

EINGANG

20. Feb. 2026

Planung und Bau
Oberentfelden

GEMEINDE OBERENTFELDEN

FACHGUTACHTEN AREALÜBERBAUUNG GEMÄSS § 39 BAUV

BIRKENWEG/KÖLLIKERSTRASSE OBERENTFELDEN



AUSGANGSLAGE

Es ist geplant, die bislang landwirtschaftlich genutzten Parzellen 1054, 2694 und 2695 mit einer Wohnsiedlung zu überbauen. Das Projekt soll als Arealüberbauung gemäss § 50 BauG realisiert werden.

Der Gemeinderat beauftragt eine unabhängige Fachperson mit der Ausarbeitung einer Stellungnahme darüber, ob die Arealüberbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht (Kriterien gemäss § 39 BauV, § 37 BNO). Mit dem Fachgutachten wurde am 11. Februar 2026 durch die Gemeinde Oberentfelden die Firma KARO beauftragt. Das Gutachten ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

Weitere bau- und planungsrechtliche Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

Projektname	Neubau 5 MFH mit Einstellhalle, Birkenweg/Köllikerstrasse
Bauherrschaft	Brickell GmbH, Gubelstrasse 12, 6300 Zug
Architektur	Atelier Verve AG, Obstbaumstrasse 27, 6353 Weggis
Landschaftsarchitektur	Arcoplan KLG, Limmatauweg 9, 5408 Ennetbaden
Beurteilungsgrundlagen	<p>Folgende Plangrundlagen dienten der Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situation 1:500 (13.01.2026) • Übersichtspläne Grundrisse UG, EG, 1. OG und Attika, 1:200 (13.01.2026) • Grundrisse Häuser A, B, C, D und E, 1:100 (13.01.2026) • Längsschnitte, 1:1:00 (13.01.2026) • Strassenansichten und Ansichten Häuser A, B, C, D und E, 1:100 (13.01.2026) • Material- und Farbkonzept (13.01.2026) • Umgebungsplan, 1:200 (19.02.2026) • Ausnützungs- und Parkplatzberechnung (13.01.2026) • Prozessbeschrieb Workshopverfahren (03.12.2025)
Datum	Gutachten vom 17. Februar 2026

PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

ISOS

Oberentfelden hat gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Das geplante Grundstück liegt ausserhalb der vom ISOS erfassten Ortsbildteile.

KANTONALES BAUGESETZ / BAUVERORDNUNG

Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen und Beurteilungskriterien für das Fachgutachten bilden § 50 BauG und §§ 35 und 39 BauV.

Arealüberbauungen bezwecken eine qualitativ bessere Lösung einer Bauaufgabe. Die Beurteilung umfasst zwangsläufig einen gewissen Ermessensspielraum. Aus diesem Grund ist in der Beurteilung Zurückhaltung und Objektivität notwendig.

Die Stellungnahme beschränkt sich auf die Überprüfung der qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV. Diese schreibt vor, dass zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit sie in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen dürfen. Diese Punkte lauten gemäss § 39 Abs. 2 BauV wie folgt:

- a) *haushälterische Nutzung des Bodens*
- b) *gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume*
- c) *gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild*
- d) *sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen*
- e) *energieeffiziente Gebäude [...]*
- f) *gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen, ökologische Ausgleichsflächen*
- g) *gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.*

Für Gebäude einer Arealüberbauung, die den Minergie-P-Standard oder Minergie-A-Standard erreichen, wird gemäss § 35 BauV zusätzlich zum Nutzungsbonus für Arealüberbauungen ein Nutzungsbonus von 5 % gewährt. Für das vorliegende Projekt ist der Minergie-P-Standard vorgesehen.

REL

Die Gemeinde Oberentfelden revidiert aktuell ihre Ortsplanung. In diesem Zusammenhang wurde ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet und im Jahr 2019 vom Gemeinderat beschlossen.

