

Richtlinie

zur Einreichung eines Baugesuchs mit Gebührenberechnung

bei Fragen:

Bauverwaltung Böttstein

Kirchweg 16
CH-5314 Kleindöttingen

Tel. 056 269 12 26

bauverwaltung@boettstein.ch
www.boettstein.ch

gültig ab 1. Januar 2026

Geschätzter Bauherr, geschätzter Planer

Diese Richtlinie hilft Ihnen, dank einwandfreier Aktenlage möglichst effizient, zielgerichtet und gut orientiert durch den Vorgang des Baubewilligungsverfahrens hindurchzukommen und dadurch so rasch wie möglich die Baubewilligung in Empfang nehmen zu können. Voraussetzung sind korrekte und vollständig eingereichte Gesuchsakten.

Das Bewilligungsverfahren wird eröffnet, wenn die individuell nötigen Akten komplett sind.

Formelle Mindestanforderungen

- ✓ Aus allen Dokumenten muss klar ersichtlich sein, um welches Vorhaben es geht, auf was sie sich beziehen und welchem Zweck sie dienen. Geben Sie Ihren Akten einen klaren und verständlichen Titel.
Beispiel eines Titels: „Einfamilienhaus Musterweg 58 / Anbau neuer Wintergarten“
- ✓ Aus den Dokumenten müssen zweifelsfrei ersichtlich sein:
 - Bauherrschaft, mit Anschrift und E-Mail Adresse
 - Verfasser mit Anschrift und E-Mail Adresse
 - Objekt / genaue Lage (Adresse, Parzelle-Nr.)
 - Bei Plänen: Plantitel, Massstab, Plannummer und Plandatum; gegebenenfalls Revisionsdatum (*Beispiel: „004 - Fassadenplan 1:100, Dat: 04.02.2026, Rev. Dat. 22.03.2026“*)
- ✓ Bei An- Um- und Ausbauten oder bei Abänderung bereits bewilligter Bauten gelten farbliche Vorgaben in der Plandarstellung:
 - Bauteile ohne baulichen Massnahmen oder Änderungen schwarz, grau oder neutral
 - Bauteile die abgebrochen werden gelb
 - Bauteile ersetzt oder neu erstellen rot
- ✓ Die Unterlagen sind durch Bauherrschaft, Projektverfasser und allenfalls Eigentümer zu unterzeichnen.
- ✓ Einreichen (mit und ohne kantonale Zustimmung):
 - 3-fach in Papierform
 - 1-fach elektronisch (Format PDF)

- ✓ **Eingabeort**
Die Unterlagen sind klar geordnet der Bauverwaltung Böttstein, Kirchweg 16, 5314 Kleindöttingen einzureichen (per Post oder mit persönlicher Übergabe). Es wird empfohlen, einen detaillierten Lieferschein mitzugeben, den die Bauverwaltung im Sinne einer Empfangsbestätigung gegenzeichnen und in Kopie zurückgeben kann.
- ✓ **Formelle Eingangskontrolle / Triage**
Die Bauverwaltung triagierte die Gesuchsakten und bedient alle Fachstellen, auch den Kanton. Sie prüft im Sinne der Eingangsprüfung die Vollständigkeit und die Einhaltung der formellen Erfordernisse.
- ✓ **Vollständigkeit**
Baugesuche sind vollständig einzureichen. Mehraufwendungen infolge mangelhafter Baugesuche oder Nichtbeachtung von Vorschriften gehen zu Lasten der Bauherrschaft.
- ✓ **Orientierung an Rechtsgrundlagen**
Die Bauherrschaft bzw. die beauftragten Architekten und Planer sind verpflichtet, die einschlägigen Gesetze, Verordnungen, Reglemente, Richtlinien und Wegleitungen zu konsultieren und das Baugesuch konsequent nach den Rechtserlassen zu erarbeiten.
- ✓ **Zuständigkeiten**
Bewilligt werden die Gesuche gemäss der geltenden Kompetenzmatrix der Gemeinde Böttstein. Die Bauverwaltung kann jederzeit um Auskünfte angefragt werden, am einfachsten per E-Mail

Vorbehalt: Es ist nicht statthaft und führt zu Mehrkosten für die Bauherrschaft, wenn Baugesuche unvollständig eingereicht werden, im Sinne von «die Gemeinde soll sagen, was sie haben will ...». es ist nicht Angelegenheit der Bauverwaltung, Gesuche zu erarbeiten oder zu vervollständigen.

