

1. Allgemeines

1.1 Verantwortlichkeit

Für die Befolgung der Bauvorschriften und die Übereinstimmung der Bauten mit den Plänen sind der Bauherr, die Eigentümer oder sonstige Berechtigte, der Projektverfasser, der Unternehmer und die Bauleitung verantwortlich. Für allfällige Schäden am öffentlichen Eigentum haftet der Bewilligungsnehmer.

1.2 Pläne

Von den genehmigten Plänen (Gemeindestempel/Unterzeichnung) darf nicht abgewichen werden. Für jede Änderung ist eine Eingabe zur Genehmigung einzureichen.

1.3 Ausführungspläne

Spätestens nach Bauvollendung sind der KIP Siedlungsplan AG, 5610 Wohlen, drei Exemplare des ausgeführten Werkes (PAW) zu übergeben. Diese haben sämtliche Werkleitungen, insbesondere die Hausanschlüsse, zu enthalten.

1.4 Containerplätze

Sammelplätze für Container müssen im Voraus mit dem Leiter Gemeindewerke, Manuel Koller, Tel. 056 648 42 37 oder 079 636 12 90, besprochen werden.

2. Bauabnahmen

2.1 Schriftliche Anmeldung

Die folgenden Kontrollen und Abnahmen sind der Gemeindekanzlei schriftlich mit den zur Verfügung gestellten Meldekarten anzumelden:

- a) Baubeginn und Schnurrgerüstkontrolle
- b) Rohbaukontrolle
- c) Bauvollendung

Die Abnahmekontrollen erfolgen durch den Bauberater/-kontrolleur, Herr Philip Hofer, Tel. 056 648 74 29.

2.2 Schnurrgerüst

Für das Schnurrgerüst ist der Eigentümer bzw. Bauherr verantwortlich. Er muss gegenüber der Gemeinde Oberwil-Lieli bestätigen, dass das Bauprojekt nach den genehmigten Plänen abgesteckt wurde.

Die Gemeinde kann für eine Nachkontrolle (gemäss BO Anhang II Abs. 4) der Schnurrgerüstabnahme den Bezirksgeometer Bremgarten, Portmann + Partner, 5620 Bremgarten, Tel. 056 648 76 01, aufbieten.

2.3 Entwässerungsanlagen

Die Entwässerungsanlagen (ausserhalb und innerhalb des Gebäudes) sind mindestens 1 Tag vor dem Eindecken zur Abnahme dem Büro KIP Siedlungsplan AG, 5610 Wohlen, Tel. 056 618 30 10, zu melden.

2.4 Wasseranschluss

Der Wasseranschluss ist mindestens 5 Tage vor dem Eindecken dem Brunnenmeister, Herr Manuel Koller, Tel. 056 648 42 37 oder 079 636 12 90, zu melden.

2.5 Brandschutz

Die Abnahmekontrollen sind direkt mit dem kommunalen Brandschutzbeauftragten, Herr Ueli Lütolf, Brandschutzexperte/Kaminfeger, Hilfikon, Tel. 056 622 04 54 und 079 662 66 68, abzusprechen.

3. Baustelle

3.1 Bauplatzinstallation

Die Inanspruchnahme von öffentlichem Grund für Bauinstallationen oder Materialdepots ist bewilligungs- und gebührenpflichtig. Im Falle der Beanspruchung von öffentlichem Grund ist vor Baubeginn der Bauinstallationsplan zur Genehmigung einzureichen.

3.2 Parkierung

Das Parkieren von Fahrzeugen von Lieferanten, Handwerkern und Unternehmern auf öffentlichem Grund (Strassen, Trottoirs, Wege etc.) ist untersagt. Die Bauherrschaft hat geeignete temporäre Parkplätze auf privatem Grund zur Verfügung zu stellen.

