

Durch die Bauherrschaft und/oder die Gemeinde auszufüllen

Eingabegründe (zur Ermittlung der Anzahl Gesuchsdossiers für die kantonale Beurteilung)

	Anzahl	Eingabegründe		an AfB
<input checked="" type="checkbox"/>	1	Allg. bei Einreichung eines Baugesuches an die AfB inkl. 2 Situationspläne	⇄	1
<input checked="" type="checkbox"/>	+ 2	Ausserhalb Bauzone (inkl. Weiler und Spezialzonen)	⇄	2
<input type="checkbox"/>	+ 1	Schutzdekret oder Schutzzone: .....	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Waldabstand / Im Wald *	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	Kantonsstrasse Nr. ....	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Autobahn Nr. ....	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Strassenreklamen (bitte Seite 4 ausfüllen)	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	SBB- oder Nebenbahnlinie: .....	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	Öffentliches Gewässer (Name): * .....	⇄	.....
<input checked="" type="checkbox"/>	je + 1	Objekt- und Umgebungsschutz/Denkmalsschutz/Archäologische Fundstelle	⇄	1
<input type="checkbox"/>	+ 1	Lärm: Bei Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Sonderfälle Entwässerung	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	Neubau und Änderungen öffentliche Kanalisation (Projektgenehmigung)	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Grundwassernutzungen, Bauten im Grundwasser	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Grundwasserschutzzonen/-Areale (Zone S)	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	Materialabbau ⇄ inklusive Abbaubewilligungsformulare je 3-fach	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	je + 1	Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Betrieb ist der Störfallverordnung unterstellt (inkl. Begleitformular)	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 4	UVP-Verfahren	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Gasverbund- oder Hochspannungsleitungen	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	Luftfahrthindernis ⇄ inklusive Meldeformulare des Bundesamtes für Zivilluftfahrt	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	je + 1	Schiessoffizier, Lebensmittelinspektorat, Veterinär, Wanderwege (AWW), Historische Verkehrswege, Kantonale Radroute (KAZ) etc.	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	AGV (für Brandschutzbewilligung) inkl. AGV-Umschlag, Formular	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 1	AGV (für Hochwassergefährdung) inkl. Formular Hochwasserschutznachweis / Selbstdeklaration	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 2	">AWA (für Plangenehmigung und Planbegutachtung) inkl. AWA- Beschreibungsformular)	⇄	.....
Total einzureichende Gesuchsdossiers an die Abteilung für Baubewilligungen				4

*	Anzahl	Zusätzliche Eingabegründe		an AfB
<input type="checkbox"/>	+ 5	bei Rodungen: Rodungsgesuch (separates Formular) mit Landeskartenausschnitt, Rodungs- und Rodungersatzpläne etc	⇄	.....
<input type="checkbox"/>	+ 3	bei Einleitungen, Bachöffnungen und oder anderweitigen Nutzungen (Querungen, Überfahrten, Wasserentnahmen etc.): Kanalisations- und Situationsplan mit Eintrag der vollständigen Ableitungen, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.	⇄	.....

Merkpunkte

- Ein Gesuchsdossier umfasst **sämtliche Unterlagen, Pläne, Schriftstücke etc.** entsprechend den Eingabegründen (Gesuchsunterlagen) in einfacher Ausführung.
- Es ist nur **ein** kantonaler Baugesuchs-Umschlag einzureichen.
- Es besteht die Möglichkeit, einen Plansatz per PDF einzureichen.

Checkliste (Gesuchsunterlagen)

A Baugesuchs-Umschlag Originalumschlag, Zutreffendes vollständig und verbindlich ankreuzen ☒ bzw. ausfüllen

B Planunterlagen (vgl. auch lit. D)

- B.1 Kopie aus rechtskräftigem Nutzungsplan (fehlt dieser, Ausschnittkopie aus der Landeskarte 1:25000), Objektlage rot markiert
- B.2 Aktueller Situationsplan (Grundbuchplankopie) 1:500 oder 1:1000 mit vermasstem Projekteintrag (rot) und folgenden Angaben: Gemeinde, Nordpfeil, Massstab, Parzellennummern, Titel (Bauherr/in, Projektverfasser/in, Bauvorhaben, Datum, Unterschriften)
- B.3 Plansatz Projektpläne (Grundrisse mit Nutzungsangaben, Schnitte, Ansichten, Umgebungsplan) 1:100. Bei An-, Um- und Ausbauten sind kolorierte Pläne unabdingbares Erfordernis (Bauteile, an denen keine baulichen Massnahmen vorgenommen werden=schwarz oder grau, die abgebrochen werden=gelb, die ersetzt bzw. neu erstellt werden=rot). Fotos bestehender Gebäudeansichten sind sehr dienlich.
- B.4 Kanalisationsplan/Liegenschaftsentwässerungsplan mit vollständigen Entwässerungsangaben (Schmutz-, Meteor-, Sickerwasser, Bacheinleitungen usw.; vgl. auch Ordner "Siedlungsentwässerung" der Abt. für Umwelt, Kapitel 4.12 und 6.4);
 - bei landwirtschaftlichen Liegenschaften über die ganze Liegenschaft, Formulare gemäss lit. D.5.3 unten, auch in Bauzonen
 - bei Industrie- und Gewerbebauten zusätzlich mit Angabe der Art und Menge aller anfallenden Abwasser der gesamten Liegenschaft

C Stellungnahme des Gemeinderats zum Baugesuch mit begründetem Antrag auf Zustimmung / Abweisung und

- Angaben über Besonderheiten (Stand resp. Revisionsstand Nutzungspläne und Bau- und Nutzungsordnung, geplante Zone, Bausperre, Planungszone, Sondernutzungsplan vorhanden/erforderlich/in Arbeit etc.)
- Antrag bezüglich Gewässerschutz, gestützt auf den Prüfbericht der kommunalen Gewässerschutzstelle
- Angaben über: Parkfelderbedarf und -beurteilung; Lärmsituation und -beurteilung (z.B. bei Strassen, Bahnen, Schiessanlagen, Betrieben etc.); Material- und Farbwahl

