ein Parkplatz ... bereitgestellt werden können

9.7.3 Pro Parkplatzstandort für Besucher muss mindestens ein Parkplatz die Anforderungen ... erfüllen.

Pro 25 Wohnungen: 1.0 PP	6	Total PP
		1.0 PP
		<b>Σ 1.0 PP</b>

# Velo Parkplätze

08.12.2025

768 Mehrfamilienhaus Schönenwerderstrasse, Oberentfelden / Vorprojekt

Gemäss BNO Oberentfelden

*Zum Abstellen von Fahrrädern ist bei Wohnbauten 1/2 Abstellfeld pro Zimmer, bei Arbeitsplätzen ein Feld pro 10 Arbeitsplätze vorzusehen. Bei allen anderen Nutzungen sind die einschlägigen VSS-Normen massgebend.*

		(0.5 PP/Zi)	Anz. Whg		
2.5 Zi.-Whg	100%	1.25 PP/Whg	1		1.25 PP
3.5 Zi.-Whg	100%	1.75 PP/Whg	2		3.5 PP
4.5 Zi.-Whg	100%	2.25 PP/Whg	3		6.75 PP
				$\Sigma$	11.5 PP
Besucher PP	0%		0		0.0 PP
				$\Sigma$	11.5 PP
				$\Sigma$ Total	12.0 PP

Langzeit VPP = 8 PP

Kurzzeit VPP = 4 PP