

**Verkaufsdokumentation für ein 7.5 Zi.
Einfamilienhaus(inkl. Einliegerwohnung) in 5611
Anglikon (Wohlen)**



Inhaltsverzeichnis

- Einleitung
- Lage
- Verkaufsobjekt
- Anhang
- Bilder
- Grundbuchauszug
- Grundrissplan
- Baubewilligung / Baugesuch
- Versicherungsnachweis

Einleitung

Das grosse, freistehende Einfamilienhaus liegt in Anglikon (AG) an ruhiger Lage, sowie in einem freundlichen Quartier. Dieses Einfamilienhaus biete genügend Platz für eine Familie, ebenfalls ist es für Pärchen geeignet. Das Haus überzeugt ebenfalls mit der kleinen Einliegerwohnung inkl. separatem Hauseingang.

Die untenstehende Dokumentation gibt weitere Einblicke sowie Informationen über das Einfamilienhaus.

Lage

Anglikon (AG) ist ein rund 1'000 Einwohnergrosses Dorf und gehört zu der Gemeinde Wohlen (AG) und ist somit in der Nähe der 4. Grössten Gemeinde des Kantons AG, Wohlen, entfernt. (ca. 16'000 Einwohner). Die Gemeinde Wohlen bietet für die Freizeit genügend Angebote unter anderem dem Fussballverein, Dorfverein Anglikon, Freiämter Weinfreunde, Guggenmusig, Handball und vieles mehr.

In Anglikon können die Kinder/Jugendliche den Kindergarten, die Primarschule und Oberstufe besuchen.

Bis auf Zürich sind es 28.3 Km und somit ca. 30 Minuten Autofahrt. Aber auch mit der ÖV hat man die Bushaltstelle «Bursthalde» ca. 2 Gehminuten und wird somit mit dem Bus zum Bahnhof Wohlen (12 min) gebracht und von Wohlen aus hat man jegliche Verbindungen in Grossstädte.

Verkaufsobjekt

- 7.5 Zimmer (inkl. Einliegerwohnung)
- 687m² Fläche
- 244.97m² Bruttogeschossfläche
- 1 Garagenparkplatz + Vorplatz
- Elektrische Markise bei den Storen im Wohnzimmer
- Heizsystem: Gas- und Bodenheizung
- Letzte Renovation: 2020 (Baubewilligt)
- Wohn- und Gewerbezone: W2
- Baujahr: 1986
- Einzugstermin: per sofort oder nach Absprach

Verkaufspreis: CHF 1'300'000.00 (Bankgeprüft)

Anhang

Untenstehend noch Einblicke des Einfamilienhauses

Die Bruttogeschossfläche wird aufgeteilt in UG 29.54m², EG 92.34m², OG 123.09m².

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann zögern Sie nicht uns zu kontaktieren, wir freuen uns darauf!

Freundliche Grüße

Armando Catalano

Geschäftsführer

Bilder (Wohnzimmer)



Bilder (Küche)



Bilder (Terrasse)



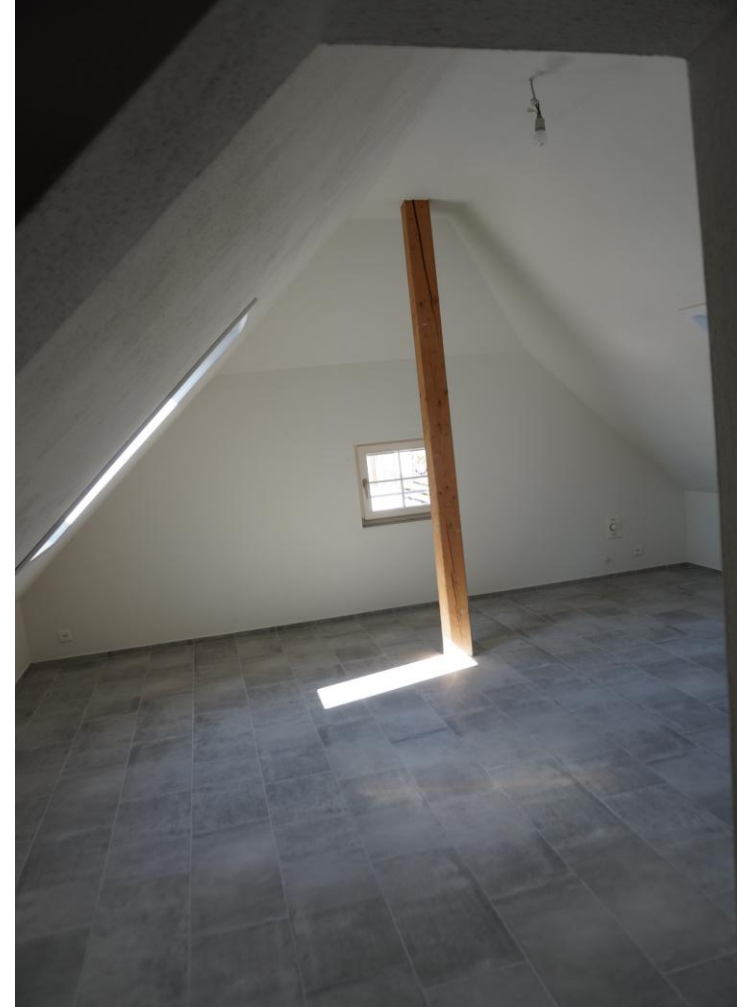
Bilder (Garten)



Bilder (Zimmer)



Bilder (Zimmer)



Bilder (Badezimmer)



Bilder (Eingangsbereich)



Bilder (Einliegerwohnung)



