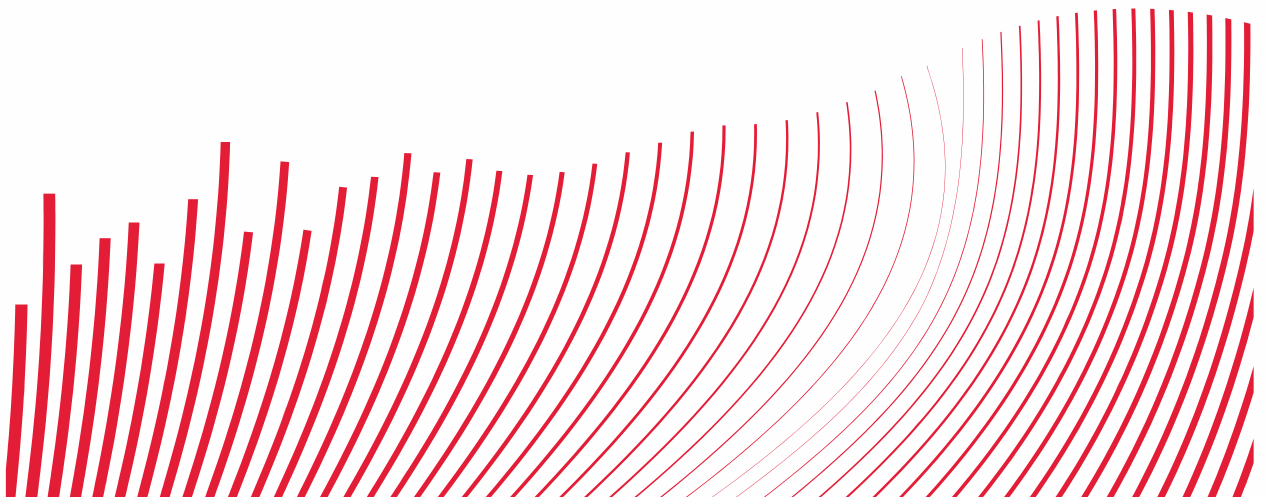


# Baugesuch-Wegleitung

28. Februar 2024



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Vorbemerkungen.....	3
1.1.1. zu diesem Dokument .....	3
1.1.2. Geltendes Recht .....	3
1.2. Wie kann möglichst schnell mit einem Bau begonnen werden? .....	3
1.3. Was kann ohne Baubewilligung errichtet werden? .....	4
1.4. Wann ist ein Baugesuch einzureichen? .....	4
1.5. Ordentliches Baubewilligungsverfahren .....	4
1.6. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren.....	4
1.7. Saubere Planung .....	5
1.8. Baugesuche in der Altstadt-, Neuquartier- und in der Umgebungsschutzzone .....	5
1.9. Frühzeitige Einreichung .....	5
<b>2. Baugesuch Gemeinde.....</b>	<b>5</b>
2.1. Baueingabe .....	5
2.2. Erforderliche Gesuchsunterlagen .....	6
2.3. Gesuche für die Nutzung von öffentlichem Grund .....	8
2.4. Reklamen und Baureklametafeln.....	8
2.5. Leitungsführung .....	8
<b>3. Kantonale Zustimmungen .....</b>	<b>9</b>
3.1. Kantonales Baugesuch .....	9
<b>4. Schutzräume / Zivilschutzkoordination .....</b>	<b>10</b>
4.1. Genehmigungsgesuch für Pflichtschutzräume.....	10
4.2. Ersatzabgabe .....	10
<b>5. Brandschutz .....</b>	<b>10</b>
5.1. Brandschutz kommunal .....	10
5.2. Brandschutz kantonal (AGV) .....	11
<b>6. Solaranlagen .....</b>	<b>11</b>
6.1. Meldepflicht.....	12
6.2. Bewilligungspflicht.....	12
<b>7. Luft/Wasser-, Grundwasser-, Erdsonde-Wärmepumpe.....</b>	<b>13</b>
7.1. Luft/Wasser-Wärmepumpen.....	13
7.2. Erdsonden-Wärmepumpen.....	13
7.3. Grundwasser-Wärmepumpen .....	13
<b>8. Energetische Bauvorschriften .....</b>	<b>14</b>
8.1. Energiegesetz Kanton Aargau .....	14
<b>9. Gesetzesgrundlagen .....</b>	<b>14</b>
9.1. Abkürzungsverzeichnis .....	14
9.2. Technische Normen und Richtlinien .....	15
<b>10. Internet-Link-Verzeichnis .....</b>	<b>15</b>

# 1. Grundlagen

## 1.1. Vorbemerkungen

### 1.1.1. zu diesem Dokument

Diese Wegleitung gilt nur als Hinweis. Es können daraus keine Rechte abgeleitet werden.

### 1.1.2. Geltendes Recht

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Wegleitung gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

- Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) Stand 01.01.2019
- Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.0) Stand 01.07.2022
- Baugesetz Aargau (BauG, SAR 713.100) Stand 01.01.2022
- Bauverordnung Aargau (BauV, SAR 713.121) Stand 27.02.2023
- Bau- und Nutzungsordnung Zofingen (BNO) Stand 13.09.2021

**ACHTUNG:** Es ist zu beachten, dass in Zofingen die IVHB (interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) noch nicht eingeführt ist und demnach anstatt §§ 16-31 BauV noch der Anhang 3 der BauV anzuwenden ist. Derzeit läuft die Teilrevision der Bau- und Nutzungsordnung. Ab dem Zeitpunkt der Publikation der Teilrevision, ist die jeweils strengere Regelung (altes resp. neues Recht) anzuwenden. Entscheidend ist der Bewilligungszeitpunkt.