- ✓ **Gebühren**
Mit der Baubewilligung wird eine Gebührenrechnung versandt. Diese wird immer der Bauherrschaft zugestellt. Die verrechneten Gebühren basieren auf den einschlägigen Gemeindereglementen, vorab dem Gebührenreglement. Zudem werden Kosten weiterverrechnet, die externe Fachstellen und Mandatstragende für die Prüfung und Bearbeitung von Gesuchsunterlagen der Gemeinde in Rechnung gestellt haben. Generell sind Rechnungen innert 30 Tagen zu bezahlen, es sei denn, die Baubewilligung enthält eine andere Regelung.
- ✓ Verfügte Gebühren sind auch zu bezahlen, wenn von der Verfügung kein Gebrauch gemacht wird. Das gilt auch für Kosten (inkl. MwSt.) von Gemeinde, Fachstellen und Mandatsträgern, wenn das Gesuch abgeschrieben wird, wenn es durch anderweitige Gründe nicht zum Entscheid kommt (z.B. Handänderung, Insolvenz etc.) oder das Gesuch zufolge Rückzugs oder Nichtanhandnahme durch die Gemeinde abgeschrieben wird.
- ✓ Sonderfälle: Bei Arealüberbauungen oder bei Bauten im Perimeter von Gestaltungsplänen ist frühzeitig der Kontakt mit der Bauverwaltung zu suchen. Die entsprechenden Gesuche sollen in einem fortlaufenden Prozess zwischen Bauherrschaft, Architekt, Fachgutachter und Gemeinde entwickelt werden. Bei Arealüberbauungen wird das Fachgutachten des gemeindeseitigen Experten mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt. Die Kosten für die Erarbeitung des Fachgutachtens werden der Bauherrschaft weiterverrechnet. Die Honorartarife werden auf Anfrage mitgeteilt.

Baugesuch und Pläne

Dieser Teil kann als Lieferschein genutzt werden.
Ankreuzen, was bei der Einreichung beiliegt.

Pos. Thema

- 01 **Baugesuchsformular kommunal**
Baugesuchsformular kantonale (sofern Gesuch an den Kanton geht)
vollständig ausgefüllt und unterzeichnet
-
- 02 **Begleitschreiben**
Beschrieb Bauvorhaben
spezielle Erläuterungen und Anträge
Mindestens wird ein detaillierter Lieferschein (Zusammenstellung aller eingereichten Akten)
erwartet.
-
- 03 **Grundbuchauszug**
Es wird (je) ein aktueller Grundbuchauszug erwartet, über alle betroffenen Parzellen. Der
Auszug kann bestellt werden beim Grundbuchamt. Die Bestellung ist kostenpflichtig.
-
- 04 **Situationsplan**
Aktuelle Katasterkopie 1:500 mit vermasstem Projekteintrag
inkl. Grenzabstände und Höhenfixpunkt
-
- 05 **Erdgeschossplan**
mit Eintrag der Umgebung
Bei grösseren Vorhaben ist ein detaillierter **Umgebungsplan** mit entspr. Angaben gefordert
-
- 06 **Grundrisse aller Stockwerke**
mit Eintrag der Nutzung und Boden-/Fensterflächen, Nebenräumen mit Grössenangaben
Bodenkote Fertig im Treppenhaus, Balkone mit Fläche und Vermassungen
Balkonverglasungen, sofern vorgesehen
Untergeschossplan mit Werkleitungsangaben und mit Angaben zu Veloabstellplätzen und
Parkplatzanzahl und Behindertenparkplätzen sowie Angaben zum Standort Technikraum /
Heizung etc.
-
- 07 **Quer- und Längsschnitte**
mit aussagekräftigen Einträgen massgebendes und neues Terrain bis an Grundstücksgrenze
Ausfahrten aus Tiefgaragen und Vorplätze: Längsschnitte vermasst (bis zur Strasse)
-
- 08 **Ansichten**
mit Eintrag massgebendes und neues Terrain an den Fassaden sowie von Grenze zu Grenze
Vermassungen Absturzsicherungen und Höhe von Einfriedigungen
Angaben zu Materialisierungen, sofern keine Farb- und Materialisierungskonzept verlangt ist

Trinkwasser / Abwasser / Werke

Pos. Thema:

09 **Trinkwasseranschluss**

Wird der Trinkwasseranschluss neu gebaut oder erfährt er geänderte Anschlusswerte, so ist der geplante Trinkwasseranschluss (oder der zu ändernde) in den Untergeschossplan oder in einen separaten Werkleitungsplan einzuzeichnen und mit entsprechenden Angaben des Fachplaners zu versehen.