FINTRUST | IMMOBILIEN 078 710 27 50
catalano@fintrust-treuhand.com



Bilder (Aussenbereich)



Bilder (UG – Kellerraum / Hobbyraum)



Bilder (UG – Kellerraum)



Grundbuchauszug

Druckdatum: 22.10.2020
Zeit: 11.55
Name Vorname: Meier Marc

Grundbuchauszug Liegenschaft Wohlen (AG) / 5878

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	Wohlen (AG) (BFS-Nr. 4082)
Grundbuch-Typ	Eidgenössisch
Grundstück-Nr	5878
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 52079 51550 81
Fläche	687 m²
Letzte Mutation	Geometergeschäft: 2019/43/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	71
Lagebezeichnung	Burstmatten
Bodenbedeckung	Gartenanlage, 559 m²
Gebäude / Bauten	Gebäude, 128 m² Einfamilienhaus, Garage, Versicherungs Nr.: 3313, 128 m² Bursthalde 28, 5611 Anglikon
Bemerkungen	(LB 5878)
Dominierte Grundstücke	Wohlen (AG)/5894 zu 1/10

AUFLAGEPLAN

vom 31. Okt. 2020
bis 30. Nov. 2020

Eigentum

Alleineigentum	13.02.1998 003-851 Kauf
Schaffner Rolf, 10.04.1967,	

Anmerkungen (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung)

05.07.1934 003-690	Drainageunterhaltspflicht ID 003-2011/003826
--------------------	--

Dienstbarkeiten

22.06.1984 003-2886	(R) Kanalisationsdurchleitungsrecht ID 003-1955/025104 z.L. LIG Wohlen (AG)/5879 z.L. LIG Wohlen (AG)/5882 z.L. LIG Wohlen (AG)/5883 z.L. LIG Wohlen (AG)/5906 z.L. LIG Wohlen (AG)/5907 z.L. LIG Wohlen (AG)/5908 z.L. LIG Wohlen (AG)/5909	
04.04.1985 003-1866	(L) Baupolizeiliche Ausnutzungsbeschränkung an 8 m2 ID 003-2011/003080 z.G. Einwohnergemeinde Wohlen, Wohlen	
11.10.1988 003-6153	(R) Mitbenützungsrecht Schutzraum ID 003-1955/025462 z.L. STW Wohlen (AG)/5879-1	08.02.1989 003-880

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

(Nachrückrechte siehe Pfandrechte)

Gemäss Grundbuch

Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

Hängige Geschäfte

Geometergeschäfte bis 20.10.2020 Keine

Grundbuchgeschäfte bis 20.10.2020 Keine

Legende:

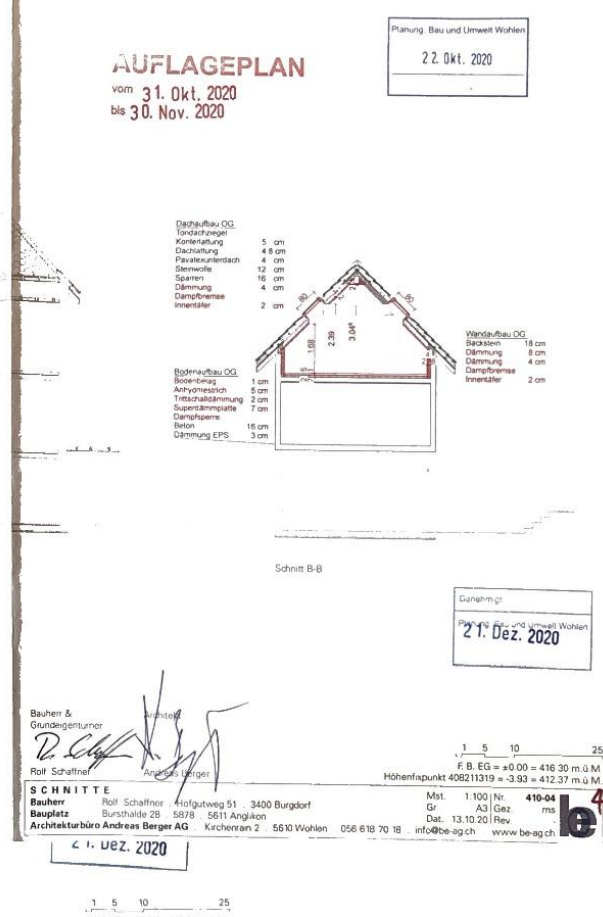
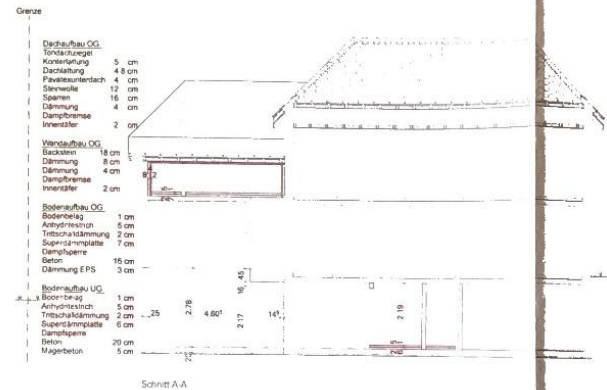
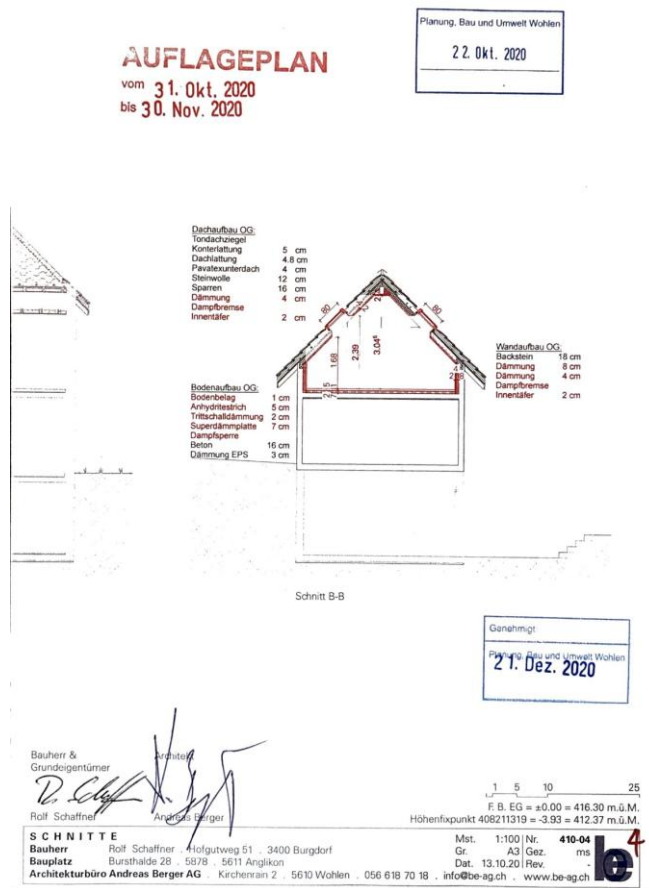
1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und "Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegleitend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last, R = Recht, LR = Last und Recht.
3. ID = Identifikationsnummer, L = Löschungsgeschäft

Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten	nicht anzeigen
Löschungsgeschäfte	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum	nicht anzeigen
Servitut-ID's	anzeigen
Pfandrechte-ID's	nicht anzeigen
Weitere Rechtsgründe	anzeigen

[illegible]

Grundrissplan



Grundrissplan



Baubewilligung / Baugesuch

Planung, Bau und Umwelt

Wohlen

0222

Marc Meier, Leiter Baugesuche, Telefon +41 56 619 92 24, marc.meier@wohlen.ch
Gemeinde Wohlen, Planung, Bau und Umwelt, Kapellstrasse 1, 5610 Wohlen, www.wohlen.ch

21. Dezember 2020

Baubewilligung Nr. 2020-0187

Bauherrschaft: Rolf Schaffner, Hofgutweg 51, 3400 Burgdorf
Bauobjekt: Umbau und Teilumnutzung UG und Zimmer über Garage sowie Einbau von 2 Dachfenstern im Gebäude Nr. 3313
Lage: Bursthalde 28, 5611 Anglikon, Parzelle Nr. 5878
Zone: Wohnzone W2
Gesuchseingang: 22. Oktober 2020
Auflagedauer: 31. Oktober 2020 bis 30. November 2020
Einwendungen: Keine
Brandschutz kommunal: Brandschutzbewilligung vom 9. November 2020

I. SACHVERHALT

Rolf Schaffner ersuchte die Abteilung Baugesuche um die Vornahme eines Augenscheins bei der Liegenschaft Bursthalde 28 in Anglikon. Dieser fand am 4. September 2020 statt. Dabei wurde festgestellt, dass der Mieter ohne Wissen des Eigentümers Räume ausgebaut und umgenutzt hat. Rolf Schaffner wird für die ohne Bewilligung vorgenommenen Bauarbeiten einen rechtmässigen Zustand erwirken. Am 22. Oktober 2020 reichte er das entsprechende Baugesuch ein und plant folgendes:

Untergeschoss

- Raum mit Aussenzugang, Umbau Bad-WC in Wohnraum
- Der Raum mit Sauna und Whirlpool wird wieder zum Keller rückgebaut.

Obergeschoss

- Der Raum über der Garage wird zu Wohnraum umgebaut.

Beide Räume werden gedämmt und mit zusätzlichen Fenstern ausgestattet um den Wohnhygienevorschriften Rechnung zu tragen. Beim Raum über der Garage sind zwei Dachfenster geplant.

Das Bauvorhaben liegt gemäss geltendem Zonenplan in der Wohnzone W2. Die kommunale Baugesuchsprüfung hat stattgefunden.

Folgende Pläne und Unterlagen werden als verbindlich erklärt (Stand 22. Oktober 2020):

Nr.	Planbezeichnung	Massstab	Datum
1	Situationsplan	1:500	13.10.20
2	Grundriss UG	1:100	13.10.20
3	Grundriss OG	1:100	13.10.20
4	Schnitte	1:100	13.10.20

5	Ausnützungsberechnung	13.10.20
6	Energienachweis	13.10.20
7	Grundbuchauszug	22.10.20

Das Baugesuch lag vom 31. Oktober 2020 bis 30. November 2020 öffentlich auf. Einwendungen sind keine eingereicht worden.

II. ERWÄGUNGEN

Zonenkonformität

Die Parzelle Nr. 5878 liegt in der Wohnzone W2 (§ 13 BNO). Das Bauvorhaben entspricht dieser Zone und den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen.

Bruttogeschossfläche

Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 beträgt gemäss § 8 BNO Wohlen = 0.55.