D Zusätzliche Unterlagen

- D.1 Für Ausnahmegewilligungen** (für Lärmschutzbauten vgl. auch lit. D.6.2 unten)
Die ausserordentlichen Verhältnisse oder das Argument, dass die Anwendung der geltenden Pläne und Vorschriften zu hart wäre, sind sachlich zu begründen.
- D.2 Bei Gesuchen an Kantonsstrassen** (lärmschutzrelevante Bauvorhaben vgl. auch lit. D.6.2 unten)
 - D.2.1 Für Ausnahmegewilligungen Parkfelderberechnung gemäss VSS-Normen SN 640 281 (Personenwagen) und SN 640 065 (Velos),
 - D.2.2 Plannachweis über Parkfelder und verkehrsmässige Erschliessung (bei kritischen Gefällsverhältnissen mit Längen- und evtl. Querprofilen), inkl. Entwässerungsangaben
 - D.2.3 Bei Strassenreklamen sind erforderlich: Muster/Bild mit Massangabe der Reklame, Angabe ob beleuchtet / unbeleuchtet, einseitig / doppelseitig. Richtlinie über Strassenreklamen:
→ Bitte Seite 4 dieses Umschlages ausfüllen
- D.3 Bei Bauten und Terrainveränderungen innerhalb des Gewässerraums:**
 - D.3.1 Kotierte Bach-Querprofile
 - D.3.2 Evtl. Bach-Längsprofil (mit Ansichten)
 - D.3.3 Bei Dach- und Sickerwassereinleitungen in öffentliche Gewässer (Neuerstellung oder Beibehaltung bestehender Einleitungen, sofern dafür noch keine Nutzungsgewilligung vorliegt) sowie weiteren Gewässernutzungen: Kanalisationsplan, Situationsplan mit Eintrag der Ableitung, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.
- D.4 Bei Gewerbe-, Industrie- und Lagerbauten** (vgl. auch lit. D.6.1 unten):
 - D.4.1 Art und Menge des Lagerguts (Produkteliste)
 - D.4.2 Anfallende Abfälle und deren Entsorgung
 - D.4.3 Lager- bzw. Materialumschlag in m³/Jahr oder t/Jahr
 - D.4.4 Gesamt-Entwässerungsplan bei Industrie- und Gewerbearealen (Kanalisationskataster siehe § 22 EG UWR, [SAR 781.200](#))
 - D.4.5 Fragebogen Löschwasserrückhalt / Evtl. Löschwasser-Rückhaltekonzept nach Leitfaden
- D.5 Bei Gesuchen ausserhalb der Bauzonen**
 - D.5.1 Beschreibung des Bauvorhabens und Nachweis des sachlich begründeten Bedürfnisses sowohl für die Baute als auch für den Standort ausserhalb der Bauzone, inkl. Kostenschätzung und Hinweisen auf allfällige Besonderheiten, früher erfolgte Erweiterungen und Umnutzungen (Datum), bestehende Auflagen, Vorentscheide, Materialien und Farbgebung (Vorakten mit Angabe der kant. Gesuchs-Nr. BVUAfB. ..., vormals KB-Nr. / BZ-Nr.), Anmerkungen im Grundbuch usw.
 - D.5.2 Umgebungs- und/oder Bepflanzungsplan
 - D.5.3 Bei landwirtschaftlichen Liegenschaften: «Berechnung der Hofdüngerlagerkapazitäten» + «Entwässerung des Betriebes» gemäss besonderen Formularen der Landwirtschaft Aargau + Nährstoffbilanz (+ggf. D.6.1 unten)
 - D.5.4 Bei allen Umbauten, Erweiterungen und Zweckänderungen: Aufnahmepläne Stand 1.7.1972 (bei gewerblichen Bauten Stand 1.1.1980) mit (alter) Nutzungsangabe aller Räume und detaillierten Berechnungen über die altrechtlich bestehende (1972 respektive 1980) + die ggf. bereits erweiterte + die neu geplante Bruttogeschossfläche und Nebennutzflächen (separate Auflistung detailliert); Fotodokumentation
 - D.5.5 Bei (Standort-) Vorentscheidsgesuchen für landwirtschaftliche Siedlungen: Situationsplan über alle bestehenden Betriebsgebäude mit Nutzungsangaben, Gebäude farbig markiert, Grundflächen-Zusammenstellungen über alle Eigenland- und Pachtland-Parzellen, Übersichtsplan, enthaltend: Standort-Markierung bestehender Bauten und projektierte Siedlung, verschiedenfarbig kolorierte Flächen aller Eigenland-Parzellen/Pachtland-Parzellen, Umfassende Darstellung des Sachverhalts durch die Bauherrschaft
 - D.5.6 Bei Terrainveränderungen und Materialabbau: Terrainprofile alt/neu 1:100 (evtl. 1:200) mit Lageplan, evtl. Etappierungs- und Rekultivierungsplan, Angaben über: Abtrags- bzw. Auffüllkubaturen (mit konkreter Herkunftsangabe und vorgesehenen Bodenschutzmassnahmen), Zu- und Wegfahrten, Anzahl Fahrten pro Tag, Terminplan usw.
- D.6 Bei umweltrelevanten Ein- und Auswirkungen**
 - D.6.1 Projektbeschreibung und Nachweis über die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung (Luftreinhalte- und Lärmschutzverordnung, Störfallverordnung, Grundwasserschutz, Abfallentsorgung usw.)
 - D.6.2 Bei lärmschutzrelevanten Bauvorhaben (z.B. bei Strassen, Bahnen, Schiessanlagen, Industrie- und Gewerbebauten etc.): Angabe der Lärmbelastung (im Belastungsgrenzwertbereich Lärmgutachten), bei überschrittenen Belastungsgrenzwerten Begründung der übergeordneten Interessen gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV ([SAR 814.41](#))

GRUNDSTÜCK KAT. NR. 334

Birri, Rütieweg 11, 5628 Aristau

STUDIE ERSATZNEUBAU MIT STRATEGISCHER
GEBÄUDEPLANUNG
ZHD BAURECHTLICHER VORANFRAGE UND
FINANZIERUNGSABKLÄRUNG

STAND 24. Oktober 2018

Auftraggeber / Bauherrschaft:

Markus Strebel
Birri, Rütieweg 11
5628 Aristau

Auftragnehmer / Verfasser dieser Studie:

Roland Stöckli Baumanagement AG
Roland Stöckli
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand

1. Grundsätzliches, Auftrag, Baurecht

.11 Ausgangslage und Auftrag

Familie Markus (JG 1961) und Brigitte Strebel (JG 1960) bewirtschaften einen Familienbetrieb mit Schwerpunkt Milchviehhaltung, Schweinezucht und Ackerbau. Die bewirtschaftete Fläche aus Eigenland von ca. 14ha und Pachtland von ca. 18ha liegt zurzeit bei total ca. 32ha. Die SAK liegt bei einem Wert von derzeit ca 3.5.

Die Nachfolgeregelung ist in einer frühen Phase in Planung. Als nachfolgender Betriebsleiter ist Sohn Raphael Strebel (JG 1993) als gelernter Landwirt bestimmt.

Das Wohnhaus und einige der eigenen Ökonomiegebäude haben Ihre maximale Lebensdauer erreicht. Ein grosser Teil der Tier- und Lagerhaltung ist derzeit in gepachteten Gebäuden, deren langfristige Beibehaltung nicht garantiert werden kann. Für die Betriebsnachfolge sollen Raum und Gebäudestrukturen geschaffen werden, welche eine nachhaltige Weiterentwicklung des Landwirtschaftsbetriebes für und in die nächste Generation ermöglichen. Im Vordergrund und in erster Priorität steht die Sicherstellung einer zeitgemässen Wohnform für eine Betriebsleiterfamilie und für die weiterhin mitarbeitenden Eltern in einer Zweitwohnung. Im Weiteren ist zu betrachten, wie die alten Ökonomiegebäude in einer späteren Phase allenfalls ersetzt werden können.

