

FAQ Bauen

Häufig gestellte Fragen

Suche

Suchbegriff

suchen

Anschlussgebühren Gas, Wasser, Elektrisch

Frage:

Wie hoch sind die Anschlussgebühren für Gas, Wasser, Elektrik?

Antwort:

Die Angaben über die Höhe der Anschlussgebühren für Gas, Wasser, Elektrisch erhalten Sie bei den Regionalwerken AG Baden, Haselstrasse 15, CH-5401 Baden
Tel. +41 56 200 22 22, www.regionalwerke.ch

Attikageschoss

Frage:

Wie gross darf die Fläche des Attikageschosses sein?

Antwort:

Die Grundfläche eines Attikageschosses darf höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen (§ 25 Abs. 1 [BauV](#)). Balkone, Loggias ausgenommen, zählen dabei nicht zur Vollgeschossfläche. Dachvorsprünge bis 60 cm hingegen sind ohne Anrechnung an die Grundfläche zulässig. [BauV](#)
Das Attikageschoss muss so platziert werden, dass es auf einer Längs- oder Breitseite mindestens um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Soweit die Nachbargrundstücke nicht übermässig beeinträchtigt werden, ist im Übrigen die Anordnung der Attika-Grundfläche frei.

Ausnützungsziffer

Frage:

Gibt es in Baden eine Ausnützungsziffer?

Antwort:

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden BNO kennt generell keine Ausnützungsziffer. Eine Ausnahme bildet die Innenstadtzone Nord IN (vgl. dazu § 12 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#)). Ausschlaggebend für das Mass der zulässigen Nutzung von Bauten und Anlagen sind die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände sowie deren Gesamthöhe und Geschossigkeit. Ferner zu beachten sind die Planungsgrundsätze der BNO, die allgemeinen Bauzonenvorschriften sowie spezielle Schutzvorschriften und von der Regelbauweise abweichende Vorschriften in Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Baulinien etc.).

Baulinie

Frage:

Gibt es auf meinem Grundstück eine Baulinie

Antwort:

Die Baulinien der Stadt Baden:

- [Baulinien Stadt Baden](#)

Sämtliche Baulinienpläne sind als Papierpläne zu Bürozeiten bei der Abteilung Bau, Rathausgasse 5, CH-5400 Baden, Tel. +41 56 200 82 70, bau@baden.ch, einsehbar.

Bitte geben Sie die Adresse des Grundstücks und wenn möglich die Parzellennummer an. Die Baulinienpläne oder Ausschnitte davon können kopiert werden.

Bauplatzinstallation

Frage:

Für die Bauplatzinstallation benutzen wir Öffentlichen Grund. Welche Angaben sind notwendig?

Antwort:

Das [Bauplatzinstallationsgesuch](#) ist online der Abteilung Bau bis spätestens 20 Tage vor Baubeginn mit folgenden Angaben einzureichen:

Situationsplan mit eingezeichneten Flächen (Mulden, Kranstandort, Baracken, Umschlagplätze, Abstellplätze für Handwerkerfahrzeuge etc.). Angaben über die Dauer der Beanspruchung des öffentlichen Grundes. Name und Adresse der Bauleitung und der Bauunternehmung.

Bei grösseren Bauvorhaben ist vorgängig ein Augenschein vor Ort zu vereinbaren mit
Stadt Baden, Bau, Rathausgasse 5, 5400 Baden
Tel. +41 56 200 82 80, bau@baden.ch

Die Benützungsgebühr richtet sich nach dem Gebührenreglement zur BNO [700.102 Bau- und Nutzungsordnung. Gebührenreglement \[pdf, 21 KB\]](#)

Energienachweis

Frage:

Zu welchem Zeitpunkt ist der Energienachweis einzureichen?

Antwort:

Der Energienachweis ist gleichzeitig mit dem Baugesuch über das Portal [EVEN](#) einzureichen.

- Energienachweis - einzelne Formulare www.endk.ch
- Energienachweis - Kantonsformular (Übersicht) www.endk.ch

Garagen- und Parkplatzausfahrt

Frage:

Welche Vorschriften sind bei der Garagen- und Parkplatzausfahrt zu beachten?

