



Baugesuch

Nr. 6183

Jahr 2026

Bauvorhaben: ARK-26-08 BFGS, Oberentfelden

(genaue Bezeichnung)

Standort

Strasse Carl-Sprecher-Strasse Haus Nr 5 Parzelle Nr 2668 Brandvers Nr 1066

Gesuchsteller (Name, Vorname, Adresse, Telefon, E-Mail)

Bauherr Kanton Aargau, Departement F. & R., Immobilien Aargau, Tellstrasse 67 Tel Nr 062 835 24 24

E-Mailadresse: rayko.rehagen@ag.ch 5001 Aarau

Grundeigentümer Dreier AG, Bahnhofstrasse 1A, 5034 Suhr Tel Nr 062 855 24 00

Projektverfasser ARK Architekten GmbH, Neumattstrasse 15, 5000 Aarau Tel Nr 062 552 09 47

E-Mailadresse: f.castronuovo@ark-architekten.ch

Beschreibung der Baute (Nutzung)

Schule (Unterricht, Bildung und Forschung)

☐ Wohnen	☒ Gewerbe /Industrie	☐ Kleinbaute	☐ Umnutzung
Anzahl Geschosse <u>6</u>	Anzahl Wohnungen <u> </u>	Anzahl Garagen <u> </u>	Anzahl Abstellpl. <u>18</u>
Wohnungstypen <u> </u>	1-Zi-Wohnungen <u> </u>	2-Zi-Wohnungen <u> </u>	3-Zi-Wohnungen <u> </u>
	4-Zi-Wohnungen <u> </u>	5-Zi-Wohnungen <u> </u>	6-Zi-Wohnungen <u> </u>
	Eigentumswohnung <u> </u>	Mietwohnung <u> </u>	

Bauart

Aussenwand	<u>bestehend</u>	Decke	<u>bestehend</u>
Fassade (Material/Farbe)	<u>bestehend</u>		
Dach (Material/Farbe)	<u>bestehend</u>		
Art der Heizung	<u>bestehend</u>		

Bauzone	<u>Industrie (I)</u>	Ausnützungsziffer	<u>-</u>	zulässig nach Zonenordnung	<u>-</u>
				nach Bauprojekt	<u>-</u>

Anschluss an die öffentliche Kanalisation (Strasse)	☒ bestehend	<u> </u> neu	<u> </u> nein
Versickerung Dachwasser	☒ bestehend	<u> </u> neu	<u> </u> nein

Baukosten	ohne Land	Umbauter Raum nach SIA	<u> </u> m3 à CHF	CHF 7'210'000.-
		Umgebungsarbeiten		CHF 290'000.-
		Total		CHF 7'500'000.-

Profile	aufgestellt am <u>28.08.2026</u>	Kontrolle durch Bauverwaltung
(Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren / die Erdgeschosskote ist gut sichtbar zu bezeichnen)		

Unterschriften	Dreier AG	ARK
Bauherr <u>Kanton Aargau, Departement Finanzen und Ressourcen, Immobilien Aargau, Tellstrasse 67, 5001 Aarau</u>	Grundeigentümer <u>Transporte • Logistik, Bahnhofstrasse 1A, CH-5034 Suhr</u>	Projektverfasser <u>ARK Architekten GmbH, Neumattstrasse 15, 5000 Aarau, 062 552 09 47, f.castronuovo@ark-architekten.ch</u>
Eingang Bauverwaltung	<u>25.08.2026</u>	Baubewilligungsdatum
Auflage vom <u>04.09.2026</u>	bis <u>05.10.2026</u>	

bitte wenden !

Vom Gesuchsteller auszufüllen (ankreuzen)

Beilagen zum Baugesuch (im Doppel)

- ☒ amtlicher Grundbuchauszug
- ☒ Situationsplan
- ☒ Baupläne mindestens 1:100
- ☐ Anschlussgesuch für Strom, Wasser, Abwasser :
 - Kanalisationspläne bis zum Anschluss an die Gemeindekanalisation
 - Angaben über Dach- und Platzentwässerung (Versickerung wo immer möglich)
- ☒ Situationsplan
- ☐ Längsschnitt Tiefgaragenausfahrt (nur bei Mehrfamilienhäusern)
- ☐ Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer mit Schema
- ☐ Antrag zur Leistung einer Schutzraum-Ersatzabgabe
- ☐ Nachweis energetischer Massnahmen
- ☒ Nachweis Hochwasserschutz
- ☐ Gesuch für Feuerungs- und Tankanlagen
- ☒ Brandschutzgesuch
- ☒ Konformitätserklärung erdbebengerechte Bauweise
- ☒ Parkplatznachweis
- ☐ Nachweis Spielplatz (nur bei Mehrfamilienhäusern)
- ☐ Definition Umnutzung
- ☒ Baubeschrieb
- ☐ Baustellen Installationsplan
- ☒ Weitere Beilagen: DU Berechnung mit Kanalaufnahme, Plan Baugespann
Berechnung Grünflächenziffer

Wird von der Gemeinde ausgefüllt

Kontrollnotizen

Schnurgerüstkontrolle	am	
Baubeginn	am	
Rohbaukontrolle	am	
Kaminkontrolle	am	
Kanalisationskontrolle	am	
Bezugskontrolle	am	
Bauende	am	
Schlusskontrolle	am	
Meldung Geometer	am	

