



Baugesuch

Nr. 6145

Jahr 2025

Bauvorhaben: Abbruch Gebäude Parzelle 611 und 658, Neubau Mehrfamilienhaus
(genaue Bezeichnung)

Standort

Strasse Schönenwerderstrasse Haus Nr 19/21 Parzelle Nr 611/658 Brandvers Nr 458/488

Gesuchsteller (Name, Vorname, Adresse, Telefon, E-Mail)

Bauherr Anrora AG, Schönenwerderstrasse 15, 5036 Oberentfelden Tel Nr 079 232 89 43

E-Mailadresse: r.raess@elektroraess.ch

Grundeigentümer Anrora AG, Schönenwerderstrasse 15, 5036 Oberentfelden Tel Nr 079 232 89 43

Projektverfasser Schneider u. Schneider Architekten ETH BSA SIA AG Tel Nr 062 832 90 90

E-Mailadresse: beat.schneider@schneiderschneider.ch

Beschreibung der Baute (Nutzung)

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Wohnen | <input type="checkbox"/> Gewerbe /Industrie | <input type="checkbox"/> Kleinbaute | <input type="checkbox"/> Umnutzung |
| Anzahl Geschosse | | Anzahl Wohnungen | <u>6</u> |
| Wohnungstypen | | 1-Zi-Wohnungen | <u>1</u> |
| | | 4-Zi-Wohnungen | <u>3</u> |
| | | Eigentumswohnung | <u>5</u> |
| | | Anzahl Garagen | |
| | | 2-Zi-Wohnungen | |
| | | 5-Zi-Wohnungen | |
| | | Mietwohnung | |
| | | Anzahl Abstellpl. | |
| | | 3-Zi-Wohnungen | <u>2</u> |
| | | 6-Zi-Wohnungen | |

Bauart

| | | | |
|--------------------------|-------------------------------------|-------|--------------|
| Aussenwand | <u>Backstein tragend</u> | Decke | <u>Beton</u> |
| Fassade (Material/Farbe) | <u>Sichtklinkerstein / grünlich</u> | | |
| Dach (Material/Farbe) | <u>Extensive Begrünung</u> | | |
| Art der Heizung | <u>Luft/Wasser-Wärmepumpe</u> | | |

| | | | | | |
|----------------|------------|--------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| Bauzone | WG3 | Ausnützungsziffer | 0.65 | zulässig nach Zonenordnung | 0.65 |
| | | | | nach Bauprojekt | 0.64 |

Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Strasse) bestehend neu nein

Versickerung Dachwasser bestehend neu nein

| | | | | |
|------------------|-----------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| Baukosten | ohne Land | Umbauter Raum nach SIA | <u>5`267 m3 à CHF 992</u> | CHF 4'860'000 |
| | | Umgebungsarbeiten | | <u>CHF 140'000</u> |
| | | Total | | <u>CHF 5'000'000</u> |

Profile aufgestellt am 16.01.25 Kontrolle durch Bauverwaltung 19.01.2026/Ch
(Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren / die Erdgeschosskote ist gut sichtbar zu bezeichnen)

Unterschriften

Bauherr A. Räss Grundeigentümer A. Räss Projektverfasser C. Schneide

Eingang Bauverwaltung 22.12.2025 Baubewilligungsdatum
Auflage vom 23.01.2026 bis 23.02.2026 bitte wenden !

Vom Gesuchsteller auszufüllen (ankreuzen)

Beilagen zum Baugesuch (im Doppel)

- amtlicher Grundbuchauszug
- Situationsplan
- Baupläne mindestens 1:100
- Anschlussgesuch für Strom, Wasser, Abwasser :
 - Kanalisationspläne bis zum Anschluss an die Gemeindekanalisation
 - Angaben über Dach- und Platzentwässerung (Versickerung wo immer möglich)
- Situationsplan
- Längsschnitt Tiefgaragenausfahrt (nur bei Mehrfamilienhäusern)
- Detaillierte Berechnung der Ausnutzungsziffer mit Schema
- Antrag zur Leistung einer Schutzraum-Ersatzabgabe
- Nachweis energetischer Massnahmen
- Nachweis Hochwasserschutz
- Gesuch für Feuerungs- und Tankanlagen
- Brandschutzgesuch
- Konformitätserklärung erdbebengerechte Bauweise
- Parkplatznachweis
- Nachweis Spielplatz (nur bei Mehrfamilienhäusern)
- Definition Umnutzung
- Baubeschrieb
- Baustellen Installationsplan
- Weitere Beilagen: _____

Wird von der Gemeinde ausgefüllt

Kontrollnotizen

| | | |
|------------------------|----|-------|
| Schnurgerüstkontrolle | am | _____ |
| Baubeginn | am | _____ |
| Rohbaukontrolle | am | _____ |
| Kaminkontrolle | am | _____ |
| Kanalisationskontrolle | am | _____ |
| Bezugskontrolle | am | _____ |
| Bauende | am | _____ |
| Schlusskontrolle | am | _____ |
| Meldung Geometer | am | _____ |