## 1.2. Wie kann möglichst schnell mit einem Bau begonnen werden?

Gesetze<sup>1</sup>

Die vorliegende Wegleitung informiert über die wichtigsten Punkte, welche im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Sie weist auf baurelevante Themen hin und listet die einzureichenden Formulare, die Plangrundlagen sowie weitere Unterlagen auf, welche mit einem Baugesuch eingereicht werden müssen. Falls anhand dieser Wegleitung alles klar ist, können Sie direkt das eigentliche Baugesuch einreichen. Sollten vorgängig noch Unklarheiten bestehen, gibt es folgende zwei Verfahrensmöglichkeiten:

**Anfrage:** Stellen Sie die Anfrage möglichst konkret und schriftlich inkl. Skizzen und/oder Fotos des Bauvorhabens bzw. der Situation an die Bauverwaltung via E-Mail an [bauverwaltung@zofingen.ch](mailto:bauverwaltung@zofingen.ch). Antworten auf Anfragen sind rechtlich nicht verbindlich.

**Vorentscheid:** Der Vorentscheid ist ein Teilentscheid, berechtigt allein aber noch nicht zur Ausführung von Bauarbeiten. Er dient dazu, wichtige Einzelaspekte zu einem Vorhaben (Zonenkonformität, Anzahl Parkplätze, genügende Erschliessung usw.) vorweg verbindlich zu entscheiden, ohne dass ein komplettes Projekt ausgearbeitet werden muss. Das Gesuch um einen Vorentscheid muss nur jene Angaben, Unterlagen und Begründungen enthalten, welche zur Beantwortung der gestellten Fragen nötig sind. Bitte füllen

<sup>1</sup> Die Gesetzesabkürzungen sind ausgeschrieben vgl. Ziffer 9.1

Sie dazu im Baugesuchsformular (vgl. Ziffer 2.2) die nötigen Angaben aus. Vorentscheide werden analog einem Baugesuch behandelt und wenn nötig öffentlich aufgelegt (vgl. 1.6). Bei Vorentscheiden wird eine Gebühr erhoben.

§ 62 BauG

### 1.3. Was kann ohne Baubewilligung errichtet werden?

Die Bauverordnung "BauV" listet die bewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Vorbehalten bleiben die zonenspezifischen Bemerkungen gemäss BNO bspw. für die Altstadt (A), die Grünzone (GR) oder die Grabengartenzone (GG) sowie übergeordnete Vorschriften, wie Abstandsvorschriften oder Vorschriften zu Lärm und Geruch.

BNO

§ 49 BauV  
Abs. 2 lit. c

**Innerhalb von Bauzonen** dürfen z. B. die folgenden Bauteile ohne Baubewilligung errichtet werden:

- Kleinstbauten bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche und maximal 2,50 m Gesamthöhe
- Satellitenempfangsantennen bis 0,5 m<sup>2</sup> Fläche
- Einfriedungen bis 1,20 m Höhe, Stützmauern bis 60 cm Höhe
- Terrainveränderungen bis 80 cm Höhe und bis 100 m<sup>2</sup> Fläche
- Tiergehege bis 25 m<sup>2</sup> Fläche und 1,50 m Zaunhöhe
- Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken sowie Teiche bis 10 m<sup>2</sup> Fläche
- Solaranlagen auf Dächern (vgl. Ziffer 6)

### 1.4. Wann ist ein Baugesuch einzureichen?

§ 59 BauG

Soll eine neue Baute oder Anlage (Hoch- oder Tiefbau) errichtet, eine bestehende geändert, umgenutzt oder zurückgebaut werden, ist der Bauverwaltung ein Baugesuch mit den notwendigen Unterlagen einzureichen.

### 1.5. Ordentliches Baubewilligungsverfahren

Das Baugesuch wird zuerst einer Vorprüfung unterzogen und die Bauprofile überprüft. Die Bauverwaltung publiziert anschliessend das Baugesuch auf der Webseite der Stadt Zofingen, welche als amtliches Publikationsorgan gilt. Während der Auflagefrist von 30 Tagen liegt das Baugesuch beim Sekretariat der Bauverwaltung Zofingen, Alte Kanzlei, Vordere Hauptgasse 74, öffentlich auf. Ein Informationsschreiben der Behörde an die direkten Anstösser ist nur dann zwingend, wenn diese den Wohn- oder Geschäftssitz nicht in der Gemeinde haben. Details sind im [Merkblatt\\_Auflage\\_Baugesuch<sup>2</sup>](#) ersichtlich.

§ 53 BauV

§ 60 BauG

### 1.6. Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren<sup>3</sup>

Bei geringfügigen Vorhaben kann ein vereinfachtes Verfahren gestattet werden. Dabei wird auf die Publikation und öffentliche Auflage gemäss Ziffer 1.5. verzichtet. Die Bauherrschaft muss die Baugesuchspläne vor der Baueingabe von den direktanstossenden Eigentümern mittels Formular [Baugesuch - Zustimmung vereinfachtes Baubewilligungsverfahren](#) unterschreiben lassen. Mit der Unterschrift wird der Einwendungsverzicht bestätigt.

§ 50/51 Abs.

5 BauV

§ 61 BauG

<sup>2</sup> Die vollständig ausgeschriebenen Direktlinks sind aufgeführt vgl. Ziffer 10 (gilt für gesamte Wegleitung).

<sup>3</sup> Die Liste für das vereinfachte Baubewilligungsverfahren ist nicht abschliessend. Die Bauverwaltung Zofingen gibt gerne Auskunft.

Das vereinfachte Verfahren kann bspw. für folgende Bauteile angewendet werden: Klein- und Anbauten, Pergola, Sitzplatzüberdachung (einseitig offen), Gartenhaus, geringfügiger Fenster- und Türereinbau, Dachflächenfenster-Einbau sowie einzelne Parkplätze und Aussenwärmedämmungen.

### 1.7. Saubere Planung

Wenn Sie nicht vom Fach sind, ziehen Sie am besten einen Planer bei, welcher Sie professionell beraten kann und die geltenden Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Normen und Wegleitungen kennt. Nachforderungen von fehlenden Unterlagen und Projektänderungen während des Bewilligungsprozesses führen zu unnötigen Verzögerungen.