Im Zielbild ist das Gebiet am Birkenweg als «Dichte Siedlungsstruktur, Wohnnutzung» bezeichnet. Gemäss dem REL stellt die rund 0.6 ha grosse unüberbaute Wohnzone eine Möglichkeit dar, um eine attraktive, qualitätsvolle und dichte Wohnbebauung zu realisieren. Angesichts der übergeordneten Dichteziele soll hier anstelle einer Weiterführung von einzelnen Einfamilienhäusern ein «Quartier» entstehen, welches die spezielle Dreiecks-Form optimal nutzt. Es soll dank einer gesamtheitlichen Planung (z.B. Arealüberbauung oder Gestaltungsplan)

Qualitätskriterien sichergestellt und gleichzeitig etwas mehr Nutzung auf der Fläche zugelassen werden.

RECHTSKRÄFTIGE KOMMUNALE BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG

Die Grundstücke liegen gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Oberentfelden in der Wohnzone W2.

Die zulässigen Nutzungsmasse dieser Zone sind in § 6 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Oberentfelden aufgeführt:

- *Ausnützungsziffer: 0.45*
- *Max. Gebäudehöhe: 7.00 m*
- *Kleiner Grenzabstand: 4.00 m*
- *Grosser Grenzabstand: 6.00 m*
- *Mehrlängenzuschlag ab: -*
- *Empfindlichkeitsstufe: II (III)*

Die Zonenbestimmungen der Wohnzone W2 sind in § 7 BNO aufgeführt:

- *Abs. 1 - Die Wohnzonen W2 und W3 dienen vorwiegend dem Wohnen. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zugelassen.*
- *Abs. 2 - Die Wohnzone W2 ist für Einfamilienhausbauten sowie für kleine Mehrfamilienhäuser bis zu 6 Wohnungen bestimmt. Gebäudelängen über 30 m sind nur im Rahmen einer Arealüberbauung zulässig. (...)*

Um von der max. AZ der Wohnzone W2 abweichen zu können, wird beabsichtigt, das Projekt als Arealüberbauung zu realisieren. Zu Arealüberbauungen ist in § 37 BNO folgendes geregelt:

- *Abs. 1 - Arealüberbauungen sind in den Zonen W2, W3, WG3 und WG4 zulässig. Sie erfordern in der Zone W2 eine minimale zusammenhängende Landfläche von 2'000 m², in allen übrigen Zonen eine solche von 3'000 m².*
- *Abs. 2 - In der Zone W2 sind die zonengemässen Gebäude- und Firsthöhen einzuhalten, in den übrigen Zonen können sie um maximal 2.50 m [ein Geschoss] überschritten werden. Abweichungen bei den internen Gebäudeabständen sind möglich, sofern die betroffenen Wohnungen ausreichend belichtet und besonnt sind. Gegenüber Nachbargrundstücken sind die zonengemässen Abstände einzuhalten. Diese sind um das halbe Mass der Mehrhöhe zu vergrössern, wenn die zonengemässe Gebäudehöhe überschritten wird.*
- *Abs. 3 - Im Rahmen einer Arealüberbauung betragen die maximalen Ausnützungsziffern: W2: 0.60, WG3: 0.80, W3: 0.75, WG4: 0.95*
- *Abs. 4 - Es ist anzustreben, 2/3 der erforderlichen Abstellplätze für die Bewohner in unterirdischen Sammelgaragen zu platzieren.*

Die Parzellen 1054, 2694 und 2695 sind zusammen gemäss AGIS 6'023 m² gross und erfüllen das Kriterium der minimalen Arealfläche für eine Arealüberbauung in der Wohnzone W2 (§ 37 BNO). Somit ist eine Arealüberbauung auf diesen Grundstücken grundsätzlich möglich.

LAUFENDE GESAMTREVISION DER KOMMUNALEN NUTZUNGSPLANUNG

Die Gemeinde Oberentfelden befindet sich momentan im Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Gemäss dem Prozessbeschrieb des Workshopverfahrens bleibt das Planungsgebiet der W2 zugeordnet, ist aber neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Für Gestaltungspläne gelten, gemäss § 5 BNO, Stand 2. kantonale Vorprüfung der revidierten Nutzungsplanung, folgende allgemeine Zielvorgaben:

- *Gesamtkonzept für eine gesamtheitliche Entwicklung*
- *Eine hohe Qualität und gute Integration der Bauten und Freiräume in das bestehende Umfeld*
- *Hohe Dichte in Bezug auf bestehende Zone unter Sicherung ausreichender Freiräume*
- *Eine optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärmimmissionen*
- *Attraktive Umgebungsgestaltung mit ökologisch wertvollen Grünflächen und grosskronigen, mehrheitlich standortheimischen Bäumen*
- *Flächensparende Erschliessung; zentrale, unterirdische oder in ein Gebäude integrierte Parkierung*