Antwort:

Speziell zu beachten sind die Sichtzonen. In diesen muss ein sichtfreier Raum zwischen einer Höhe von 60 cm bis 3 m gewährleistet werden. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen (§ 42 Abs. 2 [BauV](#); SAR 713.121). Es gilt das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. Februar 2021 ([zum Merkblatt](#))

Allgemein gilt, dass Zugänge, Zufahrten, Weganschlüsse und Ausmündungen aller Art auf Öffentliche Strassen, ihre Erweiterung und gesteigerte Benutzung der Bewilligung des Strasseneigentümers, bei dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen auch derjenigen des Gemeinderats bedürfen. Ein Anspruch auf direkte Zu- und Wegfahrt zu und von einer Öffentlichen Strasse besteht nicht. Die Bewilligungen sind zu versagen, wenn die Verkehrssicherheit erheblich gestört würde (§ 113 Abs. 1 [BauG](#)).

Im Übrigen gelten die [Technische Vorschriften](#) der Abteilung Bau

Gartenzaun

Frage:

Braucht es eine Baubewilligung für einen Gartenzaun?

Antwort:

Einfriedungen bis 1.20 m Höhe und Stützmauern bis zu 60 cm Höhe erfordern grundsätzlich keine Baubewilligung (§ 49 Abs 2 lit. a Bau). Die [Baubewilligungspflicht](#) richtet sich nach § 59 Abs 1 [BauG](#) und § 83 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) .

Grenzabstand Bauten, Unterschreitung

Frage:

Wann ist für die Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes ein Dienstbarkeitsvertrag erforderlich?

Antwort:

Für Bauten und/oder Anlagen sind für Näher- oder Grenzbaurechte Dienstbarkeitsverträge mit dem jeweiligen

Eigentümer des belasteten Grundstücks abzuschliessen und im Grundbuch anmerken zu lassen. Bezüglich des kleinen Grenzabstands ist gemäss § 49 Abs. 1 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) für Näher- oder Grenzbaurechte die Genehmigung des Stadtrates erforderlich, welche erteilt werden kann, sofern dadurch eine städtebaulich und wohngygienisch gute Lösung entsteht. Gegenüber Mehrfamilienhäusern ist nur die ungleiche Verteilung der Grenzabstände (über die Grenze) zulässig.

Der grosse Grenzabstand ist gemäss § 47 Abs. 1 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten. Er kann nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert oder aufgehoben werden. Zusätzlich sind ebenfalls die Vorschriften von § 49 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) zu beachten. Unter den in § 47 Abs. 2 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) genannten Gründen kann die sich aus dem grossen Grenzabstand ergebende freie Fläche auf der Parzelle aber anders angeordnet werden.

Vorspringende Gebäudeteile (§ 21 [BauV](#)) ragen höchstens 1,50 m, bei Klein- und Anbauten höchstens 60 cm über die Fassadenflucht (Mass a) und dürfen - mit Ausnahme von Dachvorsprüngen und Vordächern - pro Gebäudeeinheit gesamthaft nicht breiter sein als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts (Mass b). Sofern diese Kriterien erfüllt sind, dürfen sie den Grenz- und den Waldabstand unterschreiten und entsprechende Baulinien überschreiten.

Für Klein- und Anbauten sowie Kleinstbauten (bis 40 m² Gebäudefläche und 3 m traufseitige Fassadenhöhe, Dachneigung max. 45°) gilt ein Grenzabstand von 2 m, welcher mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarschaft reduziert oder aufgehoben werden kann (§ 19 [BauV](#)). Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen müssen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten (§20 Abs.2 [BauV](#)). Er kann ebenfalls mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden

Grenzabstand von Pflanzungen

Frage:

Wo finde ich die für Pflanzungen geltenden Abstände?

Antwort:

Die Pflanzabstände sind grundsätzlich privatrechtlicher Natur, d.h. es gelten die nachbarrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (§§ 72, 73 und 74 [EG, ZGB, SAR 210.300](#)).

Für diesbezügliche Streitigkeiten gilt der Zivilrechtsweg.

Einzig die Abstände von Pflanzungen gegenüber Strassen sind öffentlich-rechtlicher Natur (§ 111 Abs. 1 und Abs. 4 [BauG; SAR 713.100](#)).

[Merkblatt Grenzabstände Gehölze \[pdf, 211 KB\]](#)

Grünflächenziffer

Frage:

Wo ist die Grünflächenziffer (GZ) anzuwenden und wie berechnet sich diese?

