Wegleitung zur Einreichung von Bau-, Vorentscheids- und Anfragegesuchen

Diese Wegleitung soll Ihnen die Eingabe eines Baugesuchs erleichtern.

1. Einleitung

Sofern ein Bauvorhaben ansteht, gibt die Homepage der Stadt unter www.baden.ch (Leben & Wohnen / Wohnen und Bauen / Baubewilligung) einen guten Überblick über das Verfahren und die nötigen Unterlagen. Bei Unklarheiten lohnt es sich, möglichst frühzeitig mit der Abteilung Bau, Bereich Rechtsetzung und Bewilligungen, Kontakt aufzunehmen (Tel. 056 200 82 70 oder bau@baden.ch). Die zuständigen Fachspezialistinnen und Fachspezialisten stehen auf Voranmeldung für ein Gespräch zur Verfügung. Archivpläne können eingesehen und gegen Gebühr kopiert werden.

Für das Baubewilligungsverfahren gelten primär die kommunale Bau- und Nutzungsordnung BNO[1], das kantonale Baugesetz[2] sowie die dazugehörende Bauverordnung[3]. Gegebenenfalls kommen weitere Gesetze und Verordnungen zur Anwendung, beispielsweise das kantonale Energiegesetz (abrufbar unter www.ag.ch/sar) oder kommunale Verordnungen (abrufbar unter www.baden.ch/ker).

Baubewilligungspflichtig sind alle neuen Bauten und Anlagen sowie deren wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung (Nutzungsänderung) inkl. verlängerter Öffnungszeiten und der Abbruch von Gebäuden (§ 59 Abs. 1 BauG). Kleinere Vorhaben können von der Bewilligungspflicht befreit sein. Beachten Sie dazu die Angaben unter § 49 BauV (baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen).

2. Baugesuchsformular

Basis jeden Gesuchs bildet das **Baugesuchsformular**, welches elektronisch ausgefüllt und für Bau-, Abbruch, Vorentscheids- und Projektänderungsgesuche verwendet werden kann. Die Auswahl erfolgt durch die Wahl der Überschrift (Dropdown-Feld). Mit dem Tabulator kann von Feld zu Feld gesprungen werden. Je nach Art des Bauvorhabens sind die notwendigen Felder auszufüllen. Bei **umfangreichen Bauvorhaben** können separate Aufstellungen, z. B. zu den Wohnflächen, Sinn machen. In diesem Fall sind die entsprechenden Felder zu markieren und die Aufstellung beizulegen. Die dunkel eingefärbten Felder werden automatisch berechnet oder durch die Abteilung Bau bearbeitet.

Das Gesuchsformular ist nach dem vollständigen Ausfüllen auszudrucken und der Abteilung Bau zweifach und mit den nötigen Unterschriften versehen einzureichen. Bei Vertretungen ist eine schriftliche Vollmacht beizulegen. Unter Ziff. 4 dieser Wegleitung findet sich eine Zusammenstellung aller **gemäss § 51 BauV** mit dem Baugesuch einzureichenden **Plänen und Unterlagen**. Das Baugesuch muss auch in digitaler Form vollständig entweder per E-Mail, Transfer-Link oder Datenträger eingereicht werden.

3. Verfahren

Baugesuche werden in der Regel auf der Homepage der Stadt Baden (unter Amtliche Anzeigen) und im Aushang beim Stadthaus publiziert und müssen profiliert (ausgesteckt) werden (sog. **Ordentliches Verfahren** nach § 60 BauG). Die Publikationsfrist kann erst nach dem Aufstellen und der Kontrolle der Profile beginnen.

Für Bauvorhaben von geringer Bedeutung gilt das **Vereinfachte Verfahren** nach § 61 BauG. Diese Vorhaben werden nicht zwingend publiziert und müssen auch nicht profiliert werden. Im vereinfachten Verfahren können die direkten (Parzellen-) Anstösser (Eigentümer:innen und Mieter:innen) auf den Plänen mitunterzeichnen. Sofern alle nötigen Unterschriften vorhanden sind, kann das Gesuch ohne Abwarten der dreissigtägigen Frist weiterbearbeitet werden.

Mangelhafte Pläne, bzw. unvollständige Baugesuche führen zu Verzögerungen. Sie müssen vor der Auflage, bzw. Publikation des Gesuchs durch den Gesuchsteller ergänzt und/oder abgeändert werden.

Die **Gebühren** für die Behandlung von Baugesuchen richten sich nach dem Gebührenreglement zur BNO[4].

---

[1] Bau- und Nutzungsordnung der Stadt Baden vom 10. Dezember 2013 / 2. September 2014 (BNO; KER 700.100).

[2] Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (BauG; SAR 713.100).

[3] Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (BauV; SAR 713.121).

[4] Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung vom 28. Januar 2014 (GR BNO; KER 700.102).