Für das Gestaltungsplangebiet Birkenweg sind ferner spezifische Zielvorgaben formuliert:

- *Überbauung mit vielfältig nutzbaren Freiflächen und ökologisch wertvollen Grünflächen.*
- *Bei zweckmässiger Abgrenzung können ersatzweise Arealüberbauungen gemäss § 47 BNO vorgesehen werden, wenn die Gestaltungsplanzielsetzungen damit umgesetzt werden.*

Um zu verhindern, dass Bauten und Anlagen bewilligt werden, welche im Widerspruch zu vorgesehenen neuen planungsrechtlichen Festlegungen stehen, wird mit dem Fachgutachten auch die Einhaltung dieser Zielvorgaben geprüft.

RÄUMLICHES UMFELD

Die betreffenden Grundstücke liegen ausserhalb des Kerns von Oberentfelden an der Ausfallachse Köllikerstrasse.

Oberentfelden ist ein ehemaliges Bauerndorf, welches stark durch die überregionalen Verkehrswege geprägt wurde. Die am Baugrundstück angrenzende Köllikerstrasse gehört zur «Hauptstrasse 1», welche bereits vor dem Bau der Nationalstrasse von Kreuzlingen nach Genf führte. Neben der Strasse verläuft seit dem 19. Jahrhundert eine Eisenbahnlinie, welche ein Teil der Ost-West-Achse ist.

Die Bebauung entlang der Ausfallachse ist insgesamt heterogen. Einfamilienhäuser wechseln sich mit Mehrfamilienhäusern und grösseren Gewerbebauten ab. Wohnnutzungen in unterschiedlicher Dichte sind vorherrschend. Bei einzelnen Gebäuden werden die Erdgeschosse publikumsorientiert genutzt. An zahlreichen Abschnitten bestehen zwischen den Häusern und der Köllikerstrasse Vorgärten.

Soweit die offiziellen Luftbilder zurückreichen, wurden die betreffenden Grundstücke für den Ackerbau landwirtschaftlich genutzt. Die angrenzenden Reihen von kleinmassstäblichen Einfamilienhäusern nördlich des Birkenwegs und nordöstlich des Pilatuswegs entstanden gemäss den historischen Karten der Landestopografie bereits in den 1950er-Jahren. Die dazwischen liegende, grob gesehen dreieckige Landfläche blieb jedoch frei.

Diese Freifläche im Siedlungsteppich, welche nun überbaut werden soll, ist vom restlichen Kulturland durch die Köllikerstrasse und die Eisenbahn getrennt. Das Grundstück ist fast eben und weist aktuell keine Bäume auf. Eine Nutzung des Überbauungspotenzials ist raumplanerisch sinnvoll. Die Sicherung und Aufwertung eines Teils der Grünfläche erscheint dabei jedoch wichtig.

**BEURTEILUNG PROJEKT
GEMÄSS § 39 ABS. 2 BAUV****A. HAUSHÄLTERISCHE NUTZUNG DES BODENS**

Die Grundstücke bilden eine wichtige innere Entwicklungsreserve der Gemeinde. Mit einem Workshopverfahren (ohne Beteiligung von KARO) wurden verschiedene Varianten für das Projekt entwickelt. Dabei war das Ziel gemäss des Prozessbeschriebs, die ortsbaulichen, wirtschaftlichen, freiräumlichen und sozialen Ansprüche in einem gemeinsamen Prozess zu identifizieren und eine qualitative Entwicklung der noch unbebauten Fläche zu ermöglichen.

Das Projekt lässt neben den Baukörpern auch zusammenhängende Grünräume frei. Die Zufahrt und die Parkierung erfolgen flächeneffizient in der Nähe der Einmündung des Birkenwegs in die Köllikerstrasse und im Untergeschoss.