Prüfungspunkte

1. Prüfung in formeller Hinsicht

- Vollständigkeit der Pläne und des Gesuches
- Längenprofile für Garagenausfahrten
- Verlangte Masse und Koten
- Bestehende und projektierte Terrainlinien mit Fixpunkt
- Bau- und Strassenlinien
- Farbliche Darstellung im Plan
- Schutzraum-Ersatzabgabe
- Wasser, Kanalisation, Gas und Elektrizität
- Energetischer Nachweis

2. Prüfung in baulicher Hinsicht

- Zonenübereinstimmung
- Baulinien, Überschreitungen
- Ausnutzung und Geschosszahl
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Erforderliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte usw.)
- Abstellplätze und Garagen
- Zufahrt
- Kanalisation
- Weitere baupolizeiliche Punkte
- Gesundheitspolizei, Verkehrspolizei, Feuerpolizei, Wirtschaftspolizei
- Hochwasserschutz
- Erdbebensicherheit

3. Zustellung an kantonale Instanzen usw.

- Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Aargauische Gebäudeversicherung
- Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz
- Fachstelle Energie
- Pro Cap, behindertengerechtes Bauen

4. Reverse, Dienstbarkeiten zur Sicherung öffentlicher Interessen

- Mehrwertrevers
- Beseitigungsrevers
- Wegrechtsdienstbarkeiten
- Durchleitungsrechte

Richtlinien für die Einreichung von Baugesuchen

1. Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äusseren oder inneren Gestalt verändern will, ist verpflichtet, dem Gemeinderat die Pläne über das projektierte Bauvorhaben einzureichen.

Einer Baubewilligung bedürfen auch Kleinbauten wie Gartenhäuser, Schopfbauten, Überdachungen, Baracken, Garagen, Abstellplätze sowie Terrainveränderungen, auch dann, wenn diese nicht für die Dauer bestimmt sind und allenfalls vom Eigentümer selbst ausgeführt werden.

2. Die vorzulegenden Pläne sind :

- a) Situationsplan
- b) Grundrisse aller Sockwerke mind M 1:100 oder 1:50, Kellergrundriss mit eingezeichneten dim. Kanalisationssystemen
- c) sämtliche Aussenansichten mind 1:100 oder 1:50
- d) Quer- und Längsschnitte mind 1:100 oder 1:50
- e) Längsschnitt durch Tiefgaragenaufahrt
- f) bei kleineren Bauobjekten sind auch Zeichnungen 1:20 und Fotos zulässig

Aus den Plänen sollen Zweckbestimmung und die Dimensionierung der Räume, die Treppenbreiten, die Art der Feuerungsanlagen sowie die Konstruktionsart des Gebäudes ersichtlich sein. Boden- und Fensterflächenmasse sind im Grundriss einzutragen. In Fassaden und Schnitten sind die bestehenden und neuen Terrainhöhen anzugeben.

Die Abstände des projektierter Gebäudes oder Gebäudeteiles von den Grenzen und von den Nachbargebäuden sind im Situationsplan in Masszahlen einzutragen. Bei Gebäuden, die zur Betreibung eines Gewerbes bestimmt sind, müssen genaue Angaben über die Art des Betriebes gemacht werden.

3. Sämtliche Pläne und Baugesuchsumschlag sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet im Doppel, die Pläne im Normalformat A4 (21x29.7) gefaltet einzureichen.

Projekte, die neben der Genehmigung durch die örtliche Behörde auch derjenigen des Kantons bedürfen, sind mit dem kantonalen Baugesuchsformular und entsprechenden Plänen einzureichen.

4. Bei Umbauten sind die Planvorlagen wie folgt mit Farbe zu kennzeichnen:

- a) bestehende Bauteile : schwarz
- b) abzubrechenden Bauteile : gelb
- c) neue Bauteile : rot

5. Für Gewerbe- und Industriebauten ist zusätzlich das separate Gesuchsformular des Amtes für Wirtschaft und Arbeit einzureichen.

6. Für häusliche Abwässer, Garagen und Vorplätze gilt das Kanalisationsreglement der Gemeinde.

Die Reinigungsanlagen für Industrieabwässer sind nach den Vorschriften des kantonalen Departementes Verkehr und Umwelt zu erstellen.

7. Sämtliche Feuerungsanlagen sind in die Baupläne einzuziehen. Für Öl- und Gasfeuerungsanlage, Behälter von Benzin, Petrol, Rohöl usw. sind Projektpläne und Beschrieb im Doppel einzureichen.

8. Leitungsanschlüsse für Elektrizität, Kanalisation, Wasser, Gas und Telefon sind in den Situationsplan einzuziehen, in separater Mappe "Anschlussgesuch für Strom/Wasser/Abwasser".

9. Für den Hochwasserschutznachweis oder die Selbstdeklaration ist folgendes Formular zu verwenden:

https://agv-ag.ch/media/filer/hwsn_agv_20181023.pdf