Mit dieser Studie soll unter den aktuellen Rahmenbedingungen die Grundlage für eine Voranfrage über die Planungsabsichten bei der Bewilligungsbehörde und für eine grundsätzliche Finanzierungsabklärung darüber geschaffen werden.

Der zentrale geografische Betrachtungsraum ist der aktuelle Hofraum auf der Parzelle 334 mit bestehendem Wohnhaus (AGV-Nummer 226), altem Stall der als Lagerraum dient (33), altem Schweinestall (236) und Wagenschopf (250). Dieser Bereich liegt in der Landwirtschaftszone der Gemeinde Aristau angrenzend an die Bauzone Birri. Die Topographie ist flach und eben auf einer mittleren Meereshöhe von 389müM. Die Koordinaten sind ca. 2670280 / 1236858, die E-GRID-Kennzahl ist CH335678327781.

Der erweiterte Betrachtungsraum bezieht auch den neuen Kuhstall mit Melkhaus, Gebäude Nr. 567 auf der Parzelle 334 mit ein und den gepachteten Lagerstall Gebäude Nr. 147 auf der Nachbarparzelle Nr.331 von Verpächter Roland Stöckli.

.12 Grundlagen

Grundlagen für die Machbarkeitsstudie

- aktuell gültige BNO der Gemeinde Aristau aus dem Jahr 2002
- aktuell gültiger Kulturlandplan vom 14. Mai 2002 der Gemeinde Aristau
- aktuell gültiges Raumplanungsgesetz und zugehörige Verordnung für landwirtschaftliche Wohnbauten
- kantonale Baugesetzgebung
- Grundbuchauszug vom 22. August 2018 mit entsprechenden Anmerkungen und Dienstbarkeiten.

.13 Grundsätzliches

Vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt ein mögliches architektonisches Erscheinungsbild. Sie dient als Grundlage zur weiteren Entwicklung mit der Bauherrschaft und der Behörde.

Massgeblich zeigt die Planstudie die Baumassenverteilung der zu realisierenden Ausnutzungsflächen, die Situierung der Baukörper und die möglichen Wohnformen.

.14 Öffentliches Baurecht

Das Baurecht orientiert sich in dieser Situation an den gesetzlichen Grundlagen für landwirtschaftliche Wohnbauten ausserhalb der Bauzone.

Folgende Parameter sind zu betrachten:

Minimale SAK	Einheit	1.00
Richtwerte BGF, Wohnung Betriebsleiter	m2	180
Richtwerte BGF, Altenteil	m2	150
Richtwerte BGF Total	m2	330
Sitzplätze überdacht, mindestens einseitig offen		
Maximale Fläche für Wohnhaus Betriebsleiter	m2	25
Maximale Fläche für Altenteil	m2	25
Autoabstellplätze / Garagen / Carport		
Pro Wohnung maximal 1 Garagenplatz, Total also	Stk.	2
Abstellplatz für PW landwirtschaftszweck, maximal	Stk.	1

Weitere Planungsgrundsätze:

- Es ist der Anschluss an die öffentliche Kanalisation zu klären.
- Zu beachten ist der Volumenschutz der bestehenden Wohnbaute AGV 226
- Gute gestalterische Eingliederung des Bauvorhabens und Darstellung strategische bauliche Ziele.

Weitere Bestimmungen

- Realteilungsverbot der Eigenlandparzellen, was gemäss Grundbuchauszug bereits besteht.

.15 Baurecht aus nachbarlichen Dienstbarkeiten

Aus dem Grundbuchauszug gehen keine wesentlichen einschränkenden Bedingungen hervor

2. Studie

.21 Plangrundlagen und Planbeilagen

- Situationsplan 1 / 1000 über die Parzelle 334
- Auszug Kulturlandplan vom 10.12.2002
- Grundbuchauszug vom 22.08.2018
- Planstudie datiert 22.10.2018 bestehend aus:
Hofkonzeptplan Situation 1 / 500
Plan Grundrisse & Ansichten 1 / 200 mit Flächen und Volumenberechnungen

.22 Erläuterungen und Fragestellungen dieser Studie

Zukünftige Gebäudeanordnung und Ausrichtung

Die Planstudie formuliert den Ersatzneubau eines Wohnhauses anstelle des bestehenden Wagenschopfes Nr. 250. Das bestehende Wohnhaus soll ersatzlos entfernt werden. Die beiden alten Stallgebäude Nr. 236 Schweinestall und Nr. 33 alter Kuhstall (heute kompliziert zu bewirtschaftendes Lagergebäude) sollen in einer späteren Bauetappe entfernt werden können und einem zweckmässigen grossvolumigen Lagegebäude für Heu und Stroh, Futtermittel und Maschinen Platz machen. Das zukünftige Hofareal dieser Studie soll einen angemessenen und

abgestuften Dorfrandabschluss des Dorfes Birri gegen Süden in einem die Volumen zusammenfassenden Ensemble bilden. Der visuelle und logistische Bezug aus dieser Situation zum Viehstall und Melkgebäude als zentrale Tierhaltungs- und Produktionsstätten des Betriebes ist nach der Planstudie sinnvoll und logisch.

.23 Bausubstanz bestehendes Wohnhaus AGV Nr. 226

Die Bausubstanz des bestehenden Wohnhauses ist für eine Weiterentwicklung / Sanierung / Umbau eine bautechnisch und wirtschaftlich fragwürdige Herausforderung. Die Tragstrukturen entsprechen einer Kombination aus Tuffsteinaussenwänden und Holzbalkendecken. Dazu ein Schrägdach mit Ziegeleindeckung. Die Haustechnikinstallationen sind komplett Erneuerungsbedürftig. Der Innenausbau ist laufend etwas unterhalten, in der Substanz jedoch mehrheitlich mit grossem Erneuerungsbedarf.

Generell ist rasch absehbar, dass aus der Rohbausubstanz nur mit technisch und wirtschaftlich kaum vertretbaren Massnahmen eine Baute nach den heutigen Regeln der Baukunde erstellt werden kann. Die Lösungen zu Fragen der Statik generell und der Erdbebenstatik im Speziellen, des Brandschutzes, des Schallschutzes und der Wärmedämmung sind zu umfangreich für die bestehende Gebäudestruktur.

Es ist für die Bauherrschaft und für den Ersteller dieser Studie aus den ersten groben Erhebungen klar, dass aus den erwähnten Gegebenheiten und Aufgabestellungen eine Sanierung des bestehenden Wohnhauses nicht in Frage kommt.

.24 Volumenschutz bestehendes Wohnhaus Nr. 226 innerhalb der heutigen Situation

Das bestehende Wohnhaus ist derzeit unter Volumenschutz. Die Begründung stammt aus dem Jahr 2002. Vermutlich stammt die Begründung aus der Akzentuierung des Dorfrandabschlusses gegen Süden mit einem angemessenen Bauvolumen.