Das Entwicklungsgebiet hat eine niedrige ÖV-Güteklasse E2. Die Erschliessungsqualität mit dem motorisierten Individualverkehr ist jedoch gut. Raumplanerisch ist daher die projektierte Dichte mit der Ausnützungsziffer 0.53 sinnvoll: weniger dicht als in Zentrumslagen, aber effizienter bebaut als in der benachbarten Einzelbauweise. Das Kriterium der haushälterischen Nutzung des Bodens ist erfüllt.

**B. GUTE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG DER BAUTEN,
ANLAGEN UND FREIRÄUME****Stellung und Volumetrie**

Die geplante Überbauung richtet sich auf die Strassen Köllikerstrasse (stark befahrene Kantonsstrasse) und Birkenweg (Quartierstrasse) aus. Die Bebauung wird somit an die zwei Strassenränder gestellt. Zwischen den zwei Strassenrandbebauungen tut sich ein grosszügiger Freiraum auf, welcher auch vom Birkenweg wahrnehmbar ist. Das Konzept ist ortsbaulich schlüssig und findet adäquate Antworten auf die jeweiligen Strassenräume.

An der Köllikerstrasse entsteht eine Zeilenbebauung. Diese richtet sich parallel zur Verkehrsachse aus und ist von dort mit Hauseingängen adressiert. Der Strassenraum erhält dadurch von dieser Seite eine räumliche Fassung. Dies wird positiv gewertet, weil die räumliche Fassung und Adressierung die infrastrukturell geprägte Verkehrsachse aufwerten.

Die Längsausrichtung der Zeile dient ferner dazu, die rückwärtige Bebauung und den siedlungsinternen Freiraum vom Verkehrslärm zu entlasten. Die Zeile besteht daher aus zwei unterschiedlich langen, dafür verhältnismässig schmalen Bauten, welche durch einen Versatz und einen Zwischenraum die Strassenfront angemessen gliedern.

An der Quartierstrasse Birkenweg sind zwei Mehrfamilienhäuser als Punktbauten vorgesehen. Diese sind etwas länger als die benachbarten Einfamilienhäuser, sind aber in sich durch Vor- und Rücksprünge gegliedert. Damit und mit den durchlässigen Zwischenräumen erhalten sie einen guten Bezug zum kleinmassstäblichen Gartenquartier. Auch sie haben strassenseitige Hauseingänge.

Alle Bauten sind zweigeschossig, mit Attikas. An der Köllikerstrasse sind die Attikas regelmässig und nah an der Fassadenflucht angeordnet, gartenseitig weichen sie deutlich zurück, wodurch die Kubaturen vom zentralen Freiraum aus gesehen niedriger wirken als entlang der Strasse. Die Attikas auf den Punktbauten sind auf allen Gebäudeseiten von der äusseren Fassadenflucht zurückversetzt, wodurch auch hier eine mit der bestehenden Siedlung harmonisierende Höhenwirkung erzielt wird.

Fassaden und Dächer

Die Fassaden der vier Gebäude erhalten einen einheitlichen Grundcharakter mit ähnlichen Gestaltungsprinzipien. Alle Fassaden treten mural in Erscheinung und werden verputzt. Die Lochfenster der Regelgeschosse sind regelmässig übereinander angeordnet. Der Öffnungsanteil ist ausgewogen. An der Köllikerstrasse sorgen die verhältnismässig grossen Öffnungen der Hauseingänge und Treppenhäuser für ein freundliches Aussehen, obwohl sich die Wohnungen wegen der Lärmbelastung nicht auf die Strasse ausrichten können.

Neben- oder übereinander liegende Fenster werden teils als gestalterisches Element zusammengefasst. Dies geschieht, indem die zwischen den Fenstern liegenden Abstandsflächen mit Blech verkleidet werden. Der Wechsel von Verputz- und Blechflächen rhythmisiert die Fassaden ansprechend.

Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind zum zentralen Freiraum hin als Balkone ausgebildet, was diesem Ort einen wohnlichen Charakter verleiht und ihn beleben kann. An der Köllikerstrasse sind keine Aussenräume vorgesehen und am Birkenweg sind diese in der Regel im Volumen eingezogen. Indem die eingezogenen Aussenräume der Punktbauten mural geschlossene Brüstungen erhalten, lösen diese die Gebäudeecken nicht stark auf und die Gebäudekubatur bleibt deutlich ablesbar. Dies gewährleistet grundsätzlich eine ruhige Wirkung der Baukörper im Strassenbild.