Antwort:

Für die im Nutzungsplan bezeichneten Bereiche (Allmend und Teile des Meierhofs) gilt eine Grünflächenziffer von 0.5 bzw. 0.6. Gemäss (§ 8.5 des Anhangs 1 [BauV](#)) wird die Grünflächenziffer wie folgt definiert: Die

Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF). Im Merkblatt wird erläutert, wie die Grünflächenziffer anzuwenden ist [Merkblatt Grünflächenziffer \[pdf, 195 KB\]](#)

Grundeigentümer

Frage:

Wer ist der Grundeigentümer eines bestimmten Grundstücks?

Antwort:

Den Grundeigentümer eines Grundstücks können Sie mit Angabe der Parzellennummer zu Bürozeiten beim Grundbuchamt Baden, Bahnhofstrasse 40, CH-5400 Baden, Tel. +41 56 200 09 40, Fax +41 56 200 09 59, GBABaden@ag.ch erfahren. Jedermann ist berechtigt, darüber Auskunft zu erhalten, wer als Eigentümer eines Grundstücks im Grundbuch eingetragen ist. Ein weitergehendes Auskunfts- oder Einsichtsrecht haben aber nur Personen, die ein rechtliches oder tatsächliches Interesse glaubhaft machen können (z.B. Nachbarn, Kaufinteressenten, etc.).

Hindernisfreies Bauen

Frage:

Wann müssen Vorkehrungen für Behinderte getroffen werden und wer prüft diese?

Antwort:

Gemäss § 53 [BauG](#) sind folgende Bauten und Anlagen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar zu gestalten:

- öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen
- Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen
- Mehrfamilienhäuser

Dies gilt sowohl für Neubauten als auch für die Erneuerung von Bauten. Die Pflicht entfällt, wenn der für Behinderte zu erwartende Nutzen in einem Missverhältnis steht, insbesondere zum wirtschaftlichen Aufwand, zu Interessen des Umweltschutzes, des Natur- und Heimatschutzes oder zu Anliegen der Verkehrs- und Betriebssicherheit.

Baugesuche zu oben erwähnten Bauten und Anlagen werden der Fachstelle Hindernisfreies Bauen der Kantone Aargau /Solothurn der [Procap](#) zur Prüfung eingereicht. Daraus resultierende, allfällige Auflagen sind Teil der Baubewilligung. Die Prüfung ist kostenpflichtig, die Gebühren werden zusammen mit den Baubewilligungsgebühren verfügt.

Hochwasserschutz

Frage:

Liegt meine Liegenschaft im Bereich einer Hochwassergefahrenzone?

Antwort:

Ob die Liegenschaft im Bereich einer Hochwassergefahrenzone liegt, kann überprüft werden mittels der Gefahrenkarte. Die zwei folgenden Karten decken das Gebiet der Stadt Baden ab:

- Limmattal
- Reusstal

Beide Gefahrenkarten sind über das Webportal des Kantons Aargau abrufbar, www.ag.ch

Für Elementarschädenprävention hilft die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) gerne weiter, www.agv-ag.ch

Investitionsgebühren Abwasser

Frage:

Wie hoch sind die Investitionsgebühren für das Abwasser?

Antwort:

Die Investitionsgebühren richten sich nach dem Abwasserreglement der Stadt Baden vom 19. Oktober 2004.
[Formular Investitionsgebühren](#)

IVHB Harmonisierte Baubegriffe

Frage:

Sind die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in Baden anwendbar?

Antwort:

Ja. Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) vereinheitlicht schweizweit die Baubegriffe und Messweisen. Anfangs 2010 ist der Kanton Aargau dem Konkordat beigetreten. Der Regierungsrat hat im Mai 2011 eine neue Bauverordnung beschlossen, welche die Baubegriffe und Messweisen der IVHB übernimmt und umsetzt. Seit 1. September 2011 steht diese Bauverordnung ([BauV](#); SAR 713.121) in Kraft.

Die Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden BNO vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014 wurde an die Begriffe und Messweisen der IVHB angepasst. Diese sind somit ohne Einschränkungen anwendbar. Für altrechtliche Sondernutzungspläne gilt (§ 64 Abs. 2 [BauV](#); SAR 713.121) Der Anhang 3 zur BauV ist nicht mehr anwendbar (Ausnahme: § 16 [BauV](#))

Die Abteilung Bau hilft Ihnen gerne weiter und beantwortet Ihre Fragen zur Bauverordnung und zur IVHB unter der Tel. +41 56 200 82 70.