Landfläche Parzelle Nr. 5878	687.00 m ²
- abzüglich Ausnützungsertrag	- 8.00 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche	679.00 m ²
BGF max. zulässig (679.00 x 0.55) =	373.45 m ²
BGF ausgewiesen	
UG	29.54 m ²
EG	92.34 m ²
OG	123.09 m ²
Total	244.97 m ²
/ ausgewiesene AZ (244.97 - 679.00) =	0.36
Reserve (373.45 - 244.97) =	128.48 m ²

Energie

Das Gebäude wird mit Gas beheizt. Die Vorschriften des Kant. Energiegesetzes vom 17. Januar 2012 und der Kant. Energieverordnung vom 4. Juli 2012 (Stand 30. Juni 2014) bezüglich Wärmeschutz und Anforderungen an die haustechnischen Anlagen sind gemäss energetischem Einzelbauteilnachweis vom 13. Oktober 2020 erfüllt. Die vorgesehenen Innen-Dämmungen sind zwingend auszuführen.

Wohnhygiene

Um die minimalen Anforderungen gemäss § 53 BNO zu erfüllen, sind die vorgesehenen Fensterflächen/ Glasuren zwingend einzubauen.

Die Bestimmungen und Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen werden eingehalten. Einer Baubewilligungserteilung steht nichts im Wege.

III. BESCHLUSS

Gestützt auf den Sachverhalt und die Erwägungen wird das vorerwähnte Baugesuch mit folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:

Spezielle Auflagen und Bedingungen

- Da die bereits ausgebauten Räume nicht den Vorschriften entsprechen, muss der Bauherr diese innert 5 Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheides wieder in den rechtmässigen Zustand stellen und zur Abnahme melden.

Allgemeine Bedingungen

- Die Baubewilligung erstreckt sich nur auf öffentlich-rechtliche Belange. Privatrechtliche Ansprüche bleiben vorbehalten.
- Bei der Ausführung des Bauvorhabens sind die Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen, die „Besonderen Hinweise“ auf dem beigehefteten Merkblatt, sowie allfällige weitere Vorschriften der einschlägigen kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung zu beachten (§ 2 BNO).
- Für die Befolgung der baupolizeilichen Vorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind Bauherr und Bauleitung verantwortlich (§ 160 BauG).
- Für bewilligungspflichtige Projektänderungen (§§ 6, 59 BauG) vor Baubeginn oder während der Ausführung ist vorgängig ein Baugesuch einzureichen.
- Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernimmt die Gemeinde Wohlen keine Garantie für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung, usw. (§ 52 BauG).
- Dem Bereich Planung, Bau und Umwelt wird ein zeitlich unbeschränktes Recht eingeräumt, Baukontrollen in Bezug auf die Einhaltung der Baubewilligung, bzw. Bau- und Nutzungsordnung vorzunehmen. Sollten bei diesen Kontrollen Verstösse gegen die Baubewilligung oder Bau- und Nutzungsordnung festgestellt werden, gehen die Kontrollkosten (nebst allfälligen Bussen) zu Lasten des Verursachers.
- Tritt während der Bauausführung ein Wechsel in der Person des Bauherrn oder des Grundeigentümers ein, so ist dem Bereich Planung, Bau und Umwelt innert 10 Tagen schriftlich Mitteilung zu machen.
- Die kommunale Brandschutzbewilligung vom 9. November 2020 mit Bedingungen und Auflagen gilt als Bestandteil dieser Baubewilligung.

Energie

- Bezüglich Wärmeschutz und haustechnischer Anlagen ist das Kant. Energiegesetz vom 17. Januar 2012 und die Kant. Energieverordnung vom 4. Juli 2012 (Stand 30. Juni 2014) massgebend.
- Die energetischen Massnahmen gemäss Nachweis vom 13. Oktober 2020 sind für die Ausführung verbindlich. Die darin aufgeführte Wärmeleitfähigkeit der einzelnen Baustoffe (Lambda-Wert in W/mK) ist einzuhalten. Produkteänderungen sind dem Bereich Planung, Bau und Umwelt schriftlich mitzuteilen.

Bauplatzinstallation / Sicherheit / Umweltschutz / Entsorgung

- Bei Beanspruchung von öffentlichem Grund während der Bauphase (z.B. Barragen, Krane und dergleichen) ist dem Bereich Planung, Bau und Umwelt vor der Baufreigabe ein entsprechendes Gesuch zur Prüfung und Genehmigung einzureichen (§§ 26 bis 30 Strassenreglement vom 1. Juli 2001).
- Die Signalisation von Baustelle und Zufahrtsstrasse hat nach den Anordnungen der Regionalpolizei zu erfolgen. Die Bauherrschaft muss auf erstes Verlangen deren Weisungen nach einer dem Baustellenstand gerechten Signalisation nachkommen.
- Der Gesuchsteller hat während den Bauarbeiten dafür zu sorgen, dass die durch den Baustellenverkehr verschmutzten Strassen und Wege jeweils gereinigt werden. Auf der Baustelle müssen Ordnung, Reinlichkeit und einwandfreie hygienische Verhältnisse gewährleistet sein.
- Der Anstösserverkehr muss grundsätzlich gewährleistet werden. Allfällige unumgehbare Einschränkungen sind den Anstössern rechtzeitig durch die Bauherrschaft mitzuteilen.
- Die Baustelle ist gegen unbefugtes Betreten fachgemäss abzusperren, bzw. zu sichern und wenn erforderlich, bei Beginn der Dunkelheit zu beleuchten.
- Bezüglich Bauabfälle wird auf das Mehr-Mulden-Konzept des Schweizerischen Baumeisterverbandes (MMK) sowie auf die SIA-Empfehlung 430 vom November 1993 hingewiesen. Die Abfälle sind getrennt zu sammeln, zu verwerten oder entsprechend ihrer Qualität zu behandeln.