4. Einzureichende Unterlagen (unter Suchbegriff "Baugesuchsgrundlagen")

Nebst den physischen Dokumenten müssen Baugesuche jeweils auch in **digitaler Form** eingereicht werden. Die Unterlagen können entweder per E-Mail, Transfer-Link oder einem Datenträger bei der Abteilung Bau (bau@baden.ch) eingereicht werden. Die digitale Baugesuchseingabe gilt für kommunale und kantonale Baugesuchsgrundlagen, wobei die kantonalen Unterlagen ausschliesslich in digitaler Form einzureichen sind. Eine Ausnahme bildet der "Antrag zur Leistung einer Ersatzgabe" von nicht erstellten Schutzräumen.

Folgende Unterlagen sind jedem Baugesuch beizulegen (§ 51 BauV):

- ☐ **Gesuchsformular, zweifach:** gemäss Seite 1 dieser Wegleitung.
- ☐ **Katasterplan, zweifach:** Notwendig ist ein aktueller, vom Kreisgeometer beglaubigter Katasterplan mit dem rot eingezeichneten Bauprojekt. Der Katasterplan kann online über www.steinmann-ing.ch bestellt werden.
- ☐ **Projektpläne, zweifach, in der Regel im Massstab 1:100:** Gefalzte und unterschriebene Pläne mit den für das Verständnis notwendigen Grundrissen, Schnitten und Fassadenansichten. Die Darstellung muss in den Farben *gelb* (Abbruch), *rot* (neu) und *schwarz* (bestehend) erfolgen (Darstellung gemäss der Norm SIA 400:2000).

Weitere Unterlagen und Formulare (je nach Projekt):

- ☐ **Formular Gebäude- und Wohnungserhebung, einfach**
- ☐ **Umgebungsplan, vierfach, in der Regel im Massstab 1:100:** Der Umgebungsplan muss u. a. Angaben enthalten zu Belagsarten, Bodenflächen, Substratstärke bei Unterbauungen, Bepflanzungskonzept, Pflanzenarten, Terrainveränderungen, Spielplätzen usw.
- ☐ **Kanalisationsgesuch, zweifach:** Das Gesuchsformular kann elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Bruttogeschossflächen, zweifach:** Berechnung gemäss § 32 BauV mit Schema.
- ☐ **Wohnflächenanteil, zweifach:** Berechnung gemäss der Tabelle unter § 6 Abs. 1 BNO mit Schema.
- ☐ **Parkfelder, zweifach:** Das Gesuchsformular kann elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Abstellplätze für Zweiräder, zweifach:** Das Gesuchsformular kann elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Berechnung der Investitionsgebühren, einfach:** Das Gesuchsformular kann elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Lärmprognose, dreifach:** für Aussenbewirtschaftungen.
- ☐ **Brandschutz: Brandschutzpläne, zweifach.**
- ☐ **Energienachweis, dreifach:** Die Formulare können online ausgefüllt werden.
- ☐ **Ausnahmebewilligung, zweifach:** Falls eine Ausnahmebewilligung nach § 67 resp. § 67a BauG erteilt werden soll, muss dafür ein schriftlich begründetes Gesuch eingereicht werden.

Kantonale Unterlagen (gemäss § 63 BauG):

- ☐ **Gesuchsformular Kanton Aargau / BVU:** Das Gesuchsformular kann online ausgefüllt werden. Das kantonale Gesuchsformular ist mitsamt den erforderlichen Unterlagen der Stadt Baden in digitaler Form einzureichen.
- ☐ **Brandschutz AGV:** Das Gesuchsformular kann online ausgefüllt werden.
- ☐ **Arbeitsplatzsicherheit, einfach:** Sind Arbeitsplätze tangiert, ist eine eine Planbegutachtung AWA, bzw. Plangenehmigung AWA erforderlich. Das Gesuchsformular kann elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Erdbebensicherheit (Neubau oder Umbau), einfach:** Neubauten sowie Eingriffe in die Statik bei bestehenden Bauten bedingen eine Konformitätserklärung zur Erdbebensicherheit. Die Gesuchsformulare können elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Hochwasserschutz, einfach:** Liegt das Bauprojekt in einem gefährdeten Gebiet, ist eine Selbstdeklaration oder ein Hochwasserschutznachweis erforderlich. Die Formulare stehen elektronisch zur Verfügung.
- ☐ **Schutzräume, einfach:** Es muss entweder ein Gesuch für Ersatzabgaben oder ein Gesuch für den Bau von Schutzräumen eingereicht werden. Entsprechende Formulare können elektronisch ausgefüllt werden.
- ☐ **Bauabfälle:** Entsorgungskonzept bei mehr als 200 m^3 Bauabfälle oder wenn das Bauobjekt vor 1990 erstellt wurde und umwelt- oder gesundheitsgefährdende Stoffe zu erwarten sind. Entsprechende Formulare können elektronisch ausgefüllt werden.

Wo es die Beurteilung eines Baugesuchs erfordert, können nach erster Prüfung des Gesuchs **zusätzliche Unterlagen** eingefordert werden, z. B. Detailpläne, statische Berechnungen, Lärmschutznachweise, Immissionsprognosen, Modelle, Visualisierungen, Schattendiagramme, Fachgutachten etc.