Kanalisationsgesuch

Frage:

Zu welchem Zeitpunkt ist das Kanalisationsgesuch einzureichen?

Antwort:

Das Kanalisationsgesuch ist gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.
[Formular_Kanalisationsgesuch \[doc, 110.50 KB\]](#)

Katasterplan

Frage:

Zu welchem Zeitpunkt ist der aktuelle Katasterplan einzureichen?

Antwort:

Der aktuelle Katasterplan ist gleichzeitig mit dem Baugesuch einzureichen.

Lärmbelastung

Frage:

Wo finde ich die zulässigen Grenzwerte für die Lärmbelastung?

Antwort:

Den verschiedenen Nutzungszonen sind entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufen zugeordnet, z.B. liegt die Gewerbezone G3 in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Ein Überblick bietet die Bauzonentabelle, § 6 Abs. 1 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#). Die Lärmschutz-Verordnung ([LSV](#); SR 814.41) enthält Tabellen mit den entsprechenden Belastungsgrenzwerten für verschiedene Lärmarten. Es wird unterschieden zwischen:

Immissionsgrenzwerten (IGW)

Diese beziehen sich zur Hauptsache auf bestehende lärmverursachende (-emittierende) Anlagen und auf die Bewilligung neuer Wohn- und Bürobauten.

Bei der Änderung einer bestehenden lärmverursachenden Anlage müssen die Lärmimmissionen der neuen oder geänderten Anlagenteile so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Bei einer wesentlichen Änderung müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage soweit begrenzt werden, dass die IGW nicht überschritten werden.

Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen dürfen bei überschrittenen IGW (Messort: offenes Fenster lärmempfindlicher Räume) nur bewilligt werden, wenn diese Werte eingehalten werden können durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Können die IGW auch durch derartige Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein Überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 [LSV](#); SR 814.41).

Diesfalls können die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen verschärft werden (Art. 32 Abs. 2 [LSV](#); SR 814.41).

Planungswerte

Diese sind strenger als die IGW und betreffen v.a. die Errichtung und Änderung neuer lärmemittierender Anlagen sowie die Ausscheidung und Erschliessung von neuen Wohnzonen:

Die Lärmemissionen einer neuen lärmverursachenden Anlage müssen bei deren Erstellung oder Änderung so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 und 8 Abs. 3 [LSV](#); SR 814.41).

In gewissen Fällen sind Erleichterungen möglich, wobei mindestens die IGW eingehalten werden müssen.

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche

Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Abs. 1 [LSV](#); SR 814.41).

Alarmwerte: Diese dienen insbesondere als Kriterium für die Dringlichkeit von Sanierungen (Art. 19 [USG](#); [SR](#); SR 814.01).

Ist eine Überschreitung der Grenzwerte bei Einreichung eines Baugesuchs nicht auszuschliessen, kann die Baubewilligungsbehörde die Erstellung eines Lärmgutachtens durch eine spezialisiertes Büro verlangen. Im Lärmgutachten sind die zu erwartende Lärmbelastung bzw. die Einhaltung der Vorschriften über den Lärmschutz aufgrund entsprechender Berechnungen abzuschätzen.

Lichtverschmutzung

Frage:

Wie vermeide ich Lichtverschmutzung bei Aussenbeleuchtungen?

Antwort:

Lichtverschmutzung ist die künstliche Aufhellung des Nachthimmels und die negativen Folgen von Licht und Mensch und Natur.

Planen Sie eine Aussenbeleuchtung? Um Lichtverschmutzung zu vermeiden sind diese fünf Punkte wichtig:

[Lichtverschmutzung](#)"

Nutzungszone

Frage:

In welcher Nutzungszone liegt mein Grundstück?

Antwort:

Über den [700.101 Bau- und Nutzungsordnung, Nutzungsplan \[pdf, 10.25 MB\]](#) können Sie die richtige Nutzungszone finden. Durch einen Mausklick in der entsprechenden Zone auf der Legende werden Sie direkt mit der zugehörigen Textpassage der Zonenvorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden ([700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#)) verbunden.