Aus diesen Erwägungen passt jedoch der auskragende Balkon an der Nordostecke von Haus B gestalterisch nicht in das Konzept. Im Kontrast zu den anderen Aussenräumen der Punktbauten, ist dieser vor dem Gebäude angesetzt und erzeugt mit seinen vorspringenden Seitenmauern eine unruhige Fassadenform.

Bei der Materialisierung sind die Holz-Metallfenster und die Stoffstoren wichtig für die Wertigkeit der Architektur und sollen daher unbedingt in der Ausführungsplanung beibehalten werden.

Mit der einfachen, verputzten Fassade (vermutlich Kompaktfassaden) und den Metalloberflächen könnte eine technische und schlichte Optik entstehen. Im Projekt sind Blechflächen und Stahllamellen bei den Fenstern die einzigen wirkungsvollen Gliederungs- und Schmuckelemente. Damit die Fassaden nicht karg wirken, ist im vorliegenden Projekt die Detailgestaltung entscheidend:

- Die vorgesehenen Kämpferfenster mit einer meterhohen Festverglasung als Absturzsicherung erzeugen breite Proportionen und wirken daher eher klobig. Sie eignen sich aus Sicht der

Fachgutachter nicht. Die Öffnungsflügel sollen weiter herabreichen und eine filigrane Absturzsicherung, z.B. eine Metallstange, erhalten.

- Die verhältnismässig hohen und breiten Glasgeländer bei den Attikas der Zeilenbauten (C, D, E) fallen aus dem Rahmen des Gesamtkonzepts. Der Materialwechsel ist nicht nachvollziehbar. Stattdessen sollen Staketengeländer wie bei den darunter befindlichen Balkonen der Regelgeschosse geprüft werden. Die weniger hohen Glasbrüstungen bei den Punktbauten (A, B) eignen sich jedoch gut.
- Die Stahl lamellen brauchen, um deutlich wahrnehmbar zu sein, eine ausreichende Tiefenwirkung. Sie sollen quer zur Fassade gestellt werden. Tiefe und Abstände der Lamellen sollen grundsätzlich so gewählt werden, dass sie bei einem Blickwinkel von 45° keinen Durchblick ermöglichen.
- In den Plänen bilden die Fassaden keinen sichtbaren Sockel aus. Im Gegenzug sind im Umgebungsplan jedoch Kieskoffer als Spritzschutz angedeutet. Die vermeintlich schlichte Sockelgestaltung wirkt im Zusammenhang mit dem Kieskoffer nicht elegant. Das Gebäude scheint in die Umgebung auszugreifen, was überladen wirkt. Der Konflikt soll entschärft werden, indem der Sockel schon am Gebäude klarer gezeichnet wird.

Zur Gestaltung der Dachoberflächen wird ein Flachdach mit extensiver Begrünung und Maximalbelegung PV-Anlage nach Minergie-P angegeben. Dabei ist nicht klar, ob nebeneinanderliegende Flächen gemeint sind oder ein kombiniertes Solar-Gründach, was zu begrüßen wäre. Dieses kann gleichzeitig über die ganze Fläche der Stromerzeugung, der Begrünung und dem Hitzeschutz dienen. Einer Maximalbelegung mit PV-Modulen kann nur dann zugestimmt werden, wenn diese sich genügen einpassen. Daher ist eine ruhige, regelmässige Anordnung der PV-Module vorzusehen.

- **Antrag:** *Die privaten Aussenräume an der Nordostecke von Haus B sollen sich gestalterisch besser in die Überbauung integrieren. Ein denkbarer Lösungsweg wäre zum Beispiel, sie in das Gebäudevolumen einzuziehen.*
- **Antrag:** *Auf dem Ansichtsplan von Haus A (Pl. Nr. 2.4.1) ist oben links fälschlicherweise das Haus B dargestellt. Dies soll korrigiert werden.*
- **Antrag:** *Die Festverglasungen der Kämpferfenster sollen weggelassen oder auf 80 cm über OK Boden reduziert werden. Die Absturzsicherung soll mit einem separaten, filigranen Metallelement erfolgen.*
- **Antrag:** *Die Glasgeländer bei den Attikas von Haus C, D und E sollen durch eine Absturzsicherung ersetzt werden, welche besser zur Fassadengestaltung passt.*
- **Antrag:** *Das Farb- und Materialkonzept soll mit einer ausschnittshaften Ansichts- und Schnittzeichnung im Massstab 1:20 ergänzt werden, in welcher die Leibungstiefen, die Stahl lamellenkonstruktion, der Sockel etc. dargestellt sind.*
- **Antrag:** *Es soll angegeben werden, ob ein kombiniertes Solar-Gründach erstellt wird.*