3.3 Schutzvorkehrungen

Die Baustelle ist gemäss § 10 Polizeireglement der Gemeinde Oberwil-Lieli zu sichern und zu signalisieren. Es sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Die Baustelle ist genügend zu signalisieren und abzuschränken. Den öffentlichen Einrichtungen wie Vermessungszeichen, Hydranten, Schächte, Leitungen, Bäume und dergleichen ist die nötige Aufmerksamkeit zu schenken. Der Verkehr ist während der gesamten Bauphase auf den öffentlichen Strassen einwandfrei zu gewährleisten.

3.4 Reinigung

Die Baustellenzufahrten sind während des Baus immer sauber zu halten. Zum Schutze vor Verunreinigungen sind die Ausfahrten bis 10 Meter ab dem Strassenrand zu bekiesen.

3.5 Aufbrüche

Die Gräben im öffentlichen Strassengebiet sind mit Kies ab Wand schichtweise aufzufüllen. Der Belag ist sofort wieder einzubauen. Für Aufbrüche im Bereiche der Kantonsstrassen ist die ausdrückliche Bewilligung des Kreisingenieurbüros III, Werkhof, 5610 Wohlen, erforderlich.

3.6 Baulärm

Die Ruhezeiten gemäss § 14 Polizeireglement der Gemeinde Oberwil-Lieli sind einzuhalten. Demnach gelten Ruhezeiten von 12.00 Uhr bis 13.00 Uhr und von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr (samstags ab 18.00 Uhr. Arbeiten im Freien an Sonn- und Feiertagen sind verboten).

3.7 Bauabfälle

Im Sinne von Art. 17 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) sind die Bauabfälle auf der Baustelle dem 3-Mulden-Konzept entsprechend zu trennen (unverschmutztes Aushub- und Abraummateriale / Abfälle, die ohne Behandlung auf Inertstoff-Deponien abgelagert werden dürfen / andere Abfälle). Die Abfälle sind der fachgerechten Wiederverwertung bzw. Entsorgung zuzuführen.

3.8 Bauabwasser

Es darf kein Bauabwasser auf öffentlichen Grund oder in die Kanalisation fließen. Vor Baubeginn bzw. Schnurgerüstabnahme ist eine Absetzgrube einzurichten.

4. Entwässerung (massgeblich ist das Abwasserreglement)

4.1 Entwässerungsprojekt

Vor Baubeginn müssen die Kanalisationspläne durch den Gemeinderat genehmigt sein. Grundlage für die Abwasseranlagen bildet die kantonale Ordner "Siedlungsentwässerung". Der Fachingenieur (Büro KIP Siedlungsplan AG, 5610 Wohlen) überprüft die Projekte und Bauausführung. Er ist ermächtigt und beauftragt, Mängelbehebungen und die Änderung vorschriftswidriger Anlagen direkt zu verfügen.

4.2 Abnahme

Die Entwässerungsanlagen (ausserhalb und innerhalb des Gebäudes) sind mindestens 5 Tage vor dem Eindecken zur Abnahme dem Büro KIP Siedlungsplan AG, 5610 Wohlen, Tel. 056 618 30 10, zu melden.

Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung hat der Bauherr die Kosten für das Orten und für die nachträgliche Kontrolle mittels Kanalfernsehen zu übernehmen. Die Gemeinde behält sich zudem vor, bereits vor der Kontrolle eingedeckte Gräben auf Kosten der Bauherrschaft wieder öffnen zu lassen.

Für sämtliche erdverlegten und schmutzwasserführenden Anlageteile der Gebäude- und Grundstückentwässerung werden Dichtigkeitsprüfungen verlangt. Die Prüfung hat gemäss SIA 190 sowie der VSA-Richtlinie "Dichtigkeitsprüfungen an Abwasseranlagen" zu erfolgen und muss durch ein ausgewiesenes Fachunternehmen ausgeführt werden. In der Gemeinde Oberwil-Lieli ist die Dichtheitsprüfung durch eines der nachstehenden Unternehmen auszuführen:

- ISS Kanal Services AG, 5623 Boswil, 0800 678 800
- S. Stutz Kanalreinigung AG, 5314 Kleindöttingen/8952 Schlieren, 056 284 27 67
- Lüpold AG Reinigungsdienst, 5103 Möriken, 062 887 08 70
- Hächler-Reutlinger AG, 5430 Wettingen, 056 438 05 75

4.3 Qualitätssicherung

Für Schmutz- resp. Regenwasserleitungen sind nur dafür geeignete resistente Rohre, die nach Qplus zertifiziert sind, zu verwenden. Sie müssen wasserdicht sein. Es dürfen nur den Rohrarbeiten entsprechende, von den Rohrherstellern empfohlene Dichtungen verwendet werden.