Prüfungspunkte

1. Prüfung in formeller Hinsicht

Vollständigkeit der Pläne und des Gesuches
Längenprofile für Garagenausfahrten
Verlangte Masse und Koten
Bestehende und projektierte Terrainlinien mit Fixpunkt
Bau- und Strassenlinien
Farbliche Darstellung im Plan
Schutzraum-Ersatzabgabe
Wasser, Kanalisation, Gas und Elektrizität
Energetischer Nachweis

2. Prüfung in baulicher Hinsicht

Zonenübereinstimmung
Baulinien, Überschreitungen
Ausnützung und Geschosszahl
Grenz- und Gebäudeabstände
Erforderliche Dienstbarkeiten (Näherbaurechte usw.)
Abstellplätze und Garagen
Zufahrt
Kanalisation
Weitere baupolizeiliche Punkte
Gesundheitspolizei, Verkehrspolizei, Feuerpolizei, Wirtschaftspolizei
Hochwasserschutz
Erdbebensicherheit

3. Zustellung an kantonale Instanzen usw.

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen
Amt für Wirtschaft und Arbeit
Aargauische Gebäudeversicherung
Abteilung Militär und Bevölkerungsschutz
Fachstelle Energie
Pro Cap, behindertengerechtes Bauen

4. Reverse, Dienstbarkeiten zur Sicherung öffentlicher Interessen

Mehrwertrevers
Beseitigungsrevers
Wegrechtsdienstbarkeiten
Durchleitungsrechte

Richtlinien für die Einreichung von Baugesuchen

1. Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äusseren oder inneren Gestalt verändern will, ist verpflichtet, dem Gemeinderat die Pläne über das projektierte Bauvorhaben einzureichen.

Einer Baubewilligung bedürfen auch Kleinbauten wie Gartenhäuser, Schopfbauten, Überdachungen, Baracken, Garagen, Abstellplätze sowie Terrainveränderungen, auch dann, wenn diese nicht für die Dauer bestimmt sind und allenfalls vom Eigentümer selbst ausgeführt werden.

2. Die vorzulegenden Pläne sind :

- a) Situationsplan
- b) Grundrisse aller Sockwerke mind M 1:100 oder 1:50, Kellergrundriss mit eingezeichneten dim.Kanalisationsleitungen
- c) sämtliche Aussenansichten mind 1:100 oder 1:50
- d) Quer- und Längsschnitte mind 1:100 oder 1:50
- e) Längsschnitt durch Tiefgaragenausfahrt
- f) bei kleineren Bauobjekten sind auch Zeichnungen 1:20 und Fotos zulässig

Aus den Plänen sollen Zweckbestimmung und die dimensionierung der Räume, die Treppenbreiten, die Art der Feuerungsanlagen sowie die Konstruktionsart des Gebäudes ersichtlich sein. Boden- und Fensterflächenmasse sind im Grundriss einzutragen. In Fassaden und schnitten sind die bestehenden und neuen Terrainhöhen anzugeben.

Die Abstände des projektieren Gebäudes oder Gebäudeteiles von den Grenzen und von den Nachbargebäuden sind im Situationsplan in Masszahlen einzutragen. Bei Gebäuden, die zur Betreibung eines Gewerbes bestimmt sind, müssen genaue Angaben über die Art des Betriebes gemacht werden.

3. Sämtliche Pläne und Baugesuchsumschlag sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer unterzeichnet im Doppel, die Pläne im Normalformat A4 (21x29.7) gefaltet einzureichen.

Projekte, die neben der Genehmigung durch die örtliche Behörde auch derjenigen des Kantons bedürfen, sind mit dem kantonalen Baugesuchsformular und entsprechendern Plänen einzureichen.

4. Bei Umbauten sind die Planvorlagen wie folgt mit Farbe zu kennzeichnen:

- a) bestehende Bauteile : schwarz
- b) abzubrechenden Bauteile : gelb
- c) neue Bauteile : rot

5. Für Gewerbe- und Industriebauten ist zusätzlich das separate Gesuchsformular des Amtes für Wirtschaft und Arbeit einzureichen.

6. Für häusliche Abwässer, Garagen und Vorplätze gilt das Kanalisationsreglement der Gemeinde.

Die Reinigungsanlagen für Industrieabwässer sind nach den Vorschriften des kantonalen Departementes Verkehr und Umwelt zu erstellen.

7. Sämtliche Feuerungsanlagen sind in die Baupläne einzuzeichnen. Für Öl- und Gasfeuerungsanlage, Behälter von Benzin, Petrol, Rohöl usw. sind Projektpläne und Beschrieb im Doppel einzureichen.

8. Leitungsanschlüsse für Elektrizität, Kanalisation, Wasser, Gas und Telefon sind in den Situationsplan einzuzeichnen, in separater Mappe "Anschlussgesuch für Strom/Wasser/Abwasser".

9. Für den Hochwasserschutznachweis oder die Selbstdeklaration ist folgendes Formular zu verwenden:

https://agv-ag.ch/media/filer/hwsn_agv_20181023.pdf