Nutzungen

Geplant sind 48 Wohnungen. Diese sind mit fünf Treppenhäusern als Drei- und Vierspänner erschlossen. Die Treppenhäuser erhalten Tageslicht. Die Erschliessungsräume haben entsprechend trotz der Dichte eine angenehme Atmosphäre. Es ist ein Mix unterschiedlich grosser Wohnungen mit unterschiedlichen Eigenschaften geplant. Dies lässt eine durchmischte Bewohnerschaft erwarten. Als Ergänzung zu den privaten Wohnnutzungen ist ein Gemeinschaftsatelier geplant. Die Nutzungen erscheinen gut überlegt.

Freiraum

Die Freiraumgestaltung wird im Kapitel F (Gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen, ökologische Ausgleichsflächen) beurteilt.

C. GUTE EINORDNUNG IN DAS ORTS-, QUARTIER- UND LANDSCHAFTSBILD

Die geplante Überbauung mit ihren zwei Geschossen und Attika fügt sich, gerade verglichen mit einzelnen höheren bestehenden Gebäuden in der Umgebung, zurückhaltend in die Silhouette der Köllikerstrasse. Beim Blick aus der südöstlich gelegenen Kulturlandschaft passt sie sich somit gut ein.

Durch die Baumasse der Wohnzone W2 und die moderate Erhöhung der Ausnützungsziffer ist auch ein guter Übergang zu den benachbarten Zonen (W3, WG3, Industriezone) gewahrt, welche dichter bebaut werden können.

Betrachtet man die nähere Umgebung, unterscheidet sich die Arealüberbauung durch grössere Gebäudelängen von der vornehmlich durch Einfamilienhäuser geprägten Struktur. Dem stehen ein grosser Freiraum in der Mitte des Areals und kleinere Rücksprünge an den Strassen gegenüber. Diese Freiräume sind aus dem Quartier gut wahrnehmbar und schaffen eine gute Durchlässigkeit, trotz der Gebäudelängen. Architektonisch wird durch das Staffeln der Gebäudevolumen zur Nachbarschaft ein kleinteiliger Ausdruck erreicht. Die Gebäude passen daher gut in ihr Umfeld.

Es sind Flachdächer geplant, welche an diesem Standort mit grosser Distanz zum historischen Ortskern gut vertretbar sind. Die beabsichtigte Farb- und Materialwahl ist vor der Ausführung noch zu bemustern. Es kann jedoch bereits im Grundsatz festgehalten werden, dass mit der vorgesehenen warmen Farbwahl eine freundliche Wirkung entsteht.

Die Umgebungsgestaltung mit grossen Grünflächen, klein gehaltenen Verkehrs- und Erschliessungsflächen und den vielen Baumpflanzungen integriert sich überzeugend in das durchgrünte Quartier.

D. SORGFÄLTIGE UND RATIONELLE ERSCHLIESSUNG UND GEMEINSAME AUTOABSTELLANLAGEN

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im östlichen Bereich des Birkenwegs. Dies ermöglicht eine kurze Wegstrecke vom Areal zur Kantonsstrasse. Die Erschliessung folgt dem Prinzip der Raumplanung, den Verkehr möglichst bald nach dem Verlassen des Areals in das übergeordnete Strassennetz einzuleiten.

Der grösste Teil der Parkfelder ist in einer untergeordneten Einstellhalle angeordnet. Deren Rampe ist im Langhaus (C) integriert. Die Terrainanpassung im Bereich der Zufahrt zum Gebäude ist moderat. Am Birkenweg sind an drei Stellen Besucherparkplätze im Freien angeordnet. Angedeutet sind (mit Ausnahme des IV-Parkfelds) Rasenformsteine, welche landschaftsgestalterisch in die Wiese eingebettet sind. Die Überprüfung der Anzahl Autoabstellplätze wird durch die Gemeinde vorgenommen. Es lässt sich aber feststellen, dass die Autoparkierung im Projekt sorgfältig gestaltet ist.