5. Wasserversorgung (massgeblich ist das Wasserreglement)

5.1 Wasseranschluss

Der Wasseranschluss bis und mit Wasseruhr ist durch einen in der Gemeinde Oberwil-Lieli autorisierten Installateur ausführen zu lassen.

Autorisiert sind:

- Eichholzer Haustechnik AG, Augenweidstrasse 2, 8966 Oberwil-Lieli, 056 460 22 60
- Gebr. Wiederkehr AG, Habsburgstrasse 47, 8964 Rudolfstetten-Friedlisberg, 056 633 20 80

Die Kosten für den Hausanschluss ab Anschlussstelle gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Anschlussstelle und die detaillierte Leitungsführung bis zur Wasseruhr werden durch den autorisierten Installateur in Rücksprache mit dem Gemeinderat bzw. dem Brunnenmeister festgelegt. Es wird empfohlen, das Frischwasser von der Hausverteilung zu filtern.

Für weitere Auskünfte wenden Sie sich an den Brunnenmeister, Herr Manuel Koller, Tel. 056 648 42 37 oder 079 636 12 90

5.2 Materialwahl Hausinstallationen

Laut Ergebnis der Wasserproben sind die Härtegrade des Wassers als hart bis sehr hart zu bezeichnen. Bei den sehr niedrigen pH-Werten (unter 7,3) wird dringend empfohlen, bei den Hausinstallationen nicht korrodierende Werkstoffe zu verwenden (keine verzinkten Stahlrohre).

5.3 Bauwasser

Das Bauwasser darf nicht direkt ab dem öffentlichen Wassernetz (Hydranten) bezogen werden. Vor Schnurgerüstabnahme ist eine Bauwasserbezugsstelle einzurichten. Der Bauwasserbezug wird in der Regel pauschal verrechnet. Die Pauschale wird vom Gemeinderat gemäss Tarif festgesetzt.

6. Elektrisch (massgeblich ist das Elektrareglement)

6.1 Elektroanschluss

Der Hausanschluss bis und mit Zähler/Empfänger ist durch den autorisierten Installateur [Dorfteil Lieli: Firma Bruno Stutz AG, Berikon, 056 648 48 00 / Dorfteil Oberwil: Firma Elektro Fröhli, Rudolfstetten-Friedlisberg, 056 649 20 40] ausführen zu lassen. Jede Wohnung ist mit einem eigenen Zähler auszurüsten.

Die Kosten für den Hausanschluss ab Anschlussstelle gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Die Anschlussstelle und die detaillierte Leitungsführung bis und mit Fassadenanschlusskasten werden durch den autorisierten Installateur in Rücksprache mit dem Gemeinderat festgelegt.

Das Anschlussgesuch (Neubauten) resp. die detaillierte Hausinstallationsanzeige (Um- und Erweiterungsbauten) ist rechtzeitig vor Arbeitsausführung dem Gemeinderat zur Genehmigung einzureichen.

Zu beachten sind im weiteren die besonderen Vorschriften über den Einbau von Fundamentern.

Für Auskünfte wenden Sie sich an den zuständigen Fachingenieur (AEW Energie AG, Ringstrasse 5, 5620 Bremgarten, www.aew.ch, Telefon 056 648 44 15).

6.2 Installationsrohr Fernablesung

Für die spätere Fernablesung der Wasseruhr ist zwischen der Wasseruhr und dem Standort der Stromzähler (Fassadenanschlusskasten oder Hauptverteilung) ein Installationsrohr 11 mm zu verlegen.

