

Gesuch Nr. **2025-0085**
☐ Baugesuch ☐ Umnutzungsgesuch ☐ Reklamegesuch
☐ Vorentscheidsgesuch ☐ Rückbaugesuch

(durch Abteilung Planung und Bau auszufüllen)

Gesuchsteller (Vorname, Name, Adresse, Telefon, E-Mail)BauherrschaftGrundeigentümerProjektverfasser**Bauvorhaben und Standort**StrasseHausnummerParzelle Nr.Brandvers. Nr.Bauzone**Zweckbestimmung der Baute**
Wohnungen _____ 1 (½) -Zimmer-Wohnung _____ 2 (½) -Zimmer-Wohnung _____ 3 (½) -Zimmer-Wohnung
_____ 4 (½) -Zimmer-Wohnung _____ 5 (½) -Zimmer-Wohnung _____ 6 (½) -Zimmer-Wohnung
Industrie / Gewerbe**Energieträger der Heizung** (Immer angeben)**Bauart** (Material, Aufbau, Farbe)UmfassungsmauernDeckenkonstruktionenDacheindeckung
Baukosten Umbauter Raum nach SIA _____ m³ zu CHF _____
Umgebungsarbeiten

Total

Bauprofile sind aufgestellt ab _____

(Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren. Die Erdgeschosskote ist gut sichtbar zu bezeichnen.)

Unterschriften (mit Datum)

Bauherr

Grundeigentümer

Projektverfasser

Auflage vom _____ bis _____Eingang _____ Entscheid _____

Vorprüfung (durch Abteilung Planung und Bau auszufüllen)

Baugesuchsunterlagen

- ☐ Katasterplankopie (amtlich, aktuell, beglaubigt vom Geometer Mst. 1:500)
- ☐ Baubeschrieb
- ☐ Projektpläne (Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Umgebungsplan, ev. Detailpläne etc.)
- ☐ Kanalisationspläne (Grundriss, Schnitt) inkl. Formular Anschlussgebühren
- ☐ Berechnung der Ausnützung
- ☐ Nachweis der energetischen Massnahmen
- ☐ Schutzraumnachweis oder Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe
- ☐ Parkplatznachweis (Auto und Velo)
- ☐ ISOS (Inventar Schützenswerte Ortsbilder Schweiz)
- ☐ Schadstoffbericht
- ☐ Lärmschutznachweis (inkl. Datenblätter der Anlage)
- ☐ Lärmgutachten
- ☐ Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise
- ☐ Dienstbarkeitsvertrag
- ☐ Fachgutachten
- ☐ _____

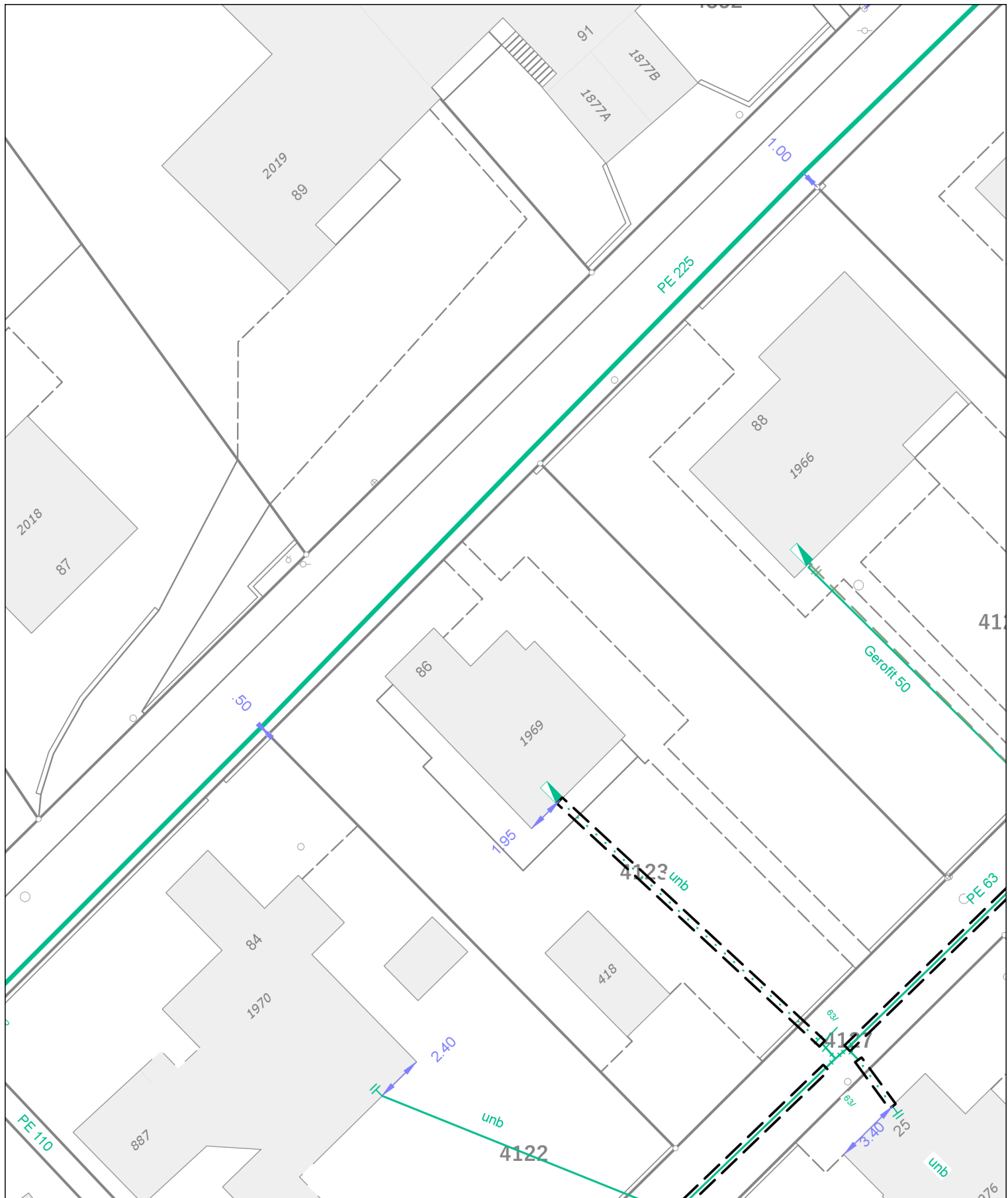
Externe Fach-/Amtsstellen

- ☐ Regionalpolizei
- ☐ Kommunal Brandschutzbeauftragter
- ☐ Energieprüfstelle
- ☐ IBB
- ☐ Procap (Hindernisfreies Bauen)
- ☐ Departement Bau, Verkehr und Umwelt
 - ☐ Ausserhalb Bauzone
 - ☐ Schutzdekret oder Schutzzone
 - ☐ Waldabstand
 - ☐ Kantonsstrasse
 - ☐ Strassenreklame
 - ☐ Öffentliches Gewässer
 - ☐ Kantonale Denkmalpflege / Kantonsarchäologie
 - ☐ Lärm (bei Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte)
 - ☐ Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen
 - ☐ AGV (Brandschutz)
 - ☐ AGV (Hochwasser und Oberflächenabfluss)
 - ☐ AWA (Plangenehmigung und Planbegutachtung)
 - ☐ SBB
- ☐ Militär und Bevölkerungsschutz
- ☐ _____

Bemerkungen

Sämtliche Gesuchsunterlagen sind im Doppel und mit Originalunterschriften einzureichen

Projektpläne	Die Baupläne sind im Massstab 1:100 oder 1:50 zu zeichnen. Für kleinere Projekte genügend Zeichnungen im Massstab 1:20. Sie sind in Normalformat zu falten (21 x 29.7 cm). Zweckbestimmung und Konstruktionsart sollten aus den Plänen ersichtlich sein. Bei Gewerbebauten sind die Art des Betriebes und die technischen Installationen zu bezeichnen. Neu- und Umbauten sind farbig darzustellen: bestehende Bauteile schwarz – rückzubrechende Bauteile gelb – neue Bauteile rot. Kontrollieren Sie bitte, ob die Pläne vollständig und von der Bauherrschaft, dem Grundeigentümer und dem Projektverfasser unterschrieben und datiert sind.												
Katasterplankopie	Das Projekt ist in Rot einzuzeichnen. Grenz- und Gebäudebestände sind zu vermessen. Die Katasterplankopie ist beim Geometer, Porta AG in Brugg, zu beziehen (1:500).												
Fassaden, Längs-/Querschnitte	Sind mit bestehender und projektierte Terrainlinie inkl. Höhenkoten, bis 1m über die Parzellengrenze hinaus, zu versehen.												
Kanalisationsplan	Der Grundriss und Schnitt der Kanalisation sind mit Höhenkoten, Durchmesser, Gefälle und Material der Leitungen und Schächte, bis zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation, respektive bis zum Versickerungsschacht, anzugeben. Die Entwässerungsanlagen sind gemäss den Richtlinien des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zu planen, bzw. zu erstellen.												
Weitere Unterlagen	Bei allen Neu- und Erweiterungsbauten, sowie Umnutzungsgesuchen ist eine Nachvollziehbare Ausnützungsberechnung mit dazugehörigen Schemaplänen einzureichen. Dasselbe gilt für den erforderlichen Parkplatznachweis für Autos und Velos. Die Parkplatzberechnung hat auf Basis der VSS Norm und der Richtlinien über die Berechnungen der Anzahl Parkplätze der Stadt Brugg zu erfolgen.												
Luftschutzraum	Für Neubauten mit Schutzräumen sind separate Bau- und Einrichtungspläne einzureichen. Für Neubauten ohne Schutzraum ist dem Baugesuch das entsprechende Gesuch „Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe“ einzureichen.												
Kantonale Bewilligungen	Je nach Bauvorhaben ist die Zustimmung oder die Stellungnahme von einer oder mehreren kantonalen Fachstellen erforderlich. Die Voraussetzungen sind ersichtlich auf: http://www.ag.ch/raumentwicklung/de/pub/baugesuche/gesetze Die Eingabe an den Kanton hat über die Gemeinde zu erfolgen. Das Baugesuch ist mit den erforderlichen Dokumenten zu vervollständigen. Der Stadtrat kann eine Baubewilligung erst erteilen, wenn sämtliche Zustimmungen und Stellungnahmen vorliegen.												
Werkanschlüsse	Anschlussgesuche für die Medien sind zu richten an: <table><tr><td>a) Abwasser</td><td>Stadt Brugg, Abteilung Planung & Bau</td></tr><tr><td>b) Elektrizität</td><td>IBB Strom AG, Brugg</td></tr><tr><td>c) Kabelfernsehen</td><td>IBB ComNet AG, Brugg</td></tr><tr><td>d) Erdgas</td><td>IBB Erdgas AG, Brugg</td></tr><tr><td>e) Wasser</td><td>IBB Wasser AG, Brugg</td></tr><tr><td>f) Telefon</td><td>Swisscom AG</td></tr></table>	a) Abwasser	Stadt Brugg, Abteilung Planung & Bau	b) Elektrizität	IBB Strom AG, Brugg	c) Kabelfernsehen	IBB ComNet AG, Brugg	d) Erdgas	IBB Erdgas AG, Brugg	e) Wasser	IBB Wasser AG, Brugg	f) Telefon	Swisscom AG
a) Abwasser	Stadt Brugg, Abteilung Planung & Bau												
b) Elektrizität	IBB Strom AG, Brugg												
c) Kabelfernsehen	IBB ComNet AG, Brugg												
d) Erdgas	IBB Erdgas AG, Brugg												
e) Wasser	IBB Wasser AG, Brugg												
f) Telefon	Swisscom AG												
Grundlagen	Auf der Webseite der Stadt Brugg finden Sie Formulare und Links. http://www.stadt-brugg.ch → Verwaltung → Planung und Bau → Baupolizeiwesen												
Kontakt / Anfragen	Stadt Brugg, Abteilung Planung & Bau, Hauptstrasse 5, 5200 Brugg Tel. 056 461 76 33, Mail: planung.bau@brugg.ch												



IBB Energie AG
Gaswerkstrasse 5
5200 Brugg
Tel.: 056 460 28 00



Gemeinde: Brugg
Adresse: Rebmoosweg 86
Medium: Gas
Massstab: 1 : 250
Datum: 19.06.2025
ausgestellt durch: D.Ernst

Ausdruck vom IBB iMap

Vervielfältigungen, Bekanntgabe an Dritte oder Verwertung des Planinhaltes sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für fehlerhafte Planeintragungen wird jede Haftung abgelehnt. Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und dem Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

Erdgas

genau
gemessen

ungenau
unbekannt
geortet



Niederdruck 20 mbar

erhöhter Niederdruck 30 - 100 mbar

Mitteldruck 100 mbar - 1 bar

Leitung ausser Betrieb

Schieber / Blasenschele / Hausanschluss

Wasser



Hauptzone

Hochzone

Brunnenleitungen

Leitung ausser Betrieb

Hydrant / Schieber / Hausanschluss

Strom / TV



Strom

TV Brugg

private Leitungen

Trasse ausser Betrieb

Kabel in Querschnitt

Mittelspannung / LWL / Niederspannung / öffentl. Beleuchtung



Kabelverteilkabine / Schacht / KS / Kandelaber / Muffe

Abwasser



J4410
D= 351.53
E1= 346.98
E1= 347.02
A1= 346.95
S= 346.94



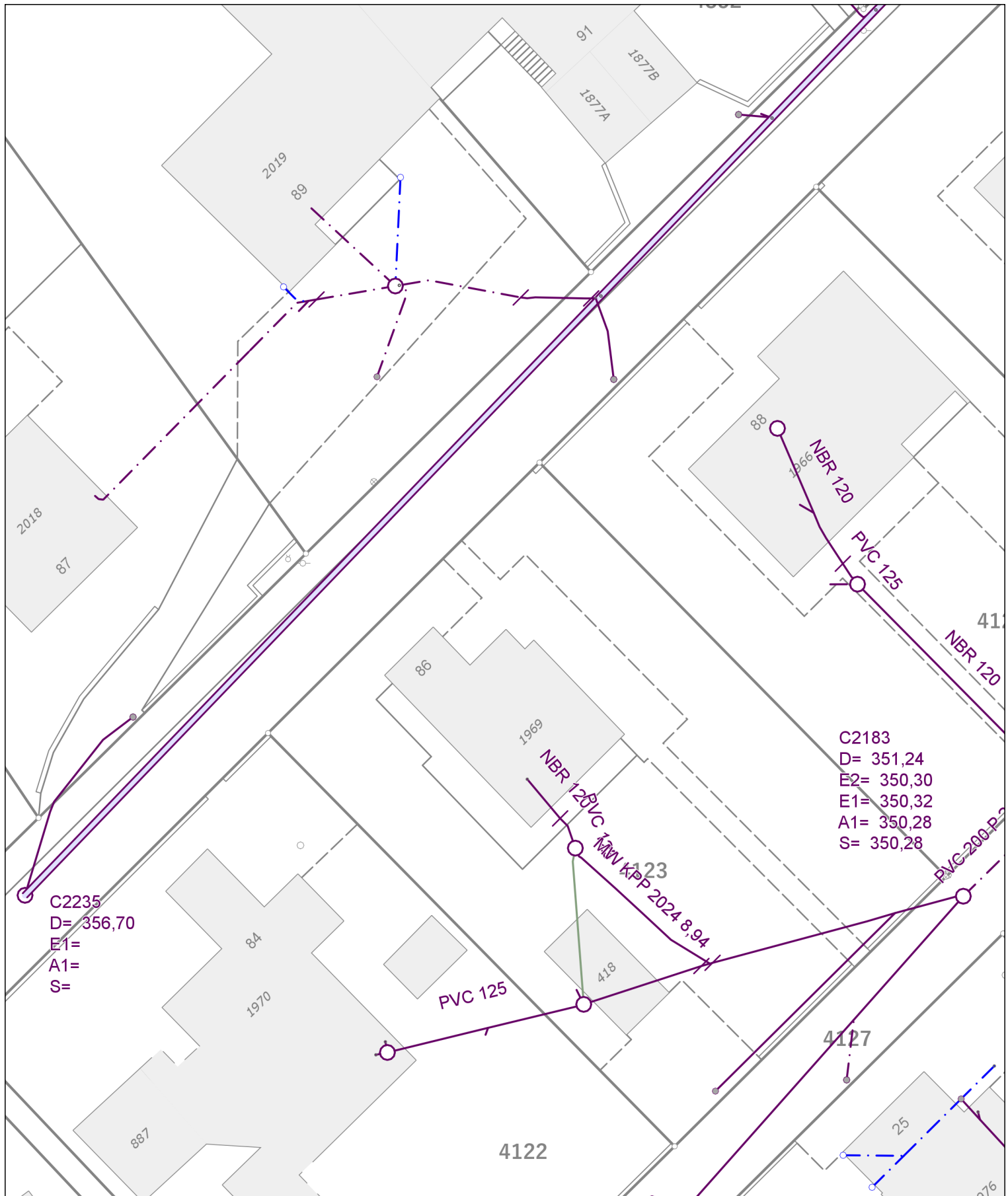
Regen- / Reinabwasser

Mischwasser

Schmutzwasser

Leitung ausser Betrieb

KS mit Höhenbeschriftung / Strassensammler /
Dachwassersammler / Pumpschacht



Gemeinde: Brugg
Adresse: Rebmoosweg 86
Medium: Abwasser
Massstab: 1 : 250
Datum: 19.06.2025
ausgestellt durch: D.Ernst

Ausdruck vom IBB iMap

Vervielfältigungen, Bekanntgabe an Dritte oder Verwertung des Planinhaltes sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für fehlerhafte Planeintragen wird jede Haftung abgelehnt. Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und dem Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

	 Der Anschluss ans Leben	IBB Energie AG Gaswerkstrasse 5 5200 Brugg Tel.: 056 460 28 00	
--	--	---	---

Gemeinde: Brugg
Adresse: Rebmoosweg 86
Medium: Wasser
Massstab: 1 : 250
Datum: 19.06.2025
ausgestellt durch: D.Ernst

Ausdruck vom IBB iMap

Vervielfältigungen, Bekanntgabe an Dritte oder Verwertung des Planinhaltes sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für fehlerhafte Planeintragen wird jede Haftung abgelehnt. Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und dem Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