Baubewilligung / Baugesuch

18. Der auf der Baustelle anfallende Abfall ist gemäss Abfallverordnung VVEA vom 04. Dezember 2015 zu entsorgen.
19. Das Verbrennen von Baumaterialien auf der Baustelle ist untersagt (§ 16 Polizeireglement).
20. Während den Bauarbeiten sind alle Vorkehrungen zu treffen, um einen gefährdrohenden Zustand zu verhindern und die Nachbarliegenschaften möglichst vor Lärm, Staub, Rauch oder sonstigen Immissionen zu schützen (Art. 11 USG).
21. Für die Ausführung der geplanten Bauarbeiten gelten die emissionsbegrenzenden Massnahmen zur Verminderung des Baulärms. Als Checkliste dient der Massnahmenkatalog der BUWAL-Baulärm-Richtlinie vom 2. Februar 2000.
22. Für die Ausführung gilt die BUWAL/BAFU-Richtlinie Luftreinhaltung auf Baustellen, Baurichtlinie Luft, vom 1. September 2002. Vor allem müssen Baumaschinen >18 kW mit Partikelfilter ausgerüstet sein.

Kanalisation

23. Gemäss Abwasserreglement vom 1. März 2008 und gestützt auf die Berechnung der Abwasser-Anschlussgebühr muss die Bauherrschaft vor Baubeginn den Betrag von CHF 2'667.50 (inkl. MwSt) an die Finanzverwaltung Wohlen bezahlen.

Baubabnahme

24. Das Formular Selbstdeklaration/Anmeldung zur Bauabnahme ist dem Bereich Planung, Bau und Umwelt nach Beendigung der Bauarbeiten und vor der Bauabnahme einzureichen.

Kontrollen

25. Der Bauherr hat gemäss § 58 BauV die Bauzustandsmeldung zu machen. Sämtliche Kontrollen müssen schriftlich oder telefonisch gemeldet werden. Die Meldungen müssen mindestens 24 Stunden vor der vorzunehmenden Kontrolle bei den zuständigen Kontrollstellen liegen (Samstage, Sonntage und Feiertage = keine Meldetage). Bevor die Kontrollen durchgeführt sind, darf an den zu kontrollierenden Bauteilen nicht weitergearbeitet werden.

Zu melden sind:

Dem Bereich Planung, Bau und Umwelt Wohlen (baukontrolle@wohlen.ch oder Tel. 079 801 11 93):

- Baubeginn
- Die Baufreigabe erfolgt erst, wenn nachfolgende Bedingungen und Auflagen erfüllt sind:
 - Dieser Entscheid rechtskräftig ist
 - Die Abwasser-Anschlussgebühr bezahlt ist (Ziffer 23).
- Fertigstellung innert 5 Monaten (Formular Selbstdeklaration/Anmeldung Bauabnahme) (Ziffer 1, 24).

An Feuerschauer/Brandschutzbeauftragter (Tel. 056 622 04 27):

- Bezüglich Feuerungsanlagen und Brandschutz ist rechtzeitig mit dem Feuerschauer Hansruedi Breitschmid, Wohlen, Kontakt aufzunehmen. Die Rohbau- und Schlusskontrollen sind ihm direkt zu melden.

IV. GEBÜHREN

Baubewilligungsgebühr

Bewilligungsgebühr (Minimalgebühr)	CHF	200.00
Baupublikationskosten (Aargauer Zeitung und Wohler Anzeiger)	CHF	189.00
Brandschutzgebühr	CHF	95.00
Mehraufwand PBU Pauschal (vorgängiger Aufwand)	CHF	150.00
Total	CHF	634.00

Besonderer Aufwand gemäss § 3, Baugebührenreglement

Bei Mehraufwand wegen unvollständiger oder mangelhafter Unterlagen sowie für zusätzliche Kontrollen und Massnahmen wegen Nichtbeachtung von Bauvorschriften wird eine nach Zetaufwand bemessene Gebühr erhoben.

Abwasseranschlussgebühr

Gebührenberechnung: neue BGF UG/OG 29.54 m² + 25.50 m² = 55.04 m²

Bruttogeschossfläche Wohnen	55.04 m ² à CHF 45.00	CHF	2'476.80
zuzüglich Mehrwertsteuer 7.7 %		CHF	190.70
Total Abwasseranschlussgebühr inkl. MWST		CHF	2'667.50

Gültigkeit der Baubewilligung

Für die Geltungsdauer der Baubewilligung gilt § 65 Baugesetz. Der Grundstückseigentümer, bzw. der Bauherr verpflichtet sich, die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Rechtsmittelbelehrung

1. Falls Sie mit diesem Entscheid nicht einverstanden sind, können Sie dies innert einer nicht erstreckbaren Frist von 10 Tagen seit Zustellung dem Gemeinderat, 5610 Wohlen, schriftlich mitteilen. Damit wird der Entscheid vollständig aufgehoben und der Gemeinderat entscheidet selber.
2. Die schriftliche Mitteilung ist an keine Bedingungen geknüpft. Sie kann einen Antrag und eine Begründung enthalten.
3. Vorbehaltlich besonderer Bestimmungen ist das Verfahren vor dem Gemeinderat unentgeltlich. Ein Anspruch auf Ersatz allfälliger Parteikosten besteht nicht.
4. Erfolgt innert 10 Tagen keine schriftliche Mitteilung, wird der Entscheid rechtskräftig.

