

Allgemeine Baubewilligungsbedingungen

Stand 14. August 2023

1. Die Baubewilligung erstreckt sich nur auf öffentlich-rechtliche Belange. Privatrechtliche Ansprüche bleiben vorbehalten.
2. Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Vorschriften der jeweils geltenden Bauordnung der Gemeinde Ennetbaden, des kantonalen Baugesetzes sowie alle weiteren Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zu beachten.
3. Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den bewilligten Plänen sind Bauherrschaft und Bauleitung solidarisch verantwortlich.
4. Abweichungen von den genehmigten Plänen sind nur mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Sie sind von der Bauherrschaft entweder in die genehmigten oder in neue Pläne massstäblich einzutragen und dem Gemeinderat rechtzeitig zur Genehmigung einzureichen.
5. Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrollen übernehmen die Abteilung Bau und Planung, die Baukommission und der Gemeinderat keine Garantie für die Konstruktion, Standfestigkeit und Materialeignung.
6. Sämtliche Bauarbeiten sowie die dazugehörigen Installationen sind so auszuführen, dass Unfälle, gesundheitliche Störungen und die Beschädigung fremden Eigentums (Beachtung der geologischen Verhältnisse) vermieden werden.
7. Für die Erstellung einer Ölfeuerungsanlage ist eine Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt erforderlich. Das entsprechende Gesuch ist der Abteilung Bau und Planung Ennetbaden einzureichen. Bei der Ausführung des Heiz- und Tankraumes sind die Vorschriften und Auflagen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zu beachten.
8. Das Anschlussgesuch für Elektrizität, Gas, Telefon, usw. hat die Bauherrschaft rechtzeitig bei den entsprechenden Stellen einzureichen:

Abwasser
Elektrizität

Abteilung Bau und Planung
Regionalwerke AG Baden

Gas	Regionalwerke AG Baden
Kommunikation	diverse Anbieter (nach eigener Wahl)
Wasser	Regionalwerke AG Baden

9. Für die Beseitigung des Abwassers sind die Vorschriften des jeweils geltenden Abwasserreglementes zu beachten. Die Vorgaben des Ordners Siedlungsentwässerung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie die SIA-Norm 190 (SN 533 190) sind massgebend für die Ausführung der Kanalisation.
10. Werkleitungsgräben: Vor der Ausführung von Grabarbeiten in öffentlichem oder privatem Grundeigentum hat sich die Bauherrschaft bei den zuständigen Stellen über das Vorhandensein von Bodenkabeln, Gas-, Wasser-, Kanalisations- oder anderen Leitungen zu erkundigen.
11. Aufbrüche im Strassengebiet sind mit dem dafür vorgesehenen Formular zu beantragen und genehmigen zu lassen, sowie gemäss den Normalien des Departements Bau, Verkehr und Umwelt auszuführen. Der Gemeinderat behält sich bei unsachgemässer Ausführung das Recht vor, die Aufbrüche auf Kosten des Verursachenden fachgerecht einzudecken und zu asphaltieren.
12. Vor der Inanspruchnahme von öffentlichem Grund und Boden zur Aufstellung von Gerüsten, Ablagerungen von Baumaterialien, Maschinen und Geräten etc. ist eine separate Bewilligung bei der Abteilung Bau und Planung einzuholen. In keinem Fall dürfen Strassen und Gehwege als Anrichteplatz für Beton und Mörtel benutzt werden.
13. Kurzfristige Verkehrsbehinderungen müssen mit der Abteilung Bau und Planung abgesprochen werden.
14. Werkleitungspläne: Nach der Erstellung der verschiedenen Anschlüsse sind der Abteilung Bau und Planung die Pläne mit den genau eingetragenen Massen über die Lage und Dimensionen einzureichen (Pläne des ausgeführten Werkes [PAW]). Ansonsten wird die Abteilung Bau und Planung zulasten der Bauherrschaft die Anfertigung der PAW in Auftrag geben.
15. Werden bestehende Strassen und Gehwege durch den Bau in Mitleidenschaft gezogen, so sind diese nach Abschluss der Arbeiten sofort auf Kosten der Bauherrschaft wieder instand zu stellen.
16. Die Gesuchstellenden haben dafür zu sorgen, dass Strassen und Gehwege in der Umgebung der Baustelle täglich gereinigt werden.
17. Während der Bauzeit sind auf der Baustelle genügend Autoabstellplätze für die Handwerksleute und Baufirmen bereitzustellen.

18. Bei einer allfälligen Benutzung der öffentlichen Hydrantenanlage ist zuvor die Bewilligung der Regionalwerke AG Baden einzuholen.
19. Über die äussere Farbgebung der Bauten sind der Abteilung Bau und Planung rechtzeitig entsprechende Farbmuster zur Genehmigung vorzulegen.
20. Das Aufstellen von Baureklame- und Bauorientierungstafeln ist bewilligungspflichtig. Es ist dafür bei der Abteilung Bau und Planung eine Bewilligung einzuholen.
21. Der Sicherung des Geländes ist volle Aufmerksamkeit zu schenken. In Bezug auf die Gefährdung von Nachbarliegenschaften sind allenfalls die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.
22. Grenz- und Vermessungszeichen dürfen nicht versetzt, entfernt oder beschädigt werden. Fehlende Grenzzeichen sind spätestens nach Beendigung der Bauarbeiten auf Kosten der Bauherrschaft durch den Nachführungsgeometer (David Steinmann, Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden) ersetzen zu lassen.