Parkfelder Anzahl

Frage:

Wie viele Parkfelder muss ich mindestens, wie viele darf ich maximal erstellen?

Antwort:

Für alle Wohnnutzungen und für andere Nutzungen mit geringem Verkehrsaufkommen (d.h. weniger als 300 Parkfelder bzw. weniger als 1,500 Fahrten pro Tag) gilt das vereinfachte Verfahren gemäss VSS-Norm 40 281 «Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» vom 31. März 2019 (§ 43 Abs. 1 [BauV](#)). In diesem Verfahren wird zunächst der

Richtwert für die jeweilige Nutzung ermittelt.

- **Wohnnutzung**

1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) oder 1 Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfeld für Besucher

- **Wohnnutzung**
1 Parkfeld pro 100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) oder 1 Parkfeld pro Wohnung, zusätzlich 10 % der Bewohner-Parkfeld für Besucher
- **Industrie, Gewerbe**
1 Parkfeld pro 100 m² BGF für Personal und 0.2 Parkfeld pro 100 m² BGF für Besucher
- **Dienstleistungsbetriebe**
kundenintensiv → 2 Parkfeld pro 100 m² BGF für Personal, zusätzlich 1 Parkfeld pro 100 m² BGF für Besucher
nicht kundenintensiv → 2 Parkfeld pro 100 m² BGF für Personal, zusätzlich 0.5 Parkfeld pro 100 m² BGF für Besucher
- **Verkaufsgeschäfte**
kundenintensiv → 2 Parkfeld pro 100 m² Verkaufsfläche für Personal und 8 Pf pro 100 m² Verkaufsfläche für Kunden
nicht kundenintensiv → 1.5 Parkfeld pro 100 m² Verkaufsfläche für Personal und 3.5 Pf pro 100 m² Verkaufsfläche für Kunden
- **Restaurant, Café, Bar**
0.2 Parkfeld pro Sitzplatz

Der spezifische Parkfeldbedarf wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Hierfür ist der Abteilung Planung und Bau zusammen mit dem Baugesuch das ausgefüllte Formular «Bedarfsberechnung Parkfelder für MIV (vereinfachtes Verfahren) und leichte Zweiräder nach VSS-Norm 40 281 und 40 065» einzureichen.

Für Nutzungen mit einem Parkfelderangebot von mehr als 300 oder einem motorisierten Individualverkehrsaufkommen von mehr als 1,500 Fahrten pro Tag (im Durchschnitt über die Betriebstage; Zu- und Wegfahrt zählen als zwei Fahrten) ermittelt die Bauherrschaft die Anzahl Parkfelder sowie die dadurch erzeugten Fahrten und legt die Berechnungsgrundlage dar. Diese basiert ebenfalls auf der VSS-Norm 40 281 (detailliertes Verfahren) oder auch vergleichbaren Grundlagen wie zum Beispiel nachweislichen Erfahrungswerten (§ 43 Abs. 2 [BauV](#)).

Werden weniger Parkfelder als der ermittelte Bedarf erstellt, ist für die nicht erstellten Parkfelder Ersatzabgaben gemäss dem städtischen Ersatzabgabenreglement ([700.104 Bau und Nutzungsordnung Parkfelderersatzabgaben](#)) zu entrichten. Die Einnahmen aus den Parkplatzersatzabgaben werden einem Fonds zugeführt und dürfen nur verwendet werden für die Erstellung von Öffentlichen Parkieranlagen oder für Anlagen des Öffentlichen Verkehrs oder des nicht motorisierten Privatverkehrs, die den abgabepflichtigen Grundeigentümern dienen (§ 58 Abs. 4 [BauG](#)).

Gemäss § 62 Abs. 1 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) ist das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der Zielsetzung autoreduziertes oder -freies Wohnen gemäss dem Anhang V der [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) zu ermitteln. Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:

- ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
- ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zuhanden der Bewilligungsbehörde
- die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch

Parkfelder Strassenabstand

Frage:

Darf man Parkfelder in den Strassenabstand bauen?

Antwort:

Oberirdische Parkfelder müssen gemäss § 111 Abs. 1 lit. a [BauG](#) i.V.m. § 48 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung](#) [pdf, 238.26 KB] keinen Abstand zu Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch einhalten, sofern dies mit den übergeordneten Interessen, insbesondere der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz vereinbar ist.