### 1.8. Baugesuche in der Altstadt-, Neuquartier- und in der Umgebungsschutzzone

Baugesuche in der Altstadtzone (A), Neuquartierzone (N) und in der Umgebungsschutzzone (US) sind der Stadtbildkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten. Zur Abklärung der Rahmenbedingungen wird eine Kontaktaufnahme vor dem Ausarbeiten eines Bauprojekts empfohlen.

BNO

### 1.9. Frühzeitige Einreichung

Reichen Sie Ihr Gesuch frühzeitig ein, damit genügend Zeit für Rückfragen bleibt. Ein geordneter Baustart erspart Ihnen Kosten und unnötige Umstände.

## 2. Baugesuch Gemeinde

### 2.1. Baueingabe

Die Baueingabe erfolgt mittels Baugesuchsformular in **Papierform** und zwingend auch in **digitaler Form**. Sie ist, zusammen mit den nachstehend notwendigen Gesuchunterlagen, an das Sekretariat der Bauverwaltung, einzureichen.

#### **Einreichung in Papierform (unterschiedene Version im Doppel)**

Baugesuche müssen immer an die Gemeinde eingereicht werden. Gesuche, welche zusätzlich eine kantonale Bewilligung erfordern, sind unter Ziffer 3 aufgeführt und werden via Gemeinde dem Kanton weitergeleitet. Sämtliche Pläne sind von allen Parteien zu unterzeichnen.

#### **Einreichung in digitaler Form** (nicht zwingend unterschriebene Version)

Sämtliche Dokumente müssen zusätzlich auch in digitaler Form eingereicht werden (per USB-Stick oder E-Mail an [bauverwaltung@zofingen.ch](mailto:bauverwaltung@zofingen.ch)).

Für Gesuche, welche einen ungewöhnlich grossen Zeitaufwand erfordern oder infolge Eingabe ungenügender Unterlagen nur schwer oder mit entsprechenden Mehraufwand prüfbar sind, und für solche, die ausserordentliche oder zusätzliche Kontrollen bedingen, kann ein zusätzlicher Mehraufwand verrechnet werden.

§ 4 Baue-  
bühnenregle-  
ment

## 2.2. Erforderliche Gesuchsunterlagen

Bei Umbauten sind die Bauteile farbig zu bezeichnen:

Bestehend = grau / schwarz

Neu = rot

Rückbau = gelb

Hinweis: Fotos von bestehenden Bauteilen und aktuellen Situationen sind hilfreich für die Baugesuchsprüfung.

**Baugesuchsformular\***, vollständig ausgefüllt und unterschrieben

[Baugesuchsformular<sup>4</sup>](#)

### Amtlicher Grundbuchauszug

wird durch Bauverwaltung direkt organisiert.

### Situationsplan / Katasterplan\* (Massstab 1:500 oder 1:1000)

Ein aktueller Situationsplan kann im Online- Kartenportal [geoPro Suisse](#) oder [Agis](#) heruntergeladen werden. Eine Beglaubigung ist nur auf Verlangen hin notwendig.

### Dienstbarkeitsvertrag

Dienstbarkeitsverträge (bspw. für Näherbaurecht, Sicherstellung Pflichtabstellplätze) können vor Baubeginn nachgereicht werden. Mit dem Baugesuch ist eine Absichtserklärung beizulegen.

### Verkehrskonzept/Installationsplan

Bei grossen Bauprojekten ist zwingend ein Installationsplan oder ein Verkehrskonzept beizulegen.

### Grundrisse aller Geschosse M 1:100

Aus den Plänen soll die Zweckbestimmung und die Dimensionierung der Räume sowie die Boden- und Fensterflächen ersichtlich sein.

### Fassaden M 1:100

In Fassaden und Schnitten ist das gewachsene sowie projektierte Terrain mit Höhenkoten und die Erdgeschosskote als Fixpunkt mit Angabe in Meereshöhe anzugeben. Die Gestaltung des Terrains muss bis zur Parzellengrenze ersichtlich sein. In der Altstadt sind die Fassadenpläne mit Ansatz der Nachbarliegenschaften darzustellen.

### Quer- und Längsschnitte M 1:100

**Längsschnitt** durch die Garagenausfahrt oder die Parkplatzzufahrt

**Ausnutzungsziffer Berechnung** mit nachprüfbarem Schemaplan

**Kubische Berechnung** mit nachprüfbarem Schema

### Autoabstellplatznachweis und Veloabstellplatznachweis

- Anzahl und Lage der geplanten Park- und Abstellplätze VSS 40 065
- Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) vor und nach dem Umbau (Parkplatzablösepflicht) VSS 40 281
- Anzahl Arbeitsplätze bei gewerblichen Betrieben

### Betriebskonzept

Bei gewerblichen Betrieben ist ein Betriebskonzept mit bspw. Anzahl Arbeitsplätze, Öffnungszeiten oder Anzahl Sanitäreanlagen inkl. Planunterlagen einzureichen.

\*Diese Unterlagen sind unabhängig vom Bauvorhaben mit jedem Gesuch zwingend einzureichen

<sup>4</sup> GeoPro Suisse und Agis sind die Online-Kartenportale, welche für diverse Arten von massstabgetreuen Plangrundlagen (bspw. Werkleitungen, Bauzonenplan Zofingen, Kataster-/Situationsplan) öffentlich und gratis genutzt werden können.

### **Separater Wohnungsspiegel** ab 6 Wohnungen

Für Neubauten mit Wohnen oder bei Nutzungsänderungen bezüglich Wohnen, ist ein Wohnungsspiegel mit folgenden Angaben einzureichen: Anzahl Zimmer, Wohnfläche, Stockwerk und Lage der Wohnung auf dem Stockwerk (links, rechts, etc.) ausgehend vom Hauseingang.

### **Baugrubensicherungskonzept und Aushubplan**

Es ist ein Baugrubenkonzept inkl. Baugrubensicherung ggf. mit allfällig nötigen Erdankern beizulegen. Eine geologische Baugrundbeurteilung kann ebenfalls verlangt werden.