Die Gemeinde kennt aktuell kein spezielles Trinkwasser-Anschlussgesuchsformular. Die Prüfung des Anschlussgesuchs obliegt der Bauverwaltung in Zusammenarbeit mit dem Brunnenmeister und wird nicht speziell verrechnet (inkludiert in Baubewilligungsgebühr).

Link Wasserreglement: [5315.02 Wasserreglement-7-04.10.2012](#)

Link Erschliessungsfinanzierungsreglement: [kanregmi-Erschliessungsfinanzierungsreglement](#)

10 **Abwasser (Kanalisationsanschluss)**

Das Anschlussgesuch ist an die Gemeinde einzureichen, wird aber durch die Gewässerschutzfachstelle (aktuell Ingenieurbüro Senn AG, Nussbaumen, geprüft).

Link: [Umwelt | Ingenieurbüro Senn AG](#)

Die Gewässerschutzfachstelle gibt gerne detaillierte Auskunft.

- Eingabegesuch Kanalisationsanschluss (herunterzuladen ab Homepage Gemeinde)

Link zum Formular: [Kanalisationsbewilligung Formular.pdf](#)

- Katasterplan Eintrag Leitungsführung bis zur Gemeindekanalisation
- Entwässerung Gebäude/Umgebung Grundriss (in der Regel auf Plan 1:100)
- Versickerungsanlage mit geologischem Gutachten
- Kanalfernsehaufnahmen best. Leitung.
- Landwirtschaft: Dokumentation Hofdüngerverwertung und Entwässerungsanlagen

Das Kanalisationsanschlussgesuch ist bei Neu- Um- und Anbauten einzureichen. Auch wenn damit keine unmittelbare Erweiterung von Abwasserleitungssystemen einhergeht.

Die (externe) Prüfung ist kostenpflichtig. Die Kosten werden in der Regel zusammen mit der Baubewilligungsgebühr in Rechnung gestellt. Die Honorartarife werden auf erstes Gesuch bei der Fachstelle bekanntgegeben.

Link Abwasserreglement: [5315.02 Abwasserreglement 4 04.10.2012 Entwurf 4](#)

11 **Fernwärme- Anschlussgesuch**

Die Gemeinde unterhält in den Gebieten Kleindöttingen und Burlen eine Fernwärmeversorgung. Das Gesuchverfahren läuft losgelöst vom Baubewilligungsverfahren. Die einschlägigen Unterlagen sind separat, jedoch möglichst gleichzeitig mit dem Baugesuch an die Bauverwaltung einzureichen. Zuständig ist in der Bauverwaltung der Bereich Tiefbau/Liegenschaften. Telefon 056 269 12 27.

12 **Kommunikationsanlage (Internet, R/TV, Telefonie)**

Die Gemeinde unterhält ein eigenes Kommunikationsnetz, das vollständig durch die Firma GIB-Solutions bewirtschaftet wird. Dies gilt auch für die Swisscom-Anschlüsse.

Für Neuanschlüsse liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde. Die einschlägigen Unterlagen sind separat, jedoch möglichst gleichzeitig mit dem Baugesuch an die Bauverwaltung einzureichen. Zuständig ist in der Bauverwaltung der Bereich Tiefbau/Liegenschaften. Telefon 056 269 12 27.

Für Änderungen an bestehenden Anschlüssen liegt die Zuständigkeit bei GIB Solutions.

Kontakt: GIB-Solutions AG, Ifangstrasse 8, 8952 Schlieren / Telefon 044 200 00 00 /

E-Mail: info@gib-solutions.ch / Homepage: www.gib-solutions.ch

13 Elektrische Erschliessung

Zuständig ist die AEW Energie AG. Die nötigen Unterlagen sind direkt dort einzureichen.