Rechtsmittelbelehrung gegen Gebührenerhebung

Gegen die Gebührenverfügung kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung beim Gemeinderat, 5610 Wohlen, Einsprache erhoben werden. Diese muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Protokollauszug an:

- Rolf Schaffner, Hofgutweg 51, 3400 Burgdorf (charge)
- mit folgenden Beilagen:
- Baugesuchsmappe mit Unterlagen gemäss Planliste vom 22. Oktober 2020
 - Kommunale Brandschutzbewilligung vom 9. November 2020
 - Rechnung für Abwasser-Anschlussgebühr
 - Rechnung für Bewilligungsgebühr, Baupublikationskosten, Brandschutzgebühren und Mehraufwand
 - Besondere Hinweise
 - Formular Selbstdeklaration/Anmeldung zur Bauabnahme

Kopie an:

- Architekturbüro Andreas Berger AG, Kirchenrain 2, 5610 Wohlen
- H.R. Breitschmid, Brandschutzbeauftragter/Feuerschauer, Ehrnsbachstrasse 4, 5610 Wohlen
- Geschäftsleitung zur Information
- Gemeindekanzlei zur Publikation
- Bereich Planung, Bau und Umwelt Wohlen (MM/mh BG Nr. 2020-0187)

Seite 5 von 6



Freundliche Grüsse
Planung, Bau und Umwelt


Marc Meier
Leiter Baugesuche


René Schreyer
Stv. Leiter Baugesuche

Seite 4 von 6



FINTRUST | IMMOBILIEN 078 710 27 50
catalano@fintrust-treuhand.com

Seite 6 von 6



Baubewilligung / Baugesuch

Planung Bau und Umwelt
Baugesuch

Wohlen

Strasse _____ Nr. _____ Baugesuch Nr. 2020-0187
Eingang 22. Okt. 2020
Publikation 30. Okt. 2020
Auflage vom 31. Okt. 2020 bis 30. Nov. 2020
Baubewilligung 21. Dez. 2020

Baherrschaft (Name): Rolf Schaffner			
(Adresse): Hofgutweg 51, 3400 Burgdorf			
Telefon:		Mobile: 079 353 30 61	Email: rolf.schaffner@outlook.com
Grundeigentümer (Name): Rolf Schaffner			
(Adresse): Hofgutweg 51, 3400 Burgdorf			
Telefon:		Mobile: 079 353 30 61	Email: rolf.schaffner@outlook.com
Projektverfasser (Name): Architekturbüro Andreas Berger AG			
(Adresse): Kirchenrain 2, 5610 Wohlen			
Telefon: 056 618 70 18		Mobile:	Email: info@be-ag.ch
Standort Bauplatz (Strasse und Nr.): Bursthalde 28			
Parzelle Nr.:	5878	Gebäude Nr.:	3313 Zone: WG2 Parzellenfläche m²: 687
Bauvorhaben: ☐ Abbruch ☐ Neubau ☒ Umbau			
Anzahl der Geschosse, inkl. Erd- und Dachgeschoss: 3		Total Wohneinheiten: 1	
Wohnung 1	Anzahl Zimmer: 5 + 2	Geschoss: 1-3	Lage: Fläche m²
Wohnung 2	Anzahl Zimmer:	Geschoss:	Lage: Fläche m²
Wohnung 3	Anzahl Zimmer:	Geschoss:	Lage: Fläche m²
Wohnung 4	Anzahl Zimmer:	Geschoss:	Lage: Fläche m²
Bei Baugesuchen mit 5 oder mehr Wohnungen ist ein separates Wohnungsverzeichnis einzureichen! (mitte, links, rechts)			
Anzahl best. Autoabstellplätze innen:	1	ausser: 1	Total: 2
Anzahl neue Autoabstellplätze innen:	0	ausser: 0	
Sind Räume für gewerbliche Nutzung oder industrielle Nutzung vorgesehen?		☐ Ja	☒ Nein
Wenn ja, welche?		Branche:	Fläche m²:
Bauart: ☐ Massivbau ☐ Fertigbau ☒ Leichtbau ☐ weitere			
Kellerumfassungsmauern: Stahlbeton		Kellerdecke: Stahlbeton	
Umfassungsmauern übrige Geschosse: Zweischalen Mauerwerk		Decke über Erdgeschoss: Stahlbeton	
Decken übrige Geschosse: Holz		Dacheindeckung und Farbe: Ziegel, Braun	
Farbe und Material Fassade: Weiss, gebrochen		Minergie: ☐ Ja	
Art der Heizung (auch best.): Gasheizung		Energieträger Wassererzeugung: Best.	
Bruttogeschossfläche m²: 244.965		AZ nach BNO: 0.55 AZ Projekt: 0.36	
Baudauer (ungefähre Angabe) Mt:		Umbauter Raum nach SIA 416: m³ à Fr.	
Baukosten (ohne Land) Fr. 30'000		Energiebezugsfläche:	

Die Bauprofile (vor Publikation) sind ab (nicht nötig) aufgestellt.

(Grenzsteine sind freizulegen und zu markieren/die Erdgeschosskote ist gut sichtbar zu bezeichnen)

Die Unterzeichner dieses Baugesuches bestätigen im Besitze der Bau- und Nutzungsordnung, des kant. Baugesetzes, des Abwasserreglementes und des Reglements über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde sowie evtl. Sondernutzungspläne zu sein, resp. die diesbezüglichen Vorschriften zu kennen und einzuhalten.