Mit der Planungsabsichten dieser Studie soll eine Situation geschaffen werden, welche die Bedürfnisse aus der Volumenschutzbegründung aufnimmt und in neuen Baukörpern neu interpretiert.

Das Wohnhaus neu anstelle des bestehenden Holzschopfes gelegen bildet in einem ausgeprägten Volumen als Zweifamilienhaus einen angemessenen Dorfrand am bereits bestehenden Dorfrandabschluss. Dahinter soll anstelle des jetzigen Wohnhausstandortes ein ausladender Hofvorplatz entstehen. Vor den jetzt bestehenden beiden Stallgebäuden soll der für Maschinen heutiger Grösse zu knappe Hofvorplatz / Fahr- und Werkplatz angemessen vergrössert werden. Mit der Vergrösserung entsteht eine Entlastung des angrenzenden Strassenraumes im Rütliweg.

Der Rütliweg ist als Schulweg und Veloroute zunehmend stark durch schwache Verkehrsteilnehmer frequentiert. Mitunter ist es in der Vergangenheit zunehmend zu heiklen und gefährlichen Ausweichmanövern in der zu eng und zu unübersichtlich gestalteten Verkehrssituation zwischen Landmaschinen und Fahrrädern gekommen. Der vergrösserte Hofvorplatz wird diese heiklen und gefährlichen Situationen entflechten und entschärfen.

Zudem wird der Vorplatz gemäss der weiteren strategischen Planung auch in Zukunft einem im Volumen vergrösserten Lagergebäude als Ersatzbau zum Bestand eine hinreichende Fläche bieten.

Ein Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses nur wegen dem aktuellen Volumenschutz erscheint uns unter allen Aspekten als nicht sinnvoll. Vielmehr soll der bestehende Volumenschutz aufgehoben werden und im Sinne der Studie einer deutlich verbesserten Gesamtsituation Raum schaffen.

.25 Wohnungsspiegel / Flächenspiegel der Planstudie

Nettowohnflächen

Wohnung	Anzahl Zimmer	ca. m ² Nettowohnfläche
Betriebsleiter	5 ½-Zimmer-Wohnhaus UG-EG-DG	150
Altenteil	5 ½-Zimmer-Wohnhaus UG-EG-DG	123
Total Flächen NWF		273

Bruttogeschossflächen

Wohnung	Anzahl Zimmer	Bruttogeschossfläche
Betriebsleiter	5 ½-Zimmer-Wohnhaus UG-EG-DG	180
Altenteil	5 ½-Zimmer-Wohnhaus UG-EG-DG	150
Total Flächen BGF		330

Sitzplatzflächen gedeckt

Wohnung	ca. m ² Sitzplatzfläche gedeckt	
Betriebsleiter	24	
Altenteil	24	
Total Flächen Sitzplätze gedeckt		48

.26 Parkplätze der Planstudie

Carportplätze für beide Wohnungen 2 Stk.

.27 Gebäudevolumen nach SIA 416

Wohnung	m3 GV SIA 416	
Betriebsleiter	EG-DG beheizt 569	
Betriebsleiter	UG eingedämmt jedoch unbeheizt 288	
Betriebsleiter	Kellerabgang 31	
Altenteil	EG-DG beheizt 524	
Altenteil	UG eingedämmt jedoch unbeheizt 240	
Altenteil	Kellerabgang 31	
Carport	118	
Rundung	-1	
Total GV SIA 416 rund		1800

- 3. Baukosten**
Die Baukosten sind im Detaillierungsgrad der Studie entsprechend im Rahmen von +/- 20%. Der Mittelwert orientiert sich an einer pragmatischen Bauqualität. Die unten aufgeführten Baukosten wiederum liegen im Bereich eines Mittelwertes.
- .31 Bauqualität für den Mittelwert der Baukostenerhebung**
Massivbau Beton/Backstein. Verputzte Aussenwärmedämmung. Holzmetallfenster mit Verbundraffstoren. Holzdachstuhl mit Tonziegeldach und Solarnutzungsanteil. Energiestandard nach MuKE n. Energieerzeugung Sole-Wasser-Wärmepumpe (Optional Holzheizung in unterkellertem Carport). Wohnungen in durchschnittlich-pragmatischem Ausbau-Standard.
- .32 BKP 0, Grundstück**
Für das Grundstück im Eigentum des Auftraggebers / Bauherrn sind keine Kosten eingerechnet.
- .33 BKP 1, Vorbereitungsarbeiten**
Unter den Vorarbeiten führen wir Kosten auf, welche die Erschliessungsarbeiten von der Strasse bis an die Gebäudemauern berücksichtigen. Ebenso Abbruchkosten für altes Wohnhaus und Schopf sowie Terrainräumungen. Es sind Pauschalbeträge nach unseren Erfahrungswerten.
- .34 BKP 2, Gebäude**
Unter den Gebäudekosten sind alle Kosten zur Bauwerkserstellung und die Planungskosten berücksichtigt. Wir ermitteln sie aus Erfahrungswerten nach Fr. / m³ Bauvolumen SIA 416. Wir unterscheiden zwischen beheiztem Wohnraum EG-DG und unbeheiztem, jedoch eingedämmtem Nebenraum im UG. Dazu Nebenbauten wie Kellerabgänge und Carport. Vergleiche dazu P 2.27 dieser Studie.
- .35 BKP 4, Umgebung**
Unter die Umgebungskosten fallen die Baukosten der Rohplanie und die Kosten der Umgebungsgestaltung, der Vorplätze usw. Wir ermitteln sie aufgrund der geschätzt zu bearbeitenden Umgebungsfläche in Fr. / m².
- .36 BKP 5, Baunebenkosten**
Unter die Baunebenkosten fallen Gebühren, Abgaben, Kosten für Druckerzeugnisse und andere Baunebenkosten wie Finanzierungskosten udgl. Wir ermitteln Sie aufgrund von Erfahrungszahlen in % der Summe nach BKP 1-4. Wir reduzieren den üblichen Faktor aus Gebührenanrechnungen des Altbaus und gehen davon aus, dass keine Anschlussgebühren für die Kanalisation anfallen.
- .37 BKP 6, Risiko**
Unter dieser Position kalkulieren wir die Baurisiken und empfohlene Reserven in % nach der Summe aus BKP 1-4. Für diesen Fall verzichten wir jedoch auf einen Risikozuschlag, weil davon auszugehen ist, dass die Bauherrschaft massgebliche Eigenleistungen einbringen kann.