Für Parkfelder im Unterabstand zu Kantonsstrassen kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a Abs. 1 [BauG](#)). Zu beachten sind insbesondere die öffentlichen Interessen betreffend Verkehrssicherheit, aber auch siedlungsgestalterische Interessen (Freihaltung eines grundsätzlich unbebauten "Vorgartenbereichs"). Für erleichterte Ausnahmegewilligungen gegenüber Kantonsstrassen bedarf es zudem einer kantonalen Teilbewilligung (§ 67a Abs. 3 [BauG](#)). Erleichterte Ausnahmegewilligungen sind weiter zwingend mit der Auflage zu verbinden, dass die entsprechenden Bauten und Anlagen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks es erfordern (§ 67a Abs. 2 [BauG](#)). Aus diesem Grund sind erleichterte Ausnahmegewilligungen für Pflichtparkfelder nur möglich, sofern sichergestellt ist, dass diese nötigenfalls versetzt werden könnten.

Parzellennummer

Frage:

Welche Parzellennummer hat mein Grundstück?

Antwort:

Die Parzellennummer können Sie unter genauer Angabe der Adresse der Parzelle zu Bürozeiten bei der Abteilung Bau, Rathausgasse 5, CH-5400 Baden, Tel. +41 56 200 82 70, bau@baden.ch, erfahren.

Reklame / Plakatwerbung

Frage:

Wo findet man Informationen über das Reklamen und Plakatwesen in der Stadt Baden?

Antwort:

Massgebend für Reklamen und Plakate auf dem Gebiet der Stadt Baden ist das Reklamereglement zur BNO [700.105 Bau und Nutzungsordnung Reklamereglement](#)

Reklamegesuch

Frage:

Welche Unterlagen müssen für ein Reklamegesuch eingereicht werden?

Antwort:

Auf dem Formular "Reklamegesuch" [Reklamegesuch.docx](#) [docx, 163 KB] finden Sie die entsprechenden Informationen.

Für Baureklamen ist ebenfalls ein Gesuch einzureichen.

Schutzraumbaupflicht

Frage:

Besteht eine Schutzraumbaupflicht für ein bestimmtes Bauprojekt?

Antwort:

Im gesamten Gemeindegebiet besteht bei Gewerbebauten (Büros, Läden etc.) sowie für nicht eigenständige Wohn-Anbauten weder eine Erstellungs- noch Abgeltungspflicht für Schutzräume. Bei eigenständigen Wohnbauten hat die Bauherrschaft die Möglichkeit, zwischen dem Bau eines Schutzraumes (mind. 24 Schutzplätze) oder der Leistung einer Ersatzabgabe zu wählen.

www.ag.ch

Fragen zum Schutzraumbau werden mit Vorteil vor der Baueingabe bei der Abteilung Militär- und Bevölkerungsschutz, Rohrerstrasse 7, CH-5001 Aarau, Tel. +41 62 835 31 50, Fax +41 62 358 31 49 abgeklärt. Die notwendigen Formulare (Projektgenehmigung für Pflicht-Schutzräume, Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe, Nachweis für kleine Schutzräume bis max. 25 Plätze) können auf www.ag.ch heruntergeladen werden.

Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz Kanton Aargau www.ag.ch
Bundesgesetz über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz ([Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG](#))
Verordnung über den Zivilschutz ([Zivilschutzverordnung, ZSV](#))

Schutzraumersatzabgabe

Frage:

Wie hoch ist die Ersatzabgabe für nicht erstellte Schutzräume?

Antwort:

Berechnung Anzahl abzugeltender Schutzplätze: www.ag.ch (Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe)

Die Höhe der Ersatzabgabe richtet sich nach der Tabelle «Ersatzbeiträge für Neu- und Anbauten» der Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz des Kantons Aargau: [Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe](#) (Preis pro Schutzplatz)

Sichtzonen

Frage:

Welche Vorschriften sind bei der Garagen- und Parkplatzausfahrt zu beachten?

Antwort:

Speziell zu beachten sind die Sichtzonen. In den Sichtzonen muss ein sichtfreier Raum zwischen einer Höhe von 60 cm und einer solchen von 3 m gewährleistet sein (§ 42 Abs. 2 [BauV](#); SAR 713.121).

