

Leitfaden Baugesucheingabe

Inhalt

Bewilligungspflicht / Ausnahme	2
eBau	2
Ablauf Baubewilligungsverfahren	2
Checkliste Baugesuchseingabe für kleine Bauvorhaben	5
Checkliste Baugesuche für grosse Bauvorhaben	6
Kontaktaufnahme und allgemeine Information	7

Bewilligungspflicht / Ausnahme

Gemäss § 59 Abs. 1 BauG sind alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden baubewilligungspflichtig. Die Ausnahmen sind in § 49 BauV festgehalten. Ebenfalls sind PV-Anlagen und Luft/Wasser-Wärmepumpen unter bestimmten Voraussetzungen nur noch über die kantonale Plattform EVEN zu melden (§§ 49a und 49b BauV).

eBau

Der Kanton Aargau hat sein baubewilligungsverfahren grundlegend modernisiert. eBau ermöglicht eine durchgängig digitale, medienbruchfreie und transparente Abwicklung des gesamten Baubewilligungsprozesses, von der Gesuchseinreichung bis zur Bauabnahme. Die Kommunikation zwischen Bauherrschaft, Planverfasser, Gemeinden und Kanton wird ausschliesslich über eBau abgewickelt, wodurch klar nachvollziehbare und effiziente Abläufe möglich sind.

Ab dem 1. Juli 2026 müssen Baugesuche online über das [Portal](#) eingereicht werden. Voraussetzung ist ein Nutzerkonto. Der Zugang kann alternativ auch über das [Smart Service Portal](#) des Kantons Aargau erfolgen. Unter Dienstleistung kann dort auf eBau zugegriffen werden. Informationen zur Bedienung von eBau finden Sie unter www.ag.ch/ebau.

Ablauf Baubewilligungsverfahren

1. Eingabe Baugesuch

Das Baugesuch ist bei der Stadt Brugg über eBau einzureichen.

Damit die Prüfung zügig erfolgen kann, müssen sämtliche erforderliche Unterlagen vollständig und prüffähig eingereicht werden (siehe Checklisten auf den Seiten 5-7 dieses Leitfadens).

Unvollständige oder nicht prüffähige Eingaben können nicht zur Publikation freigegeben werden und führen zu Nachforderungen sowie Verzögerungen im Verfahren.

2. Vorprüfung durch die Stadt Brugg

Nach dem Eingang des Baugesuchs prüft die Abteilung Planung & Bau zunächst die formelle Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

Erst wenn sämtliche erforderlichen Dokumente vollständig und prüffähig vorliegen, wird das Baugesuch zur weiteren Bearbeitung und – sofern erforderlich – zur Publikation freigegeben.

Fehlende, unklare oder nicht prüffähige Unterlagen werden einmalig zur Ergänzung nachgefordert.

Unvollständige Eingaben führen zu Verzögerungen im weiteren Ablauf.

3. Publikation und Auflage des Baugesuchs / Einwendungen

Sofern das Baugesuch vollständig und prüffähig ist, wird es im amtlichen Publikationsorgan der Stadt Brugg publiziert und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Während dieser Auflagefrist können betroffene Nachbarinnen und Nachbarn sowie weitere le-intimierte Dritte schriftlich und begründet eine Einwendung bei der Stadt Brugg einreichen.

Gehen Einwendungen ein, wird ein entsprechendes Einwendungsverfahren durchgeführt. Dieses kann den Entscheid verzögern. Die Einwendungskorrespondenz muss aus rechtlichen Gründen weiterhin per Post erfolgen.

Vereinfachtes Verfahren

Bauvorhaben von geringer Bedeutung und ohne Beteiligung der kantonalen Bewilligungsbehörde können gemäss § 61 Baugesetz im vereinfachten Verfahren behandelt werden. In diesem Fall erfolgt keine öffentliche Publikation.

Voraussetzung ist, dass sämtliche angrenzenden Parzelleneigentümerinnen und -eigentümer dem Vorhaben schriftlich zustimmen. Die Zustimmung ist mittels Formular «Zustimmung zum vereinfachten Verfahren» einzureichen (abrufbar auf der Webseite der Stadt Brugg).