.38	Baukostenermittlung (auf je Fr. 5k gerundet)	
	BKP 0	Fr. 0.-
	BKP 1, Abbruch und Vorbereitungsarbeiten ca. pauschal	Fr. 50'000.-
	BKP 2, Gebäude beheizt ca. m3 1'093 zu ca. Fr.730.-	Fr. 800'000.-
	BKP 2, Gebäude unbeheizter Nebenraum ca. m3 528 zu ca. Fr. 380.-	Fr. 200'000.-
	BKP 2, Kellerabgänge und Carport ca. 180 m3 zu ca. Fr. 300.-	Fr. 55'000.-
	BKP 2, gedeckte Sitzplätze, ca. 48 m2 Dachfläche zu ca. Fr. 300.-	Fr. 15'000.-
	BKP 4, Umgebung ca. m2 600 (viel Hartflächen, sonst extensiv) zu Fr. 120.-	Fr. 70'000.-
	BKP 5, Baunebenkosten, ca. 4% der Summe BKP 1-4 (Fr. k 1'190) ca.	Fr. 50'000.-
	BKP 6, Risiko, ca. 2% der Summe BKP 1-4 (Fr. k 1'190) in Verrechnung EL	Fr. 0.-
	Total Baukostenvolumen ca.	Fr.1'240'000.-

.39 Eigenleistungen

Die Bauherrschaft ist Stand heute in der Lage, verschiedene massgebliche Eigenleistungen einzubringen, was die Baukosten in BKP 1, 2 und 4 weiter deutlich verringern kann. Wir empfehlen dies für die weiteren Abklärungen der Finanzierung zur Sicherheit jedoch ausdrücklich nicht mehr als in BKP 6 ausgewiesen zu berücksichtigen.

4. Fazit zu den Zielformulierungen dieser Studie, Anträge an die Behörden, weiteres Vorgehen

.41 Fazit

Wir orientieren uns an den Zielformulierungen eingangs dieses Berichtes. Wir sind der Meinung, dass mit den Plänen und Absichten dieser Studie initiale Fragen aufgeworfen sind, welche jetzt im Grundsatz zu entscheiden sind. Die Umsetzung dieses Vorhabens in der geplanten und beschriebenen Form ist für die weitere Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes der Familie Strebel von zentraler Bedeutung. Mit der Realisierung der Wohnhausneubaute gemäss den Plänen wird der Grundstein für eine weitere, zukunftsorientierte und nachhaltige Betriebsentwicklung gesetzt. Die Entflechtung des Betriebes am Dorfrand von Birri ausserhalb der Bauzone wird akzentuiert. Am unmittelbaren Dorfrand wird die Entwicklung von Wohnen und viehlosen Ökonomiegebäuden forciert. Die Stallungen für die Tierhaltung verbleiben in angemessenem Abstand zum Dorfrand und können zukünftig rund um den bestehenden, modernen und tierfreundlichen Milchviehstall weiter ausgebaut werden.

0.42 Weiteres Vorgehen

Diese Studie dient der Vorabklärung der Bewilligungsfähigkeit des geplanten Wohnhausneubaus. Ebenso dient Sie der Bauherrschaft zu grundsätzlichen Abklärungen über die Finanzierung des Bauvorhabens. Beide Vorabklärungen sollen im Zeitraum November 18 bis Februar 19 zur Festlegung der weiteren Planungsschritte gemacht werden können. Die Bauherrschaft möchte grundsätzlich die Neuschaffung der Wohnsituation verzugsfrei und so rasch wie möglich umsetzen.

0.43 Anträge

An die Baubewilligungsbehörden:

1. Der Volumenschutz für das Wohnhaus AGV Nr. 226 sei unter Berufung auf die Pläne und Zielsetzungen dieser Studie aufzuheben.
2. Der grundsätzliche Standort des neuen Wohnhauses gemäss den Plänen dieser Studie sei zu prüfen und zu genehmigen.
3. Die grundsätzliche Form, Ausrichtung und Gestaltung des Baukörpers des neuen Wohnhauses sei zu prüfen und zu genehmigen.
4. Es ist die Absicht, dass das Schmutzwasser des neuen Wohnhauses in die neuwertige Güllegrube östlich des neuen Wohnhausstandortes geführt wird. Dies sei zu prüfen und im Grundsatz die Weisungen für die weitere Kanalisationsplanung zu erlassen.
5. Es seien für die weitere Planung - das Baugesuch - Hinweise zu geben, ob und welche Punkte im Weiteren im Wesentlichen zu berücksichtigen sind.

An die Fachbegleitung Finanzierung:

1. Es sei die grundsätzliche Finanzierung über das Vorhaben dieser Studie zu klären und wie die Investition in die mittelfristig bevorstehende Hofübergabe zu integrieren / in derselben umzusetzen ist. Hierzu wird wohl auch eine aktuelle Ertragswertschätzung notwendig.
2. Es sei generell zu klären, was für ein maximales Kostenvolumen für die Wohnflächen dieser Studie aufgebracht werden kann, für dann Fall, dass am Bauprojekt und am Baukörper mit der weiteren Planung wesentliche Änderungen einfließen.

5. Planbeilagen und weitere Beilagen:

- Alle erwähnt unter P 2.21

Merenschwand / Birri, 24.10.2018

Auftraggeber, Grundeigentümer, Bauherrschaft:

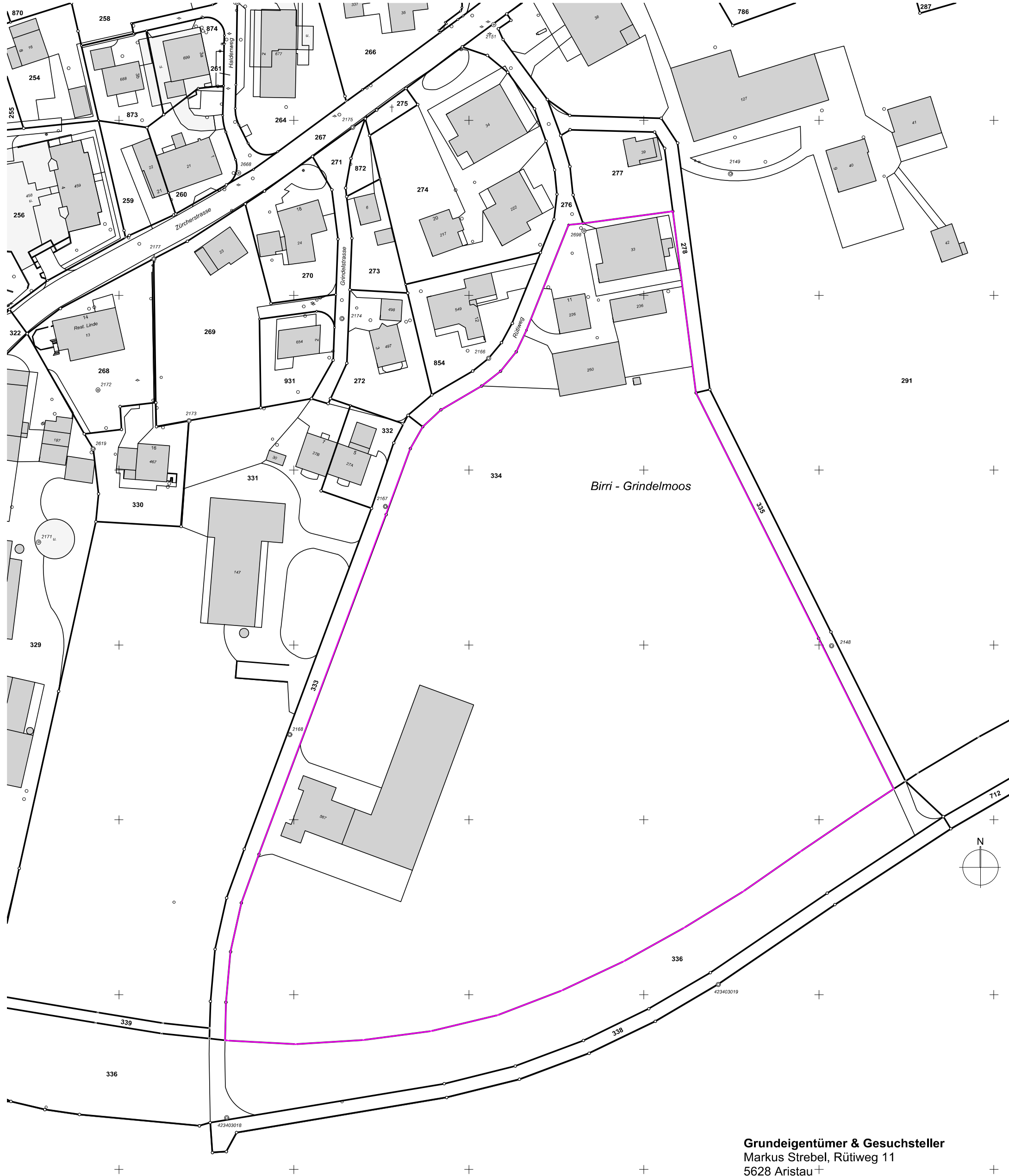
Markus Strebel

.....

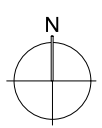
Für den Auftragnehmer Roland Stöckli Baumanagement AG:

Roland Stöckli

.....



Birri - Grindelmoos



Grundeigentümer & Gesuchsteller
 Markus Strebel, Rütliweg 11
 5628 Aristau +

18-25 Studie Hofkonzept Rütliweg 11, Aristau-Birri
 Markus Strebel, Parzelle 334, Rütliweg 11, 5628 Aristau-Birri

Situation 1:1000 Parzelle 334

PROJEKT 18 - 25
 PLAN 100

MASSTAB
 1:1000

PLANGRÖSSE
 A3

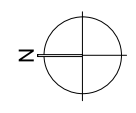
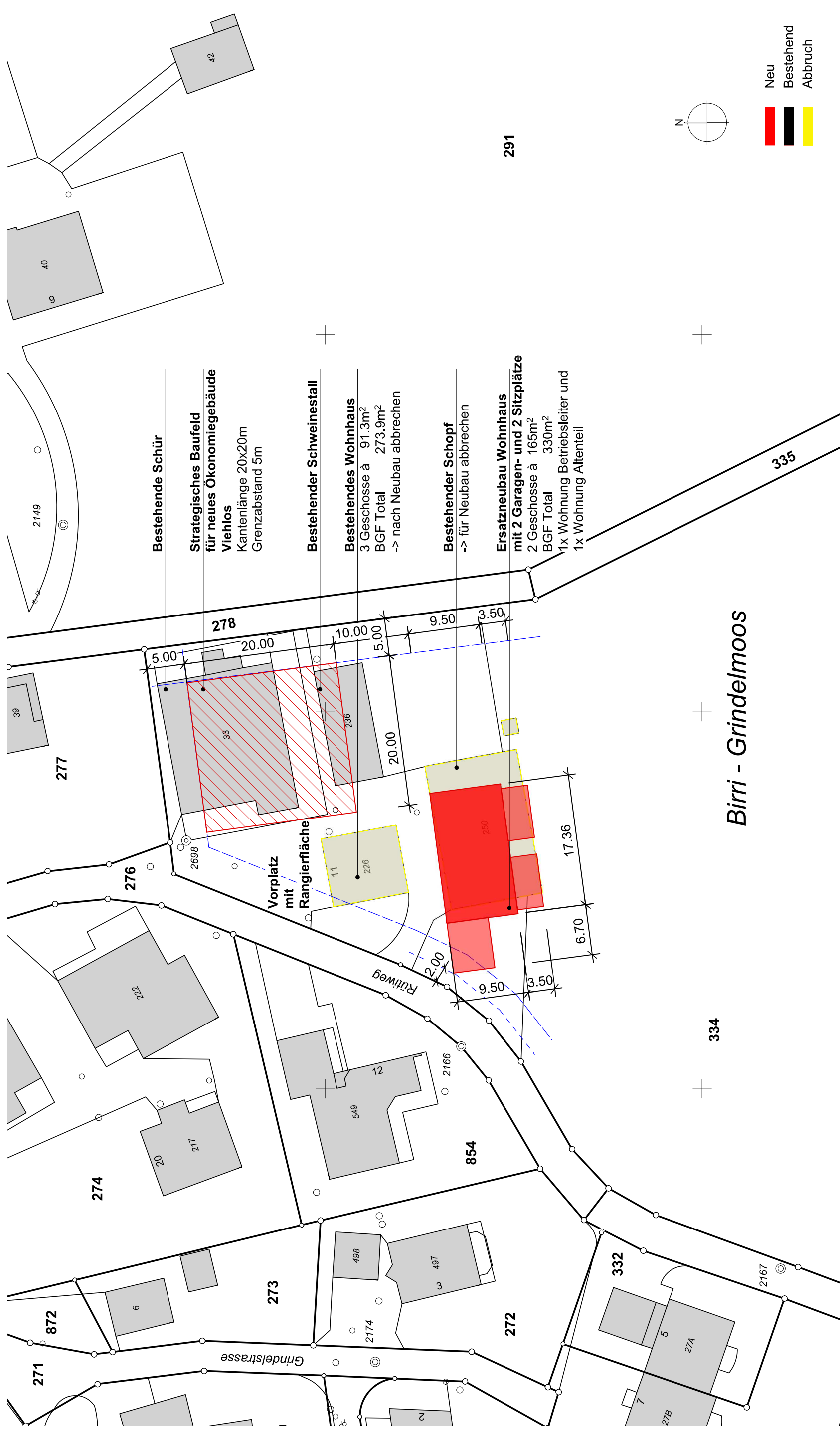
DATUM
 22.10.2018 tmo

Projektverfasser
 Roland Stöckli Baumanagement AG
 Bremgartenstrasse 11
 5634 Merenschwand

Birri, den
 22. Oktober 2018



Roland Stöckli Baumanagement AG
 Bremgartenstrasse 11
 5634 Merenschwand
 Telefon 056 664 45 00
 info@derbaumanager.ch
 www.derbaumanager.ch