Strassenabstand

Frage:

Wie nahe darf man an die Strasse bauen?

Antwort:

Der Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen sowie Gemeinde- und Privatstrassen richtet sich nach § 111 [BauG](#). Dieser Bestimmung zufolge gelten folgende Abstände:

- für Bauten und Anlagen gegenüber Kantonsstrassen 6 m, gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeindegebrauch 4 m
- für Einfriedungen bis zu 80 cm Höhe gegenüber Kantonsstrassen 1 m, gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeindegebrauch 60 cm
- für Einfriedungen von mehr als 80 cm bis zu 1.80 m Höhe und für einzelne Bäume gegenüber Kantonsstrassen 2 m, gegenüber Gemeinde- und Privatstrassen im Gemeindegebrauch 60 cm.
- Wo neben der Fahrbahn Geh- und Radwege liegen, ermässigen sich die für einzelne Bäume vorgeschriebenen Abstände um 1 m und der Abstand für Einfriedungen wird aufgehoben.
- Für Stützmauern und Einfriedungen ist zusätzlich § 50 [700.100 Bau- und Nutzungsordnung \[pdf, 238.26 KB\]](#) zu beachten

Für untergeordnete Bauten und Anlagen wie namentlich Klein- und Anbauten kann eine erleichterte Ausnahmegewilligung betreffend Abstände gegenüber Strassen oder Baulinien erteilt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht (§ 67a Abs. 1 [BauG](#)). Für erleichterte Ausnahmegewilligungen gegenüber Kantonsstrassen bedarf es einer kantonalen Teilbewilligung (§ 67a Abs. 3 [BauG](#)). Erleichterte Ausnahmegewilligungen sind zwingend mit der Auflage zu verbinden, dass die entsprechenden Bauten und Anlagen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werks es erfordern (§ 67a Abs. 2 [BauG](#)). Diese Verpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Strassenaufbrüche

Frage:

Braucht es für Aufbrucharbeiten an Gemeindestrassen eine Bewilligung, welche Angaben sind notwendig?

Antwort:

Für Aufbrucharbeiten an Gemeindestrassen ist ein [Aufbruchgesuch](#) online einzureichen. Das Gesuch ist zusammen mit einem

Situationsplan 1:500 spätestens 20 Tage vor Baubeginn vollständig ausgefüllt einzureichen. Der Plan kann als PDF-Datei im Online-Formular eingefügt werden. Bei Formaten grösser als A3, ist zusätzlich eine Printversion einzureichen.

Für die Ausführung von Strassenaufbrüchen und das Wiedereinfüllen von Werkleitungsrinnen in Gemeindestrassen gelten die [Technischen Vorschriften](#) der Stadt Baden.

Stadt Baden, Bau, Rathausgasse 5, 5400 Baden

Tel. +41 56 200 82 80, bau@baden.ch

Strassenbaubeiträge

Frage:

Was sind Strassenbaubeiträge?

Antwort:

Für die Erstellung und Änderung von Gemeinde- und Kantonsstrassen werden gestützt auf das [720.100 Strassenreglement](#) der Stadt Baden Grundeigentümerbeiträge erhoben. Die Beiträge betragen insgesamt für die Groberschliessung höchstens 70%, für die Feinerschliessung in der Regel 100% der Kosten und bemessen sich nach Massgabe des dem jeweiligen Grundeigentümer erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteils. Die Beitragspflichtigen und deren einzelne Beiträge an den Strassenbau werden in einem öffentlich aufzulegenden und anfechtbaren Beitragsplan bestimmt.

Strassenreglement**Frage:**

Was sind Strassenbaubeiträge?

Antwort:

Für die Erstellung und Änderung von Gemeinde- und Kantonsstrassen werden gestützt auf das Strassenreglement der Stadt Baden Grundeigentümerbeiträge erhoben. Die Beiträge betragen insgesamt für die Groberschliessung höchstens 70%, für die Feinerschliessung in der Regel 100% der Kosten und bemessen sich nach Massgabe des dem jeweiligen Grundeigentümer erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteils. Die Beitragspflichtigen und deren einzelnen Beiträge an den Strassenbau werden in einem öffentlich aufzulegenden und anfechtbaren Beitragsplan bestimmt. Weitere Erläuterungen zum Strassenreglement: [720.100 Strassenreglement](#)

Umgebungsplan**Frage:**

Zu welchem Zeitpunkt ist der Umgebungsplan einzureichen?