Link: [Produkte und Dienstleistungen für Privatkunden](#)

Weitere Berechnungen und Nachweise

Fortsetzung Lieferschein

14 Weitere Berechnungen und Nachweise

Die Erfordernis ist im Einzelfall zu beurteilen / zu klären

- 14.1 AZ-Berechnung mit Plannachweis, nachvollziehbare Berechnungsdarstellung
- 14.2 kubische Berechnung und Baukosten
- 14.3 Attikaflächenberechnung mit Plannachweis (Vermassung im Plan)
- 14.4 Parkplatzberechnung (die PP inkl. BehiG-PP) müssen in den Plänen ersichtlich sein)
- 14.5 Berechnung Veloabstellplätze, wo vorgeschrieben (müssen in den Plänen ersichtlich sein)
- 14.6 Brandschutzkonzept, Brandschutzpläne, bitte abklären, ob eine kommunale oder kantonale Brandschutzbewilligung eingeholt werden muss.

Link zur Homepage AGV: [Brandschutz | Die Aargauische Gebäudeversicherung](#)

- 14.7 Wohnungsspiegel MFH
- 14.8 Nachweis Spielplatz (bei MFH)
- 14.9 Nachweis energetische Massnahmen

Link zum Portal / Formular: [Anmeldung EVEN Portal | EVEN](#)

Das Formular muss elektronisch eingereicht werden. Dem Baugesuch ist lediglich der Beleg der Einreichung in Papierform mit den Baugesuchsunterlagen abzugeben. Die Gemeinde prüft nur das elektronische Formular.

Die Prüfung ist kostenpflichtig, sofern sie extern erfolgt. Die Kosten werden in der Regel zusammen mit der Baubewilligungsgebühr in Rechnung gestellt. Die Honorartarife werden auf erstes Gesuch bei der Fachstelle bekanntgegeben (ersichtlich auf der Plattform).

- 14.10 Solaranlagen
Solaranlagen wie auch Wärmepumpenanlagen sind meldepflichtig, ausser in sensitiven Zonen, wo sie bewilligungspflichtig sind. Solaranlagen und auch Wärmepumpenanlagen sind wie die energetischen Nachweise über die Plattform EVEN zu melden / einzureichen.
Link zum Portal / Formular: [Anmeldung EVEN Portal | EVEN](#)
- 14.11 Lärmschutz-Gutachten, sofern Baute an Lärmbelastetem Standort
Link für Infos / Arbeitshilfen: [Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten - Kanton Aargau](#)
Lärm: Link für das Formular „Cercle Bruit“: [Cercle Bruit Schweiz](#)
- 14.12 Hochwasserschutznachweis (Eigendeklaration).

Bei Neubauten ist der Nachweis basierend auf der Gefahrenkarte (AGV) zu erarbeiten.

Link zur Gefahrenkarte: [Naturgefahrensicher bauen mit dem Naturgefahren-Check - Informationsplattform Gebäudeschutz vor Naturgefahren](#)

Link zum Hochwasserschutznachweis: [hochwasserschutznachweis.pdf](#)

- 14.13 Schutzraumbaupflicht: Die Gemeinde ist aktuell von der Schutzraumbaupflicht befreit. Das kann ändern. Aktuell ist bei Neubauten ein Ersatzabgabegesuch einzureichen.
Link: [Ersatzabgabe für nicht gebaute Schutzräume leisten - Kanton Aargau](#)
Die kantonale Prüfung ist kostenpflichtig. Die Kosten werden direkt durch den Kanton in Rechnung gestellt.
- 14.14 Erdbebensichere Bauweise (Eigendeklaration) Der Link ist derselbe wie bei Pt. 10.12.
- 14.15: Gewerbebetriebe: Plangenehmigung oder Planbegutachtung AWA
Link: [Planbegutachtungen - Kanton Aargau](#)