Die Veloabstellplätze sind nahe an den Hauseingängen bzw. Treppenhäusern vorgesehen und überwiegend regengeschützt bzw. innen. Von den Veloräumen im Untergeschoss bestehen direkte Zugänge zur Tiefgarage und meistens zu jeweils einem Treppenhaus. Der Weg zum Velo ist daher grundsätzlich kürzer als zum Auto. Dies ermöglicht eine komfortable Nutzung der Zweiräder.

Alle Treppenhäuser sind sowohl von der Strassen-, als auch von der Gartenseite zugänglich. Zugänge zur zentralen Freifläche sind von der Köllikerstrasse und vom Birkenweg vorgesehen. Infolgedessen schafft das Projekt auch für den Fussverkehr eine hohe Qualität.

E. ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE

Die Gebäude haben kompakte Volumen. Die Wärme wird mit einer Grundwasser-Wärmepumpe erzeugt. Im Grundsatz ist das Projekt energieeffizient konzipiert.

Gemäss den Baugesuchunterlagen wird der Ausnützungsbonus für die Minergie-P-Bauweise gemäss § 50 BauG genutzt. Die Überprüfungen des Energieausweises und der Erfüllung von Minergie-P finden durch die Gemeinde statt. Energetische Massnahmen und Anlagen zur Stromgewinnung haben auch einen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild. Die PV-Anlage ist aktuell noch nicht dargestellt. Sie ist vor der Ausführung des Projekts aus gestalterischer Sicht zu beurteilen.

F. GUTE SPIEL-, FREIZEIT-, ERHOLUNGS- UND GARTENANLAGEN, ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Das bestehende Terrain ist beinahe eben, steigt jedoch zur Kantonsstrasse hin leicht an. Die bedeutendste Terrainveränderung ist daher an der Köllikerstrasse vorgesehen: Die Erdgeschosse der Zeilenbauten werden ungefähr auf Strassenniveau angehoben, womit diese

Gebäude einen selbstverständlichen Bezug zur Strasse erhalten. Um die Gebäude ergeben sich Terrainaufschüttungen, welche sich durch eine flache, natürlich wirkende Geländemodellierung sinnvoll einpassen.

Die Vorzonen an den Strassen werden vorrangig mit Wiesen, Bäumen und teils mit Sträuchern gestaltet. Abgesehen von den kompakten Zugängen und Parkfeldern ist keine Nutzung dieser Flächen vorgesehen, womit sich eine wirkungsvolle Bepflanzung entwickeln kann. Die Vorzonen wirken mit dem hohen Anteil an Grünflächen repräsentativ, behalten aber mit der lockeren Anordnung der Pflanzen trotzdem einen ländlichen Charakter.

Im Zwischenbereich der Neubauten ist eine geräumige Grünfläche geplant. Diese bietet mit unterschiedlich dichten Baumpflanzungen differenzierte Aufenthaltsqualitäten. Dieser Bereich hat eine gute Durchlässigkeit.

Entlang der Grenze zur benachbarten Bebauung wird die Bepflanzung etwas dichter. Hier entstehen ökologische Ausgleichsflächen, welche nicht für Spiel oder Aufenthalt vorgesehen sind. Es entsteht ein schöner Übergang zur bestehenden Vegetation auf den Nachbargrundstücken.

Gegen die arealinterne Grünfläche sind Privatgärten durch einen Pflanzenfilter weich abgegrenzt.

Die Umgebungsflächen sind daher mit Rücksicht auf das bestehende Umfeld, die Nutzungsbedürfnisse und den Arealcharakter gestaltet. Die unterschiedlichen Flächen haben fließende Übergänge, welche zum guten Gesamteindruck beitragen.