Unterschriften:
Baherrschaft

Grundeigentümer

Projektverfasser

- Beilagen zum Baugesuch
- ☐ Amtlicher Grundbuchauszug
 - ☐ Katasterplan 1:500
 - ☐ Projektpläne M 1: 100 (siehe Richtlinie für die Einreichung von Baugesuchen)
 - ☐ Kanalisationspläne M 1:100 (Schmutzwasser = braun, Sauerwasser = blau)
 - ☐ Antrag für Leistung Ersatzabgabe mit Plansatz
 - ☐ Berechnung Abwasser-Anschlussgebühr mit Schemaplan
 - ☐ Bau- und Materialbeschreibung
 - ☐ Detaillierte Berechnung Ausnützungsziffer mit Schemaplan
 - ☐ Parkplatzberechnung mit Schemaplan
 - ☐ Detaillierte Baukostenberechnung
 - ☐ Energienachweis
 - ☐ Lärmschutznachweis für Wärmepumpe
 - ☐ Parkplatzberechnung (MFH inkl. Veloabstellplätze)
 - ☐ Sichtzone bei Ausfahrten gemäss Merkblatt Sicht an Knoten und Ausfahrten

Weitere Unterlagen:

Alle Unterlagen sind von der Baherrschaft und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.

Richtlinien für die Einreichung von Baugesuchen

Die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wohlen (BNO) und der Bauzonenplan finden Sie auf der Website der Gemeinde Wohlen (www.wohlen.ch).

- Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äusseren oder inneren Gestalt verändern will, ist verpflichtet, der Abteilung Planung Bau und Umwelt die Pläne über das geplante Bauvorhaben einzureichen. Bewilligungspflichtig sind auch Nutzungs- und Zweckänderungen einzelner Räume oder eine Nutzungssteigerung.

Einer Baubewilligung bedürfen auch Kleinbauten wie Gartenhäuser, Schopfbauten, Überdachungen, Baracken, Automaten, Reklameanlagen usw. auch dann, wenn diese nicht auf Dauer bestimmt sind und allenfalls vom Eigentümer selbst erstellt werden. Ausnahmen siehe § 49 BauV.

- Die vorzulegenden Pläne sind:
 - Situationspläne (Katasterplankopie vom Bezirksgeometer, nachgeführt und nicht älter als 1 Jahr)
 - Situation mit vermasssten Grenzbeständen
 - Grundriss aller Stockwerke M 1:100
 - Kanalisationsplan mit eingezeichneten und dimensionierten Leitungen bis zum Anschluss an Gemeindekanalisation
 - Alle Fassaden M 1:100
 - Quer- und Längsschnitte M 1:100
 - Situationsplan M 1:100 oder 1:200 mit Umgebung, insbesondere Geländeanpassungen zu Nachbargrundstücken
 - Längsschnitte Garagenausfahrten (vom Garagator bis zur Strassengrenze)
 - Bei kleineren Bauobjekten sind auch Zeichnungen M 1:50 oder 1:20 zulässig.

Aus den Plänen sollen Zweckbestimmung und Dimensionierung der Räume, Treppenbreite, Art der Feuerungsanlagen sowie Konstruktionsart vom Gebäude ersichtlich sein. Boden- und Fensterflächenmasse sind im Grundriss einzutragen.

In Fassaden und Schnitten sind das gewachsene Terrain und der neue Terrainverlauf anzugeben. In den Erdgeschossgrundrissen sind die Gebäudeecken mit den jeweiligen Höhenkoten für gewachsenes und neues Terrain zu bezeichnen.

Die Abstände des projektierten Gebäudes oder Gebäudeteils von den Grenzen und den Nachbargebäuden sind im Situationsplan in Masszahlen einzutragen.

Gebäude, die zur Betreibung eines Gewerbes bestimmt sind, erfordern detaillierte Angaben über die Art des Betriebs.

- Das Baugesuchformular sowie sämtliche Pläne (im Normalformat 21cm x 29,7cm und gefaltet) sind im Doppel von Bauherr, Projektverfasser und Grundeigentümer unterzeichnet einzureichen.

Für Projekte, die neben der Genehmigung durch die kommunale Baupolizeibehörde auch derjenigen vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, Aarau, bedürfen (Bauten an Kantons- oder Nationalstrassen, öffentlichen Gewässern, ausserhalb Baugebiet sowie Industrie- und Gewerbebauten), ist das spezielle Formular der kantonalen Fachstelle in der jeweils notwendigen Anzahl einzureichen (Bezug bei Abteilung Planung, Bau und Umwelt).

- Bei Umbauten und/oder Änderung bereits genehmigter Pläne sind die Gesuchsunterlagen farblich wie folgt einzureichen:

- bestehende Bauteile: grau oder schwarz
- Abbruch: gelb
- Neu: rot

- Projektgenehmigung für Pflichtschutzräume oder Antrag zur Leistung einer Ersatzabgabe mit Beilagen gemäss Eingabeformular.

- Formular für Berechnung Abwasser-Anschlussgebühr.

Ohne diese Unterlagen wird das Baugesuch nicht behandelt.

- Das Abwasserreglement der Gemeinde Wohlen (Online-Schalter: www.wohlen.ch) ist verbindlich. Für die technischen Ausführungsvorschriften sind insbesondere die Schweizer Norm SN 592000 «Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung» sowie der Ordner «Siedlungsentwässerung» des kantonalen Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Umwelt, massgebend.

- Bei Offenerungsanlagen, Tankanlagen, Zapfsäulen und Umschlagplatzanlagen für wassergefährdende Flüssigkeiten ist ein spezielles Formular mit Projektplan und Beschreibung im Doppel einzureichen. Diese unterliegen der Genehmigung durch die Aargauische Gebäudeversicherung AGV, resp. durch den Gemeinderat.

- Leistungsanschlüsse für Elektrizität, Kanalisation, Wasser und Telefon sind vor Baubeginn festzulegen und in den Situationsplänen einzutragen. Mit den Lieferwerken ist vorgängig Kontakt aufzunehmen.

Bei Nichtbeachtung dieser Vorschriften gehen alle daraus entstehenden Mehrkosten zu Lasten der Baherrschaft.

Versicherungsnachweis

AGV Aargauische Gebäudeversicherung Gebäudeversicherung

Bleichemattstrasse 12/14
Postfach, 5001 Aarau
Tel.: 0848 836 800
www.agv-ag.ch



Herr
Rolf Schaffner
Hofgutweg 51
3400 Burgdorf

157463

Police Nr. 185406

Aarau, 25. Januar 2025
ANP / 005

Eigentümer/Eigentümerin

Rolf Schaffner

Diese Police ersetzt alle bisherigen mit derselben Policennummer. Die Aargauische Gebäudeversicherung gewährt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ab 01.01.2025 Deckung für folgendes Gebäude:

Gemeinde	Gebäude-Nr.	Gebäudeadresse	Baujahr
Wohlen	3313	Bursthalde 28	1986
Schätzdatum	Entwertung in %	Volumen (m3 nach SIA 116)	Index
25.09.1990	0.0	1'026	559

Gebäudebeschreibung

Einfamilienhaus, Garage

Versicherungsdeckung Neuwert	Versicherungswert CHF	Ansatz %	Jahresbeitrag CHF
Feuer und Elementar			
- Gebäude 923'700	983'000	0.330	324.40
- Umgebungsarbeiten (freiwillig) 59'300			
- Zusätzliche Aufräumkosten (freiwillig) Ja	983'000	0.010	9.85
Gebäudewasser (freiwillig) Ja	983'000	Max.	391.20
- Selbstbehalt CHF 200			
- Zusatzversicherung Aqua Plus Ja	983'000	Max.	40.10
Eidg. Stempelabgabe 5%			38.25
Interventionsabgabe	983'000	0.045	44.25
Präventionsabgabe	983'000	0.030	29.50
Total			877.55

Bitte beachten Sie die Rückseite und auch den zur Police gehörenden Anhang
Allfällige Rabatte sind in der Prämienrechnung aufgeführt

Rechtsmittel für die Feuer- und Elementarschaden- versicherung

Gegen diese Police kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit Zustellung bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV), Bleichemattstrasse 12/14, 5001 Aarau, Einsprache erhoben werden. Die Einsprache muss von der einschliessenden Partei selbst oder ihrer schriftlich bevollmächtigten Vertretung verfasst und unterzeichnet werden und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Eine Kopie der angefochtenen Police ist der Einsprache beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen. Es gelten keine Rechtsmittelstandsfristen.

Aargauische Gebäudeversicherung

A. Meier

André Meier
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

S. Proietto

Salvatore Proietto
Abteilungsleiter
Gebäudeversicherung

Hinweis für die Gebäudewasserversicherung

Stimmt der Inhalt der Police betreffend die Gebäudewasserversicherung nicht mit den getroffenen Vereinbarungen überein, so hat die Versicherungsnehmerin bzw. der Versicherungsnehmer binnen vier Wochen nach Empfang der Police deren Berichtigung zu verlangen, widrigenfalls ihr Inhalt als von ihm genehmigt gilt. Für Rechtsstreitigkeiten gilt der zivile Rechtsweg. Ordentlicher Gerichtsstand ist Aarau.

Hinweis: Uns ist der Schutz Ihrer Persönlichkeitsrechte und der rechtskonforme Umgang mit Personendaten ein grosses Anliegen. Informationen, wie wir Personendaten von Ihnen bearbeiten, finden Sie in unserer Datenschutzerklärung: <https://www.agv-ag.ch/datenschutzklausur/>

Versicherungssumme

Die Versicherungssumme wird alljährlich auf den Prämienverfall (1. Januar) gestützt auf den Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April) angepasst, wenn die Veränderung der Baupreise 2% oder mehr beträgt. Bruchteile von Indexpunkten werden bis 0.4 ab- und ab 0.5 aufgerundet.

Bauliche Veränderungen / Abbruch

Wertvermehrende Aus-, Um- oder Anbauten am versicherten Gebäude sind ab Baubeginn zur Bauzeitversicherung (steigende Versicherung) anzumelden. Sofern der Umbau bereits abgeschlossen ist, ist eine Nachschätzung zu verlangen. Im Schadenfall kann nur vergütet werden, was zur Versicherung beantragt worden ist.

Bei Abbruch des versicherten Gebäudes ist der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) unmittelbar nach vollendetem Abbruch Meldung zu machen.

Nutzungsänderung

Änderungen in der Nutzung des Gebäudes sind der AGV zwecks Begutachtung und Neufestsetzung des Prämiensatzes schriftlich mitzuteilen.

Adressänderung

Eigentümernwechsel, Adressänderungen oder Wechsel in der Verwaltung sind der AGV unter Bekanntgabe der Police-Nr. oder der Gebäude-Nr. und der Standortgemeinde schriftlich zu melden.

Versicherungsprämie

Bei der Prämienänderung liegt eine Abrechnung bei.

AGV Aargauische Gebäudeversicherung

Anhang zur Police Nr. 185406 vom 25. Januar 2025

Seite 1

Versicherte bauliche Umgebung (im Gebäudeversicherungswert enthalten)

CHF

- Einfriedung, Sockelmauern, Stellplatten, Gehwege, Treppen,
Einfahrt, Stützmauern, Waschlänge.

59'300

Zusätzlich durch den Gebäudeeigentümer gemeldete Werte ohne Schätzung
(im Gebäudeversicherungswert enthalten)

- Umbauten (Mehrwerte)