- Neu
- Bestehend
- Abbruch

Birri - Grindelmoos

18-25 Studie Hofkonzept Rütliweg 11, Aristau-Birri
 Markus Strebler, Parzelle 334, Rütliweg 11, 5628 Aristau-Birri

Hofkonzept Situation 1:500



Roland Stöckli Baumanagement AG
 Bremgartenstrasse 11
 5634 Merenschwand
 Telefon 056 664 45 00
 info@derbaumanager.ch
 www.derbaumanager.ch

Grundeigentümer & Geschwister
 Markus Strebler, Rütliweg 11
 5628 Aristau

Projektverfasser
 Roland Stöckli Baumanagement AG, Bremgartenstrasse 11
 5634 Merenschwand

Ort
 Datum

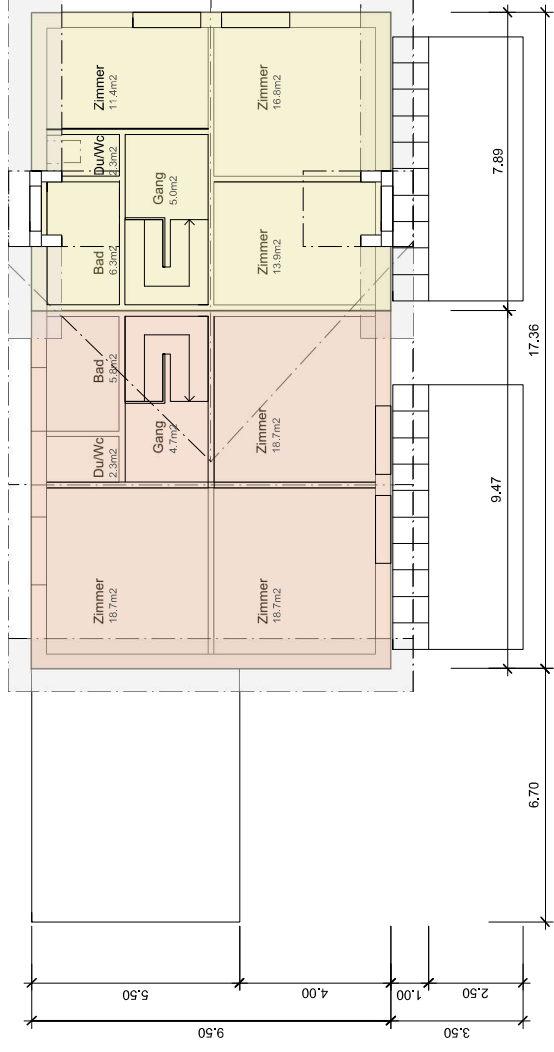
Birri, den
 22. Oktober 2018

PROJEKT 18 - 25
 PLAN 101

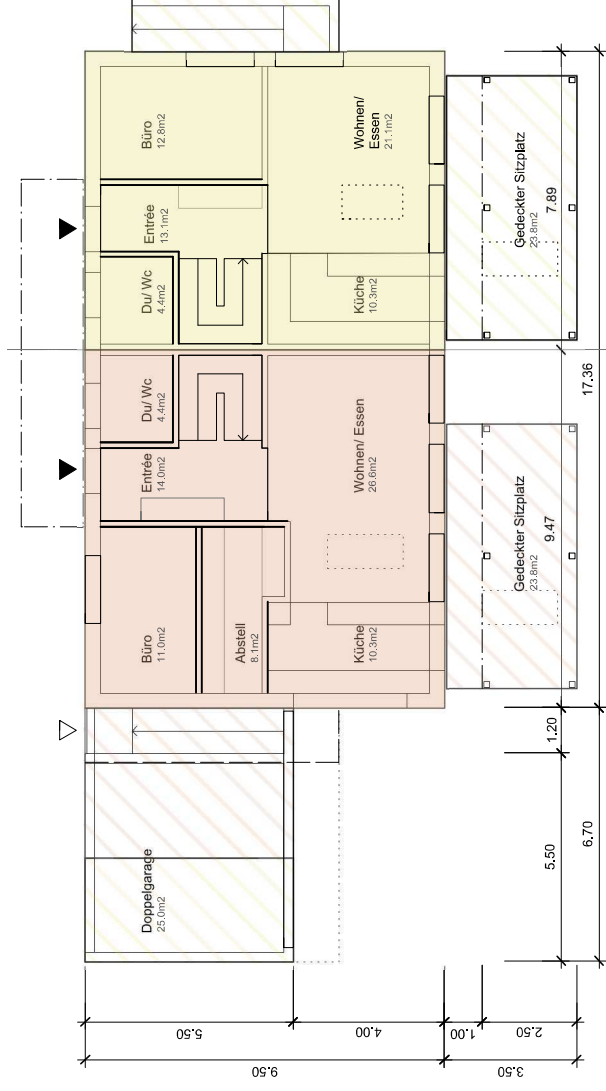
MASSSTAB
 1:500

PLANGRÖSSE
 A3

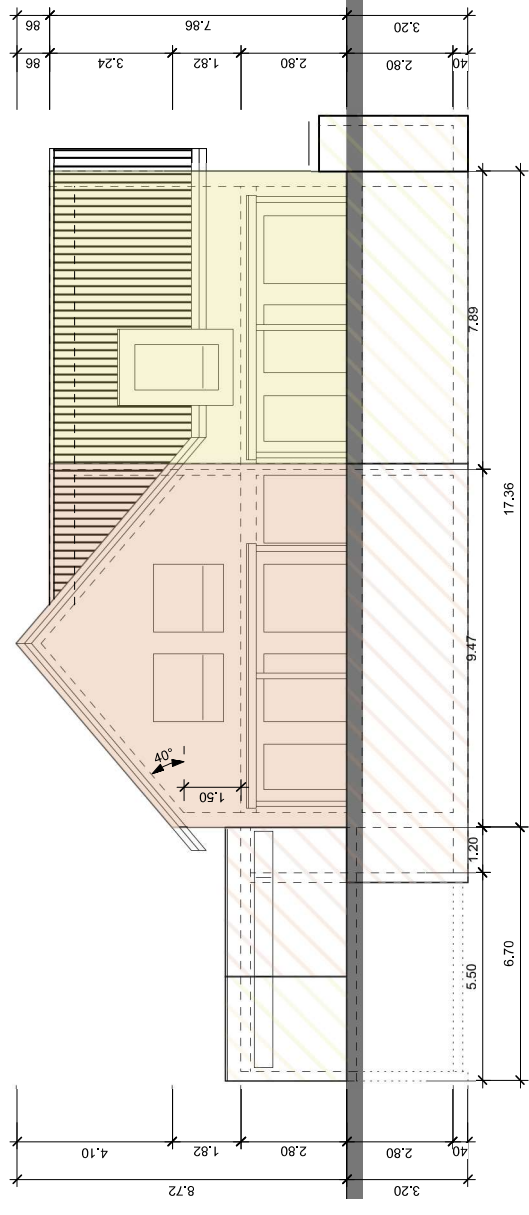
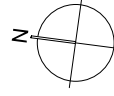
DATUM
 22.10.2018 tmo