- 14.16 Behindertengerechtes Bauen (bei Mehrfamilienhäusern). Es gelten Die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes BehiG.
Link: [Bauen und Verkehr - Procap](#)
Die Prüfung ist kostenpflichtig, sofern Procap damit beauftragt wird. Die Kosten werden in der Regel zusammen mit der Baubewilligungsgebühr in Rechnung gestellt. Die Honorartarife werden auf erstes Gesuch bei der Fachstelle bekanntgegeben.
- 14.17 Hoch- und Höchstspannungsleitungen: Die Gemeinde Böttstein ist aufgrund der Nähe zu Kern- und Wasserkraftwerken von Freileitungen betroffen. Die Bauherrschaften müssen prüfen, ob das Vorhaben im Einflussbereich liegt. Gegebenenfalls muss Kontakt zur Eigentümerschaft der Freileitungsanlage aufgenommen und Auflagen abgeklärt werden.
Link Axpo: www.axpo.com
Link Swissgrid: www.swissgrid.ch
- 14.18 Gebäuderückbau. Ein Gebäuderückbau ist im Kanton Aargau bewilligungspflichtig. Erwartet wird die Einreichung des Gebäudechecks (Asbestuntersuchung) und ein Plan über das rückzubauende Gebäude (oder die Eintragung desselben in den Projektplan, sofern dies gut lesbar dazustellen ist).
Link zur Arbeitshilfe (Merkblatt Gebäuderückbau): [afu-uag-m-1-2016-01.pdf](#)
- 14.19 Farb- und Materialkonzept (sofern von der Bauverwaltung verlangt), ist in der Regel vor Baubeginn einzureichen oder anstelle des Konzepts kann eine Bemusterung m Bau verlangt werden.
- 14.20 Baustelleninstallationsplan (sofern von der Bauverwaltung verlangt), ist in der Regel vor Baubeginn einzureichen
- 14.21 Verfahrensspezifisch:
 Stehen die Bauprofile? Damit das Baugesuch öffentlich aufgelegt werden kann, müssen die Bauprofile rechtzeitig und vollständig aufgestellt sein. Die Bauverwaltung nimmt einen Augenschein vor, bevor die Ausschreibung veranlasst wird.
Das Stellen der Profilstangen entfällt, wenn das Baugesuch im vereinfachten Baubewilligungsverfahren im Sinne von § 61 BauG eingereicht wird.
In diesem Fall muss das Formular «Kenntnisnahme zum Baugesuch und Verzicht auf Einwendung» zwingend mit dem Baugesuch eingereicht werden.
 Das Formular ist ab Homepage zu beziehen.
-

Anschlussgebühren berechnen

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die zur Berechnung der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser (wird mit der Baubewilligung verfügt) nötigen Angaben mit dem Baugesuch einzureichen (siehe Richtlinien). Diese kann auf diesem, aber auch auf einem separaten Formular vorgenommen werden.

Wasserversorgung

(Kapitel D, § 23 ff Reglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen)
(Kapitel B, Abteilung II „Anschlussgebühren“, lit a-c Gebührenreglement)

1. Für alle Bauten
 - pro m² massgebender Gesamtgeschossfläche der angeschlossenen Bauten m2 x Fr. 35.00 =
2. Für Schwimmbäder über 10 m³ Nettoinhalt
 - pro m³ Nettoinhalt m3 x Fr. 20.00 =
3. Bauwassertarif (Bauwasserbezug nicht über Wasserzähler)
 - pro Wohnung Fr. 150.00
 - pro Industrie-/Gewerbe- oder landwirtschaftlicher Baute Fr. 500.00
 - Allfälliger Bezug ab Hydrant wird gesondert verrechnet.

Abwasserentsorgung

(Kapitel E, § 36 ff Reglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen)
(Kapitel C, Abteilung II „Anschlussgebühren“, lit a-e Gebührenreglement)

1. Für alle Bauten (detaillierte Berechnung dem Gesuch beilegen)
 - pro m² massgebender Gesamtgeschossfläche der angeschlossenen Bauten (also Wohn-, Büro-, Gewerbe- und Industrie- sowie Landwirtschaftsbauten inkl. Ökonomiegebäuden mit oder ohne Viehhaltung sowie Einstellhallen, Garagen usw.) m2 x Fr. 50.00 =
 - pro m2 der gesamten Dachfläche bei senkrechter Projektion (sofern an Kanalisation angeschlossen).
(Bei Versickerung oder Ableitung in Vorfluter entfällt diese Position vollständig) m2 x Fr. 65.00 =
 - pro m2 der in die Kanalisation entwässerten Hartfläche m2 x Fr. 65.00 =
 - Für Zier- und Schwimmbassins über 10 m³ Nettoinhalt, pro m³ Nettoinhalt m3 x Fr. 20.00 =

Genehmigt durch den Gemeinderat am 10. November 2025
Inkraftsetzung per 1. Januar 2026

Gemeinderat Böttstein