Nach Fertigstellung der Baute wird der zuständige Nachführungsgeometer die Veränderungen erfassen und im Vermessungswerk und Grundbuch aktualisieren. Die Mitarbeitenden des Nachführungsgeometers werden sich vor Beginn der Feldarbeiten an der Haustüre anmelden. Die Kosten gehen gemäss § 47 Abs. 3 respektive § 48 der Verordnung über die Geoinformation im Kanton Aargau (KGeoIV SAR 740.111) zu Lasten der Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen als Verursachende der Veränderung.
23. Die Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen bzw. die Bauherrschaft anerkennen die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung und verpflichten sich, diese einzuhalten und zu erfüllen. Sie sind auf allfällige Rechtsnachfolgende zu übertragen.

KONTROLLEN

Schnurgerüst

Das Schnurgerüst wird in der Regel durch den Nachführungsgeometer oder durch ein ausgewiesenes Vermessungsbüro abgenommen. Der Abteilung Bau und Planung ist rechtzeitig Mitteilung zu machen, da sich die Vermessungsbüros für die Abnahme eine Frist von 48 Stunden vorbehalten. Bevor das Schnurgerüst kontrolliert ist, darf mit dem Betonieren der Fundamente nicht begonnen werden.

Die Schnurgerüstkontrolle wird erst durchgeführt, wenn sämtliche Bedingungen, welche vor Baubeginn gemäss Baubewilligung einzuhalten sind, erfüllt sind. Im Interesse einer zuverlässigen Schnurgerüstkontrolle sind Marchsteine und Grenzmarkierungen von Bauschutt und Baumaterialien frei zu legen und mit Jalons die verlängerten Baufluchten auf die Grenzlinien abzustecken.

Kanalisation

Vor dem Eindecken der Leitungen ist die Abteilung Bau und Planung für die Kontrolle zu benachrichtigen (siehe Abwasserreglement).

Rohbau

Die vollendeten Rohbauarbeiten sind der Abteilung Bau und Planung zur Kontrolle anzumelden. Nach Beendigung des Rohbaus, jedoch vor dem Anbringen des äusseren Verputzes an den Feuerungsanlagen (Kamin, Feuermauern, etc.), ist Daniel Knöpfel, Brandschutzbeauftragter, 5432 Neuenhof, Tel. 056 406 46 46, Meldung zu erstatten. Erst nach erfolgter Kontrolle und der Zustimmung des Brandschutzbeauftragten darf der Verputz angebracht werden.

Schlusskontrolle

Die Abteilung Bau und Planung ist 14 Tage vor dem beabsichtigten Bezug der Baute für die Schlusskontrolle zu benachrichtigen. Den Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen kann der Gemeinderat verweigern, wenn das Gebäude nicht genügend ausgetrocknet ist, die Sicherheits- und Schutzvorkehrungen oder die Anforderungen des Schall- oder Wärmeschutzes nicht erfüllt sind (§ 38 BNO).

EMPFEHLUNGEN

- I. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor Baubeginn über die benachbarten Liegenschaften durch ein ausgewiesenes Fachbüro Rissprotokolle zur Beweissicherung zu erstellen. Diese sollten vor Baubeginn von den betroffenen Liegenschaftsbesitzern unterschrieben werden. Die Abteilung Bau und Planung ist über die Erstellung der Rissprotokolle zu informieren (Zustellung Kopie der Seite mit den Unterschriften der Grundeigentümer).
- II. Auf die sich in unmittelbarer Nähe befindliche Nachbarschaft ist während den Bauarbeiten Rücksicht zu nehmen. Die Anwohner sind umfassend und rechtzeitig durch die Bauherrschaft oder deren Vertreter über die totale Bauzeit, die lärmintensiven Arbeiten und die Dau-

er sowie die vorgesehenen Massnahmen zum Schutz vor Baulärm schriftlich zu informieren. Eine Anlaufstelle für Baulärmfragen auf Bauherrenseite ist bekanntzugeben. Die wirksamsten Massnahmen aus der Baulärm-Richtlinie sind von der Bauherrschaft umzusetzen und in die Submissionsunterlagen und Werkverträge zu integrieren, wodurch sie für die Unternehmer verbindlich werden. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor Baubeginn der Abteilung Bau und Planung emissionsbegrenzende Massnahmen zur Vermeidung des Baulärms im Rahmen der Vorsorge aufzuzeigen. Diese werden verbindlich vereinbart. Als Checkliste dient der Massnahmenkatalog der Baulärm-Richtlinie.

- III. Der Bauherrschaft wird empfohlen, durch ihren Bauleiter eine Dokumentation von Stützmauern, Hecken, Briefkästen etc. der benachbarten und im Bauperimeter betroffenen Liegenschaften anfertigen zu lassen. Allfällige Schäden, die durch die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Neubau verursacht werden, sind privatrechtlich zu regeln und zu Lasten der Verursachenden beheben zu lassen.
- IV. In Bezug auf den Standort der Hausbriefkasten wird auf das aktuelle Factsheet Hausbriefkasten, Die Schweizerische Post, Bern (www.post.ch) verwiesen.
- V. Die Baute ist der Aargauischen Gebäudeversicherung spätestens nach der Erstellung der Kellerdecke durch die Bauherrschaft zur Bauzeitversicherung anzumelden. Die Anmeldung zur Schätzung erfolgt durch die Abteilung Bau und Planung.
- VI. Die Bauherrschaft wird auf das kommunale Energieleitbild sowie die zugehörigen Förderprogramme aufmerksam gemacht. Es wird empfohlen, sich über allfällige Fördermassnahmen zu erkundigen und, gemäss den einzelnen Formularen, die Anträge rechtzeitig einzureichen.

Gemeinde Ennetbaden