### **Nachweis energetischer Massnahmen** (vgl. Ziffer 8)

[Hauptformular Kanton Aargau \(EN-AG\)](#)

[EN-1 bis EN-16 \(MuKE n 2008\)](#)

### **Nachweis Hochwasserschutz**

### **Nachweis Erdbebensicherheit**

### **Nachweis Lärmschutz für Trennbauteile**

In Reihen- und Mehrfamilienhäusern ist der Schallschutznachweis für die Trennbauteile wie Wände und Decken zu erbringen.

§ 52 Abs.2  
BauG  
Art 32 bis 34  
LSV

### **Nachweis Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW)**

Bei Lärm erzeugenden Bauten und Anlagen ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) durch einen Lärmschutznachweis zu erbringen.

### **Nachweis Lärmschutz "Cercle Bruit"** (bei Wärmepumpen)

### **Procap (hindernisfreie Bauten)**

Für gewisse Bauten und Anlagen sind im Interesse von Menschen mit Behinderung gesetzliche Mindestanforderungen zu erfüllen.

Welche Bauten und Anlagen eine Prüfung durch die Procap benötigen und welche Unterlagen zusätzlich einzureichen sind, sind unter den folgenden Links ersichtlich:

[Procap\\_Gesetze\\_und\\_Vorschriften](#)

[Procap\\_Gesuchsformular](#)

§ 53 BauG  
§ 37 - 38  
BauV

### **Kanalisationsplan**

Gebäudegrundriss M 1:100 mit folgenden Angaben:

- Anfallstellen mit Bezeichnung der Art und Angabe der angeschlossenen Entwässerungsgegenstände (Dusche, WC, Lavabo usw.)
- Material, Lichtweite und Gefälle der Ableitungen, Fallrohre, Grundleitungen, Revisionsschächte, Sammler, Rückstauverschlüsse usw.
- Entwässerungsplan mit Flächenangaben in m<sup>2</sup> der zu entwässernden Dächer und Hartbeläge
- Meereshöhenkoten der Schächte, Geschosse und des Anschlusses an die Gemeindekanalisation

### **Umgebungsplan**

inkl. Bezeichnung der Flächen, Entwässerung, ökologische Ausgleichsflächen, Spielfläche etc. mit m<sup>2</sup>-Angaben. Eventuell Kandelaber mit neu geplantem Standort.

### **Detailplan Versickerungsanlage**

Die Versickerungsanlage ist mit einem Detailplan M 1:20 (Grundriss und Schnitt) zu dokumentieren.

### Einleitung in öffentliches Gewässer (vgl. Ziffer 3)

Das Einleitungsbauwerk ist mit einem Detailplan zu dokumentieren.

Bei landwirtschaftlichen Projekten; **Baubeschrieb zu Baugesuch mit Fotodokumentation** (vgl. Ziffer 3)

### Entsorgungskonzept

Bei Bauarbeiten, bei welchen mehr als 200 m<sup>3</sup> Bauabfälle anfallen oder schadstoffhaltige Bauabfälle zu erwarten sind, muss ein Entsorgungskonzept erarbeitet werden.

Art. 16 VVEA

[Bauabfälle](#)

### Schadstoffuntersuchung (Bericht)

Bei Verdacht auf Problemstoffe ist eine Schadstoffabklärung durchzuführen. Ein Verdacht besteht grundsätzlich bei allen Gebäuden, Umbauten, oder Erweiterungen, welche vor 1990 realisiert wurden. Spezialisierte Fachbüros unterstützen Bauherren bei der Erarbeitung von Vorabklärungen.

## 2.3. Gesuche für die Nutzung von öffentlichem Grund

Diese Gesuche sind mindestens ein Monat vor Baubeginn unabhängig vom Baugesuch dem Stadtbüro ([stadtbuero@zofingen.ch](mailto:stadtbuero@zofingen.ch)) einzureichen:

[Gesuch Benützung öffentlicher Grund & Boden](#)

[Gesuch Belagsaufbruch und Grabarbeiten](#)

## 2.4. Reklamen und Baureklametafeln

- Situationsplan mit Standort und Abmessung der Tafel, Strassenabstand
- Ansicht und Dimension der Reklametafel ([vgl. Baugesuchsformular Kanton, S. 4](#))

Befinden sich Reklamen im Verzweigungsbereich von National-, Kantons- oder Gemeindestrasse mit einer Kantonsstrasse, ist eine Zustimmung des Kantons notwendig (vgl. Ziffer 3).

[Richtlinien\\_Strassenreklamen](#)

## 2.5. Leitungsführung

Auskünfte über die bestehenden Leitungen oder die Grundstückerschliessung sind erhältlich bei:

Elektrizität, Gas, Wasser <sup>5</sup> , Fernwärme	StWZ Energie AG E-Mail: <a href="mailto:kundendienst@stwz.ch">kundendienst@stwz.ch</a>	062 745 32 32
Elektrizität	AEW Energie AG E-Mail: <a href="mailto:info@aew.ch">info@aew.ch</a>	062 834 21 11
Telefon	Swisscom Fixnet <a href="#">Netzbau</a> E-Mail: <a href="mailto:lines.be@swisscom.com">lines.be@swisscom.com</a>	0800 477 587
Kanalisation <sup>6</sup>	Bauverwaltung Zofingen	062 745 72 00
Kabelfernsehen	UPC Schweiz GmbH, Bern Region West/Mägenwil <a href="#">Leitungskataster</a> E-Mail: <a href="mailto:leitungskataster.west@upc.ch">leitungskataster.west@upc.ch</a>	058 388 31 01

<sup>5/6</sup> Katasterdaten können über den Geodatenshop von [geoprosuisse.ch](http://geoprosuisse.ch) oder kostenpflichtig direkt über [leitungsauskunft@geoprosuisse.ch](mailto:leitungsauskunft@geoprosuisse.ch) bestellt werden



### 3. Kantonale Zustimmungen

Bei den folgenden Voraussetzungen müssen Baugesuche zusätzlich dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen (AfB), via Gemeinde zur Bewilligung unterbreitet werden.

#### 3.1. Kantonales Baugesuch

Detaillierte Angaben zu den erforderlichen Unterlagen sind auf dem Baugesuchsformular des BVU unter folgendem Link zu finden:

[Kantonales\\_Baugesuchsformular](#)

##### **Baugesuchsformular für die Kant. Abteilung für Baubewilligung (AfB)**

- Ausserhalb der Bauzone (inkl. Weiler und Spezialzonen)
- Schutzdekret oder Schutzzone
- Landwirtschaftsbetrieb in der Bauzone
- Waldabstand
- Zusätzliche Eingabegründe (BVU): Bei Rodungen; Rodungsgesuch mittels sep. Formular mit Landeskartenausschnitt, Rodungspläne und Rodungersatzpläne.  
[Informationen\\_Rodungen](#)  
[Rodungsbewilligung](#)
- An einer Kantonsstrasse
- Strassenreklamen (S. 4 des kant. Gesuchsformular ausfüllen)
- An einer Bahnlinie
- Alle Eingriffe und Arbeiten in der Nähe des Bahnareals bzw. der Bahnanlage unterliegen der Bewilligungspflicht durch die SBB.  
[Bewilligungspflicht\\_SBB](#)
- An einem öffentlichen Gewässer
- Bei Einleitungen, Bachöffnungen und/oder anderweitigen Nutzungen (Querungen, Überfahrten, Wasserentnahmen etc.): Kanalisations- und Situationsplan mit Eintrag der vollständigen Ableitungen, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.
- Objektschutz / Umgebungsschutz (Denkmalschutzobjekt)
- Lärm-Belastungsgrenzwert-Überschreitung (Lärmschutz-Berechnung)
- Sonderfälle Entwässerung
- Neubau und Änderung öffentliche Kanalisation (Projektgenehmigung)
- Grundwassernutzung / Bauten im Grundwasser
- Grundwasserschutzzone / -Areal (Zone S)
- Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen
- Der Störfallverordnung unterstellte Betriebe
- UVP-Verfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung)
- Aargauische Gebäudeversicherung (Brandschutzbewilligung, vgl. Ziffer 5.2)
- AGV (für Hochwassergefährdung)
- AWA-unterstellter Betrieb (Amt für Wirtschaft und Arbeit)
- Schiessoffizier, Lebensmittelinspektorat, Veterinär, Wanderwege, Radroute

## 4. Schutzräume / Zivilschutzkoordination

Bei Neubauten müssen Schutzräume erstellt werden. Diese Regelung gilt für Wohnhäuser, Spitäler, Alters- und Pflegeheime.

In Neubauten von Wohnhäusern mit mehr als 38 Zimmern (respektive ab 25 Schutzplätzen) ist es obligatorisch, einen Schutzraum zu erstellen. Ausnahmefälle sind Bauten, bei denen aus bautechnischen Gründen (z. B. ohne Kellergeschoss) keine Schutzräume gebaut werden können. Gemeinden mit genügend vollwertigen Schutzräumen, das heisst mit einem Deckungsgrad von über 110 %, können beim Kanton die Befreiung vom Schutzraumbau beantragen. Nach der Bewilligung bezahlen die Bauherren einen Ersatzbeitrag in der Höhe von CHF 400 pro erforderlichem Schutzplatz.

Anfragen im Zusammenhang mit Schutzräumen sind an das Departement Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Abteilung für Militär und Bevölkerungsschutz (AMB) zu richten. Aktuell braucht es keine Pflichtenutzräume.

062 835 31 93

### 4.1. Genehmigungsgesuch für Pflichtenutzräume

Das Gesuch "Projektgenehmigung für Pflichtenutzräume" ist mit allen Beilagen, gemäss Gesuchsformular, an die Gemeinde zur Weiterleitung an das AMB, einzureichen.

### 4.2. Ersatzabgabe

Eine Ersatzabgabe muss geleistet werden, sofern bei einem Neubau kein Schutzraum gebaut wird. Der Antrag muss mit der Baueingabe schriftlich an die Gemeinde zur Weiterleitung an das AMB eingereicht werden.

Weitere Informationen und die erforderlichen Gesuchsunterlagen können unter folgendem Link eingesehen und/oder heruntergeladen werden:

[Schutzräume](#)

## 5. Brandschutz

Die Zuständigkeit bei der Erteilung der Brandschutzbewilligung ist zwischen der Gemeinde (kommunal) und der Aargauischen Gebäudeversicherung (kantonal) je nach Art und Grösse der Baute aufgeteilt.

§ 3, 4 BSV

### 5.1. Brandschutz kommunal

**Brandschutzbeauftragter der Gemeinde: Herr Rolf Roth**

E-Mail: [brandschutz@zofingen.ch](mailto:brandschutz@zofingen.ch)

062 752 42 00

Der kommunale Brandschutzbeauftragte ist für folgende Objekte zuständig:

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| Wohnhäuser                  | - Ein- und Mehrfamilienhäuser, exkl. Hochhäuser ab 30 m |
| Beherbergungsbetriebe A/B/C | - weniger als 20 Betten                                 |
| Verkaufsgeschäfte           | - bis 1'200 m <sup>2</sup> Verkaufsräume                |
| Grosse Personenzahl         | - Gebäude mit Räumen bis 300 Personen                   |

Bürobauten	- eingeschossige Bauten
	- mehrgeschossig bis 600 m <sup>2</sup> /Geschoss
Gewerbe	- bis 300 m <sup>2</sup> Gewerbefläche für feuer- und explosionsgefährliche Nutzung
	- Nicht industrielle Betriebe ohne Feuergefahr
Autoeinstellhallen	- bis 600 m <sup>2</sup>
Lagerhäuser	- weniger als 600 m <sup>2</sup> pro Stockwerk, jedoch max. 1'800 m <sup>2</sup> insgesamt
Hochregallager	- mit einer Lagerhöhe bis 7.50 m, gemessen ab Fussboden bis Oberkante Lagergut
Lüftungsanlagen	- für Anlagen in Gebäuden im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde
Heizungsanlage	- gewerbliche und industrielle Feuerungsanlagen mit weniger als 70kW Nennwärmeleistung

**Kommunale Brandschutzbewilligung** (an die Gemeinde einzureichen)

- Grundrisse mit Nutzungsbezeichnung, Belegungszahlen, Nettoflächen
- Schnitte und Fassaden
- Brandschutzkonzept mit eingezeichneten Fluchtwegen, Brandabschnitten und Brandschutzeinrichtungen

**5.2. Brandschutz kantonal (AGV)**

**Aargauische Gebäudeversicherung**

0848 836 800

E-Mail: info@agv-ag.ch

**Kantonale Brandschutzbewilligung AGV** (an die Gemeinde einzureichen)

- Formular "Gesuch für eine kantonale Brandschutzbewilligung"
- Situationsplan mit eingezeichneten Grenz- und Gebäudeabständen
- Grundrisse mit Nutzungsbezeichnung, Belegungszahlen, Nettoflächen
- Schnitte und Fassaden
- Brandschutzkonzept mit eingezeichneten Fluchtwegen,

Verschiedene, objektbezogene Vollzugshilfen, Formulare und Merkblätter für den Brandschutz können unter folgenden Links eingesehen und/oder heruntergeladen werden:

[Brandschutz\\_Rechtsgrundlagen](#)

[Brandschutz\\_Gesuchsformulare](#)

[Vorschriften](#)

**Zuständigkeitsabgrenzung für eine Kantonale Brandschutzbewilligung**

[Gesuchsformulare\\_Übereinstimmungserklärung](#)

## 6. Solaranlagen

Je nach Standort und Gestaltung der Solaranlage wird entweder eine Baubewilligung benötigt oder ihre Erstellung muss der Bauverwaltung lediglich gemeldet werden. Baubewilligungsfreie Solaranlagen dürfen ausgeführt werden, wenn die Behörde innert 30 Tagen nach Eingang der Meldung keine Einwände erhebt.

Art. 18a RPG

Art. 32a RPV  
§ 49a BauV

## 6.1. Meldepflicht

Solaranlagen auf Dächern oder Flachdächern benötigen kein Baugesuch, wenn sie *genügend angepasst* sind.

Solaranlagen auf einem (Schräg-) Dach gelten als genügend angepasst, wenn sie:

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- von oben gesehen nicht über die Dachflächen hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden sowie kompakt angeordnet sind; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig.

Solaranlagen auf einem Flachdach gelten auch dann als genügend angepasst, wenn sie anstelle der obigen Voraussetzungen:

- die Oberkante des Dachrandes um höchstens einen Meter überragen;
- von der Dachkante soweit zurückversetzt sind, dass sie, von unten in einem Winkel von 45 Grad betrachtet, nicht sichtbar sind; und
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden.

## 6.2. Bewilligungspflicht

Solaranlagen, die obige Voraussetzungen nicht erfüllen und Solaranlagen, die freistehend oder an Fassaden angebracht werden, erfordern immer eine Baubewilligung.

Ebenso bewilligungspflichtig sind Solaranlagen, die auf Gebäuden erstellt werden:

- die unter kantonalem Denkmal- oder kommunalem Substanzschutz stehen, oder
- die in einem Gebiet liegen, für welches der Kanton ein Schutzdekret erlassen hat, oder
- die in einem Gebiet liegen mit erhöhten Anforderungen an das Ortsbild wie namentlich einer Weilerzone mit Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzone.

Es sind in beiden Fällen folgende Unterlagen bei der Bauverwaltung Zofingen einzureichen:

- kantonales Formular zur Erfassung von Solaranlagen (Link zum Formular [hier](#))
- Luftansicht des Gebäudes mit geplanter Anlage
- Schnitt mit geplanter Anlage und Massangaben
- Technisches Datenblatt
- Im Falle baubewilligungspflichtiger Anlagen: [Baugesuchs-Formular Zofingen](#)

## 7. Luft/Wasser-, Grundwasser-, Erdsonde-Wärmepumpe

### 7.1. Luft/Wasser-Wärmepumpen

Baugesuche für Luft/Wasser-Wärmepumpen (LWP) werden stets im ordentlichen Verfahren behandelt. Der Fokus der Prüfung liegt auf der Einhaltung von Lärmschutzvorschriften und Grenzabständen.

Es sind folgende Unterlagen bei der Bauverwaltung Zofingen einzureichen:

- [Baugesuchs-Formular Zofingen](#)
- Situationsplan im Massstab 1:500 mit eingezeichneter LWP inkl. Abstand zu nächstem lärmempfindlichen Raum des nächstgelegenen Nachbargebäudes (bei innenaufgestellten Wärmepumpen: Distanz zu nächstem lärmempfindlichem Raum im Standortgebäude)
- Grundrissplan 1:100, in dem Masse der LWP sowie Grenz- und weitere relevante Abstände (Strasse, Gewässer, Wald etc.) einzuzeichnen sind
- Ansicht Fassade mit LWP, LWP vermasst
- Technisches Datenblatt, in welchem auch das verwendete Kühlmittel genannt wird
- Lärmschutznachweis ([hier](#) erstellbar)
- Energienachweise EN-AG und EN-3

### 7.2. Erdsonden-Wärmepumpen

Für die Nutzung von Erdwärme ist eine kantonale Bewilligung notwendig. Das kantonale Gesuchsformular kann über das [kantonale Benutzer-Tool für Erdwärme](#) erstellt werden. Pro Heizsystem mit Wärmepumpenanlage ist ein eigenes Gesuch einzureichen (die Zuordnung der Erdsonden muss klar ersichtlich sein).

Es sind folgende Unterlagen bei der Bauverwaltung Zofingen einzureichen:

- [Kantonales Gesuchsformular](#)
- Situationsplan
- Technisches Datenblatt

### 7.3. Grundwasser-Wärmepumpen

Für eine Erdwärmenutzung mit Grundwasser sind eine vorgängige Sondierbohrung und ein Pumpversuch notwendig, die einer kantonalen Bewilligung bedürfen. Danach ist für Bau und Betrieb einer Grundwasser-Wärmepumpe wiederum ein Gesuch notwendig. Weitere Informationen sowie Downloadlinks zu den kantonalen Gesuchsformularen finden Sie [hier](#).

Es sind folgende Unterlagen per E-Mail an die Abteilung für Umwelt (umwelt@ag.ch) einzureichen:

- Es sind folgende Unterlagen per E-Mail an die Abteilung für Umwelt (umwelt@ag.ch) einzureichen:
- Situationsplan 1:500 oder 1:1000 mit vermassten Bohrstandorten auf der Parzelle
- Hydrogeologischer Bericht aufgrund der Sondierbohrung
- Schema der Gesamtanlage und Technisches Datenblatt Wärmepumpe
- Leistungsdiagramm Wasserpumpe

## 8. Energetische Bauvorschriften

Das Energiegesetz des Bundes soll zu einer ausreichenden, breitgefächerten, sicheren, wirtschaftlichen und umweltverträglichen Energieversorgung beitragen.

EnergieG  
EnergieV

Es bezweckt:

- Die Sicherstellung einer wirtschaftlichen und umweltverträglichen Bereitstellung und Verteilung der Energie;
- die sparsame und rationelle Energienutzung;
- die verstärkte Nutzung von einheimischen und erneuerbaren Energien.

### 8.1. Energiegesetz Kanton Aargau

Im Energiegesetz des Kantons Aargau wurden die Ziele des Bundes übernommen und auf unseren Kanton abgestimmt. In der Energieverordnung sind die Voraussetzungen für den Wärmeschutz von Bauten und die haustechnischen Anlagen festgelegt. Der Vollzug des Energiegesetzes erfolgt mittels energetischem Nachweis (vgl. 2.2), der bei einem Bauvorhaben zu erbringen und bei der Gemeinde mit einem Baugesuch einzureichen ist.

SIA Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2009) "Thermische Energie im Hochbau"

[Energetische\\_Bauvorschriften](#)

## 9. Gesetzesgrundlagen

### 9.1. Abkürzungsverzeichnis

Gesetzebene

-	Altstadtreglement	Gemeinde
-	Baugebührenreglement	Gemeinde
<b>BauG</b>	Baugesetz des Kantons Aargau	Kanton
<b>BauV</b>	Allgemeine Bauverordnung zum Baugesetz	Kanton
<b>BNO</b>	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Zofingen	Gemeinde
<b>BSV</b>	Brandschutzverordnung	Kanton
<b>GWR</b>	Gewässerreglement	Gemeinde
<b>EnG</b>	Energiegesetz	Bund
<b>EnergieG</b>	Energiegesetz	Kanton
<b>EnV</b>	Energieverordnung	Bund
<b>EnergieV</b>	Energieverordnung	Kanton
<b>LSV</b>	Lärmschutzverordnung	Bund

## 9.1. Abkürzungsverzeichnis

Gesetzebene

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung	Bund
RPV	Verordnung über die Raumplanung	Bund
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen	Bund

Die aktuellen Gesetzesbestimmungen sind unter den folgenden Links zu finden:

Systematische Sammlung des Bundesrechts (SR)

[Bundesrecht](#)

Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts (SAR)

[Aargauer\\_Recht](#)

Kommunale Reglemente und Richtlinien

[Reglemente\\_und\\_Richtlinien](#)

## 9.2. Technische Normen und Richtlinien

SIA-Nomen

VSS-Normen

[Richtlinie](#) zur Versickerung, Retention und Ableitung von Regenwasser in Siedlungsgebieten

Ordner "[Siedlungsentwässerung](#)" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt

# 10. Internet-Link-Verzeichnis

**Merkblatt zur Auflage von Baugesuchen**

[www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/406](http://www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/406)

**Unterschriftenformular Anstösser (vereinfachtes Baubewilligungsverfahren)**

[www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/439](http://www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/439)

**Baugesuchsformular Zofingen**

[www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/507](http://www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/507)

**geoPro Suisse**

[web.geoprosuisse.ch](http://web.geoprosuisse.ch)

**Agis-Viewer**

[www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html](http://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/agisviewer.html)

**Bundesamt für Statistik → Wohnungsnummerierung**

[www.housing-stat.ch/de/help/number.html](http://www.housing-stat.ch/de/help/number.html)

**Nachweis Energetischer Massnahmen**

Hauptformular: [www.endk.ch/de/fachleute-1/energienachweis/Kantonale%20Hauptformulare](http://www.endk.ch/de/fachleute-1/energienachweis/Kantonale%20Hauptformulare)

EN-1 bis EN-16: [www.endk.ch/de/fachleute-1/energienachweis/energienachweis-muken-2008](http://www.endk.ch/de/fachleute-1/energienachweis/energienachweis-muken-2008)

**Nachweis Hochwasserschutz**

[www.agv-ag.ch/praevention/elementarschaden/dokumente/](http://www.agv-ag.ch/praevention/elementarschaden/dokumente/)

**Nachweis Erdbebensicherheit**

[www.ag.ch/de/bvu/bauen/baurecht/bauverordnung/Bauverordnung\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baurecht/bauverordnung/Bauverordnung_1.jsp)

**Nachweis Lärmschutz "Cercle Bruit"**

[www.fws.ch/laermschutznachweis/](http://www.fws.ch/laermschutznachweis/)

**Procap (hindernisfreie Bauten)**

Gesetze und Richtlinien: [www.procap.ch/angebote/beratung-information/bauen-und-verkehr/gesetze-und-vorschriften/](http://www.procap.ch/angebote/beratung-information/bauen-und-verkehr/gesetze-und-vorschriften/)

**Gesuchsformular Hindernisfreies Bauen**

[www.procap.ch/fileadmin/files/procap/Angebote/Beratung\\_Information/Bauen\\_und\\_Verkehr/Downloads/Kantone/Aargau/20210526\\_Baugesuchsformular\\_AG.pdf](http://www.procap.ch/fileadmin/files/procap/Angebote/Beratung_Information/Bauen_und_Verkehr/Downloads/Kantone/Aargau/20210526_Baugesuchsformular_AG.pdf)

**Gesuchsformular "Benützung öffentlicher Grund"**

[www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/169](http://www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/169)

**Gesuchsformular "Belagsaufbruch und Grabarbeiten"**

[www.zofingen.ch/services/onlineschalter.html/224/product/29](http://www.zofingen.ch/services/onlineschalter.html/224/product/29)

**Bauabfälle**

[www.ag.ch/de/bvu/umwelt\\_natur\\_landschaft/umwelt\\_1/abfallwirtschaft/bauabfaelle\\_1/bauabfaelle.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/umwelt_natur_landschaft/umwelt_1/abfallwirtschaft/bauabfaelle_1/bauabfaelle.jsp)

**Richtlinien für Strassenreklamen**

[www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/bewilligungsablauf/strassenreklame/strassenreklamen\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/bewilligungsablauf/strassenreklame/strassenreklamen_1.jsp)

**Leitungsführung**

Telefon: [www.swisscom.ch/de/business/netzbau.html](http://www.swisscom.ch/de/business/netzbau.html)

Kabelfernsehen: [www.upc.ch/de/netzwerkverbindung/leitungskataster/](http://www.upc.ch/de/netzwerkverbindung/leitungskataster/)

**Gewässerreglement**

[www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/35](http://www.zofingen.ch/services/online-schalter.html/224/product/35)

**Kantonales Baugesuchsformular**

[www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/bewilligungsablauf/informationen\\_rund\\_ums\\_bauen/gesuchsunterlagen/gesuchsunterlagen\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/bewilligungsablauf/informationen_rund_ums_bauen/gesuchsunterlagen/gesuchsunterlagen_1.jsp)

**Rodungen**

Information: [www.ag.ch/de/bvu/wald/walderhaltung/rodungen/rodungen\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/wald/walderhaltung/rodungen/rodungen_1.jsp)

Gesuchsformular: [www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/wald/walderhaltung/rodungen?dl=ausnahme-bewilligung-fuer-rodungen-beantragen-6c59149c-32ea-47ee-bee6-ade12d06988f\\_de](http://www.ag.ch/de/verwaltung/bvu/wald/walderhaltung/rodungen?dl=ausnahme-bewilligung-fuer-rodungen-beantragen-6c59149c-32ea-47ee-bee6-ade12d06988f_de)

**Bauten im Bereich von Bahnlagen**

[company.sbb.ch/de/ueber-die-sbb/projekte/genehmigung-von-bauarbeiten-projekten.html](http://company.sbb.ch/de/ueber-die-sbb/projekte/genehmigung-von-bauarbeiten-projekten.html)

**Brandschutz Kantonal (AGV)**

Rechtsgrundlagen: [www.agv-ag.ch/praevention/brandschutz/rechtsgrundlagen/](http://www.agv-ag.ch/praevention/brandschutz/rechtsgrundlagen/)

Gesuchsformular: [www.agv-ag.ch/media/filer/gesuchsformular\\_kantonale\\_brandschutzbewilligung\\_20220119.pdf](http://www.agv-ag.ch/media/filer/gesuchsformular_kantonale_brandschutzbewilligung_20220119.pdf)

Vorschriften: [www.bsvonline.ch/de/vorschriften/](http://www.bsvonline.ch/de/vorschriften/)

**Solaranlagen**

[www.ag.ch/de/bvu/energie/energieversorgung/energie\\_aus\\_\\_\\_/sonne/sonnenstrahlung\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/energie/energieversorgung/energie_aus___/sonne/sonnenstrahlung_1.jsp)

**Energie**

[www.ag.ch/de/bvu/energie/bauen\\_energie/energetische\\_bauvorschriften/Energetische\\_Bauvorschriften\\_1.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/energie/bauen_energie/energetische_bauvorschriften/Energetische_Bauvorschriften_1.jsp)

**Schutzraumpflicht / Ersatzabgabe**

Schutzraum: [www.ag.ch/de/dgs/militaerbevoelkerungsschutz/zivilschutz/schutzbautenmaterial/schutzbauten/schutzbauten.jsp](http://www.ag.ch/de/dgs/militaerbevoelkerungsschutz/zivilschutz/schutzbautenmaterial/schutzbauten/schutzbauten.jsp)

**Systematische Sammlung des Bundesrechts (SR)**

[www.admin.ch/gov/de/start/bundesrecht/systematische-sammlung.html](http://www.admin.ch/gov/de/start/bundesrecht/systematische-sammlung.html)

**Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts (SAR)**

[https://gesetzsammlungen.ag.ch/app/de/systematic/texts\\_of\\_law](https://gesetzsammlungen.ag.ch/app/de/systematic/texts_of_law)

**Kommunale Reglemente und Richtlinien**

[www.zofingen.ch/politik/reglemente-und-richtlinien.html/28](http://www.zofingen.ch/politik/reglemente-und-richtlinien.html/28)

**Siedlungsentwässerung / Liegenschaftsentwässerung**

[www.ag.ch/de/bvu/umwelt\\_natur\\_landschaft/umwelt\\_1/abwasser\\_1/siedlungsentwaesserung/siedlungsentwaesserung.jsp](http://www.ag.ch/de/bvu/umwelt_natur_landschaft/umwelt_1/abwasser_1/siedlungsentwaesserung/siedlungsentwaesserung.jsp)



**Richtlinie Regenwasserentsorgung VSA**

[www.vsa.ch/index.php?id=366&type=0&jumpurl=fileadmin%2Fuser\\_upload%2FRedaktion%2FPublikationen%2Fshop%2Fdt%2FUpdate\\_d\\_2008.pdf&juSecure=1&mimeType=application%2Fpdf&location-Data=366%3Att\\_content%3A2910&juHash=bf7ad987c534be0bdbd8cff3dca9f93629532946](http://www.vsa.ch/index.php?id=366&type=0&jumpurl=fileadmin%2Fuser_upload%2FRedaktion%2FPublikationen%2Fshop%2Fdt%2FUpdate_d_2008.pdf&juSecure=1&mimeType=application%2Fpdf&location-Data=366%3Att_content%3A2910&juHash=bf7ad987c534be0bdbd8cff3dca9f93629532946)