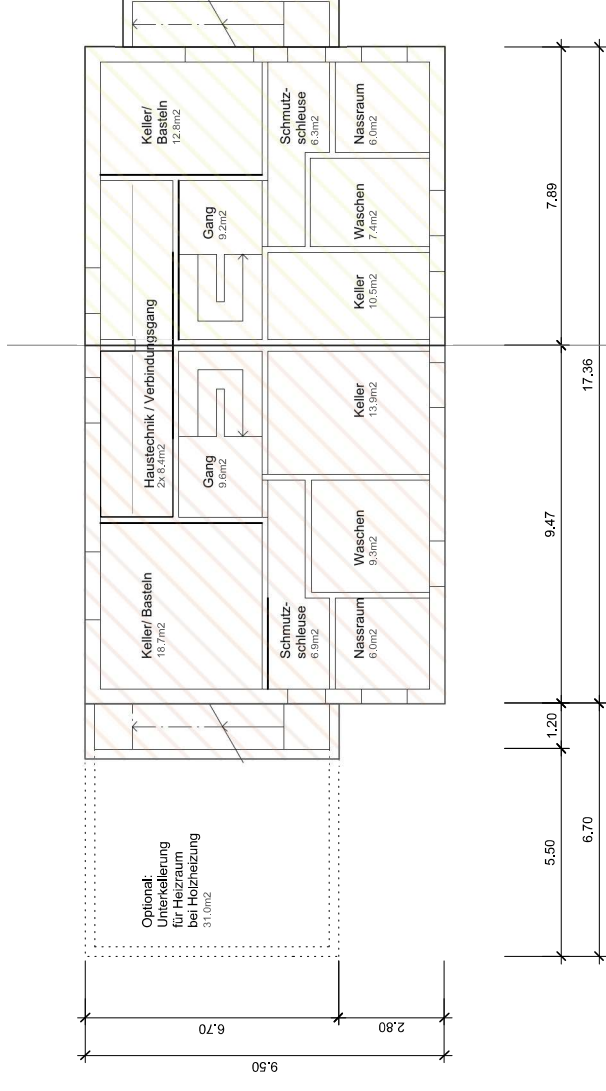
Dachgeschoss
Wohnung 1 BGF 90.0 m² Betriebsleiter NWF 72.6 m²
Wohnung 2 BGF 75.0 m² Altenheim NWF 58.9 m²



Erdgeschoss
Wohnung 1 BGF 90.0 m² Betriebsleiter NWF 77.6 m²
Wohnung 2 BGF 75.0 m² Altenheim NWF 63.9 m²



Ansicht von Süd
Wohnung 1 Betriebsleiter
Wohnung 2 Altenheim



Untergeschoss
Wohnung 1 Betriebsleiter NNF 77.6 m²
Wohnung 2 Altenheim NNF 63.9 m²

Bruttogeschossflächen BGF und Nettowohnfläche NWF

Wohnung 1		BGF Bruttowohnfläche		NWF Nettowohnfläche	
Betriebsleiter		I	b	I	b
1 EG und OG	9.47	9.50	2	179.93	8.92
- Treppe OG				-2.25	2.20
Gesamttotal WHG 1	BGF	179.93 m²		NWF	150.26 m²

Wohnung 2		BGF Bruttowohnfläche		NWF Nettowohnfläche	
Altenheim		I	b	I	b
2 EG und OG	7.89	9.50	2	149.91	7.34
- Treppe OG				-2.25	2.20
Gesamttotal WHG 2	BGF	149.91 m²		NWF	122.77 m²

18-25 Studie Hofkonzept Rütliweg 11, Aristau-Birri

Markus Strebel, Parzelle 334, Rütliweg 11, 5628 Aristau-Birri

Grundriss & Ansicht Ersatzneubau Wohnhaus 1:200



Roland Stöckli Baumanagement AG
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand
Telefon 056 664 45 00
info@derbaumanager.ch
www.derbaumanager.ch

Grundeigentümer & Geschwister
Markus Strebel, Rütliweg 11
5628 Aristau

Projektverfasser
Roland Stöckli Baumanagement AG, Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand

Ort
Datum

Birri, den
22. Oktober 2018

PROJEKT 18 - 25
PLAN 102

MASSSTAB
1:200

PLANGRÖSSE
A3

DATUM
22.10.2018 tmo

Gebäudevolumenberechnung nach SIA 416

	l	b	m2	Anz.	h	h/2 od. 3	h eff.	m3	TOTAL	
DG WHG 1	9.47	9.50	89.97	1	1.82	1	1.82	163.74	632.0 m3	
	4.86	9.50	46.17	1	4.10	2	2.05	94.65		
	0.61	9.50	5.80	1	4.10	2	2.05	11.88		
	Pyramide	3.24	4.75	15.39	2	4.63	3 -	47.50		
	WHG 2	7.89	9.50	74.96	1	1.82	1	1.82		136.42
		7.26	9.50	68.97	1	3.24	2	1.62		111.73
	Pyramide	3.24	4.63	15.00	2	4.75	3 -	47.50		
	Lukarne N	2.00	3.15	6.30	1	2.95	2	1.48		9.29
	Lukarne S	2.00	3.15	6.30	1	2.95	2	1.48		9.29
	EG WHG 1	9.47	9.50	89.97	1	2.80	1	2.80		251.90	579.7 m3
WHG 2		7.89	9.50	74.96	1	2.80	1	2.80	209.87	
Doppelgarage		6.70	5.50	36.85	1	3.20	1	3.20	117.92	
UG WHG 1	9.47	9.50	89.97	1	3.20	1	3.20	287.89	589.9 m3	
	WHG 2	7.89	9.50	74.96	1	3.20	1	3.20		239.86
	Treppenabgang 1	1.45	6.70	9.72	1	3.20	1	3.20		31.09
	Treppenabgang 2	1.45	6.70	9.72	1	3.20	1	3.20		31.09
Gesamttotal	Gebäudevolumenberechnung nach SIA 416								1801.6 m3	

Option: Unterkellerung der Garage für Heizraum bei Holzheizung

Unterkellerung	6.70	5.50	36.85	1	3.20	1	3.20	117.92	117.92 m3
----------------	------	------	-------	---	------	---	------	--------	-----------

18-25 Studie Hofkonzept Rütliweg 11, Aristau-Birri
Markus Strebler, Parzelle 334, Rütliweg 11, 5628 Aristau-Birri

Gebäudevolumen nach SIA 416



Roland Stöckli Baumanagement AG
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand
Telefon 056 664 45 00
info@derbaumanager.ch
www.derbaumanager.ch

PROJEKT 18 - 25
PLAN 103

MASSSTAB

PLANGRÖSSE
A3

DATUM
22.10.2018 tmo