Die gemeinschaftlichen Spiel-, Freizeit- und Erholungsanlagen sind an der zentralen Freifläche angeordnet. Der nördliche Zugang am Birkenweg ist mit Bäumen, einem Brunnen und einer Spielmöglichkeit platzähnlich gestaltet. Ein weiterer Begegnungsort ist an der Feuerstelle im südlichen Bereich. Auf der Freifläche sind ferner sind mehrere Bänke und Spielgeräte geplant. Zwei kleine Spielwiesen laden zur Aneignung ein. Die zu erwartenden Bedürfnisse der Bewohnerschaft an Erholung und Begegnung innerhalb ihrer Siedlung werden erfüllt.

Die im Umgebungsplan verzeichneten Bäume, Sträucher und Boden-decker sind vielfältig und ortstypisch. Sie werden voraussichtlich einen hohen ökologische Wert haben, vor der Ausführung der Umgebung ist noch ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzliste zu prüfen. Bei der Platzierung der zahlreichen Bäume wurde der Bereich über der Tiefgarage ausgespart. Es ist daher realistisch, dass die Bäume gute Wachstumsbedingungen vorfinden werden. Die Erdüberdeckung der Tiefgarage ist für kleinere Pflanzen ausreichend.

Der Umgang mit Regenwasser wird begrüsst. Die Wege werden über die Schulter entwässert und die Versickerung geschieht teils in Sickermulden.

Die Umgebungsgestaltung ist insgesamt sorgfältig ausgearbeitet.

G. GEMEINSAME ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Die technischen Kriterien der Entsorgung werden durch die Gemeinde geprüft. Aus gestalterischer Sicht ist der gewählte Standort neben der Einfahrt und dem Arealzugang am Birkenweg sinnvoll. Die Geometrie der Entsorgungsstation überzeugt jedoch noch nicht: Der Containerplatz ist mit minimalen Rest-Grünflächen aus der Wiese herausgeschnitten, womit die ländliche Wirkung der Wiese verloren geht. Der schmale Gang zwischen den Containern wird bei Gerüchen unangenehm sein. Um genug Raum für eine gut gestaltete Entsorgungsstation zu schaffen, könnte zum Beispiel ein Besucherparkplatz vom Birkenweg in die Einstellhalle verlegt werden.

- **Antrag:** *Die Ausgestaltung der Entsorgungsstation soll eine komfortable Nutzung, auch für mobilitätseingeschränkte Personen, erlauben. Sie soll so angeordnet werden, dass die seitlichen Grünflächen als zusammenhängende Wiese wahrgenommen werden können.*

ZIELVORGABEN DER VORAUSSICHTLICHEN GESTALTUNGSPLAN- PFLICHT

Das vorliegende Projekt entwickelt den ganzen Perimeter der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht gesamtheitlich und in einer Etappe.

Die allgemeinen Zielvorgaben zur hohen Qualität und Integration der Bauten und Freiräume (B, C, F), zur hohen Dichte bei gleichzeitiger Sicherung ausreichender Freiräume (A), zur optimalen Anordnung und Abstimmung der Nutzungen (B, D, F), zur Umgebungsgestaltung (F) und zur flächensparenden Erschliessung (D) werden erfüllt, wie im obigen Kapitel zu den Kriterien der Arealüberbauung beschrieben. Die spezifische Zielvorgabe der vielfältig nutzbaren Freiflächen und ökologisch wertvollen Grünflächen wird wie unter Punkt (F) beschrieben ebenfalls erfüllt.

Das Projekt erfüllt die vorgesehenen Gestaltungsplanzielsetzungen und das Zielbild des REL.

FAZIT

Das Bauvorhaben ist sorgfältig gestaltet und hat eine hohe Qualität. Aus externer Perspektive hat sich das Workshopverfahren gelohnt. Die meisten Anforderungen an eine Arealüberbauung gemäss § 39 BauV und § 47 BNO und die Zielsetzungen der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht werden erfüllt. Das Projekt ist jedoch aus fachlicher Sicht noch **nicht bewilligungsfähig**:

- Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie der Entsorgung besteht Optimierungs- und Klärungsbedarf. Das Projekt soll gemäss den «Anträgen» überarbeitet werden und anschliessend für eine erneute Prüfung eingereicht werden.

Gerne stehen wir bei Fragen zur Verfügung.

Brugg, den 19. Februar 2026



Louis Thomet



Salome Baschung

Ortsbildberatung
KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH