

Kanton Aargau
Gemeinde Niederwil



Allgemeine Baubedingungen und technische Ausführungsbestimmungen

Änderungsindex

Datum	Beschreibung
20.01.2020	Definitive Fassung (Inkrafttreten)
08.05.2023	1. Überarbeitung
16.10.2023	2. Überarbeitung
15.12.2025	3. Überarbeitung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	- 5 -
1.1	Grundlagen	- 5 -
1.2	Baubewilligung	- 5 -
1.3	Ausführung	- 5 -
1.4	Meldungen	- 5 -
1.5	Haftung	- 6 -
2.	VERMESSUNGSARBEITEN.....	- 6 -
2.1	Nachführung	- 6 -
2.2	March- und Vermessungszeichen	- 6 -
2.3	Schnurgerüstkontrolle	- 6 -
3.	BAUSTELLENINSTALLATION	- 6 -
3.1	Inanspruchnahme öffentlicher Grund	- 6 -
3.2	Reinigung der Strassen	- 7 -
4.	GRABARBEITEN.....	- 7 -
4.1	Vor Baubeginn	- 7 -
4.2	Grabarbeiten im Strassenbereich	- 7 -
5.	DEPONIERUNG UND ENTSORGUNG	- 7 -
5.1	Deponieren von Abfällen	- 7 -
5.2	Baustellenentsorgung	- 8 -
5.3	Rückbau	- 8 -
6.	ABWASSERANSCHLUSS	- 8 -
6.1	Planungs- und Ausführungsgrundlagen	- 8 -
6.2	Ausführungsvorschriften	- 8 -
6.3	Inbetriebnahme	- 9 -
6.4	Kanalisationkataster	- 9 -
7.	WASSERANSCHLUSS.....	- 9 -
7.1	Planungs- und Ausführungsgrundlagen	- 9 -
7.2	Ausführungsvorschriften	- 10 -
7.3	Wasserqualität	- 10 -
7.4	Inbetriebnahme	- 10 -
7.5	Wasserleitungskataster	- 10 -
8.	STROMANSCHLUSS.....	- 11 -
8.1	Vorabklärung AEW Energie AG	- 11 -
8.2	Checklisten rund ums Bauen	- 11 -
8.3	Abnahme	- 11 -
8.4	Anschluss	- 11 -

9.	FEUERPOLIZEI / BRANDSCHUTZ	- 11 -
10.	LÄRM- UND UMWELTSCHUTZ	- 12 -
10.1	Baulärm	- 12 -
10.2	Schallschutz im Hochbau	- 12 -
11.	UMGEBUNG	- 12 -
12.	WEITERE BESTIMMUNGEN	- 12 -
12.1	Absturzsicherung	- 12 -
12.2	Bepflanzungen	- 12 -
12.3	Terrainveränderungen und Böschungen	- 12 -
12.4	Briefkasten	- 13 -
12.5	Einbruchschutz	- 13 -
12.6	Naturgefahrensicherheit, Hagelschutz	- 13 -
12.7	Hausnummern	- 13 -
12.8	Schutzräume	- 13 -
12.9	Zu- und Abfahrten	- 13 -
13.	WICHTIGE ADRESSEN WÄHREND DER BAUZEIT	- 14 -

Abkürzungsverzeichnis

AE	Abteilung Energie
AfB	Abteilung für Baubewilligungen
AfU	Abteilung für Umwelt
AGV	Aargauische Gebäudeversicherung
AK	Abteilung Kultur
ALG	Abteilung Landschaft und Gewässer
AMB	Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz
AOG	Aargauisches Obergericht
ARE	Abteilung Raumentwicklung
ATB	Abteilung Tiefbau
AVK	Abteilung Verkehr
AVS	Amt für Verbraucherschutz
AW	Abteilung Wald
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BKS	Departement Bildung, Kultur und Sport
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt
BfU	Beratungsstelle für Unfallverhütung
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BauAV	Bauarbeitenverordnung
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
DFR	Departement Finanzen und Ressourcen
DGS	Departement Gesundheit und Soziales
DP	Kantonale Denkmalpflege
DVI	Departement Volkswirtschaft und Inneres
EWN	Elektrizitäts- und Wasserwerk Niederwil
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch
EG GSchG	Einführungsgesetz zum Gewässerschutzgesetz
ES	Empfindlichkeitsstufe

GA	Gemeindeabteilung
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GebVV	Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung
GF	Grundstücksfläche
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LWAG	Landwirtschaft Aargau
LSV	Lärmschutzverordnung
LRV	Luftreinhalteverordnung
LWZ	Landwirtschaftszone
MMK	Mehrmuldenkonzept
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung
NLG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SUVA	Schweizerische Unfallversicherungsanstalt
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch
TVA	Technische Verordnung über Abfälle
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VSA	Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

1. ALLGEMEINES

Die nachstehenden Bedingungen und Vorschriften sind Bestandteil der Baubewilligung. Mit dem Baubeginn verpflichten sich Bauherrschaft und Projektverfasser, die Bedingungen und Vorschriften vollumfänglich einzuhalten.

1.1 Grundlagen

Für die Ausführung des Bauwerkes sind die eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Bauvorschriften sowie die Publikationen von Fachverbänden und Amtsstellen (Normen, Richtlinien, Empfehlungen) massgebend. Weitere Bestimmungen des eidgenössischen, des kantonalen und des kommunalen Rechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.

1.2 Baubewilligung

Die Baubewilligung hat öffentlich-rechtlichen Charakter. Privatrechtliche Beziehungen können durch die Baubewilligung weder aufgehoben noch eingeschränkt werden, soweit sie nicht den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften widersprechen.

Die Baubewilligung gilt gleichzeitig als Anschlussbewilligung für Abwasser, Wasser und Elektrizität.

Die Geltungsdauer der Baubewilligung und des Vorentscheids richtet sich nach § 65 BauG und § 57 BauV. Die Baubewilligung verliert ihre Gültigkeit, wenn nicht innert 2 Jahren seit Rechtskraft mit den Bauarbeiten begonnen wird. Eine Verlängerung ist nicht möglich.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, einen allfälligen Rechtsnachfolger auf die Bedingungen der Baubewilligung aufmerksam zu machen und ihm diese zu überbinden. Tritt nach Erteilung der Baubewilligung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Gemeinderat innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen. Solange dies nicht geschehen ist, liegen sämtliche Verantwortlichkeiten bei der ursprünglichen Bauherrschaft.

1.3 Ausführung

Die Bauausführung hat nach den eingereichten und von der Baubehörde genehmigten Plänen zu erfolgen. Die Auflagen gemäss Bauentscheid und die Bauvorschriften des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für Änderungen müssen der Baubehörde - vor Inangriffnahme der entsprechenden Tätigkeiten - die Änderungspläne in dreifacher Ausführung zur Bewilligungserteilung eingereicht werden. Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Baute mit den genehmigten Plänen sind Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmer solidarisch verantwortlich. Es wird auf die Bestimmungen nach §§ 159 ff BauG aufmerksam gemacht.

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden.

1.4 Meldungen

Betreffs Baukontrollen sind Bauherrschaft und Bauleitung verpflichtet, der Bauverwaltung den Baufortschritt gemäss § 58 BauV schriftlich zu melden.

Betreffs Versicherungsschutz hat die Bauherrschaft das Gebäude bei Baubeginn bei der Aargauischen Gebäudeversicherung zu melden (Formular Anmeldung

Bauzeitversicherung). Dies gilt auch für bereits versicherte Gebäude, die umgebaut oder umgenutzt werden und dadurch einen Mehrwert erfahren. Ebenfalls sind die Fertigstellung (definitive Schätzung) und der Abbruch von Gebäuden durch die Bauherrschaft zu melden.

1.5 Haftung

Mit der Erteilung der Baubewilligung und der Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernehmen der Gemeinderat und dessen Beauftragte keine Garantie für die Konstruktion, Festigkeit und Materialeignung.

2. VERMESSUNGSARBEITEN

2.1 Nachführung

Neubauten und Umbauten, die zu einer Veränderung der Grundrisse oder der Umgebung (z. B. Mauern) führen, müssen durch den Nachführungsgeometer in das amtliche Vermessungswerk aufgenommen werden. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, dem Nachführungsgeometer nach Bauvollendung Meldung bezüglich Neuaufnahme der Baute für die Grundbuchpläne zu erstatten. Die Kosten für diese Nachführung sind vom Grundeigentümer zu tragen.

2.2 March- und Vermessungszeichen

March- und Vermessungszeichen dürfen nicht verändert, beschädigt oder überdeckt werden. Für allfällige Beschädigungen oder Veränderungen hat der Verursacher die Kosten zu tragen. Bedingen die Bauarbeiten eine Verschiebung oder Überdeckung der Grenzzeichen, so ist dem Nachführungsgeometer schriftlich Mitteilung zu machen. Fehlende Grenzzeichen sind nach Abschluss der Umgebungsarbeiten unaufgefordert auf Kosten der Bauherrschaft durch den Nachführungsgeometer ersetzen zu lassen.

2.3 Schnurgerüstkontrolle

Für die Schnurgerüstkontrolle sind Marksteine und Grenzmarkierungen gut sichtbar und frei zugänglich zu halten. Mit Jalons sind die verlängerten Baufluchten auf die Grenzlinie abzustecken. Es ist ein Fixpunkt und dessen genaue Höhe zu bezeichnen. Bei der Schnurgerüstkontrolle hat eine Vertretung der Bauleitung mitzuwirken.

Die Schnurgerüstkontrolle hat durch den Bezirksgeometer zu erfolgen.

3. BAUSTELLENINSTALLATION

3.1 Inanspruchnahme öffentlicher Grund

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Erlaubnis des Gemeinderates (bei Kantonsstrassen des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt) zulässig (§§ 103 ff BauG).

Eine Haftung der Gemeinde kann aus derartigen Bewilligungen nicht abgeleitet werden.

3.2 Reinigung der Strassen

Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle sauber gehalten werden. Falls dies nicht oder nur ungenügend geschieht, kann die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

4. GRABARBEITEN

4.1 Vor Baubeginn

Vor der Ausführung von Grabarbeiten auf öffentlichem oder privatem Grund hat sich die Bauherrschaft bzw. Unternehmer über das Vorhandensein von Kabeln, Leitungen und Schächten zu erkundigen. Die Behörde übernimmt mit der Baubewilligung und der Aushändigung von Katasterauszügen keine Haftung für die Vollständigkeit und die Genauigkeit der Einzeichnungen in den Plänen. In jedem Falle haften Bauherrschaft und Unternehmer für entstandene Schäden.

Die Bauherrschaft ist dafür verantwortlich, dass die Gebäude vor dem Abbruch vom Strom- und Wasserleitungsnetz sowie vom Kanalisationsnetz abgetrennt werden. Schmutzwasser führende Leitungen sind zu verschliessen. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Bezüglich allfälliger Werkleitungen auf der Bauparzelle ist mit folgenden Werken Kontakt aufzunehmen:

- Wasser, Kanalisation, Strom: Regionalwerke Baden (GeoProRegio)
- Telefon: Swisscom (Schweiz AG), Network & IT, RLA, Wireline Access, Zürich
- Kabel-TV: UPC Schweiz GmbH, Zürich

4.2 Grabarbeiten im Strassenbereich

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund und Boden ist nur mit Erlaubnis des Gemeinderates (bei Kantonsstrassen des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt) zulässig (§§ 103 ff BauG).