Antwort:

Der Umgebungsplan mit detaillierten Angaben (insbesondere Bodenbeläge, Pflanzenarten, Spielplätze, Entsorgung, Auto- und Veloparkplätze, etc.) ist gleichzeitig mit dem Baugesuch 4-fach einzureichen. [Merkblatt Umgebungsplan bei Baueingaben \[pdf, 1.45 MB\]](#)

Velo- und Mofa-Abstellplätze**Frage:**

Wie viele Velo- und Mofaabstellplätze sind für das Bauvorhaben vorzusehen?

Antwort:

Für leichte Zweiräder gilt die VSS-Norm 40 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019 als Richtlinie (§ 43 Abs. 4 [BauV](#)).

Dieser Richtlinie zufolge beträgt der Standardbedarf für die Wohnnutzung i.d.R. 1 Abstellfeld pro Zimmer. Für gewerbliche Nutzungen hängt der spezifische Bedarf von der Nutzung, der Topographie, der

Zweiradinfrastruktur und der Zweiradkultur ab. In der Stadt Baden ist i.d.R. vom Standorttyp B auszugehen. Der spezifische Parkfeldbedarf für leichte Zweiräder wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt.

Verkehrsbelastung Kantonsstrassen

Frage:

Wo können Informationen zur Verkehrsbelastung auf den Kantonstrassen bezogen werden?

Antwort:

Informationen zur Verkehrsbelastung auf Kantonsstrassen befinden sich auf der Website Kanton Aargau www.ag.ch

Verkehrszählungen

Frage:

Wir planen ein neues Gewerbehaus. Gibt es Verkehrszählungen an diesem Standort?

Antwort:

Verkehrszählungen erhebt der Kanton an den Kantonsstrassen (Verkehrswege Kanton Aargau www.ag.ch). Für die Gemeindestrassen gibt es vereinzelte Zählungen. Auskunft erteilt die Stadtpolizei, Adrian Baumann, Amtshaus, Rathausgasse 3, CH-5400 Baden, Tel. +41 56 200 76 00, adrian.baumann@repol.ag.ch

Wärmepumpen

mit Erdsonde oder mit Grundwasser

Frage:

Wie stelle ich ein Gesuch für den Bau und Betrieb einer Wärmepumpeanlage?

Antwort:

Unter dem Link www.ag.ch finden Sie die Gesuchsformulare. Das ausgefüllte Formular weiterleiten an: Stadt Baden, Bau, Rathausgasse 5, 5400 Baden - Wir werden dieses Formular prüfen und weiterleiten an das Departement Bau, Verkehr + Umwelt.

Werkleitungen

Frage:

Wer gibt Auskunft über Werkleitungen?

Antwort:

Auskunft über Werkleitungen erteilen:

Kanalisationsleitungen / Stadtentwässerung:

Abteilung Bau, Rathausgasse 5, CH-5400 Baden,
Tel. +41 56 200 82 70, bau@baden.ch

Erdgas-, Fernwärme- und Wasserversorgung:
Regionalwerke AG Baden, Abteilung Erdgas-, Fernwärme- und Wasserversorgung,
Haselstrasse 15, CH-5400 Baden,
Tel. +41 56 200 22 22, www.regionalwerke.ch

Elektrizitätsversorgung:
Regionalwerke AG Baden, Abteilung Elektrizitätsversorgung, Haselstrasse 15, CH-5400 Baden,
Tel. +41 56 200 22 22, www.regionalwerke.ch

Telefon:
Swisscom AG, Wireless Standard, Binzring 17, Postfach, CH-8045 Zürich
Umzüge und Neuabonnemente im Festnetz für Private und KMU: Gratisnummer 0800 800 800
Einholen von Werkleitungsplänen: Bestellung für Netzauskünfte Informationen zu Um- und Neubauten
www.swisscom.com, lines.zh@swisscom.ch oder Tel. 0800 47 75 87

Kabelfernsehen (Baden, Ennetbaden, Wettingen):
Sunrise GmbH, Thurgauerstrasse 101B / Postfach, CH-8152 Glattpark (Opfikon)
Anfragen Leitungserhebungen Tel. (+41) 0800 707 505, www.sunrise.ch