Ein Anspruch auf Behandlung im vereinfachten Verfahren besteht nicht; die Prüfung erfolgt durch die Abteilung Planung & Bau.

4. Prüfung durch die Stadt Brugg und externe Fachstellen

Nach Abschluss der Vorprüfung erfolgt die materielle Prüfung des Baugesuchs durch die Abteilung Planung & Bau.

Dabei wird insbesondere geprüft:

- die Übereinstimmung mit Bau- und Zonenvorschriften
- die Einhaltung von Abstands-, Höhen- und Nutzungsbestimmungen
- die Erschliessung und Entwässerung
- weitere gesetzliche Anforderungen je nach Bauvorhaben

Je nach Art und Lage des Projekts werden zusätzlich externe Fachstellen beigezogen (insbesondere kantonale Fachstellen, z.B. für Umwelt, Lärmschutz, Denkmalpflege, Brandschutz, Gewässerschutz oder Verkehr).

Die Dauer der Prüfung hängt vom Umfang des Bauvorhabens sowie von der Anzahl erforderlicher Fachstellenbeurteilungen ab.

Fehlende oder unklare Unterlagen können auch in dieser Phase zu Rückfragen oder Ergänzungsforderungen führen.

5. Entscheid der Stadt Brugg

Nach dem Abschluss der Prüfung stellt die Stadt Brugg den schriftlichen Entscheid (Baubewilligung oder Abweisung) aus. Diese muss aus rechtlichen Gründen weiterhin per Post versendet werden. Die bewilligten Pläne werden nicht versendet. Die bewilligten Pläne sind im eBau entsprechend markiert.

Der Entscheid wird erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig, sofern kein Rechtsmittel ergriffen wird. Erst mit Eintritt der Rechtskraft darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Allfällige Auflagen und Bedingungen sind verbindlicher Bestandteil der Baubewilligung und müssen eingehalten werden.

6. Auflagenerfüllung / Baubeginn und Baukontrollen

Mit den Bauarbeiten darf erst nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung begonnen werden. Sollte eine Baubewilligung ohne Baufreigabe ausgestellt worden sein, müssen die in der Baubewilligung aufgeführten Auflagen zuerst bereinigt werden. Es erfolgt eine schriftliche Baufreigabe der Abteilung Planung & Bau.

In der Baubewilligung ist zudem festgelegt, welche Bauetappen oder Baufortschritte der Abteilung Planung & Bau vorgängig zu melden sind (z.B. Baubeginn, Werkleitungsprüfung, Rohbaukontrolle, Bezug). Sollten die Meldung nicht oder nicht rechtzeitig erfolgen, kann dies als Verstoß gegen die in der Baubewilligung verfüzten Auflagen gewertet werden.

Checkliste Baugesuchseingabe für kleine Bauvorhaben

(Kleinbauten, Stützmauern, Einfriedungen, Bauten ohne Emissionen o.ä.).

Planunterlagen

- Katasterplan mit Bauvorhaben vermasst und mit Angabe Grenz- /Strassenabstand (<https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/>)
- Grundrisse (UG + Kanalisation, EG, OG, Attika, Dachaufsicht, ...)
- Schnitte
- Fassaden / Ansichten
- Brandschutzpläne
- Umgebungsplan (sofern Umgebungsarbeiten getätigt werden)

Sonstige Unterlagen

- Baubeschrieb
- Zustimmung Anstösser im vereinfachten Verfahren*
- Kanal-TV -Aufnahmen, Dichtheitsprotokoll, Leitungsplan bestehender Leitungen bis öffentlichen Anschluss
- Eingabe Energienachweis EVEN (<https://www.energievollzug.ch>)

Für einige Baugesuche sind nicht alle Unterlagen notwendig. Sollte sich bei der Vorprüfung ergeben, dass noch weitere Unterlagen benötigt werden, werden diese von der Stadt Brugg bei der Bauherrschaft nachgefordert. Sollten aufgrund einer unvollständigen Eingabe erhebliche Mehraufwände entstehen, werden diese der Bauherrschaft weiterverrechnet (Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, Anhang 2, Gebührenreglement in Bausachen).

Sämtliche Pläne sind zu vermessen und wie folgt darzustellen:

Gleichbleibende Bauteile:	schwarz
Abzubrechende Bauteile:	gelb
Neue Bauteile:	rot

Alle Unterlagen müssen datiert sein. Baubeschriebe und sonstige Unterlagen in Form eines E-Mails werden nicht angenommen.

**sofern das Baugesuch im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden soll*

Checkliste Baugesuche für grosse Bauvorhaben

(Wohnbauten, Industriebauten, weitere Hauptbauten, Bauten und Anlagen mit Emissionen, o.ä.)

Planunterlagen

- Katasterplan mit Bauvorhaben vermasst und mit Angabe Grenz- /Strassenabstand (<https://www.ag.ch/app/agisviewer4/v1/>)
- Grundrisse (UG + Kanalisation, EG, OG, Attika, Dachaufsicht, ...)
- Schnitte
- Ansichten / Fassaden
- Brandschutzpläne
- Umgebungsplan mit Erläuterungen / Bepflanzungen
- Grünflächenzifferberechnung inkl. Schemaplan (Ortsteil Brugg, Lauffor und Umiken)
- Baustelleninstallationsplan inkl. Feuerwehr- und Brandschutzplan (t) inkl. Angabe Materialdepot, Handwerker-PP, Kranstandort etc.
- Parkplatznachweis inkl. Schleppkurven und Berechnung Autos / Fahrräder / Mofas
- Sichtzonenplan
- Werkleitungs- und Kanalisationsplan mit Angaben Gefälle, Durchmesser, Material und l/s
- Kanal-TV -Aufnahmen, Dichtheitsprotokoll, Leitungsplan bestehender Leitungen bis öffentlichen Anschluss
- Kanalisationsgesuch
- Berechnung der in die Kanalisation entwässerten Vorplätze / Zufahrten / Terrassen Gebäudegrundfläche inkl. Schemaplan
- Situationsplan Erdsonden
- Spielplatzflächennachweis inkl. Schemaplan (beim MFH)

Sonstige Unterlagen

- Berechnung der zulässigen und effektiven Attikageschossflächen inkl. Schemaplan
- Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF, § 32 Abs. 2 BauV)
- Visualisierungen / Fotomontagen
- Konformitätserklärung Erdbebengerechte Bauweise
- Eingabe Energienachweis EVEN (<https://www.energievollzug.ch>)
- Selbstbeurteilung Notwendigkeit Radonmessung
- Projektgenehmigungsformular Zivilschutz mit Planunterlagen **oder** Ersatzabgabe Zivilschutz
- Farb- und Materialisierungskonzept
- Formular Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) bei mehreren Gebäuden pro Gebäude 1 Formular ausfüllen
- Hochwasserschutznachweis
- Fachgutachten Lärmschutz
- Entsorgungsnachweis
- Formular Procap für behindertengerechte Bauweise
- Mobilitäts- und Verkehrskonzept
- Schattendiagramm
- Betriebskonzept

Für einige Baugesuche sind nicht alle Unterlagen notwendig. Sollte sich bei der Vorprüfung ergeben, dass noch weitere Unterlagen benötigt werden, werden diese von der Stadt Brugg bei der Bauherrschaft nachgefordert. Bei Fragen zur Notwendigkeit von Unterlagen dürfen Sie die Abteilung Planung & Bau gerne kontaktieren (baubewilligungen@brugg.ch). Sollten aufgrund einer unvollständigen Eingabe erhebliche Mehraufwände entstehen, werden diese der Bauherrschaft weiterverrechnet (Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg, Anhang 2, Gebüh-

renreglement in Bausachen).

Sämtliche Pläne sind zu vermessen und wie folgt darzustellen:

Gleichbleibende Bauteile:	schwarz
Abzubrechende Bauteile:	gelb
Neue Bauteile:	rot

Alle Unterlagen müssen datiert sein. Baubeschriebe und sonstige Unterlagen in Form eines E-Mails werden nicht angenommen.

Kontaktaufnahme und allgemeine Information

Die Abteilung Planung & Bau, Fachbereich Baubewilligungen, ist zu den Schalteröffnungszeiten unter 056 461 76 33 oder unter baubewilligungen@brugg.ch erreichbar. Viele Informationen können auch schon auf der Webseite (brugg.ch) eingesehen werden.