Eine Haftung der Gemeinde kann aus derartigen Bewilligungen nicht abgeleitet werden. Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle sauber gehalten werden. Falls dies nicht oder nur ungenügend geschieht, kann die Gemeinde die Reinigungsarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft ausführen lassen.

Für Grabarbeiten im Strassenbereich gelten folgende Vorschriften: Beläge sind fachmännisch anzuschneiden. Die Auffüllung hat mit frostsicherem Wandkies zu erfolgen und ist mechanisch zu verdichten. Die Aufbruchstellen sind anschliessend an die Auffüllarbeiten wieder mit dem ursprünglichen Belag zu versehen. Anschnitt, Anstrich sowie Belagsfugen sind gemäss VSS-Norm fachmännisch auszuführen.

5. DEPONIERUNG UND ENTSORGUNG

5.1 Deponieren von Abfällen

Jegliches Deponieren und Verbrennen von Abfällen irgendwelcher Art ist untersagt. Es darf kein Bauholz verbrannt werden. Alle Bauabfälle sind gemäss der «Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen, VVEA» vom 4. Dezember 2015 zu

entsorgen. Mittels Mulden sind sie der Wiederverwertung, einer geordneten Deponie oder Verbrennungsanlage zuzuführen.

5.2 Baustellenentsorgung

Es sind die Vorschriften gemäss Abfallreglement der Gemeinde Niederwil sowie die Richtlinien der Aarg. Bauwirtschaftskonferenz (Mehr-Mulden-Konzept, MMK) zu beachten. Bei der Auftragserteilung für den Aushub oder andere Tiefbauarbeiten ist die unterzeichnete Deklaration für die Materialablagerung in der Kiesgrube abzugeben.

5.3 Rückbau

Die Arbeiten haben im Sinne eines geordneten Rückbaus und einer optimalen Verwertung abzulaufen. Die verschiedenen Materialgruppen aus dem Rückbau sind für eine optimale Verwertung und fachgerechte Entsorgung möglichst sortenrein aus dem Objekt zu entfernen. Die beim Rückbau anfallenden Bauabfälle (wie beispielsweise Beton, Ziegel, Backsteine, Mauerwerk, Altholz, Glas, Ziegel, Mischabfall usw.) sind entsprechend dem Mehr-Mulden-Konzept (MMK) zu sortieren und fachgerecht zu verwerten respektive zu entsorgen.

Vor Beginn des Rückbaus ist sicherzustellen, dass keine Verschmutzungen der Bausubstanz und/oder keine gesundheitsgefährdenden Baustoffe (beispielsweise Asbest oder PCB-haltige Baumaterialien) vorhanden sind (Untersuchung der Bausubstanz, Ermittlungspflicht). Eventuell vorhandene Gefahrenstoffe oder Verunreinigungen der abzubrechenden Bausubstanz sind vor dem Rückbaubeginn gemäss den Weisungen der SUVA durch entsprechende Fachfirmen zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen (Art. 3, 60 BauAV; Art. 9 VVEA).

6. ABWASSERANSCHLUSS

Zuständig für die Entwässerungsprüfung:

Planora AG³, 5610 Wohlen

6.1 Planungs- und Ausführungsgrundlagen

Für die Planung und Ausführung der Abwasseranlagen sind die folgenden Dokumente in der jeweils aktuellen Version massgebend:

- Abwasserreglement der Gemeinde Niederwil
- Ordner „Siedlungsentwässerung“ des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt
- Schweizer Norm 592 000 „Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung“
- VSA Richtlinie „Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter“
- SIA 190 „Kanalisationen“

6.2 Ausführungsvorschriften

Für den Anschluss sind folgende technische Vorschriften einzuhalten:

- Die Bauherrschaft muss die Abwasserleitungen (Sauer- und Schmutzwasser) bis an den Grundstückrand getrennt führen und dort je mit einem Kontrollschacht versehen.
- Im Strassen- und Vorplatzbereich sind die Leitungen U4 (SIA 190) einzubetonieren.