Erdgas

genau
gemessen

ungenau
unbekannt
geortet



Niederdruck 20 mbar

erhöhter Niederdruck 30 - 100 mbar

Mitteldruck 100 mbar - 1 bar

Leitung ausser Betrieb

Schieber / Blasenschele / Hausanschluss

Wasser



Hauptzone

Hochzone

Brunnenleitungen

Leitung ausser Betrieb

Hydrant / Schieber / Hausanschluss

Strom / TV



Strom

TV Brugg

private Leitungen

Trasse ausser Betrieb

Kabel in Querschnitt

Mittelspannung / LWL / Niederspannung / öffentl. Beleuchtung



Kabelverteilkabine / Schacht / KS / Kandelaber / Muffe

Abwasser



J4410
D= 351.53
E1= 346.98
E1= 347.02
A1= 346.95
S= 346.94



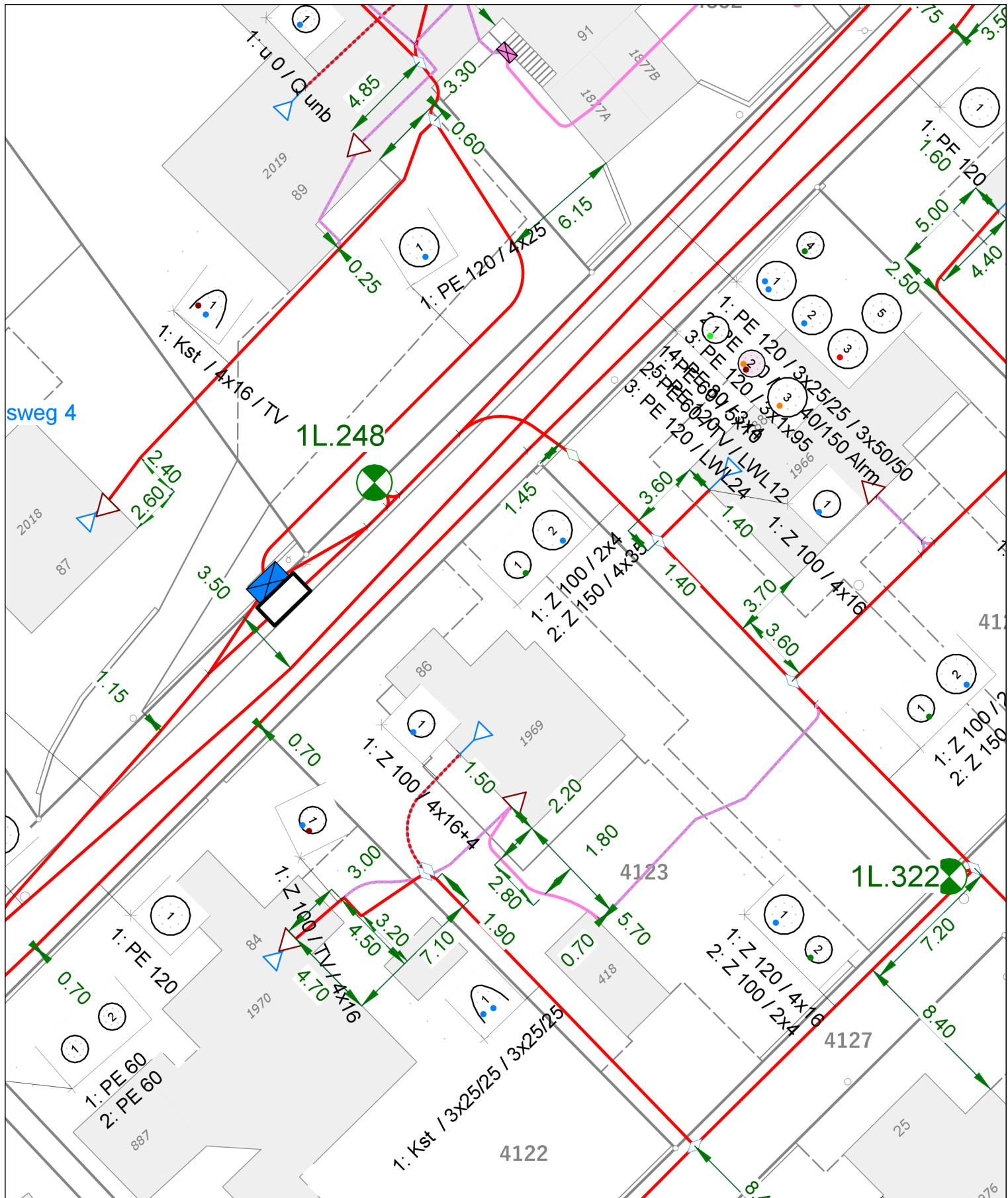
Regen- / Reinabwasser

Mischwasser

Schmutzwasser

Leitung ausser Betrieb

KS mit Höhenbeschriftung / Strassensammler /
Dachwassersammler / Pumpschacht



IBB Energie AG
Gaswerkstrasse 5
5200 Brugg
Tel.: 056 460 28 00



Gemeinde: Brugg
Adresse: Rebmoosweg 86
Medium: Strom / TV
Massstab: 1 : 250
Datum: 19.06.2025
ausgestellt durch: D.Ernst

Ausdruck vom IBB iMap

Vervielfältigungen, Bekanntgabe an Dritte oder Verwertung des Planinhaltes sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für fehlerhafte Planeintragen wird jede Haftung abgelehnt. Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und dem Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

Erdgas

genau
gemessen

ungenau
unbekannt
geortet



Niederdruck 20 mbar

erhöhter Niederdruck 30 - 100 mbar

Mitteldruck 100 mbar - 1 bar

Leitung ausser Betrieb

Schieber / Blasenschele / Hausanschluss

Wasser



Hauptzone

Hochzone

Brunnenleitungen

Leitung ausser Betrieb

Hydrant / Schieber / Hausanschluss

Strom / TV



Strom

TV Brugg

private Leitungen

Trasse ausser Betrieb

Kabel in Querschnitt

Mittelspannung / LWL / Niederspannung / öffentl. Beleuchtung



Kabelverteilkabine / Schacht / KS / Kandelaber / Muffe

Abwasser



J4410
D= 351.53
E1= 346.98
E1= 347.02
A1= 346.95
S= 346.94



Regen- / Reinabwasser

Mischwasser

Schmutzwasser

Leitung ausser Betrieb

KS mit Höhenbeschriftung / Strassensammler /
Dachwassersammler / Pumpschacht



Rebmoosweg 86

Parkplatznachweis

Auflageprojekt

Adressen:

Bauherr:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg
----------	--

Verfasser:

Büro:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg	
Unterschrift:	 Brugg, den 22.06.2025	

Änderungsverzeichnis:

Version	Anpassung / Änderung	Datum	Verfasser	Projektleiter

1. Nachweis: Erforderliche Anzahl Parkplätze

Anhang D – Erforderliche Anzahl Parkplätze

Gemäss RiLi über die Berechnung der Anzahl Parkplätze, 17.11.2004, Brugg, Anhang 1 ist pro 80m² BGF 1 Parkplatz notwendig.

BGF	= 138m ²	
n _{erforderlich}	= 138m ² / 80	= 2 Parkplätze
n _{vorhanden}	= 2 Aussenparkplätze + 1 Garage	= 3 Parkplätze

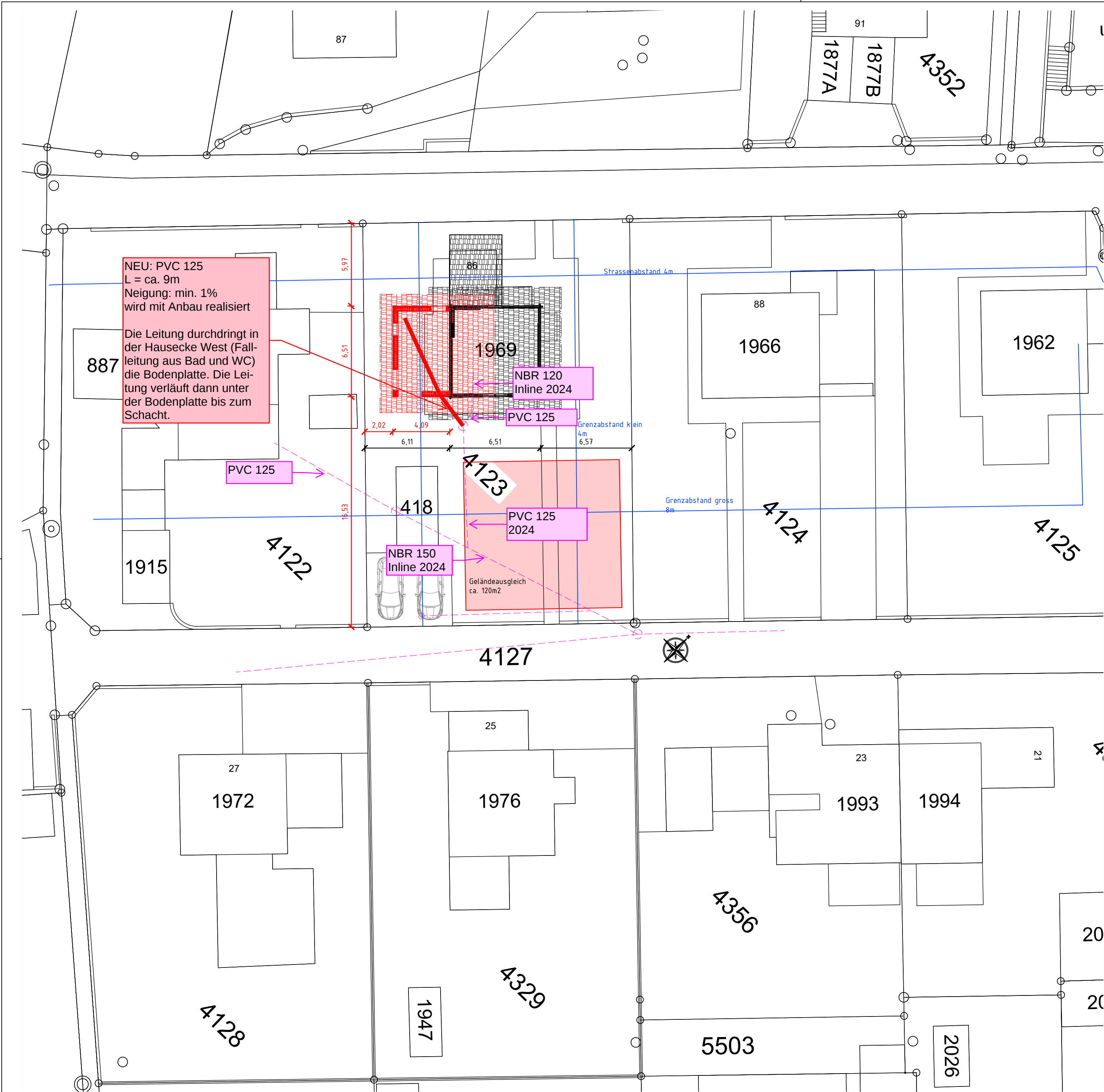
Nachweis erfüllt

2. Anzahl vorhandene Parkplätze



KFZ 1: Mazda 2
KFZ 2: Seat Alhambra

Auf dem Bild ist deutlich zu erkennen, dass beiden KFZ genug Parkfläche zur Verfügung steht. Der Nachweis kann somit als erfüllt betrachtet werden. Im Sinne der SIA 261 4.4.1.2 wird somit auf das Konstruieren von Schleppkurven verzichtet, da der Nachweis nicht massgebend ist.



Bestand

Abbruch

Neubau

Abwasserleitung

Grenzabstand

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-
A:	Ergänzung aus Planaufgabe	22.06.2025	MT	-
B:				
...				

Anbau EFH
Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

Auflageprojekt

Plan.Nr.:
Situation

06

Index:
A

Datum :
Gez. :
Format :
Massstab :
Planungsphase:
Nullkote:
Projektnummer:
Revisionsdatum:

22.06.2025
MT
A2 A4
1:200 1:400
Auflageprojekt
-
-
-

Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg



Rebmoosweg 86

Ausnutzungsziffer
Auflageprojekt

Adressen:

Bauherr:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg
----------	--

Verfasser:

Büro:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg	
Unterschrift:	 Brugg, den 22.06.2025	

Änderungsverzeichnis:

Version	Anpassung / Änderung	Datum	Verfasser	Projektleiter

1. Ausnutzungsziffer nach SIA 421 Kap. 4

- 4.1 Die Ausnutzungsziffer AZ wird als Mass für die funktionale Nutzungsdichte verwendet und dient als ein Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.
- 4.2 Sie setzt die Nutzflächen, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen, ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und eignet sich insbesondere für Wohnzonen.
- 4.3 Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 4.4 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416.
- 4.5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten:
- Hauptnutzflächen HNF
 - Verkehrsflächen VF
 - Konstruktionsflächen KF

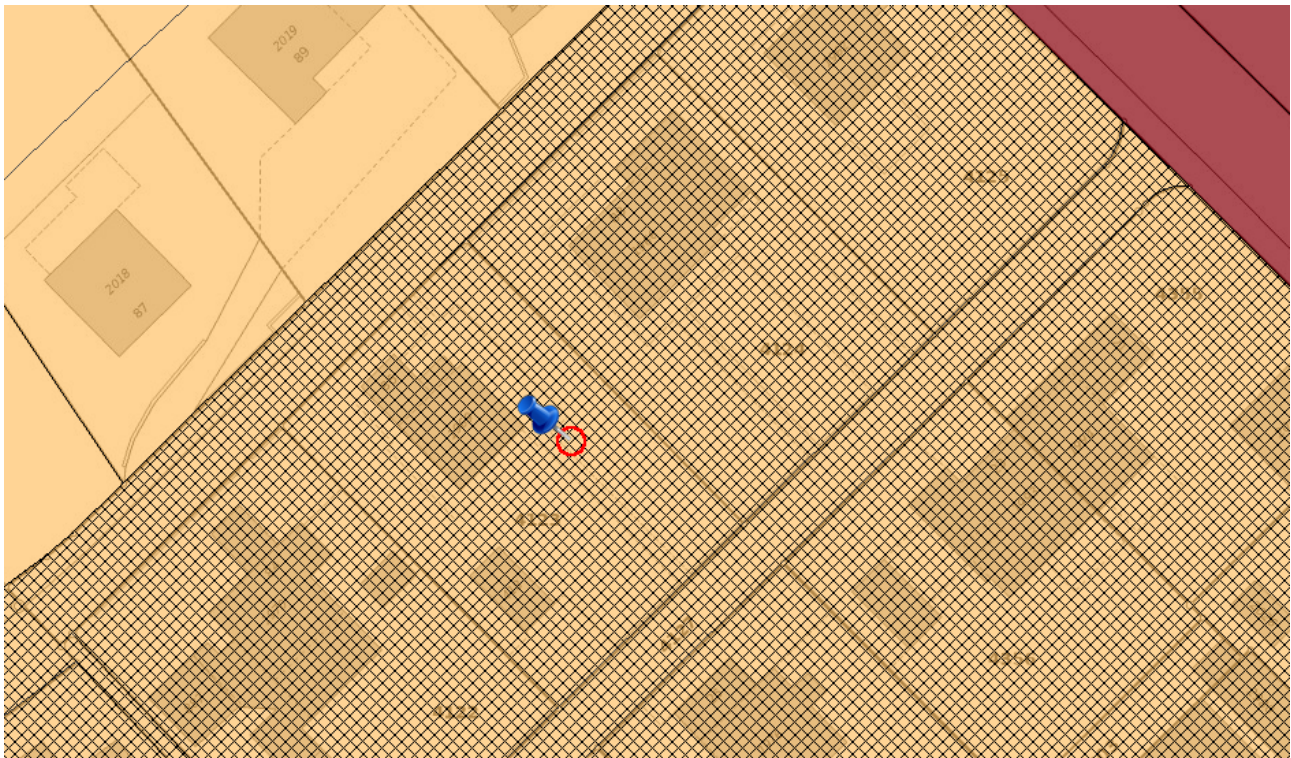
$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \qquad \text{AZ} = \frac{\sum \text{aGF}}{\text{aGSF}}$$

Ergänzung der Definierung nach BNO Brugg

§ 74

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht **Ausnutzungsziffer** angerechnet.

2. Auszug AGIS



BAUZONEN: GRUNDNUTZUNG (Musterlegende)

-  Wohnzone 1
-  Wohnzone 2
-  Wohnzone 3
-  Wohnzone 4
-  Wohnzone 5 - 7
-  Wohnzone mit höheren Bauten

 Vernetzungszone

 Weitere flächenbezogene Festlegungen

Name	Wert
kantonale Zonennummer (harmonisi...	6924
kantonale Zonenbezeichnung (harm...	Zone mit weiteren BNO-Regelungen innerhalb Bauzone
Gemeindebezeichnung	Nachverdichtung
weitere Festlegung (s. BNO)	Nachverdichtung gemäss §6 BNO
	Rechtsdokumente, sofern digital vorhanden

3. Berechnung Ausnutzungsziffer

Energiebezugsfläche / Bruttowohnfläche / Bruttogeschossfläche

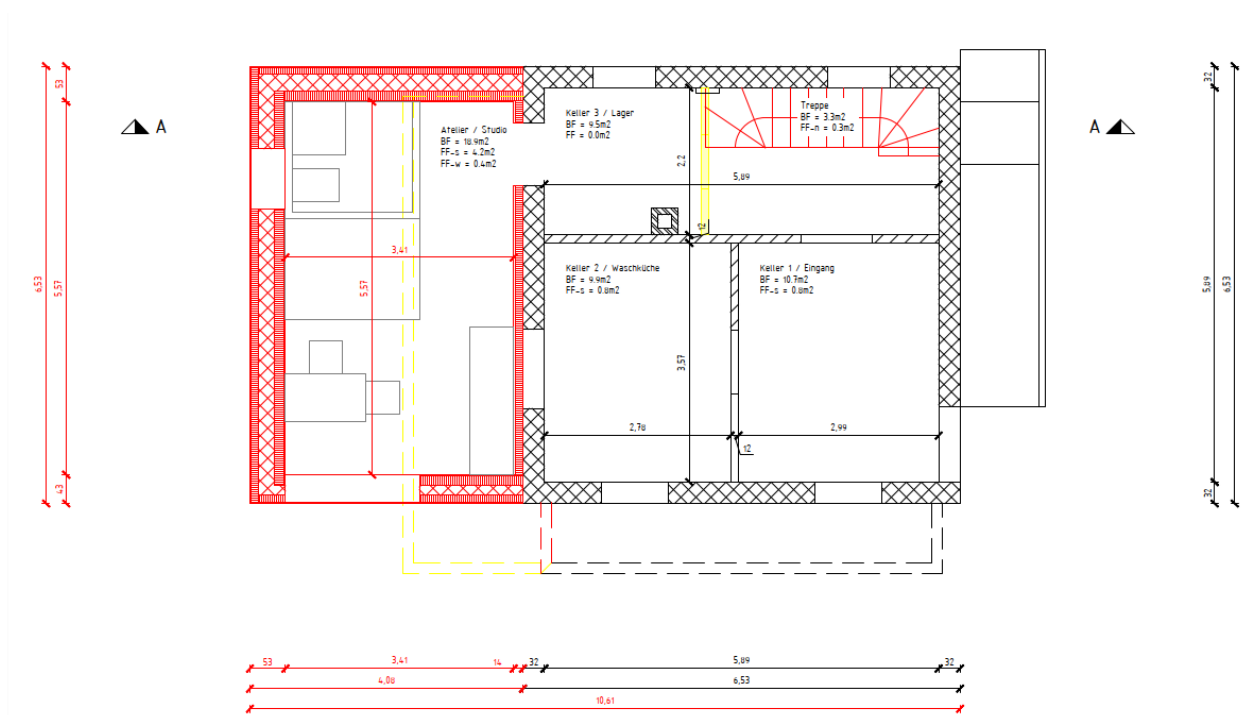
	Bestand			Anbau			Σ - total
	a [m]	b [m]	A [m ²]	a [m]	b [m]	A [m ²]	
DG				6.5	7.4	48.2	48.2 m ²
OG	6.51	6.51	42.4	4.1	6.5	26.6	69.0 m ²
EG	6.51	6.51	42.4	4.1	6.5	26.6	69.0 m ²
Keller	6.53	6.53	42.6	4.1	6.5	26.6	69.3 m ²
Summe: total			127.4			128.1	255.5 m²
Summe: EBZ			84.8			128.1	212.8 m²
Summe: AGF			84.8			53.3	138.0 m²
Parzelle							556 m²

AUSNUTZUNGSZIFFER	BESTAND	0.15
	BESTAND + ANBAU	0.25

Nachweis: $0.25 < 0.5$ Nachweis erfüllt

4. Gebäudegrundfläche

Anbau Gebäudegrundfläche = $6.53\text{m} \times 4.08\text{m}$ = 26.6m^2



Informationsblatt zu Radon bei Neu- und Umbauten

Radon ist ein radioaktives Gas, das natürlich im Boden vorkommt. Es entsteht beim Zerfall von Uran im Gestein. Durch undichte Stellen in der Gebäudehülle kann Radon aus dem Boden in Gebäude eindringen. In der Innenluft kann es sich anreichern und so zu einer erhöhten Radonbelastung führen.

Nach dem Rauchen ist Radon die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs. In Räumen, in denen sich Personen während mehr als 15 Stunden pro Woche aufhalten, sollte daher der Referenzwert von 300 Becquerel pro Kubikmeter (Bq/m³) nicht überschritten werden.

Rechte und Pflichten im Überblick

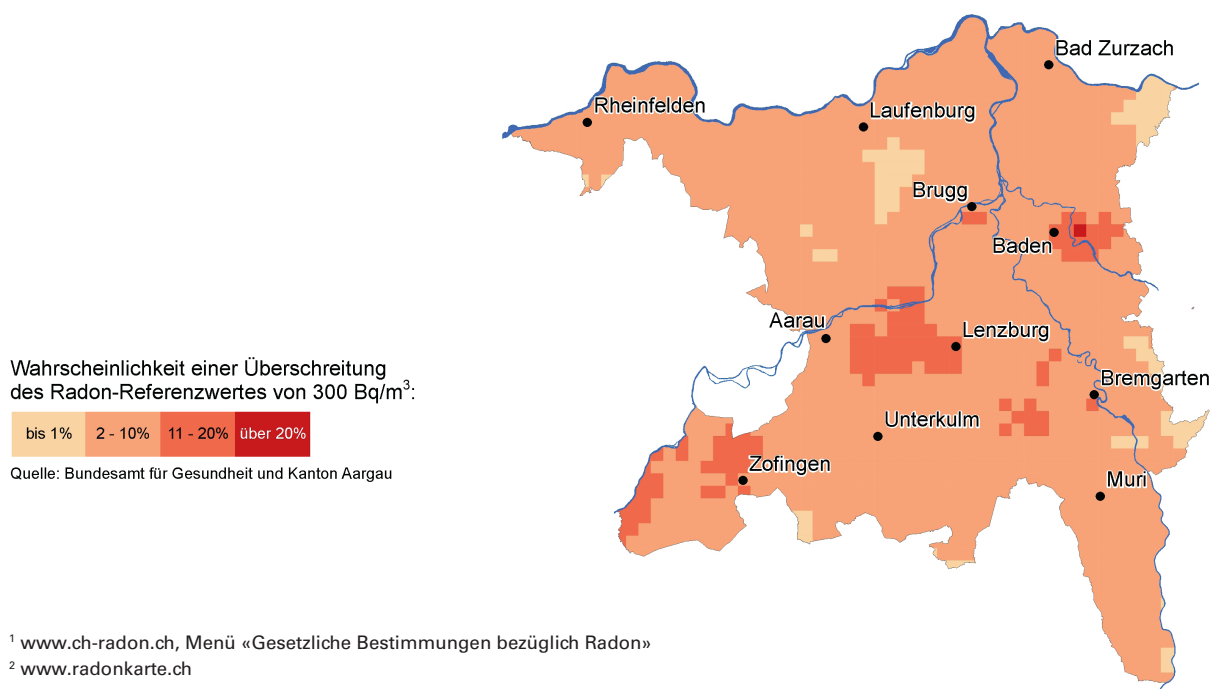
Gemäss Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) muss die Gebäudeeigentümerschaft oder bei Neubauten die Bauherrschaft dafür sorgen, dass dem Stand der Technik entsprechende, vorbeugende Massnahmen getroffen werden. Mit diesen soll sichergestellt werden, dass die Radonkonzentration in Räumen mit Personenaufenthalt unter dem Radonreferenzwert von 300 Bq/m³ liegt.

Allfällige Ansprüche auf Schadensersatz aufgrund einer Überschreitung des Radon-Referenzwertes sind auf dem zivilrechtlichen Weg geltend zu machen.

Die wichtigsten Rechtsquellen¹:

- Art. 155 StSV Radonreferenzwert
- Art. 163 StSV Radonschutz bei Neu- und Umbauten
- Art. 166 StSV Radonsanierung

Radonkarte der Schweiz²: Ausschnitt Kanton Aargau



¹ www.ch-radon.ch, Menü «Gesetzliche Bestimmungen bezüglich Radon»

² www.radonkarte.ch

Neubauten

Das Bundesamt für Gesundheit (BAG) empfiehlt, das Radonrisiko auf der Basis der interaktiven Radonkarte (siehe Box) sowie aufgrund weiteren Aspekten der Gebäude und deren Nutzung abzuschätzen. Basierend darauf sollen vorbeugende Radonschutzmassnahmen getroffen werden. Unabhängig von dieser Risikoabschätzung wird empfohlen, die Vorgaben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereines (SIA) zu berücksichtigen. Insbesondere sollten die Massnahmen bezüglich Radonschutz aus der SIA-Norm 180/2014 «Wärmeschutz, Feuchteschutz und Raumklima in Gebäuden» konsequent umgesetzt werden. Zu den Basis-massnahmen gehören eine ausreichende Abdichtung gegenüber dem Erdreich und eine ausgeglichene Luftbilanz.

Weiterführende Radonschutzmassnahmen sind erforderlich, wenn:

- gemäss Radonkarte der Schweiz die **Wahrscheinlichkeit**, den Referenzwert zu überschreiten **über 10%** liegt, oder
- das Gebäude über **erdberührende Räume mit Personenaufenthalt** von über 15 Stunden pro Woche verfügt

Zu diesen Massnahmen gehören zusätzliche Abdichtungen ausserhalb oder innerhalb des Gebäudes (z.B. Radonsperre oder dichte Kellertüre) oder die Lenkung von Luftströmen (z.B. mit Hilfe einer Radondrainage unter dem Fundament oder durch die kontrollierte Lüftung in Räumen mit Personenaufenthalt).

Nach Abschluss der Bauarbeiten kann nur eine anerkannte Radonmessung² Klarheit über die Wirksamkeit der getroffenen Radonschutzmassnahmen geben.

Umbauten

Eine vorgängige Radonmessung³ gibt den besten Hinweis, ob allfällige Radonschutzmassnahmen nötig sind. Ob für das eigene Gebäude eine solche Messung empfehlenswert ist, kann anhand des beiliegenden Schemas selbst beurteilt werden. Der Gebäudeeigentümerschaft wird daher empfohlen, vor der Planung von Umbauarbeiten eine solche Selbstbeurteilung durchzuführen.

Weitere Informationen zum Thema Radon

Allgemeine Informationen zum Thema Radon sowie technische Empfehlungen zu möglichen Radonschutzmassnahmen für Baufachleute stehen auf der BAG-Internetseite zur Verfügung: www.ch-radon.ch.

Bei der Planung und Umsetzung von Radonschutzmassnahmen beziehungsweise Radonsanierungen haben Sie die Möglichkeit Radonfachpersonen⁴ zur Unterstützung beizuziehen.

³ www.ch-radon.ch, Menü «Radonkonzentration messen»

⁴ www.ch-radon.ch, Menü «Beratung durch Radonfachpersonen»

**DEPARTEMENT
GESUNDHEIT UND SOZIALES**

Selbstbeurteilung: Bestand

Bestimmung der Notwendigkeit einer Radonmessung vor einem Gebäudeumbau

Gebäudebezeichnung:	Einfamilienhaus Rebmoosweg 86
Adresse:	Rebmoosweg 86, 5200 Brugg
Parzelle:	4123
Eigentümer:	Jasmin und Tobias Minder

Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten: (gemäss Radonkarte der Schweiz: www.radonkarte.ch)	≤ 1 %	2–10 %	11–20 %	> 20 %
	☐	☒	☐	☐
	↓	↓	↓	↓
		Ja/Nein	Ja/Nein	
Gibt es mindestens einen erdberührenden Raum mit Personenaufenthalt über 15 Stunden pro Woche?		nein		
Hat das Gebäude einen Naturbodenkeller?		ja		
Wurde das Gebäude vor 1980 errichtet?		ja		
Wurde die Dichtigkeit der Gebäudehülle gegenüber der Aussenluft seither erhöht? (z.B. Fenstererneuerung)		ja		
		Anzahl Ja	Anzahl Ja+1	
Priorität	0	3		5

Für die Prioritäten 0 bis 5 wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Priorität	Ankreuzen	Empfehlung
4 und 5	☐	Eine Radonmessung ist notwendig.
2 und 3	☒	Eine Radonmessung ist empfohlen.
0 und 1	☐	Auf eine Radonmessung kann verzichtet werden.

**DEPARTEMENT
GESUNDHEIT UND SOZIALES**

Selbstbeurteilung: **Anbau**

Bestimmung der Notwendigkeit einer Radonmessung vor einem Gebäudeumbau

Gebäudebezeichnung:	<u>Einfamilienhaus Rebmoosweg 86</u>
Adresse:	<u>Rebmoosweg 86, 5200 Brugg</u>
Parzelle:	<u>4123</u>
Eigentümer:	<u>Jasmin und Tobias Minder</u>

Wahrscheinlichkeit den Referenzwert zu überschreiten: (gemäss Radonkarte der Schweiz: www.radonkarte.ch)	≤ 1 %	2–10 %	11–20 %	> 20 %
	☐	☒	☐	☐
	↓	↓	↓	↓
		Ja/Nein	Ja/Nein	
Gibt es mindestens einen erdberührenden Raum mit Personenaufenthalt über 15 Stunden pro Woche?		ja		
Hat das Gebäude einen Naturbodenkeller?		nein		
Wurde das Gebäude vor 1980 errichtet?		nein		
Wurde die Dichtigkeit der Gebäudehülle gegenüber der Aussenluft seither erhöht? (z.B. Fenstererneuerung)		nein		
		Anzahl Ja	Anzahl Ja+1	
Priorität	0	1		5

Für die Prioritäten 0 bis 5 wird folgendes Vorgehen empfohlen:

Priorität	Ankreuzen	Empfehlung
4 und 5	☐	Eine Radonmessung ist notwendig.
2 und 3	☐	Eine Radonmessung ist empfohlen.
0 und 1	☒	Auf eine Radonmessung kann verzichtet werden.

Fazit: Es wird keine Radonmessung gemacht



Rebmoosweg 86

Antrag Nachverdichtung Auflageprojekt

Adressen:

Bauherr:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg
----------	--

Verfasser:

Büro:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg	
Unterschrift:	 Brugg, den 11.11.2025	

Änderungsverzeichnis:

Version	Anpassung / Änderung	Datum	Verfasser	Projektleiter

Betreff: Antrag auf Nachverdichtung gem. § 6 BNO – Auflageprojekt Rebmoosweg 86, 5200 Brugg
Antrag vom 11.11.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit diesem Schreiben nehmen wir Bezug auf das am 22.06.2025 eingereichte Baugesuch «Anbau zur Wohnraumerweiterung, Energetische Sanierung» - Rebmoosweg 86 in 5200 Brugg.
Wir beantragen eine Baubewilligung für den Anbau des Hauses unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung i.S.v. § 6 BNO.

Gemäss § 6 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Brugg kann der Stadtrat in den speziell für die Nachverdichtung ausgewiesenen Gebieten maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnützungsziffer von 0.6 bewilligen. Voraussetzungen dafür sind, dass angemessen mehr Wohneinheiten im Vergleich zur bestehenden Bebauung entstehen (lit. a), ein unabhängiges Gutachten eine gute Wohnqualität, eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume und eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nachweist (lit. b), sowie dass der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde gemäss § 14 Abs. 3 EnergieG geprüft wurde (lit. c). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979, welcher festhält, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Insbesondere sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche. Bei der Verdichtung handelt es sich somit nicht nur um ein kommunales, sondern auch bundesrechtlich abgestütztes und daher wichtiges öffentliches Interesse. Anhand der Pläne und den nachfolgenden Ausführungen wird deutlich, dass sämtliche Voraussetzungen für eine Nachverdichtung nach § 6 BNO gegeben sind

a) Zusätzliche Wohnflächen/Wohneinheit

Durch den geplanten Anbau entstehen zusätzliche Wohnflächen mit zeitgemässer Raumaufteilung. Die Erweiterung umfasst vergrösserte Wohnräume, zusätzliche Zimmer, eine neue Küche und zwei moderne Bäder sowie eine Einliegerwohnung. Das Vorhaben trägt zu einer sinnvollen Verdichtung und zur Schaffung hochwertigen Wohnraums im bestehenden Baugebiet bei.

Das bestehende Einfamilienhaus (EFH) mit 3.5 Zimmern und einer Wohnfläche von 71 m² eignet sich derzeit für eine Einzelperson oder ein Paar. Die geplante Hauptwohneinheit erstreckt sich über die beiden Obergeschossen und weist mit 4.5 Zimmer 99 m² Wohnfläche auf. Sie wird durch das Büro / Atelier im Keller mit zusätzlichen 19 m² ergänzt. Die Hauptwohneinheit wird sich bestens für Familien eignen. Die separierte 1.5 Zimmer Einliegerwohnung im EG wird 49 m² Wohnfläche aufweisen und eignet sich bestens für Einzelhaushalte oder gegebenenfalls für Paare. Mit dieser Einliegerwohnung entsteht eine eigenständige Wohneinheit, die insbesondere der hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für Studierende der nahegelegenen Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW), sowie Praktikantinnen und Praktikanten des Paul-Scherrer-Instituts (PSI) Rechnung trägt.

b) Gestaltung und Wohnqualität

Bei der Gestaltung des Anbaus wird darauf geachtet, dass der Bestand gewürdigt wird. Die Holzbauweise des Bestandes hat sich über die Jahre behauptet, auch das Wohnklima ist sehr angenehm, daher wird der Anbau in Holzbauweise geplant. Die erfahrene Schweizer Firma *Blumer Lehmann* wurde mit der Realisierung des geplanten Projekts beauftragt. Bei der Planung wird darauf geachtet, dass die Räume mit viel Tageslicht versorgt werden, und beim Innenausbau natürliche Materialien eingesetzt werden. Das geplante Projekt ordnet sich gut ins Quartier- und Landschaftsbild ein, da im Quartier weitere Häuser mit einseitig abgegrabenem Untergeschoss, 2 Obergeschossen und einem Dachgeschoss gebaut wurden. Das bestehende Chalet soll nach der Realisierung seine Wirkung als traditionelles Holzhaus wahren.

Die Freiräume bleiben zum Grossteil unverändert. Eine Fläche von ca. 120m² wird mit dem Aushub begradigt. «Ziel des Geländeausgleichs ist das Begradigen einer Fläche, welche für Spiel und Spass genutzt werden kann. In den Geländesprüngen wird heimisches Gehölz und Stauden, wie Storchenschnabel, Glockenblumen, Weissdorn, Hartriegel etc. gepflanzt. So entstehen nebst Flächen, welche gut genutzt werden können, auch Lebensraum für heimische Tiere. Der Garten wird gesamtheitlich betrachtet ökologisch aufgewertet. Zusätzlich sind Strukturen wie Kalksteinlinsen und Natursteinmauern angedacht. Der Geländeausgleich ist unter 0.5 m Höhe geplant und somit eigentlich nicht bewilligungspflichtig. 0.5 m werden eventuell lokal leicht überschritten. Im Rahmen der Abfall-Kreislaufwirtschaft wird Aushubmaterial auf der Baustelle für den Geländeausgleich wiederverwertet.»

c) Prüfung Anschluss Nahwärmeverbund

Der Anschluss an verfügbare Nahwärmeverbunde wurde geprüft. Gemäss IBB ist frühestens 2029 mit einer Erschliessung durch Fernwärme zu rechnen. Die Projektrealisierung ist im Frühling 2026 geplant. Die Heizung soll durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt werden. Ein Ersatz der Gasheizung durch eine neue Gasheizung ist weder sinnvoll noch bewilligungsfähig.

d) Zusammenfassung

Das geplante Bauvorhaben erfüllt somit sämtliche Voraussetzungen gemäss § 6 BNO für eine Nachverdichtung:

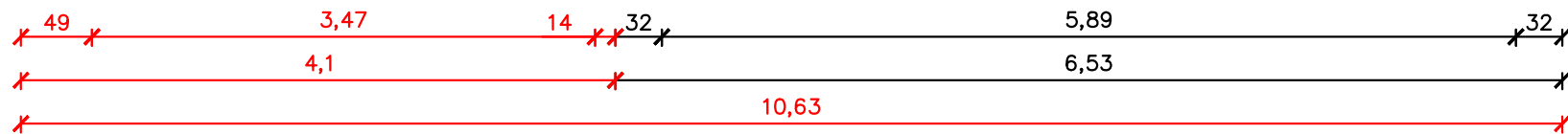
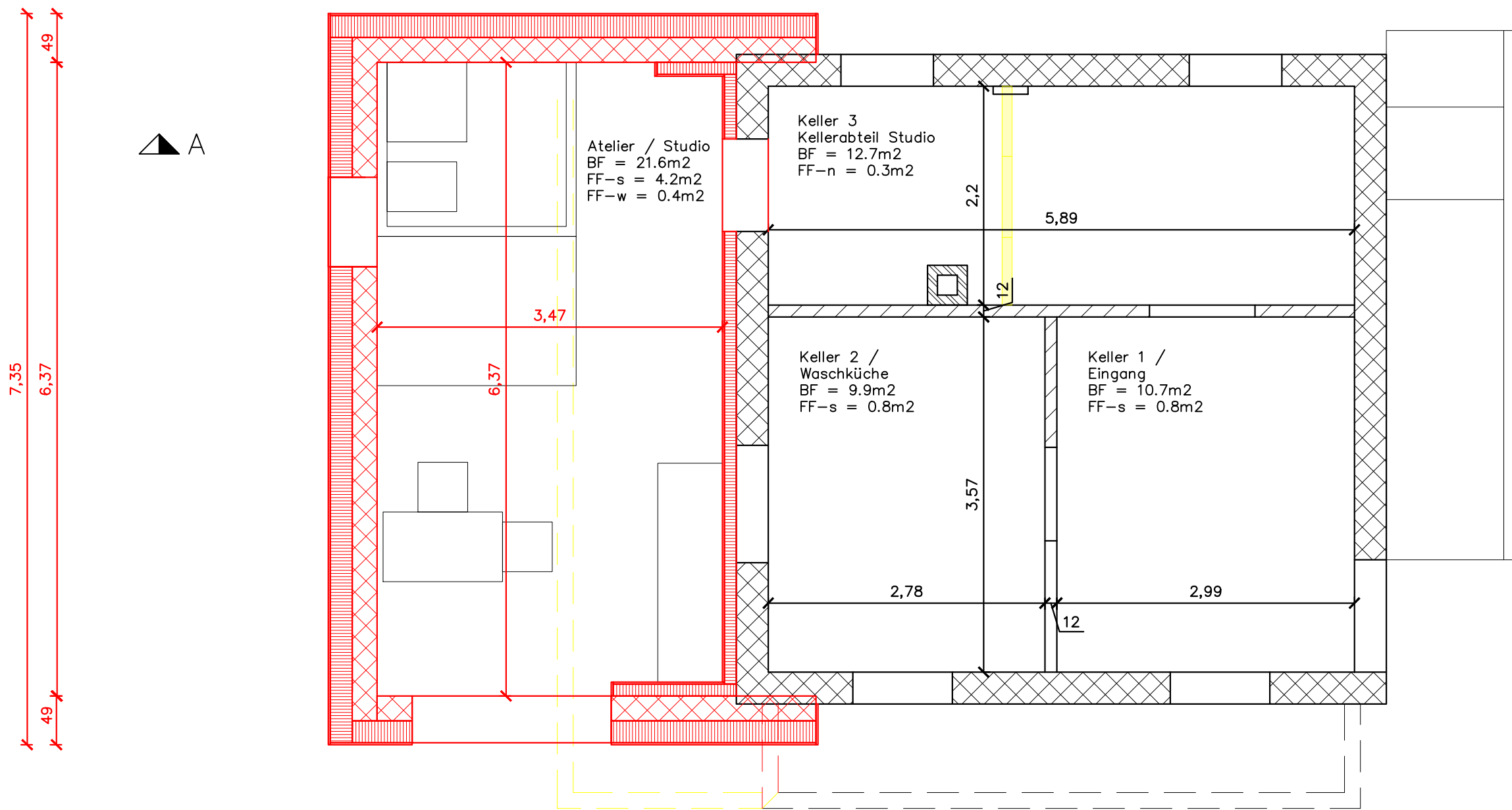
- Maximal drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (keine Attika)
- gute Wohnqualität, Gestaltung und Einordnung in die Umgebung
- Einhaltung der Ausnützungsziffer von 0.6
- geprüfte Energieanbindung

Wir bitten um die bauplanungsrechtliche Prüfung und Bewilligung des Projekts.
Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Brugg, den 8. November 2025

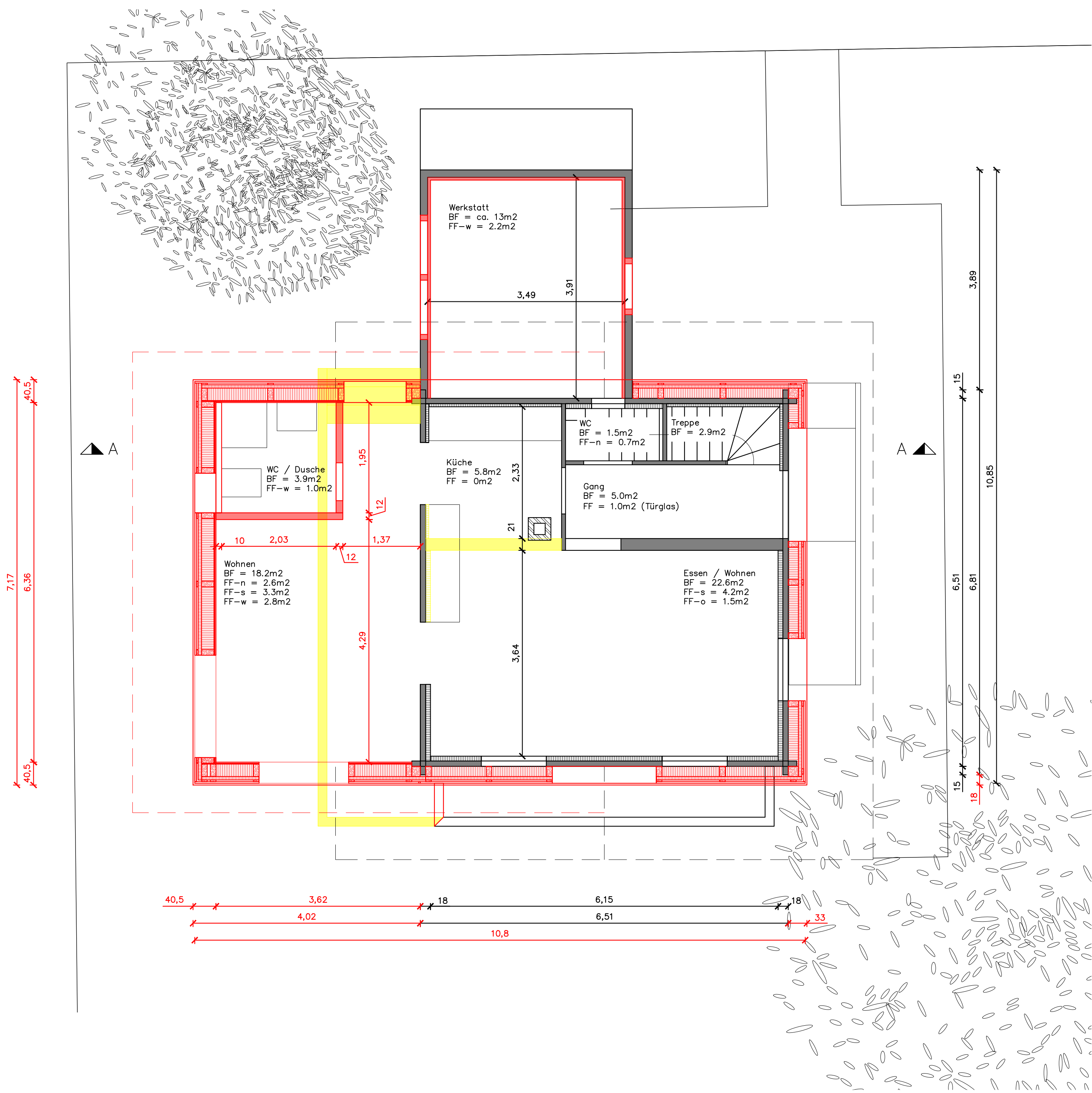
Jasmin Minder
Tobias Minder
Rebmoosweg 86
5200 Brugg



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-
A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-
B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-
C:	Ergänzung aus Planauflage	16.06.2026	MT	-

Anbau EFH Rebmoosweg 86, 5200 Brugg Auflageprojekt	Datum : 16.06.2026	
	Gez. : MT	
	Format : A2 A4	
	Massstab : 1:50 1:100	
	Planungsphase: Auflageprojekt	
	Nullkote: -	
Plantitel: Grundriss Untergeschoss	Projektnummer: -	
	Revisionsdatum: -	
Plan.Nr.: 01		Index: C
Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg		



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-
A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-
B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-
C:	Ergänzung aus Planauflage	16.06.2026	MT	-

Anbau EFH
Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

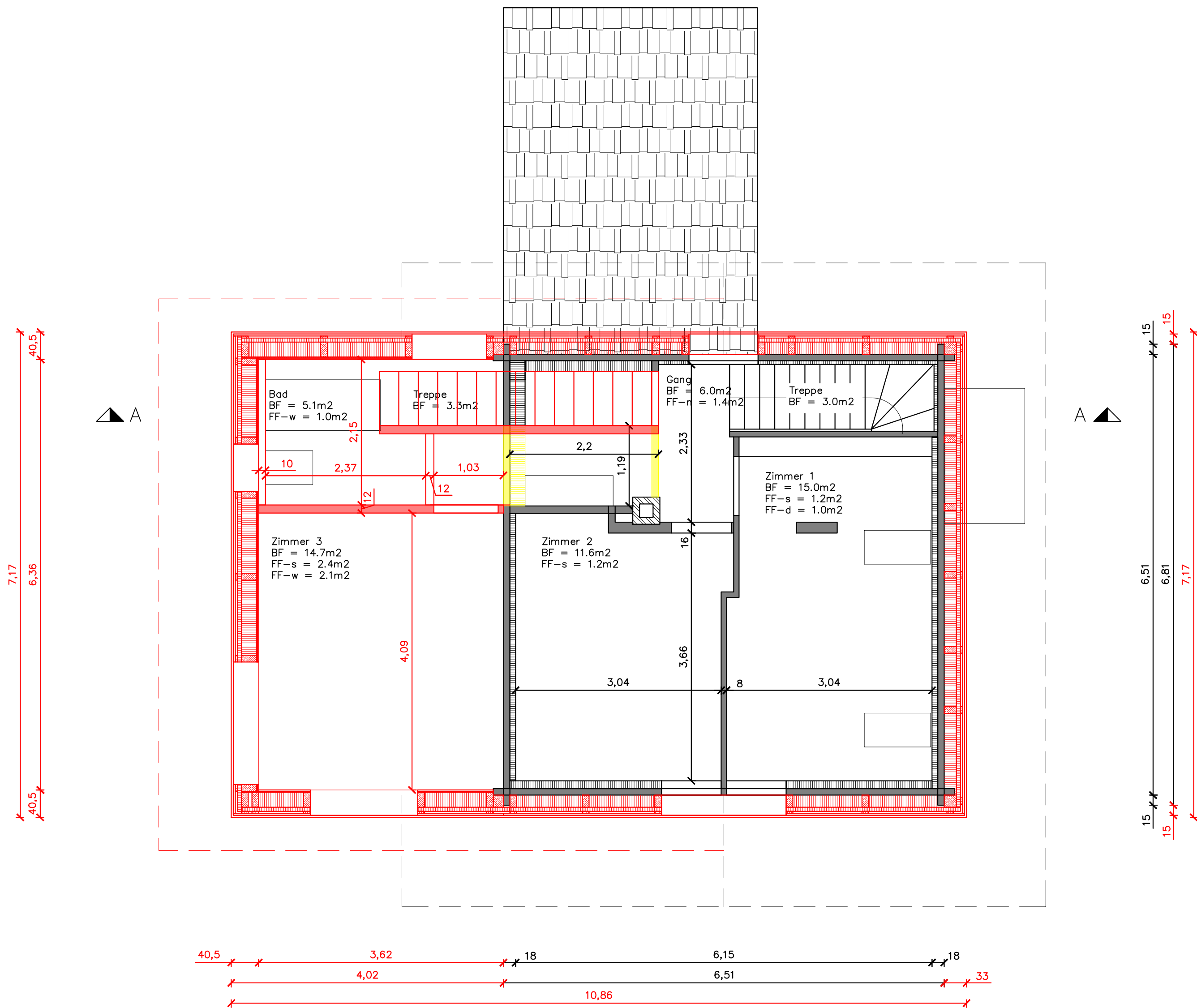
Auflageprojekt

Plantitel:
Grundriss Erdgeschoss

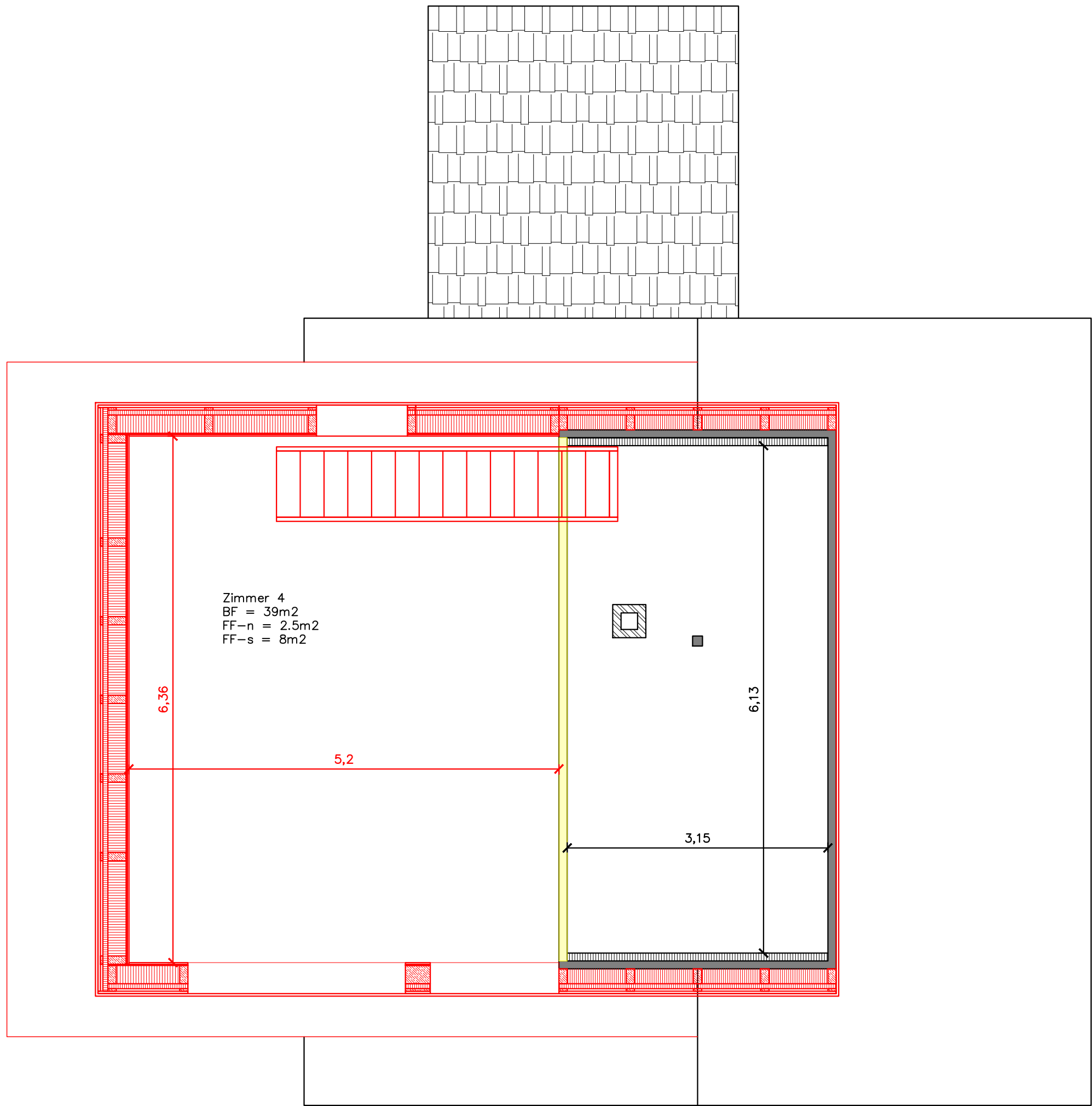
Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

Datum :	16.06.2026
Gez. :	MT
Format :	A2 A4
Massstab :	1:50 1:100
Planungsphase:	Auflageprojekt
Nullkote:	-
Projektnummer:	-
Revisionsdatum:	-

Plan.Nr.:	Index:
02	C



Bestand Abbruch Neubau																													
<table><tr><th>Index</th><th>Änderungen</th><th>Datum</th><th>Gezeichnet</th><th>Geprüft</th></tr><tr><td>0:</td><td>Abgabe Auflage</td><td>01.03.2025</td><td>MT</td><td>-</td></tr><tr><td>A:</td><td>Ergänzung aus Planauflage</td><td>22.06.2025</td><td>MT</td><td>-</td></tr><tr><td>B:</td><td>Ergänzung aus Planauflage</td><td>04.04.2026</td><td>MT</td><td>-</td></tr><tr><td>C:</td><td>Ergänzung aus Planauflage</td><td>16.06.2026</td><td>MT</td><td>-</td></tr></table>					Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft	0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-	A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-	B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-	C:	Ergänzung aus Planauflage	16.06.2026	MT	-
Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft																									
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-																									
A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-																									
B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-																									
C:	Ergänzung aus Planauflage	16.06.2026	MT	-																									
Anbau EFH Rebmoosweg 86, 5200 Brugg Auflageprojekt			Datum : 16.06.2026																										
			Gez. : MT																										
			Format : A2 A4																										
			Massstab : 1:50 1:100																										
			Planungsphase: Auflageprojekt																										
			Nullkote: -																										
Grundriss Obergeschoss			Projektnummer: -																										
			Revisionsdatum: -																										
			Plan.Nr.: 03	Index: C																									
Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg																													



- Bestand
- Abbruch
- Neubau

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-
A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-
B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-
C:	Ergänzung aus Planauflage	16.06.2026	MT	-

Anbau EFH
Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

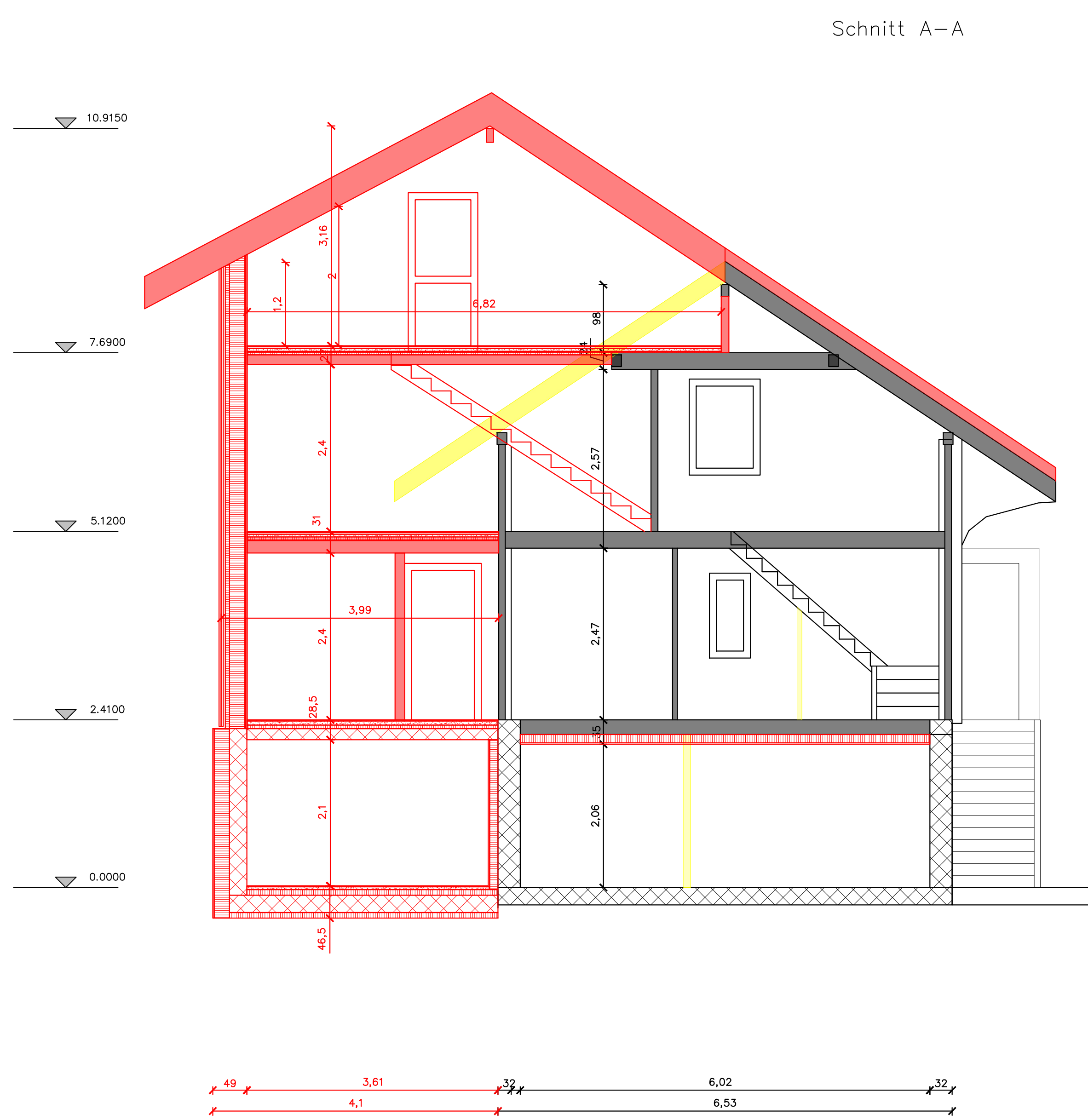
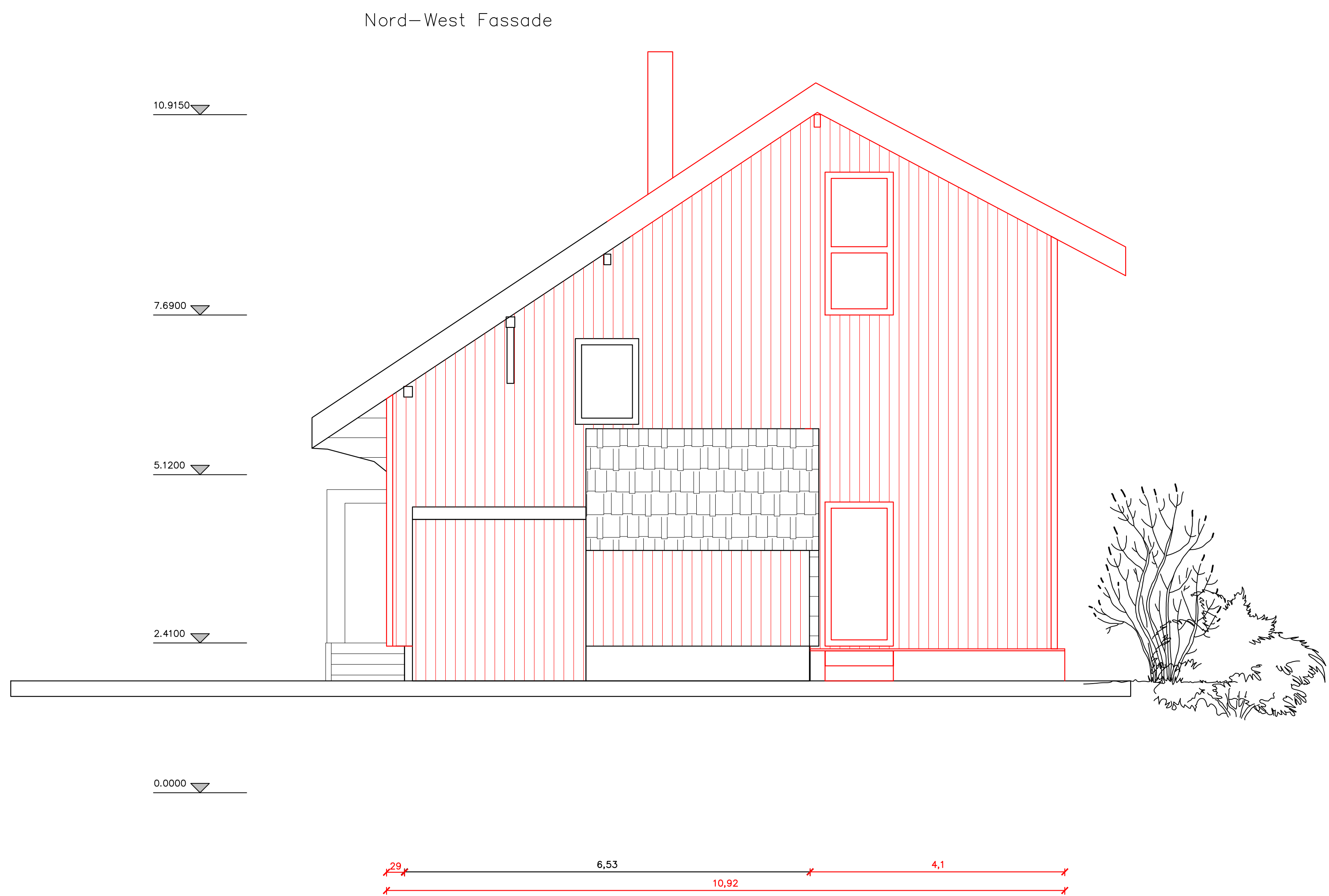
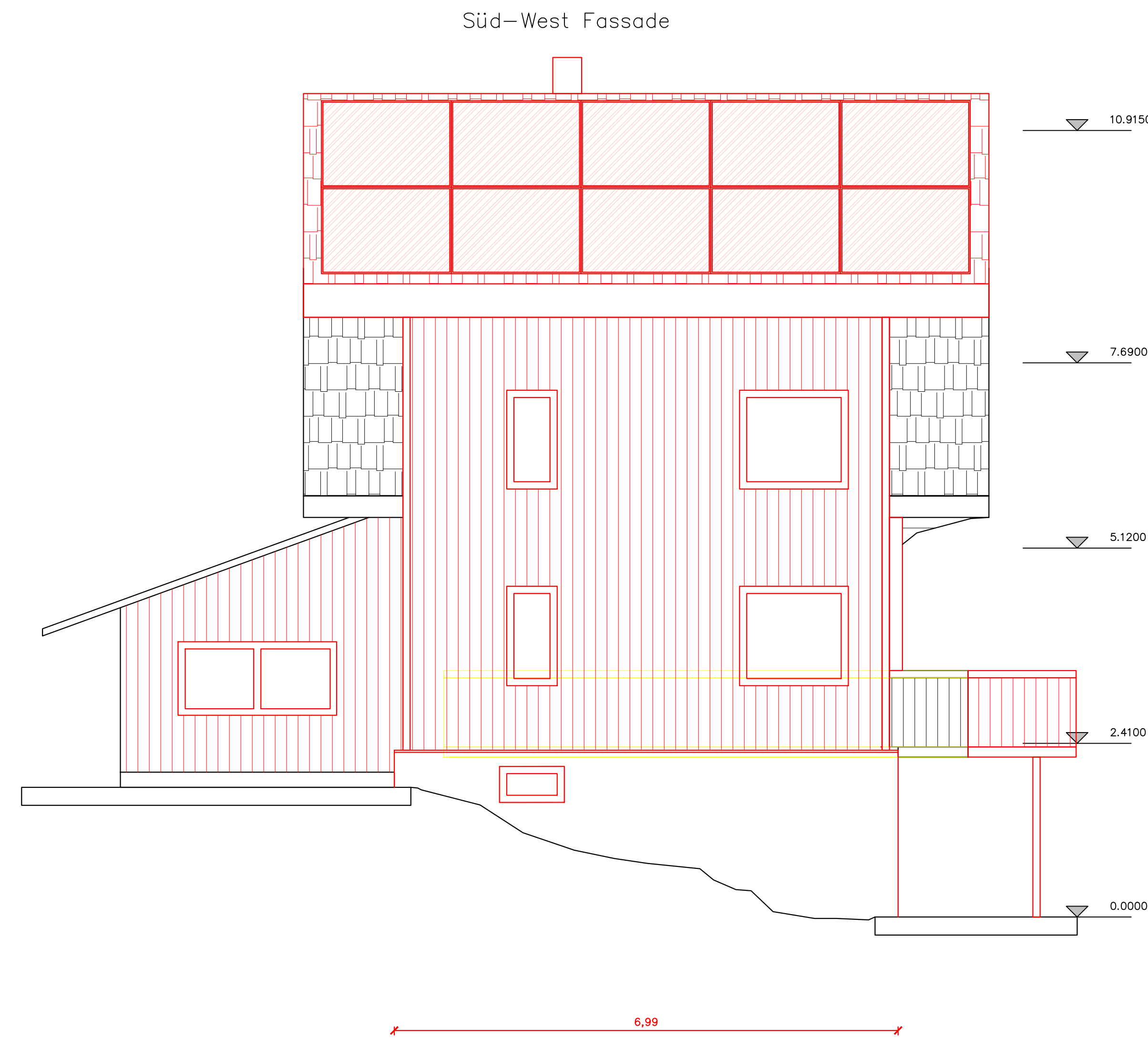
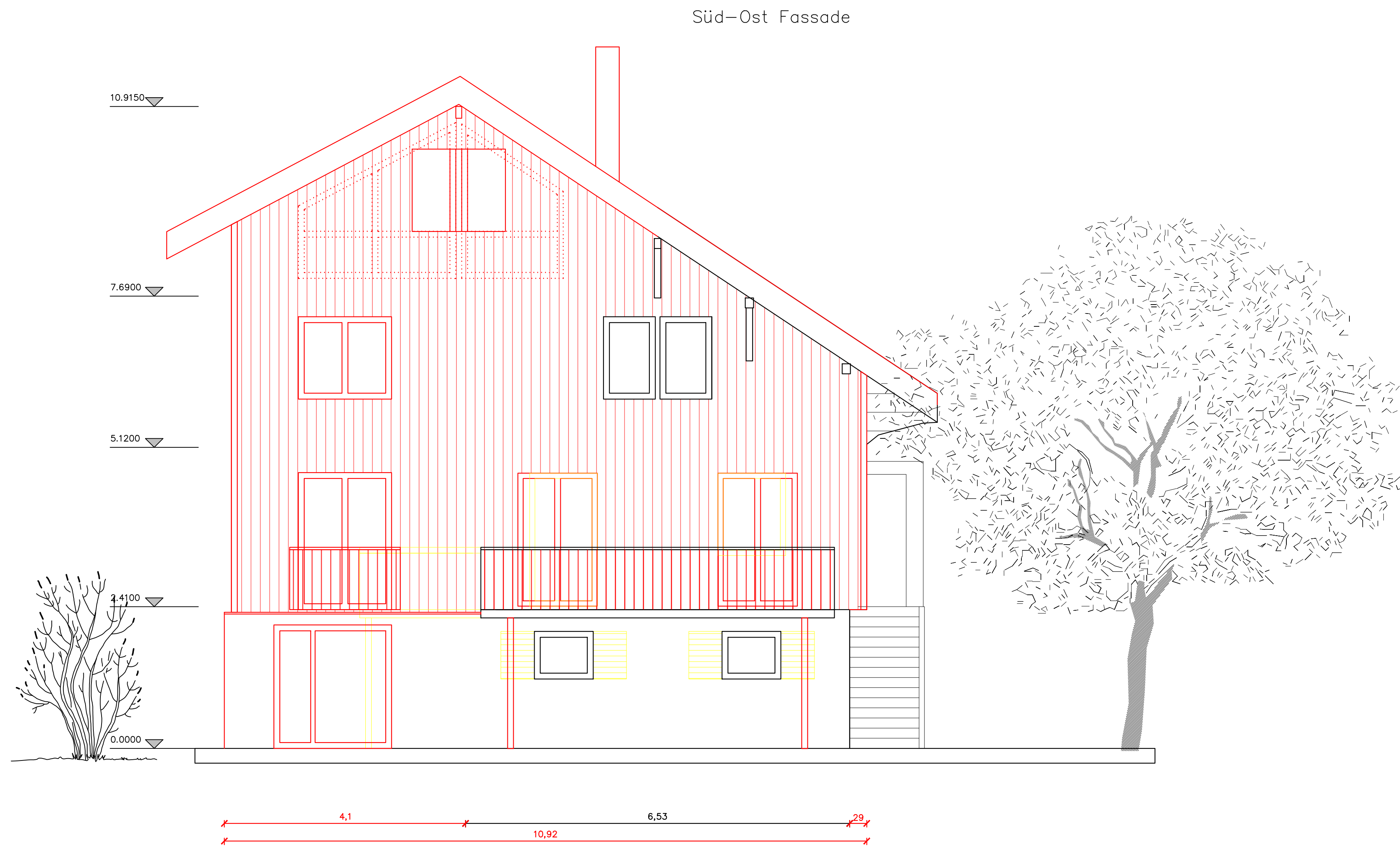
Auflageprojekt

Datum :	16.06.2026
Gez. :	MT
Format :	A2 A4
Massstab :	1:50 1:100
Planungsphase:	Auflageprojekt
Nullkote:	-
Projektnummer:	-
Revisionsdatum:	-

Plantitel:
Grundriss Dachgeschoss

Plan.Nr.:	Index:
04	C

Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg



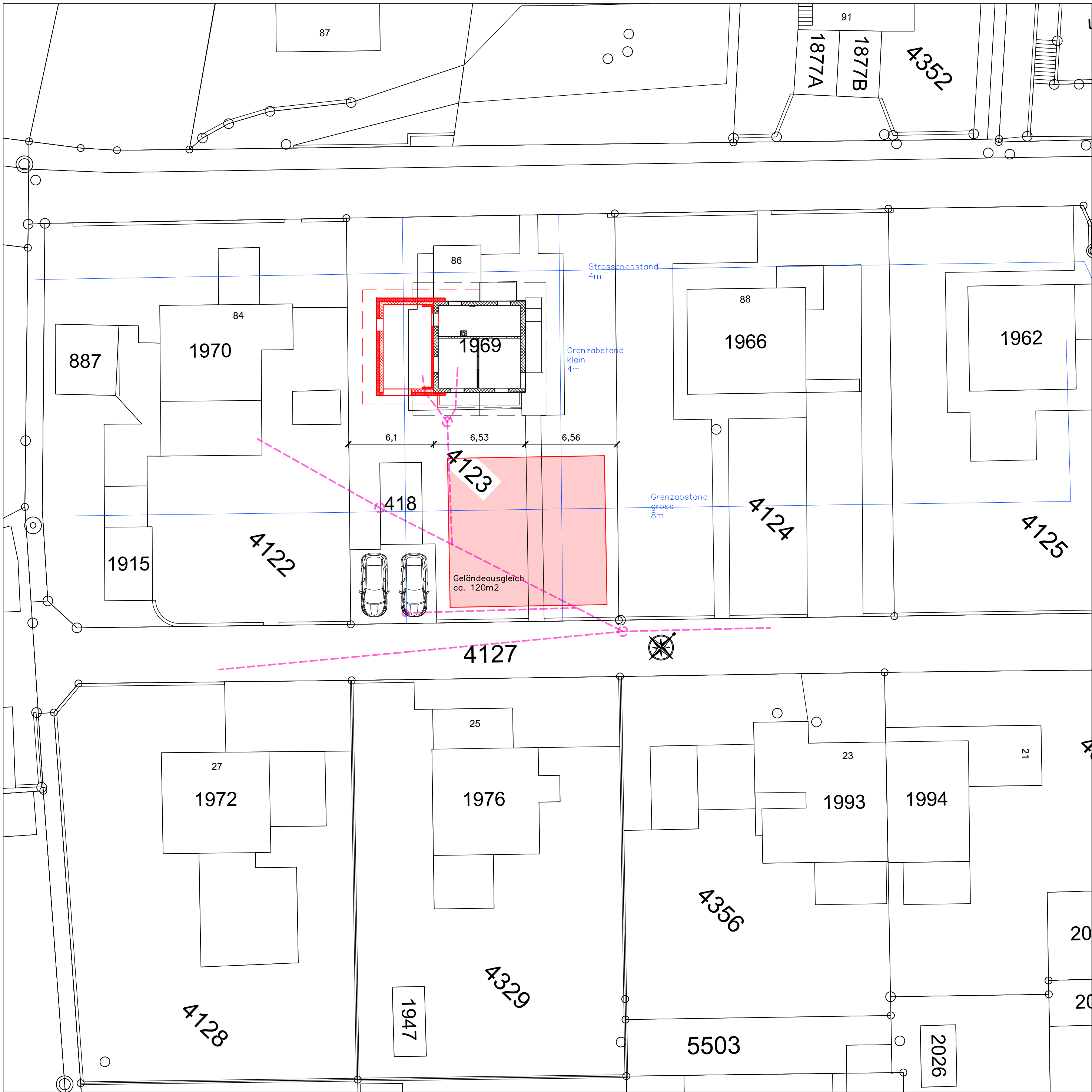
Bestand $H_0 = 0.00 = \text{ca. } 353 \text{ m.ü.M}$

Abbruch

Neubau

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
D.	Ergänzung aus Planauflage	06.05.2026	MT	-
E.	Ergänzung aus Planauflage V1	23.05.2026	MT	-
F.	Ergänzung aus Planauflage V2	23.05.2026	MT	-
G.	Ergänzung aus Planauflage V3	16.06.2026	MT	-

Anbau EFH Rebmoosweg 86, 5200 Brugg		Datum : 16.06.2026
Auflageprojekt		Gez. : MT
		Format : A0 A2
		Massstab : 1:50 1:100
		Planungsphase : Auflageprojekt
		Nullkote : -
		Projektnummer : -
		Revisionsdatum : -
Planier:		Index:
Ansichten und Schnitt	05	G
Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg		



Bestand

Abbruch

Neubau

Abwasserleitung

Grenzabstand

Index	Änderungen	Datum	Gezeichnet	Geprüft
0:	Abgabe Auflage	01.03.2025	MT	-
A:	Ergänzung aus Planauflage	22.06.2025	MT	-
B:	Ergänzung aus Planauflage	04.04.2026	MT	-
...				-

Anbau EFH
Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

Auflageprojekt

Plantitel:
Situation

Bauherr: Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

Datum :	04.04.2026
Gez. :	MT
Format :	A2 A4
Massstab :	1:200 1:400
Planungsphase:	Auflageprojekt
Nullkote:	-
Projektnummer:	-
Revisionsdatum:	-

Plan.Nr.:	Index:
06	B

Fachbericht «Anbau Rebmoosweg 86»

Fachliche Stellungnahme gemäss § 6 Nachverdichtung
der Bau- und Nutzungsordnung

Stadt	Brugg
Auftrag/Projekt	Anbau zur Wohnraumerweiterung, Rebmoosweg 86, Brugg, Parzelle Nr. 4123
Baugesuch Nr.	BG 2025-0058
Bauherrschaft	Jasmin und Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg
Projekt verfasst von	Tobias Minder, Rebmoosweg 86, 5200 Brugg
Auftraggeberin	Stadt Brugg
Ansprechpartner	Samuel Keil, Planung und Bau, Baubewilligungen
Stellungnahme verfasst von	Oliver Tschudin, Architekt FH SIA, NDS FH HSB Denkmalpflege, Raumplaner FSU Dorothea Rana, Dipl. Ing. (TU) in Architektur PLANAR AG für Raumentwicklung Gutstrasse 73, 8055 Zürich, 044 421 38 38, www.planar.ch
Datum	24. Juni 2026



1 Ausgangslage und Auftrag

Die Bauherrschaft plant am Rebmoosweg in Brugg das bestehende Wohnhaus mit einem Anbau zu erweitern. Es wird beabsichtigt, diesen Anbau dreigeschossig gemäss § 6 Nachverdichtung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) zu realisieren.

Im Auftrag der Stadt Brugg verfasst PLANAR dieses fachliche Gutachten. Der Fachbericht gibt Auskunft darüber, ob die geplante Überbauung eine gesamthaft bessere Lösung als die Regelbauweise ermöglicht. Die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften sowie allfällige weitere, für die Baubewilligung massgebende Belange, werden von der Stadt Brugg kontrolliert.

2 Gesetzliche Grundlagen

Das Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 4123 befindet sich in der Wohnzone W2, die mit der Zone Nachverdichtung überlagert ist (Nachverdichtung W2 – N). In der Zone W2 sind zwei Vollgeschosse, eine Gesamthöhe von maximal 11 m sowie eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.5 zulässig (§ 13 Abs. 1 BNO). Die Wohnzone W2 dient dem Wohnen und es sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen (§ 20 Abs. 1). Unter Einhaltung der Anforderungen von § 6 BNO können im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung maximal drei Vollgeschosse, die geschlossene Bauweise und eine Ausnützungsziffer von 0.6 zugelassen werden, wenn eine gute architektonische Qualität und eine ortsbaulich sowie freiräumlich gut eingepasste Lösung erreicht wird. In diesem Fall kann der Stadtrat bei Baugesuchen eine Begutachtung verlangen (§ 6 BNO Abs. 2 b).

3 Grundlagen für die Stellungnahme

Folgende Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben liegen zur Beurteilung vor:

- Situationsplan, Massstab 1:400, Stand 04.04.2026
- Pläne Grundrisse UG, EG, OG und DG, Massstab 1:100, Stand 16.06.2026
- Pläne 4 Fassaden und Schnitt, Massstab 1:100, Stand 16.06.2026
- Plan Farbkonzept, Massstab 1:50, Stand 06.05.2026
- Plan Grünflächenkonzept, Stand 21.03.2026
- Plan Massnahmen an der Garage, Stand 21.03.2026
- Berechnung der Ausnützungsziffer, Stand 22.06.2025
- Parkplatznachweis, Stand 22.06.2025
- Nutzungsvereinbarung, Stand 22.06.2025
- Visualisierungen
- Erteilung Näherbaurecht unterzeichnet und Nutzungsvereinbarung, Stand 22.06.2025
- Bau- und Nutzungsordnung sowie Bauzonenplan der Stadt Brugg, genehmigt 15. September 2021

4 Vorbemerkungen

4.1 Abweichungen von der Regelbauweise

Das vorliegende Projekt weicht bezüglich der Anzahl Vollgeschosse von den Vorschriften der Regelbauweise ab. Ebenfalls abweichend von der Regelbauweise ist der Grenzabstand zur Nachbarparzelle 4122, dies wurde bereits vertraglich vereinbart.

Wie weit diese Abweichungen – unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen, die gestellt werden – sinnvoll und gerechtfertigt sind, wird nachfolgend unter Ziff. 5 beurteilt.

5 Qualitative Beurteilung

Die Beurteilung des Bauvorhabens folgt bezüglich der Kriterien dem unter § 6 Abs. 2 b) BNO vorgegebenen Raster:

- eine gute Wohnqualität
- eine gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Wo nötig, werden ergänzende Bestimmungen einbezogen.

5.1 Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

Die Umgebung

Das Bauvorhaben liegt im Norden von Brugg in einem ruhigen Wohnquartier, das mehrheitlich in den 1950er bis 1970er Jahren entstanden ist. Das Quartier liegt am Fusse des Bruggerbergs, an einem nach Südosten geneigten Hang. Die Nachbarschaft ist durch kleinteilige Bebauung, überwiegend Einfamilienhäuser in traditioneller Bauweise mit Satteldächern, charakterisiert. Die freistehenden Gebäude sind grosszügig von Gärten und Vorgärten umgeben, was die Siedlung sehr durchgrünt erscheinen lässt. Die kleinen Gebäude sind mit ihren Firsten senkrecht zur Strasse ausgerichtet. Nördlich des beplanten Grundstücks folgt auf eine schmale Häuserreihe das Waldgebiet am Bruggerberg.



1. Rebmoosweg, Hausnr. 82 (vorne rechts im Bild), nach Nordosten blickend (Quelle: Google)



2. Rebmoosweg, Hausnr. 87 (links im Bild), nach Nordosten blickend (Quelle: Google)



3. Rebmoosweg, Hausnr. 86 (rechts im Bild mit Bauvisieren), nach Nordosten blickend (Quelle: PLANAR)



4. Rebmoosweg, Ecke Langmattstrasse, nach Südwesten blickend (Quelle: Google)



5. Heutiges Bestandsgebäude bergseitig am Rebmoosweg (Quelle: Google)



6. Heutiges Bestandsgebäude talseitig (rechts im Bild), (Quelle: Tobias Minder)

Beschrieb Bauvorhaben

Das bestehende Wohnhaus steht an einem Hang, der sich stark nach Südosten neigt. Dadurch entsteht auf dem Grundstück ein Höhenunterschied von ungefähr 2.4 m, also annähernd einem Geschoss. Das heutige Wohnhaus wurde in Blockbauweise mit dunkelbraun eingefärbtem Holz errichtet. Es handelt sich um ein typisches Chalet. Dieser Holzbau verfügt über ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss unter einem Satteldach mit grossem Vordach und steht auf einem weiss verputzten, in den Hang eingebetteten Sockelgeschoss aus Stahlbeton. Durch die Hanglage erscheint das Bestandsgebäude daher talseitig mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss und bergseitig am Rebmoosweg um ein Geschoss kleiner. Der Haupteingang des Altbaus ist an der Nordostseite und kann sowohl vom Rebmoosweg als auch über den südlich gelegenen Garten erreicht werden. Das bestehende Wohnhaus wurde von der Strasse abgewandt konzipiert, die Zimmer sind zur Gartenseite ausgerichtet. An der Strassenseite befindet sich bereits heute ein kleiner, eingeschossiger Anbau aus Holz mit Pultdach, der auch weiterhin als Werkstatt genutzt werden soll. Südlich des Grundstücks dient eine kleine Stichstrasse der Erschliessung. Hier befinden sich zwei ungedeckte Parkplätze sowie eine Garage für die Bewohner.

An der Südwestseite des Bestandsgebäudes ist ein nahtlos anschliessender Erweiterungsbau mit rechteckigem Grundriss geplant. Dieser wird zweigeschossig in Holzständerbauweise erstellt und ebenfalls auf einem in den Hang eingebetteten Sockelgeschoss errichtet. Als Abschluss des Anbaus ist ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach vorgesehen. Der bestehende Altbau wird integriert, dessen Fassade sowie die der anderen Anbauten werden ersetzt. In der Nordostfassade werden die Dachflächen von beiden Baukörpern zusammengebracht. Das Projekt erscheint als ein Neubau und wird von uns so beurteilt.

Beurteilung der Stellung des Bauvorhabens

Die Gebäude entlang des Rebmooswegs sind überwiegend mit ihren Giebelseiten zur Strasse orientiert, sodass die Firste senkrecht zur Strasse stehen. Der geplante Anbau übernimmt die Firstrichtung des Altbaus, was dem ortstypischen Bebauungsmuster entspricht.

Beurteilung der Grösse und der Gliederung der Baukuben

Die Gebäude entlang des Rebmooswegs sind an den Hang eingebettet und mehrheitlich je nach Ausbaustandart zwei- bis dreigeschossig. Sie stehen oft auf einem teilweise eingegrabenen Sockel und erscheinen talseitig um ein Geschoss höher als bergseitig. Dachgeschosse unter den grossen Satteldächern wurden oft zu Wohnräumen ausgebaut. Die Gebäudeabfolge südöstlich entlang des Rebmooswegs zeichnet sich durch eine als annähernd durchgängig wahrgenommene Gebäudehöhe aus (siehe Abbildung 4).

Der Erweiterungsbau mit Satteldach wird deutlich grösser als der Altbau. Durch die Integration des Altbaus in den Neubau sowie durch die einheitliche Fassadengestaltung wird das Gebäude jedoch als zusammenhängende Einheit wahrgenommen. Das auf diese Weise neugestaltete Gebäude überragt zunächst auch seine Umgebung. Ein dreigeschossiger Bau in Holzbauweise wird als ortsbildverträgliche Ergänzung zum Bestand erachtet.

Beurteilung der Dachform und Dachneigung

Die Neigung des neu geplanten Satteldachs entspricht in etwa jener des Bestandsgebäudes und ist somit ortstypisch. Auch asymmetrische Dachformen sind insbesondere südwestlich des Rebmooswegs bei anderen erweiterten Altbauten anzutreffen.

5.1.1 Fazit / Empfehlung

Das Bauvorhaben greift die ortstypischen Merkmale hinsichtlich Stellung, Volumetrie und Dachgestaltung auf und interpretiert diese zeitgemäss. Obwohl die geplante Erweiterung im Vergleich zur umliegenden Bebauung ein grösseres Volumen aufweist, fügt sich das Projekt dank stimmiger Gestaltung und Proportionierung gut in das bestehende Ortsbild ein.

5.2 Architektonische Gestaltung der Bauten

Das Projekt zeichnet sich durch eine grundsätzlich schlichte architektonische Gestaltung aus. Im Bereich des Altbaus werden Fenster teilweise durch neue Formate ersetzt, was insgesamt eine überwiegend funktionale und regelmässige Anordnung ergibt. Das Fassadenbild erscheint somit ruhig und ausgewogen.

Die Fassaden sollen mit einer vertikalen Holzverkleidung ausgeführt werden. Das vorliegende Farb- und Materialkonzept sieht als Hauptmaterial naturbelassene Holzfassade und Sichtbeton vor. Weitere Fassadenelemente sind in gedeckten Tönen gehalten. Den Planunterlagen wird zudem entnommen, dass die Dachflächen mit PV-Anlagen zur Solar-Energiegewinnung ausgerüstet werden sollen.

5.2.1 Fazit / Empfehlung

Die Gestaltung ist insgesamt überzeugend. Die einheitliche Holzfassade in natürlichem Farbton ist gut gewählt. Positiv hervorzuheben ist auch, dass die grosse Verglasung in der Südfassade im Dachgeschoss mit einer halboffenen Holzverschalung kaschiert wird und so optisch wenig auffällt.

Es ist für eine gute Einpassung entscheidend, dass die Materialisierung und die Farbgebung auf die Umgebung abgestimmt ausgeführt werden. Vor der Ausführung sollen der Gemeinde Muster der Materialisierung und die Farbgebung aller Fassadenelemente vorgelegt werden. Da das Dach neu erstellt wird, empfehlen wir zudem die Ausführung einer Indach-Photovoltaikanlage mit integrierten Dachfenstern.

5.3 Architektonische Gestaltung der Anlagen und Freiräume

Den Gesuchsunterlagen liegt ein Grünflächenkonzept bei, das die Gestaltung der Freiräume auf der Parzelle in den Grundzügen aufzeigt. Die Gestaltung basiert auf dem Bestand (schmale Erschliessungswege, Beete und Sitzplätze rund um das Haus, Wiese/Rasen unterhalb, ortstypische Pflanzenwahl) und passt gut in die Nachbarschaft. Die neue Erschliessung von der Stichstrasse zur Garage und die Zuwegung von dort zum Wohnhaus erscheinen effizient und ermöglichen eine zusammenhängende Spielwiese, was sehr begrüsst wird. Die Trockenmauer und die bepflanzte Böschung passen gestalterisch gut an den Ort. Ebenso positiv wird der Erhalt vieler Bäume bewertet, was einen guten Beitrag für Klima und Ökologie darstellt.

Insgesamt überzeugt das Freiraumkonzept und bildet eine gute Grundlage für eine gute Integration des Bauvorhabens in die Umgebung. Die Erschliessung des Gebäudes und die Parkierung sind nachvollziehbar gelöst. Betreffend Höhe und Grösse der Eingriffe in das bestehende Terrain sind jedoch noch keine Informationen vorhanden.

5.4 Wohnqualität

Die Grundrisse der Wohnungen sind zweckmässig organisiert. Mit dem Anbau werden zusätzliche Zimmer im Ober- und Untergeschoss geschaffen sowie eine Erweiterung des Wohnzimmers im Erdgeschoss. Durch die Lage am nach Südosten geneigten Hang sind die Zimmer gut ausgerichtet hinsichtlich Sonne und Belichtung.

6 Gesamtbeurteilung / Zusammenfassende Empfehlung

Die Beurteilung der einzelnen Aspekte zeigt aus unserer Sicht, dass das vorliegende Projekt die qualitativen Anforderungen gemäss § 6 Nachverdichtung BNO erfüllt. Das projektierte Gebäude zeichnet sich durch eine ruhige Erscheinung aus.

Für eine noch bessere Einpassung empfehlen wir der Gemeinde, auf folgende Punkte zu achten:

- Ausführung einer Indach-Photovoltaikanlage mit integrierten Dachfenstern
- Bemusterung aller Fassadenelemente vor Ausführung

Für allfällige Fragen und Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

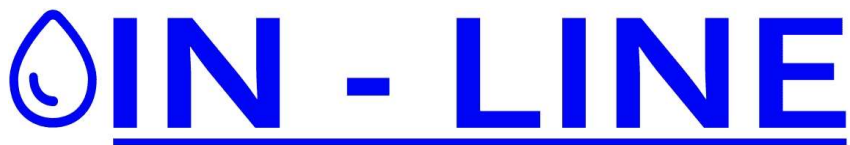


Oliver Tschudin

Zürich, 24. Juni 2026



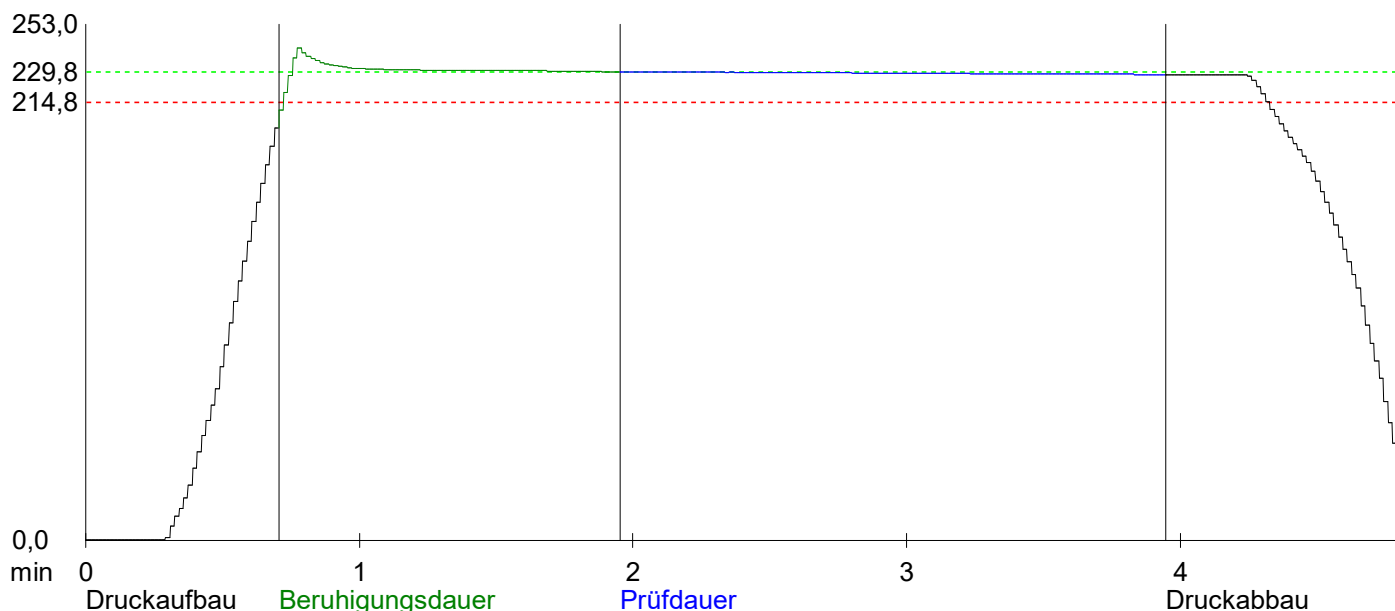
Dorothea Rana



5432 Neuenhof - Hinterhagweg 19 - Tel : +41 76 416 30 30

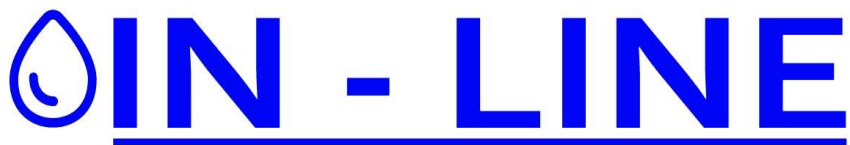
Dichtheitsprüfung Rohr, VSA-Richtlinie - Luft - L**Auftraggeber****Herr Tobias Minder**
Rebmoosweg 86
5200 Brugg**Projekt****Straße: Rebmoosweg 86**
Ort: 5200 Brugg
Standort:**Prüfer: Arber Ganija**
Sensor: PMC11 -300 - +300 mbar, V8022A01167
Prüfmethode: VSA-Richtlinie - Luft - L**Prüfausrüstung: Testboy® SN:231019**
Sensorprüfung: 29/01/2024

Druck in mbar

**Bereich:**
Bereichsnummer:
von Schacht/Punkt:
Länge Prüfstrecke:
Material:
Innenschutz:
Abwasserart:
Gewaesserschutzbereich:
Wetter:
Bemerkung:**Rohr**
H1
KS1
7,40 m
Beton trocken
Inliner
Mischabwasser**schön trocken****Plan-Nr.:**
Rohrnummer:
bis Schacht/Punkt: FS
Rohrprofil: Kreis 125 mm**Baujahr:****Prüfdruck: 229,8 mbar**
zul. Druckabfall: 15,0 mbar
tats. Druckabfall: -1,5 mbar**Prüfdatum: 17/09/2024 14:17:58**
Beruhigungsdauer: 1:15 min
Erforderliche Prüfdauer: 2:00 min**Ergebnis: Prüfkriterium erfüllt**

Prüfer

Abnahmeberechtigter



5432 Neuenhof - Hinterhagweg 19 - Tel : +41 76 416 30 30

Dichtheitsprüfung Rohr, VSA-Richtlinie - Luft - L

Auftraggeber

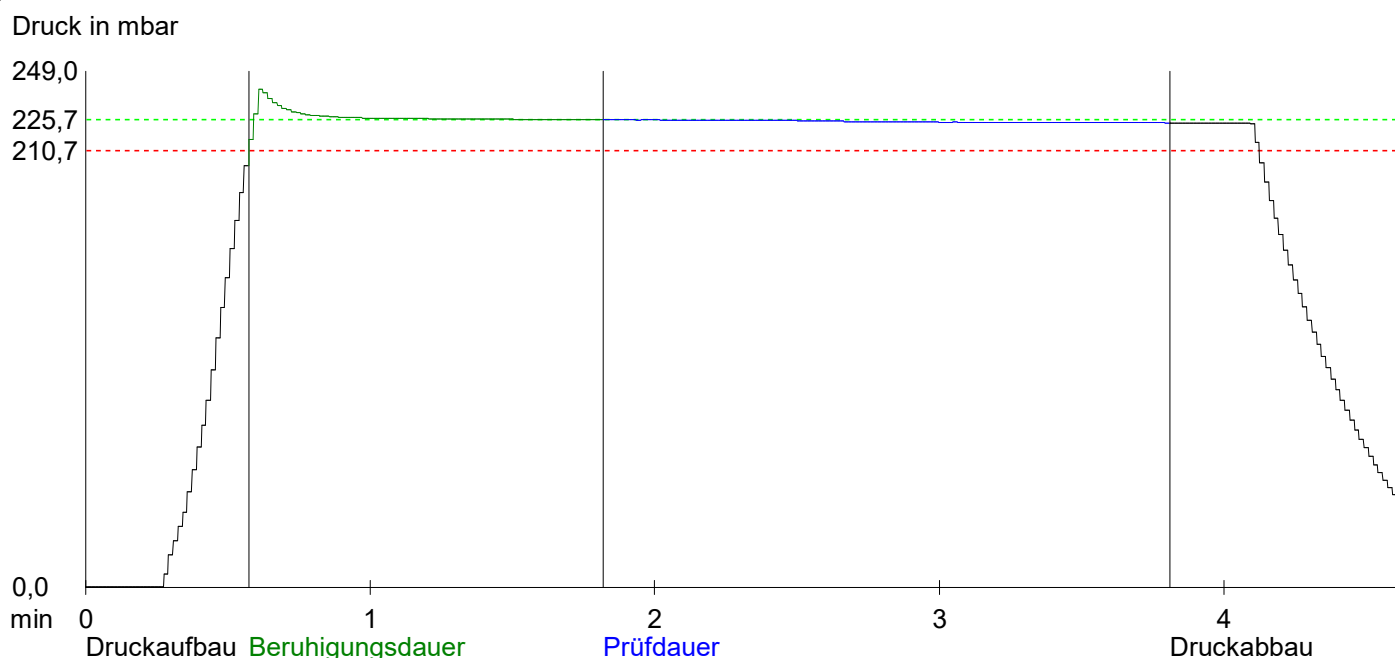
Herr Tobias Minder
Rebmoosweg 86
5200 Brugg

Projekt

Straße: Rebmoosweg 86
Ort: 5200 Brugg
Standort:

Prüfer: Arber Ganija
Sensor: PMC11 -300 - +300 mbar, V8022A01167
Prüfmethode: VSA-Richtlinie - Luft - L

Prüfausrüstung: Testboy® SN:231019
Sensorprüfung: 29/01/2024



Bereich: Rohr
Bereichsnummer: H2
von Schacht/Punkt: KS1
Länge Prüfstrecke: 8,42 m
Material: PVC
Innenschutz:
Abwasserart: Mischabwasser
Gewaesserschutzbereich:
Wetter: schön trocken
Bemerkung:

Plan-Nr.:
Rohrnummer:
bis Schacht/Punkt: Abzweiger
Rohrprofil: Kreis 125 mm

Baujahr:

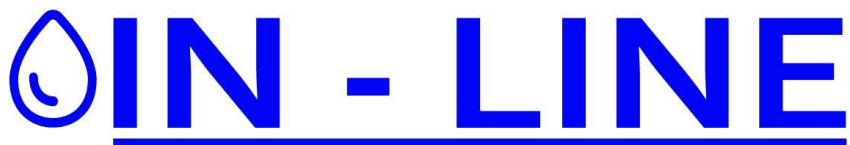
Prüfdruck: 225,7 mbar
zul. Druckabfall: 15,0 mbar
tats. Druckabfall: -1,5 mbar

Prüfdatum: 18/09/2024 09:30:04
Beruhigungsdauer: 1:15 min
Erforderliche Prüfdauer: 2:00 min

Ergebnis: Prüfkriterium erfüllt

Prüfer

Abnahmeberechtigter



5432 Neuenhof - Hinterhagweg 19 - Tel : +41 76 416 30 30

Dichtheitsprüfung Rohr, VSA-Richtlinie - Luft - L

Auftraggeber

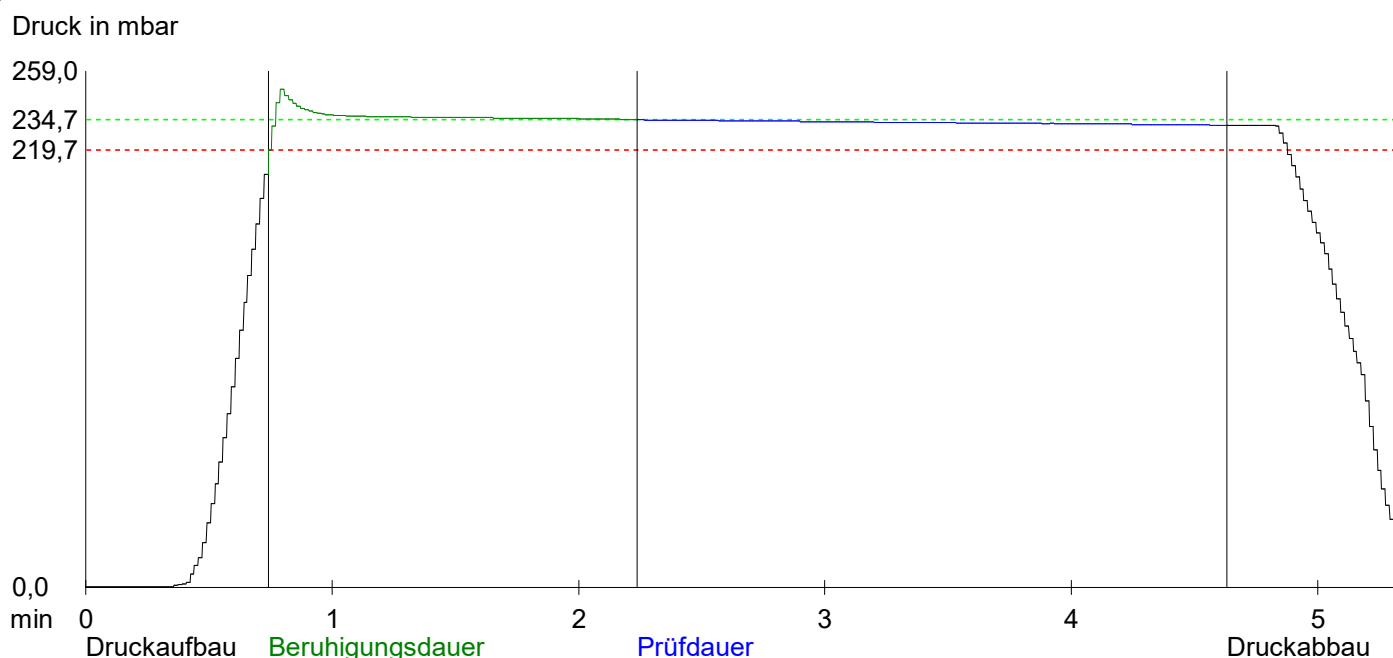
Herr Tobias Minder
Rebmoosweg 86
5200 Brugg

Projekt

Straße: Rebmoosweg 86
Ort: 5200 Brugg
Standort:

Prüfer: Arber Ganija
Sensor: PMC11 -300 - +300 mbar, V8022A01167
Prüfmethode: VSA-Richtlinie - Luft - L

Prüfausrüstung: Testboy® SN:231019
Sensorprüfung: 29/01/2024



Bereich: Rohr
Bereichsnummer: H3
von Schacht/Punkt: KS2
Länge Prüfstrecke: 18,60 m
Material: Beton naß
Innenschutz: Inliner
Abwasserart: Mischabwasser
Gewaesserschutzbereich:
Wetter: schön trocken
Bemerkung:

Plan-Nr.:
Rohrnummer:
bis Schacht/Punkt: KS3
Rohrprofil: Kreis 150 mm

Baujahr:

Prüfdruck: 234,7 mbar
zul. Druckabfall: 15,0 mbar
tats. Druckabfall: -2,6 mbar

Prüfdatum: 18/09/2024 15:40:36
Beruhigungsdauer: 1:30 min
Erforderliche Prüfdauer: 2:24 min

Ergebnis: Prüfkriterium erfüllt

Prüfer

Abnahmeberechtigter

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung für Umwelt

FORMULAR

Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten

Ort	
Strasse	
Parzelle	
Projekt	
Eigentümerin Eigentümer	
Architektin Architekt Projektverfassende	
Bauingenieurin Bauingenieur	

Mit ihrer Unterschrift bestätigen die Eigentümerin, der Eigentümer und die Projektverfassenden, dass die Erdbebenanforderungen der aktuellen SIA Normen für Neubauten und Erweiterungsbauten in der Projektierung und Bemessung des Tragwerks eingehalten und in der Realisierung des Projekts umgesetzt werden.

Bemerkungen	
Ort und Datum	

Eigentümerin
Eigentümer

Architektin
Architekt
Projektverfassende

Bauingenieurin
Bauingenieur

Brugg

1:500

Parzellennummer: 4123



Katasterplankopie

Legende: www.cadastre.ch/legende
Datenqualität: Standard AV93

KANTON AARGAU

Datum: 07. Januar 2025

Nachführungsgeometer
Kreis Brugg



Parzellen mit unterstrichenen Nummern sind an einer Mutation beteiligt und im Grundbuch noch nicht rechtskräftig eingetragen.
Achtung! Schutz der Vermessungsfixpunkte: Gefährdungen solcher Punkte (Signaturen) sind umgehend zu melden (Tel. 058 580 97 90).



Rebmoosweg 86

Nutzungsvereinbarung

Auflageprojekt

Adressen:

Bauherr:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg
----------	--

Verfasser:

Büro:	Tobias Minder Rebmoosweg 86 5200 Brugg	
Unterschrift:	 Brugg, den 24.05.2025	

Änderungsverzeichnis:

Version	Anpassung / Änderung	Datum	Verfasser	Projektleiter

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeine Ziele für die Nutzung des Bauwerks	4
1.1 Beschrieb des Bauwerks	4
1.2 Festlegung der Nutzung	4
1.3 Kenndaten	4
2. Einwirkungen	5
2.1 Eigenlasten	5
2.2 Nutzlasten	6
2.3 Erdbeben	7
2.4 Schnee	8
2.5 Wind	8
3. Umfeld und Drittanforderungen	9
4. Besondere Vorgaben der Bauherrschaft	9
4.1 Anforderungen und Massnahmen zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit	9
4.2 Anforderungen und Massnahmen zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit	9
4.3 Allgemein	10
5. Schutzziele und Sonderrisiken	10
6. Grundlagen und normbezogene Bestimmungen	10

Anhänge

Anhang A	Baugrundklasse E
Anhang B	Berechnung der Ausnutzungsziffer
Anhang C	Police Aargauer Gebäudeversicherung AGV
Anhang D	Erforderliche Anzahl Parkplätze

1. Allgemeine Ziele für die Nutzung des Bauwerks

1.1 Beschrieb des Bauwerks

Bestand

Beim bestehenden Bauwerk handelt es sich um ein Chalet. Auf einem Stahlbeton-Sockelgeschoss lagert ein zweigeschossiger Holzbau in Blockbauweise. Die Sparren des hölzernen Pfettendachs liegen auf 7 Pfetten auf. Das Dach weist einen relativ grossen Überstand von rund 1.5m auf. Durch die Hanglage liegt das Sockelgeschoss Talseitig über die volle Geschosshöhe frei, bergseitig hingegen nur etwa 0.5m (Hochparterre).

Anbau

An das bestehende Holzhaus wird ein Anbau realisiert. Auf das Sockelgeschoss aus Stahlbeton wird ein dreigeschossiger Holzbau in Holzständerbauweise aufgesetzt. Das bestehende Pfettendach wird über den Anbau erweitert. Der Betonsockel wird als weisse Wanne ausgebildet. Die Geschossdecken werden als Vollholzdecken erstellt.

Idee

Angetrieben durch die Faszination als Familie einen traditionellen Holzaltbau zu bewohnen entstanden die Strukturen des vorliegenden Projekts. Durch das Umfunktionieren des kleinen Wohnhauses zu einem Einfamilienhaus für Familie mit Kinder wird die Idee der Siedlungsentwicklung gegen Innen zeitgemäss umgesetzt. Von den Vorzügen und dem Charme des Bestandes kann künftig immer noch profitiert werden, gleichzeitig wird die Energieeffizienz massiv gesteigert. Der Bestand wird gewürdigt und einfach, rustikal, pragmatisch erweitert. Die Pläne des Erbauers 1934 waren ganz offensichtlich von demselben Pragmatismus geprägt, wie der vorliegenden Entwurf.

1.2 Festlegung der Nutzung

UG	Bestand: Unbeheizte Lagerfläche
	Neubau: Wohnfläche DK1
EG / OG	Wohnfläche

1.3 Kenndaten

Grundriss Bestand

ca. 6.5m x 6.5m

Dachneigung

Bestand: ca. 35°

Neubau: ca. 30°

Umgebung

Das Haus befindet sich am Rebmoosweg 86 in 5200 Brugg Lauffohr. Das Gelände liegt rund 350m über Meer.

Schätzung Kubatur „Bestand“ nach SIA 116 durch AGV

Volumen = 521m³

Abschätzung Kubatur „Anbau“ nach SIA 116

Volumen = ca. 341m³

Ausbau zu 2 Wohneinheiten

Es besteht die Möglichkeit Keller + EG zu einer Wohneinheit und OG + Dachgeschoss zu einer zweiten Wohneinheit aufzuteilen. Alle zum heutigen Zeitpunkt geplanten Wohnraumerweiterungen verfolgen das Ziel, aus der Liegenschaft zuerst eine grosse Liegenschaft mit ca. 160m² zu gestalten, welche ohne grossen Aufwand zu zwei ca. 80m² grossen Wohneinheiten aufgeteilt werden kann. Eine weitere Möglichkeit besteht darin, das Atelier im Keller des Anbaus zu einem Studium umzubauen.

2. Einwirkungen

2.1 Eigenlasten

Eigengewicht + Auflast Giebeldach Holzbau Bestand / Neubau			= 1.5kN/m²	
Ziegeleindeckung			= 0.5kN/m ²	
Holzfaserdämmplatte	0.06m x 0.5kN/m ³		= 0.05kN/m ²	Gutex
Sparren	0.22m x 0.1m x 5kN/m ³ / 0.8m		= 0.15kN/m ²	
Pfetten			= 0.1kN/m ²	
Isolation	0.22m x 0.5kN/m ³		= 0.1kN/m ²	Gutex
OSB innen	0.015m x 6kN/m ³		= 0.1kN/m ²	
Gipsfaserplatte / Lehmplatte			= 0.2kN/m ²	
Photovoltaikanlage			= 0.2kN/m ²	
Kleinbauteile / Diverses			= 0.1kN/m ²	
Eigengewicht + Auflast bestehende Holzdecken			= 1.5kN/m²	
Trennwände			= 0.8kN/m ²	SBT 3 – Tafel 3.20c
Kleinbauteile			= 0.15kN/m ²	
Belag, Trittschall, Folie	0.02m x 5kN/m ³		= 0.1kN/m ²	
Holztafeln / Täferung	2 x 0.02m x 5kN/m ³		= 0.2kN/m ²	
Holzbalken	0.2m x 0.2m x 5kN/m ³ / 0.8m		= 0.25kN/m ²	
Eigengewicht + Auflast bestehende Stahlbetondecken			= 6.0kN/m²	
Trennwände			= 0.8kN/m ²	SBT 3 – Tafel 3.20c
Sicherheit / Unbekannt			= 0.1kN/m ²	
Belag, Trittschall, Folie	0.02m x 5kN/m ³		= 0.1kN/m ²	
Konstruktion	0.2m x 25kN/m ³		= 5.0kN/m ²	
Eigengewicht bestehende Holzwände			= 2.0kN/m	
Bestehende Holzwände	0.1m x 5kN/m ³ x 2.5m		= 1.3kN/m	
Auflast	0.2kN/m ² x 2.5m		= 0.5kN/m	
Kleinbauteile / Diverses / Fenster			= 0.2kN/m ²	
Eigengewicht + Auflast neue Holzdecken			= 2.5kN/m²	
Trennwände			= 0.8kN/m ²	SBT 3 – Tafel 3.20c
Belag	0.01m x 20kN/m ²		= 0.2kN/m ²	
Gipsfaserplatten	0.25kN/m ² + 0.1kN/m ²		= 0.35kN/m ²	Fermacell
Schüttung	0.04m x 4kN/m ³		= 0.2kN/m ²	Fermacell
Vollholz	0.16m x 5kN/m ³		= 0.8kN/m ²	
Kleinbauteile / Diverses			= 0.1kN/m ²	
Eigengewicht neue Stahlbetonwände			= 17kN/m²	
Neue Stahlbetonwände	0.25m x 25kN/m ³ x 2.5m		= 15.6kN/m	
Auflast	0.5kN/m ² x 2.5m		= 1.25kN/m	
Kleinbauteile / Diverses			= 0.15kN/m ²	
Eigengewicht neue Holzwände			= 1.0kN/m²	
Holzfassade	0.03m x 5kN/m ³		= 0.15kN/m ²	
Lattung			= 0.05kN/m ²	
Holzfaserdämmplatte	0.06m x 0.5kN/m ³		= 0.05kN/m ²	Gutex
Holzbalken	0.22m x 0.1m x 5kN/m ³ / 0.8m		= 0.15kN/m ²	
Isolation	0.22m x 0.5kN/m ³		= 0.1kN/m ²	Gutex
OSB innen	0.015m x 6kN/m ³		= 0.1kN/m ²	
Gipsfaserplatte / Lehmplatte			= 0.2kN/m ²	
Kleinbauteile / Diverses			= 0.2kN/m ²	

2.2 Nutzlasten

Wohnflächen

Wohnfläche A1	2kN/m ²	2kN
Balkone A2	3kN/m ²	2kN
Treppen A3	4kN/m ²	2kN

Dächer

Nicht begehbare Dächer H	0.4kN/m ²	1kN
--------------------------	----------------------	-----

2.3 Erdbeben

Erdbebenzone	Z1a	gemäss SIA261 16.2.1
Baugrundklasse	E	gemäss SIA261 Tab. 24
Bauwerksklasse	I	gemäss SIA261 Tab. 25
q (Stahlbeton B)	2.0	gemäss SIA 262 Tab. 14
q (Holzkonstruktion)	1.5	gemäss SIA 265 Tab. 10

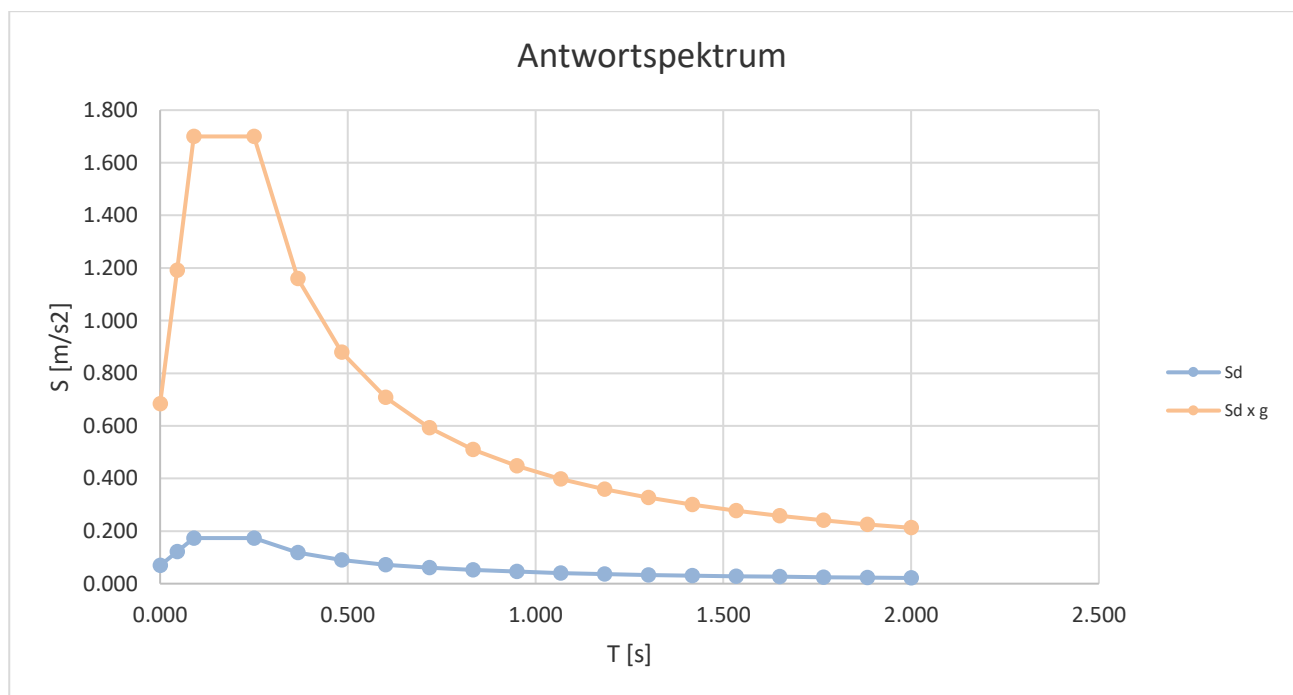
Die Erdbebenbemessung erfolgt mit dem Ersatzkraftverfahren

Baugrundklasse	E	(keine Mikrozonierung)
S	=	1.70
T_B	=	0.09
T_C	=	0.25
T_D	=	2.00

Erdbebenzone	Z1a	(keine Mikrozonierung)
a_{gd}	=	0.6
$S * a_{gd}$	=	1.0

Bauwerksklasse:	I	(Nutzungsvereinbarung)
y_f	=	1.0

Verhaltensbeiwert:		
q	=	1.5 (SIA 265 Tab.10)



$S_{max} = 1.73 \text{ m/s}^2$

2.4 Schnee

Schneelast

Ortschaft		Brugg	
Höhe über Meer	[müM]	350	[geo.admin]
Zuschlag	[müM]	0	[SIA 261 Anhang D]
h_0	[müM]	350	
C_e (Exposition)	[]	1.0	[SIA 261 5.2.4]
C_t (Thermik)	[]	1.0	[SIA 261 5.2.5]
S_k	[kN/m ²]	0.9	[SIA 261 5.2.6]
μ_1 (Dachform)	[]	0.8	[SIA 261 Fig. 2-4]
q_k	[kN/m ²]	0.7	

Kombinationsbeiwerte

ψ_0	0.83
ψ_1	0.29
ψ_2	0.00

2.5 Wind

Windlast

Staudruck			
Referenz Staudruck	[kN/m ²]	0.9	[SIA 261 Anhang E]
q_{p0}			
Gebäudehöhe	[m]	11.0	
Geländekategorie	[]	IV	[SIA 261 Tab. 4]
Gradientenhöhe z_g	[m]	526	[SIA 261 Tab. 4]
Bodenrauigkeit α_r	[]	0.30	[SIA 261 Tab. 4]
z	[m]	11	
C_h	[]	0.76	
q_p [kN/m ²]	[kN/m ²]	0.68	

globale Windkraft

C_d	[]	1.00	[SIA 261 6.3]
C_{red}	[]	1.00	[SIA 261 6.3]
$C_{f1, ungünstigster Wert}$	[]	1.30	[SIA 261 Tab. 37]
$q_{wind,k}$	[kN/m ²]	0.89	

3. Umfeld und Drittanforderungen

Das Bauwerk befindet sich ausserhalb von Grundwasserschutzzonen.
Das Bauwerk befindet sich in einem Gewässerschutzbereich «Au».

4. Besondere Vorgaben der Bauherrschaft

4.1 Anforderungen und Massnahmen zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit

Risse (für Betonbauwerke)

Anforderungen:	Sichtbeton: Hohe Anforderungen bezüglich Rissbildung Sonstige Bauteile: Normale Anforderungen bezüglich Rissbildung
Massnahmen:	Begrenzung der Rissbreiten gemäss SIA 262, Art. 4.4.2.3 (Korrigenda)

Dichtigkeit

Anforderungen:	Wohnraum UG: Dichtigkeitsklasse 1
Massnahme:	Aufbringen einer Abdichtung. Einhaltung der Vorgaben nach SIA 262, Art. 4.4.5

Verformung

Anforderungen:	Der Nachweis der Gebrauchstauglichkeit erfolgt auf Grundlage der SIA 260 Tab. 3
Massnahme	Begrenzung der Durchbiegung von Decken und Balken auf: $w < l/500$ für seltene Lastfallkombinationen (bei spröden Einbauten). $w < l/350$ für häufige Lastfallkombinationen. $w < l/300$ für quasi-ständige Lastfallkombinationen.

4.2 Anforderungen und Massnahmen zur Gewährleistung der Dauerhaftigkeit

Beton

Anforderungen:	Der Konstruktionsbeton muss verschiedenste Umwelteinflüssen, unter anderem Wasser, Frost, und Tausalz standhalten und den Schutz der Bewehrung während der gesamten Nutzungsdauer gewährleisten.	
Massnahme:	Verwendung der vorgegebenen Betonsorte: Bauteile von der Witterung geschützt, Innenbauteile: XC3 Bauteile direkt bewittert, vertikal: XC4, XF1	NPK B NPK C

Bewehrungsstahl

Anforderungen:	Keine Korrosion der Stahlteile (Betonstahl, Baustahl) während der Nutzungsdauer.	
Massnahme	Einhaltung der Betondeckung der Armierung und Vorspannung nach SIA 262. Verwendung von Betonstahl: B500B C _{nom} = 25mm (Standard) = 40mm (Aussenbauteile)	

4.3 Allgemein

Anforderungen des Unterhalts

Die Wahl der Materialien und der konstruktiven Ausbildung werden auf einen minimalen Unterhaltsaufwand ausgerichtet.

Schalung und Betonoberflächen

Sichtbeton: Typ 4.123
Übrige Bauteile: Typ 2.1

5. Schutzziele und Sonderrisiken

Allgemein

Für die Bemessung gelten die SIA-Normen 260ff (2013swisscodes).

Brand

Generell wird eine Feuerwiderstandsklasse R60 gefordert.

Bauteile aus Stahlbeton sind nach SIA 262 Tab. 16 nachzuweisen.

Akzeptierte Risiken während der Bauphase

- Erdbeben
- Explosion
- Sonstige Naturgefahren
- Vandalismus

Akzeptierte Risiken während der Betriebsphase

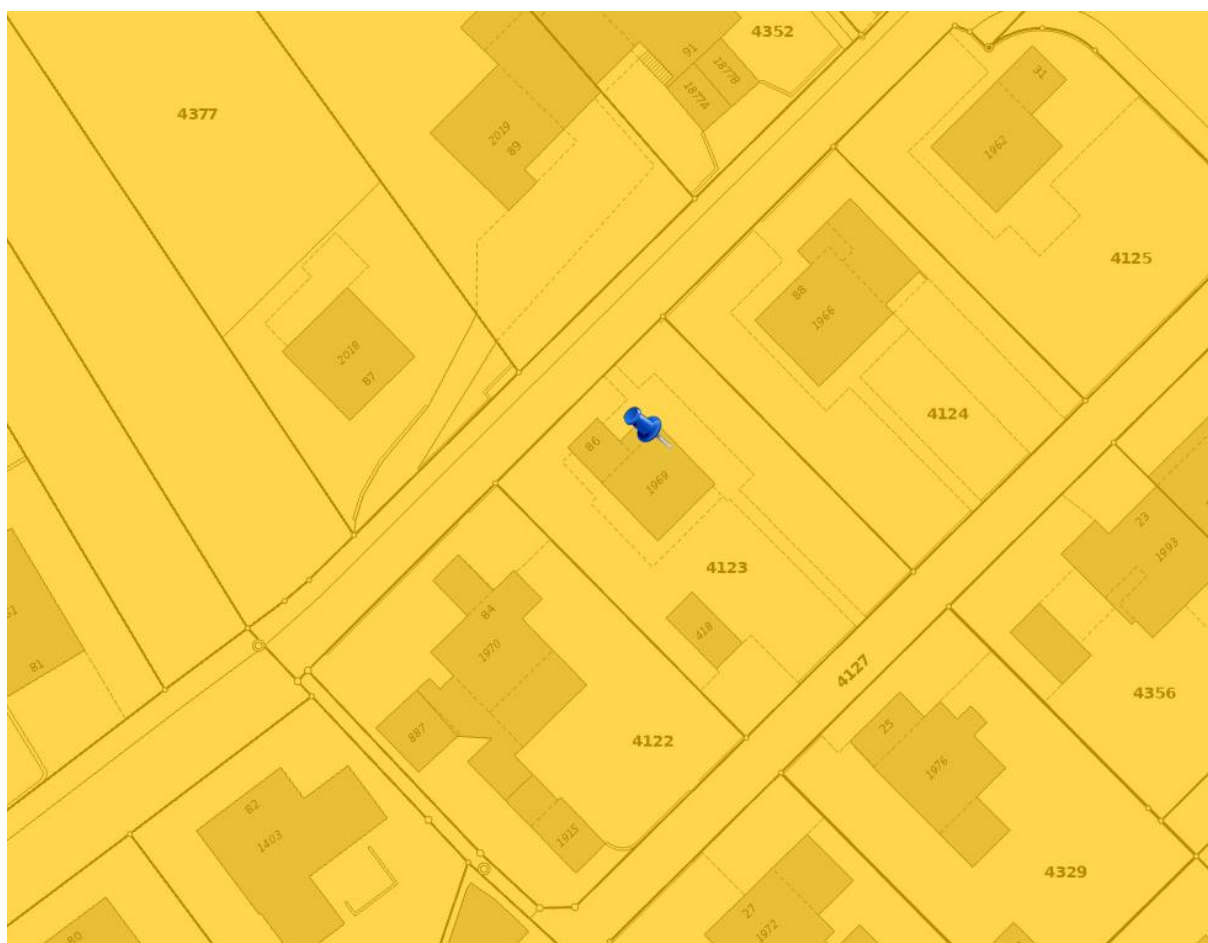
- Explosion
- Sonstige Naturgefahren
- Vandalismus

6. Grundlagen und normbezogene Bestimmungen

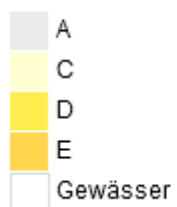
Es gilt das schweizerische Normenwerk sowie die Ausführungsvorschriften, Weisungen und Richtlinien des Kanton Aargau.

- [1] Norm SIA 118/262 „Allgemeine Bedingungen für Betonbau“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2018
- [2] Norm SIA 260 „Grundlagen der Projektierung von Tragwerken“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2013
- [3] Norm SIA 261 „Einwirkungen auf Tragwerke“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2020
- [4] Norm SIA 261/1 „Einwirkungen auf Tragwerke – Ergänzende Festlegungen“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2020
- [5] Norm SIA 262 „Betonbau“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2013
- [6] Norm SIA 262/1 „Betonbau – Ergänzende Festlegungen“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2019
- [7] Norm SIA 265 „Holzbau“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2021
- [8] Norm SIA 271 „Abdichtung von Hochbauten“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2021
- [9] Norm SIA 421 „Raumplanung - Nutzungsziffern“, Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Zürich, 2006
- [10] Bulletin „Beton nach SN EN 206: 2023 + A1: 2016“, Holcim (Schweiz) AG, Juli 2023
- [11] Aktennotiz Geologie vom 22.05.2024

Anhang A - Baugrundklasse E



Seismische Baugrundklassen A-E (Hinweiskarte)



Anhang B – Berechnung der Ausnutzungsziffer

Ausnutzungsziffer nach SIA 421 Kap. 4

- 4.1 Die Ausnutzungsziffer AZ wird als Mass für die funktionale Nutzungsdichte verwendet und dient als ein Element zur Festlegung der zonencharakteristischen Bauweise.
- 4.2 Sie setzt die Nutzflächen, die den Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum und Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen dienen, ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und eignet sich insbesondere für Wohnzonen.
- 4.3 Die Ausnutzungsziffer AZ ist das Verhältnis der Summe der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 4.4 Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter einem vom Gesetzgeber vorgegebenen Mindestmass liegt sowie die Nebennutzflächen NNF und die Funktionsflächen FF gemäss Norm SIA 416.
- 4.5 Die anrechenbare Geschossfläche aGF besteht aus folgenden Komponenten:
 - Hauptnutzflächen HNF
 - Verkehrsflächen VF
 - Konstruktionsflächen KF

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}} \quad \text{AZ} = \frac{\sum \text{aGF}}{\text{aGSF}}$$

Definierung nach BNO Brugg

§ 74

¹ Dach-, Attika- und Untergeschosse werden bei der Ausnutzungsziffer nicht **Ausnutzungsziffer** angerechnet.

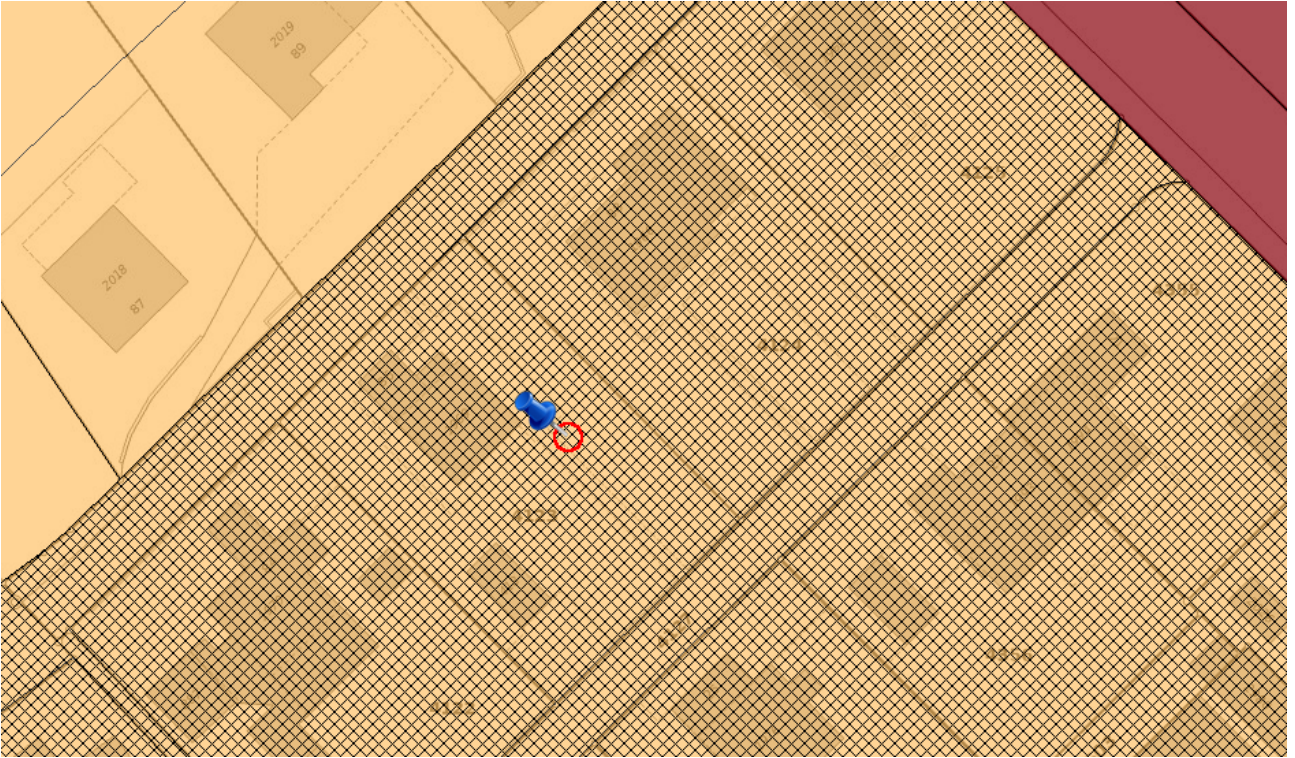
Energiebezugsfläche / Bruttowohnfläche / Bruttogeschossfläche

	Bestand	Anbau	Σ - total
DG	bei Neubau addiert	58.7 m2	58.7 m2
OG	42.6 m2	26.7 m2	69.3 m2
EG	42.6 m2	26.7 m2	69.3 m2
Keller	42.6 m2	26.7 m2	69.3 m2
Abzug EBZ (unter 1m)			-10 m2
Summe: total	127.8 m2	138.8 m2	266.6 m2
Summe: EBZ	127.8 m2	138.8 m2	256.6 m2
Summe: AZ	85.2 m2	53.4 m2	138.6 m2
Parzelle			556 m2
AUSNUTZUNGSZIFFER		BESTAND BESTAND + AN- BAU	0.15 0.25

Grundstückinformationen

Bauzone: Wohnzone 2, Nachverdichtung gemäss Art.6 BNO
 Ausnutzung gemäss BNO Brugg: 0.5
 Geplante Ausnutzung: 0.25

Nachweis i.O.



Anhang C – Police Aargauer Gebäudeversicherung AGV

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



455991

Herr
Tobias Minder
Rebmoosweg 86
5200 Brugg AG

Police Nr. 28706

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 001

Eigentümer/Eigentümerin



Tobias und Jasmin Sarah Minder

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Brugg	1969	Rebmoosweg 86	1934
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
19.03.2009	18.1	521	559

Gebäudebeschrieb

Einfamilienhaus, Schopf

Anhang D – Erforderliche Anzahl Parkplätze

Gemäss RiLi über die Berechnung der Anzahl Parkplätze, 17.11.2004, Brugg, Anhang 1 ist pro 80m² BGF 1 Parkplatz notwendig.

BGF	= 139m ²	(EG + OG)
n _{erforderlich}	= 139m ² / 80	= 2Stk.
n _{vorhanden}	= 2 Aussenparkplätze + 1 Garage	

Nachweis i.O.

Erteilung Näherbaurecht

Ein Näherbaurecht ist nötig, wenn ein Gebäude den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstand unterschreitet. Ein Näherbaurecht kann nur zwischen zwei Parteien vereinbart werden. Eine solche Vereinbarung kann nicht gegen öffentliche Strassen und Wege abgeschlossen werden und kann nur im Zusammenhang mit einem Baugesuch eingereicht werden. Das Näherbaurecht ist durch die Bauherrschaft zusammen mit den übrigen Baugesuchsunterlagen einzureichen. Der Besitzer einer Nachbarliegenschaft kann durch die Bauherrschaft nicht gezwungen werden, eine Vereinbarung zu unterzeichnen. Ein Näherbaurecht gilt immer nur auf die Baute, welche mit der Vereinbarung bewilligt wurde. Werden Vorschriften des Baugesetzes, der Bau- und Nutzungsordnung, von Sondernutzungsplänen oder brandschutzrechtliche Vorschriften verletzt, so ist es möglich, dass ein Bauvorhaben trotz Vorliegen eines Näherbaurechts nicht bewilligt werden kann oder entsprechend abgeändert werden muss. Gemäss § 47 BauG genügt bei Klein- und Anbauten eine schriftliche Vereinbarung. Bei allen anderen Änderungen der Abstände wird ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag vorausgesetzt.

Erklärung

Der unterzeichnende Grundeigentümer

Grundeigentümer Wyss Thomas Josef, Wyss Denise

Adresse Rebmoosweg 84, 5200 Brugg Parzelle 4122

Erteilt dem nachfolgend aufgeführten Grundeigentümer die Zustimmung für das geplante Bauprojekt gemäss den eingesehenen und mitunterzeichneten Plänen vom den Grenzabstand unterschreiten zu dürfen.

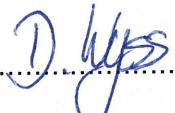
Grundeigentümer Jasmin und Tobias Minder

Geplantes Bauobjekt Anbau Rebmoosweg 86, 5200 Brugg

Adresse Rebmoosweg 86, 5200 Brugg Parzelle 4123

Geplanter Grenzabstand 2.0m

Ort, Datum

Brugg, 26.5.25 Unterschrift  

Berechnung der Kanalisationsanschlussgebühr

gemäss § 28 des Abwasserregementes vom 25. Juni 2004

Bauherrschaft

Projektverfasser

Bauprojekt

a) CHF 39.00 pro m² der Gebäudegrundfläche (GF) und der Hartflächen (HF)

CHF 39.00 x m² (GF) = CHF

Reduktion "Dachwasser" gemäss Seite 2 %

Total Gebäudegrundfläche CHF ❶

CHF 39.00 x m² (HF) = CHF

Reduktion "Hartflächen" gemäss Seite 2 %

Total Hartflächen CHF ❷

b) Fr. 48.00 pro m² der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für Wohn-, Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten.

CHF 48.00 x m² (aGF) = CHF

Reduktion "aGF" (Industrie und Gewerbe) %

Total anrechenbare Geschossflächen CHF ❸

Total Anschlussgebühren ❶ + ❷ + ❸
zzgl. Mehrwertsteuer

CHF

Antrag zur Reduktion der Kanalisations-Anschlussgebühren

gemäss § 45 Abs. 3 des Abwasserreglementes vom 25. Juni 2004

a) Dachwasser

Versickerung oder direkte Ableitung (Vorfluter) des Dachwassers ☐ ja ☐ nein
Art der Ausführung (gemäss Siedlungsentwässerungsordner, Kapitel 14):

Die entsprechenden Anlageteile sind in der beiliegenden Planunterlagen ersichtlich:

Plan Nr.	Titel	Mst.	Dat.
----------	-------	------	------

.....			
.....			

Voraussetzungen für Reduktion erfüllt ☐ ja ☐ nein
Reduktion %

b) Hartflächen

☐ ja ☐ nein

Versickerung der Hartflächen
Art der Ausführung (gemäss Siedlungsentwässerungsordner, Kapitel 14):

Die entsprechenden Anlageteile sind in der beiliegenden Planunterlagen ersichtlich:

Plan Nr.	Titel	Mst.	Dat.
----------	-------	------	------

.....			
.....			

Voraussetzungen für Reduktion erfüllt ☐ ja ☐ nein
Reduktion %

Allgemeine Hinweise an die Bauherrschaft

Einzureichende Unterlagen

- nachvollziehbare Berechnung inkl. dazugehörige Planunterlagen der (erweiterten) aGF
- nachvollziehbare Berechnung inkl. dazugehörige Planunterlagen der (erweiterten) Hart- und Gebäudegrundflächen im Massstab 1:50 oder 1:100
- Kanalisations-Grundrisse sind im Massstab 1:50 oder 1:100, Detailpläne (Versickerungsanlagen etc.) sind im Massstab 1:10 oder 1:20 einzureichen
- neue Schmutzwasserleitungen sind rot, neue Sauberwasserleitungen sind blau und bestehende Leitungen sind schwarz darzustellen

Projektierungsgrundlagen

- Abwasserreglement der Stadt Brugg vom 25. Juni 2004
- Richtlinien über die Entwässerung von Liegenschaften des VSA, SN 592000, SIA und des Aarg. Baudepartementes (insbes. Liegenschaftsentwässerungs- Ordner)

Definitionen

Gebäudegrundfläche	Aussenmass (inkl. Mauerquerschicht) der überbauten Fläche inkl. Erker, Balkone etc.
Hartflächen	Alle Arten von befestigten Oberflächen (bituminöse Beläge, Verbund- und Rasengittersteine, Pflasterungen, verdichtete Mergelplätze etc.), exkl. Kies- und Sandplätze sowie Rasenwabenflächen etc.
anre. Geschossfläche	Gemäss § 32 BauV, exkl. Untergeschosse

Reduktionsansätze der Anschlussgebühren

Fläche	Entwässerung / System	Reduktion %
Gebäudegrundfläche	Versickerung Dachwasser (oder Ableitung in Vorfluter)	50
Gebäudegrundfläche	unterirdische, erdüberdeckte (mind. 30 cm) Räume	50
Gebäudegrundfläche	Trennsystem, Ableitung in Meteorwasserleitung	25
Hartflächen	Versickerung (Ableitung in Vorfluter nur in Ausnahmefällen)	75
Bruttogeschossflächen	Industrielle Lagerflächen, je nach Abwasseranfall	variabel, max. 75

Einleitung von Sauberwasser in ein öffentliches Gewässer

Das Einleiten von Sauberwasser in ein Gewässer ist bewilligungspflichtig. Deshalb sind die entsprechenden Unterlagen für die Einleitung in ein öffentliches Gewässer in dreifacher Ausführung beizulegen. Es wird von der Stadt Brugg an die zuständigen kantonalen Fachstellen weitergeleitet.

Haftung

Das Baugesuch wird auf die Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften überprüft. Die Haftung für hydraulische Berechnungen, Materialwahl, Kotierung usw. liegt bei der Bauherrschaft.