- Der Anschluss an ein Betonrohr ist zu bohren und darf nicht im Bereich einer Muffe erfolgen.
- Die Nebenleitung ist mit entsprechenden Formstücken dicht anzuschliessen.
- Bei Kontrollschächten über 1.20 m Tiefe sind nicht rostende Steigleitern anzubringen.

6.3 Inbetriebnahme

Die Inbetriebnahme der Abwasseranlagen ist erst zulässig, wenn die Kontrolle ergeben hat, dass die Anlagen vorschriftsgemäss ausgeführt sind.

Die Kontrolle beinhaltet folgende Abnahmen:

- Baukontrolle: Der Anschluss an die Gemeindekanalisation und die Grundstücksleitungen sind in offenem Zustand der Planora AG³ rechtzeitig zur Abnahme zu melden (mind. 24 h vor dem Eindecken).
- Erforderliche Kanalisationsunterlagen vor Inbetriebnahme: Vor Bezug eines Neubaus bzw. vor Benützung der neuen Anlage ist die Bauherrschaft oder die Bauleitung verpflichtet, die fertig erstellte Entwässerungsanlage der zuständigen Stelle zu melden (mind. 3 Tage vorher). Der Bauverwaltung muss vorgängig der Kanalisationsplan des ausgeführten Werkes inkl. folgender Unterlagen eingereicht werden:
 - Aktuelles, unterzeichnetes Spülprotokoll (Spülung nach Bauvollendung) einer zertifizierten Kanalunterhaltsunternehmung.
 - Aktuelle Kanalfernsehaufnahmen (Aufnahmen nach Bauvollendung) einer zertifizierten Kanalunterhaltsunternehmung. Ein unterzeichnetes Aufnahmeprotokoll und ein elektronischer Datensatz der gesamten Kanalfernsehaufnahmen ist der Planora AG³ abzugeben.

Die Kosten sämtlicher oben genannter Kontrollen und Unterlagen trägt die Bauherrschaft. Die Gemeinde behält sich weiter vor, bereits vor der Kontrolle eingedeckte Gräben auf Kosten der Bauherrschaft wieder öffnen zu lassen.

6.4 Kanalisationskataster

Nach erfolgter Ausführung ist zu Händen des Kanalisationskatasters ein revidierter Ausführungsplan mit folgenden Angaben an die Planora AG³ und Regionalwerke AG Baden einzureichen:

- Leitungsführung mit Schächten / Rinnen
- Höhenangaben
- Dimensionen
- Rohrmaterial

7. WASSERANSCHLUSS

Zuständiger Brunnenmeister:

Wasserversorgung Bremgarten, Hanspeter Stöckli¹

7.1 Planungs- und Ausführungsgrundlagen

Für die Planung und Ausführung der Wasseranlagen sind die folgenden Dokumente in der jeweils aktuellen Version massgebend:

- Wasserreglement der Gemeinde Niederwil

- Leitsätze des Schweizerischen Vereins der Gas- und Wasserfachmänner

7.2 Ausführungsvorschriften

Für den Anschluss sind folgende technische Vorschriften einzuhalten:

- Die Lage und Ausführungsart ist gemäss Beilage (Situationsplan) der Baubewilligung auszuführen.
- Der Hausanschluss ist durch den Gesuchsteller auf eigene Kosten durch einen Fachmann eigener Wahl erstellen zu lassen.
- Bei der Verwendung von feuerverzinkten Stahlrohren für die Hausinstallationen muss die Verzinkung der Norm DIN 2444 entsprechen. Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt der Hausinstallationen trägt der Besitzer.
- Die Wasserentnahme ab Hydrant ist bewilligungs- und kostenpflichtig.
- Die Daten des Wassermessers werden zwecks Vereinfachung der Ablesung in den EW-Fassadenkasten übertragen. Zu diesem Zweck ist vom Wassermesser bis zum Fassadenkasten ein Reserverohr für den Einzug der Übertragungsleitung zu verlegen.
- Der Wassermesser und die Fernablesung werden durch das EWN abgegeben. Bezugsort: Brunnenmeister Hanspeter Stöckli¹.
- Der vom EWN gelieferte Wassermesser ist an gut zugänglicher Stelle zu montieren. Vor dem Wassermesser darf weder eine Zapfstelle noch eine Entleerungsstelle mit Hahnen angebracht werden. Die Entleerung am Hauptabstellhahn muss mit einem Zapfen versehen sein.
- Der Gesuchsteller hat dem EWN Gebühren und Anschlusskosten gemäss der Tarifordnung des EWN in der jeweils aktuellen Version zu entrichten. Diese werden mit der Baubewilligung eröffnet.

7.3 Wasserqualität

Die im Wasser enthaltenen Stoffe wie Calcium und Magnesium bestimmen den Härtegrad des Wassers (Kalkgehalt). Der Härtegrad wird in französischen Härtegraden °fH angegeben. Das Wasser der Grundwasserfassung Karrenwald wird als „ziemlich hart“ eingestuft. Bei solchen Werten ist die Beständigkeit metallischer Werkstoffe (insbesondere verzinkte Stahlrohre) nicht mehr gewährleistet. Deshalb muss empfohlen werden, für Neu- und Umbauten Leitungsmaterialien zu verwenden, welche nicht korrodieren (z.B. Polyethylenrohre, rostfreier Stahl).

7.4 Inbetriebnahme

Der ganze Hausanschluss ist in uneingedecktem Zustand unter Druck zwecks Abnahme und Einmessung desselben dem EWN zu melden. Zuständige Stelle: Wasserversorgung Bremgarten, Hanspeter Stöckli, Augraben 1, 5620 Bremgarten, Tel. 056 648 74 19¹.

Bei Anschluss an die Hauptleitung darf diese nur vom Brunnenmeister abgestellt und wieder unter Druck gesetzt werden. Anderen Personen ist die Betätigung von Schiebern untersagt. Der Brunnenmeister, Hanspeter Stöckli, ist rechtzeitig zu benachrichtigen.

7.5 Wasserleitungskataster

Nach erfolgter Ausführung ist zu Händen des Kanalisationskatasters je ein revidierter Ausführungsplan mit folgenden Angaben an die Planora AG³ und die Regionalwerke AG Baden einzureichen:

- Leitungsführung
- Höhenangaben
- Dimensionen
- Rohrmaterial

8. STROMANSCHLUSS

Zuständig:

Elektrizitäts- und Wasserwerk Niederwil, vertreten durch AEW Energie AG, 5620 Bremgarten

8.1 Vorabklärung AEW Energie AG

Kontaktaufnahme durch Einsenden der Pläne des Bauvorhabens mit Situationsplan 1:500 unter Angabe der Bauherrschaft an die AEW Energie AG.

Die AEW arbeitet eine Vorabklärung mit dem Anschlusspunkt an das vorgelagerte Netz aus. In der Vorabklärung sind sämtliche Hinweise und Bedingungen für einen reibungslosen Anschluss an das elektrische Netz enthalten.

8.2 Checklisten rund ums Bauen

Im Übrigen wird auf die Homepage der AEW Energie AG verwiesen, auf welcher unter der Rubrik Privatkunden, Rund ums Bauen, eine Checkliste verfügbar ist (<https://www.aew.ch/privatkunden/kundenservice/rund-ums-bauen.html>).

8.3 Abnahme

Vor dem Zudecken der Kabelschutzrohre ist die AEW Energie AG zur Kontrolle der Rohrverlegung und für die Einmessung zu kontaktieren (AEW-Vermessungsabteilung: Zuständig AEW-Vermessungsabteilung: Natel 079 422 77 11)

8.4 Anschluss

Es ist ein Fassadenanschlusskasten für Einfamilienhäuser vorgeschrieben. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt der Anschluss nach Absprache mit der AEW Energie AG.

Für einen provisorischen Anschluss (Baustrom) sowie den definitiven Anschluss ist je eine Installationsanzeige durch einen konzessionierten Installateur einzureichen.

Die Kosten, das Produkt (Tarif) und die Bedingungen des Anschlusses werden anhand der Installationsanzeige ermittelt und mitgeteilt.

9. FEUERPOLIZEI / BRANDSCHUTZ

Aus feuerpolizeilicher Sicht sind die Vorschriften des kantonalen Brandschutzgesetzes sowie der zugehörigen Brandschutzverordnung und den Vollzugshilfen für den baulichen Brandschutz einzuhalten.

Für die feuerpolizeiliche Baukontrolle ist der Brandschutzbeauftragte rechtzeitig einzuladen. Die Kosten der Kontrollen sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Weisungen des

Brandschutzbeauftragten sind durch den Bauherrn und die Bauleitung zwingend zu beachten.

10. LÄRM- UND UMWELTSCHUTZ

10.1 Baulärm

Betreffend Baulärm gilt die jeweils aktuellste Richtlinie über bauliche und betriebliche Massnahmen zur Begrenzung des Baulärms (Baulärm-Richtlinie) des Bundesamtes für Umwelt.

10.2 Schallschutz im Hochbau

Für den baulichen Schutz gegenüber externen und internen Lärmquellen gilt die Norm SIA 181.

11. UMGEBUNG

Wesentliche Änderungen in Umgebungsgestaltung wie Stützmauern, Einfriedungen usw., welche nicht in den Projektplänen enthalten sind und gemäss § 49 BauV nicht von der Baubewilligungspflicht befreit sind, müssen der Bauverwaltung vorgängig zur Genehmigung eingereicht werden.

12. WEITERE BESTIMMUNGEN

12.1 Absturzsicherung

Geländer sind gemäss Norm SIA 358 auszuführen. Jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz vorhanden ist, muss durch ein Schutzelement gesichert werden. Eine Gefährdung ist anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1.00 m beträgt. Die normale Höhe eines Schutzelementes beträgt mindestens 1.00 m. Bei Absturzhöhen bis 1.50 m kann der Schutz auch darin bestehen, dass die Zugänglichkeit des Randes begehbarer Flächen durch geeignete Bepflanzung oder dgl. erschwert wird.

12.2 Bepflanzungen

Bepflanzungen richten sich nach den Bestimmungen von §§ 72 ff des aargauischen Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch und Partnerschaftsgesetz (EG ZGB).

12.3 Terrainveränderungen und Böschungen

Das Terrain soll nicht wesentlich verändert werden. Ökologisch und geomorphologisch wertvolle Objekte sind zu schonen. Terrainveränderungen dürfen die Nachbarn nicht übermässig beeinträchtigen, müssen sich einwandfrei in die Umgebung einordnen und dürfen die Verkehrssicherheit (Sicht, Lichtraumprofil) nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung von Flächen ist auf das Notwendige zu beschränken.

Böschungen sind standfest zu errichten. Bei Neigungsverhältnissen von mehr als 2:3 muss der Böschungsfuss mindestens 60 cm von der Grenze entfernt sein. Höhere Böschungen sind so zu staffeln, dass eine gute Gesamtwirkung, inkl. Begrünung, erreicht wird.

12.4 Briefkasten

Für die Platzierung, Masse, Beschriftung usw. der Briefkästen sind die Bestimmungen der Schweizerischen Post zu beachten.

12.5 Einbruchschutz

Die Broschüre „Riegel vor!“, welche im Internet bei der Schweizerischen Kriminalprävention bezogen werden kann, gibt Auskunft über die Möglichkeiten des Einbruchschutzes (<https://www.skppsc.ch/de/>).

12.6 Naturgefahrensicherheit, Hagelschutz

Es ist darauf zu achten, dass alle ständig der Witterung ausgesetzten Bauteile dauerhaft und genügend hagelresistent sind.

Das versicherungsrelevante Schutzziel für Hagel liegt bei HW3. Das heisst, dass Bauteile, sofern solche am Markt verfügbar sind, einem Hagelkorn von 3 cm Durchmesser standhalten müssen. Dies ist wichtig, damit die Aargauische Gebäudeversicherung AGV im Schadenfall eine umfassende Leistung erbringen kann und der Versicherungsschutz nicht in Frage gestellt ist (vgl. § 5 Abs. 2 lit. a Verordnung zum Gesetz über die Gebäudeversicherung GebVV vom 2. Mai 2007).

12.7 Hausnummern

Jedem Gebäude wird durch die Aargauische Gebäudeversicherung eine Versicherungsnummer zugeteilt.

Jedem Wohngebäude wird durch die Baubehörde mit dem Bauentscheid eine Hausnummer zugeteilt.

Für die Montage dieser Nummerntafeln ist der Eigentümer selbst verantwortlich.

12.8 Schutzräume

Für Schutzräume gelten die eidgenössischen technischen Weisungen für private Schutzräume.

Das vollständige Projekt für den Luftschutzraum ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn einzureichen (sofern nicht bereits erfolgt). Die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Stelle bleibt vorbehalten und es darf vor deren Eröffnung mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Die Armierung darf erst einbetoniert werden, wenn sie kontrolliert ist. Die Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz ist rechtzeitig für die Abnahme zu benachrichtigen. Die Abnahme- und Überprüfungskosten für die privaten Schutzräume gehen vollständig zu Lasten der Bauherrschaft.

12.9 Zu- und Abfahrten

Die Neigung von Zufahrten darf auf den ersten 4.00 m ab Strassenrand max. 5 % betragen. Ausfahrten sind beidseitig mit einem Radius von 3.00 m abzurunden; bei Ausfahrten über einen Gehweg genügen 2.00 m.

13. WICHTIGE ADRESSEN WÄHREND DER BAUZEIT

Gemeinderat Niederwil Hauptstrasse 4 5524 Niederwil	056 619 10 10 gemeindeverwaltung@niederwil.ch
Planora AG ³ Bauverwaltung Stegmattweg 11 5610 Wohlen	056 618 30 10 wohlen@planora.ch
Portmann & Partner Ingenieurbüro für Vermessung Zugerstrasse 14 5620 Bremgarten	056 648 76 01 info@portmann-partner.ch
Regionalwerke Baden Leitungsauskünfte Haselstrasse 15 5400 Baden	056 200 22 22 www.geoproregio.ch
AEW Energie AG Ringstrasse 5-7 5620 Bremgarten	056 648 44 11 bremgarten@aew.ch
UPC Schweiz GmbH Postfach 8021 Zürich	0800 66 88 66
Swisscom (Schweiz) AG Network & IT, RLA Wireline Access Postfach / 8021 Zürich	0800 477 587
Breitschmid Kaminfeger AG ² Ehrunsbachstrasse 4 5610 Wohlen	056 622 04 27 info@hrb-kamin.ch
Aargauische Gebäudeversicherung Bleichemattstrasse 12/14 5000 Aarau	0848 836 800
Wasserversorgung Bremgarten ¹ Brunnenmeister Hanspeter Stöckli Augraben 1 5620 Bremgarten	079 277 99 12

Inkraftsetzung an der Gemeinderatssitzung vom 20. Januar 2020 per 1. Februar 2020. Die bisherigen Bestimmungen vom 20. Dezember 2010 treten auf diesen Zeitpunkt ausser Kraft.

NAMENS DES GEMEINDERATES NIEDERWIL AG
Gemeindeammann: Gemeindeschreiber:

Sig. Walter Koch

Sig. Christian Huber

Revisionsübersicht

¹	08.05.2023	Neue Zuständigkeit Wasserversorgung
²	16.10.2023	Neue Zuständigkeit Brandschutz
³	15.12.2025	Neuer Firmenname Planora AG