6.3 Baustrom

Für die Messung des Baustroms stellt die Elektra Oberwil-Lieli einen Zähler zur Verfügung. Die Installation ist durch den autorisierten Ortsinstallateur auf Kosten der Bauherrschaft ausführen zu lassen. Beschädigte Geräte werden der Bauherrschaft in Rechnung gestellt. Vor Baubeginn ist der Gemeindekanzlei ein Installationsgesuch einzureichen.

7. Weitere Vorschriften und Hinweise

7.1 Amtliche Vermessung

Nach Bauvollendung wird der Bezirksgeometer Bremgarten, Portmann & Partner, 5620 Bremgarten, die Amtliche Vermessung nachführen (Gebäudenachführung usw.). Gemäss § 47 Abs. 3 der kantonalen Geoinformationsverordnung (KGeolV) werden die Kosten von der zuständigen Stelle den zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung im Grundbuch eingetragenen Grundeigentümern in Rechnung gestellt.

7.2 Umgebung

Zu den Nachbarparzellen ist die Terrainanpassung mit den betroffenen Nachbarn abzusprechen.

Entlang von Strassen und Wegen sind horizontale Bankette von 60 cm Breite anzuordnen und freizuhalten. Bei Ausfahrten und Einmündungen sind die nötigen Sichtzonen freizuhalten. Am Bauzonenrand bzw. gegen die offene Landschaft soll die Gartengestaltung so erfolgen, dass der weiche Terrainübergang zum Landwirtschaftsland erhalten bleibt (keine Hangbefestigungen mit Steinen, Mauern etc.; nur einheimische Sträucher und Bäume).

7.3 Schlüsselrohr

Bei Mehrfamilienhäusern, Gewerbeliegenschaften, Überbauungen mit Tiefgaragen, Fotovoltaikanlagen usw. wird empfohlen, der Feuerwehr den Zugang mittels Einbau eines Schlüsselrohres zu ermöglichen. Der Einbau ist mit dem Feuerwehrkommandanten Christoph Oetiker, Tel. 056 633 62 15, Natel 076 577 82 28, feuerwehr.oberwil-lieli@bluewin.ch, abzusprechen.

7.4 Briefkasten

Für die Platzierung, Masse, Beschriftung usw. der Briefkasten sind die Bestimmungen der Post zu beachten. Bei den Poststellen bzw. der Post erhalten Sie Auskunft.

7.5 Erdbebengerechte Bauweise

Nach § 51 Abs. 1b BauV muss mit dem Baugesuch, spätestens vor Baubeginn, eine Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten sowie von Umbauten mit Eingriff in die Tragkonstruktion eingereicht werden.

7.6 Hochwasserschutz / Oberflächenabfluss

Gemäss den geltenden Bestimmungen muss im Baubewilligungsverfahren der Hochwasserschutz nachgewiesen werden. Die verbindliche Grundlage dazu bildet die Gefahrenkarte Hochwasser. Diese Karte kann auf dem Geoportal des Kantons Aargau eingesehen werden (www.ag.ch/geoportal). Im Gemeindegebiet von Oberwil-Lieli liegen gemäss der aktuellen Gefahrenkarte Hochwasser nur wenige Grundstücke in einer Gefahrenzone.

Viele Grundstücke liegen aber in einem Gebiet, für das die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss einen möglichen Starkregenabfluss ausweist. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wurde vom Bundesamt für Umwelt publiziert und zeigt schweizweit die potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiete auf (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss).

Im Kanton Aargau ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss derzeit baurechtlich nicht verbindlich. Die Aarg. Gebäudeversicherung (AGV) empfiehlt, Schutzmassnahmen dennoch freiwillig umzusetzen. Die Gefährdung muss vor Ort überprüft werden. Bei Bedarf kann die AGV beratend beigezogen werden. Nach einem Überschwemmungsschaden kann die AGV geeignete Schutzmassnahmen verlangen. Nachträgliche Massnahmen sind in der Regel teurer und nur schwer ins Gesamtbild einzufügen.

7.7 Radon

Die rechtlichen Bestimmungen zum Radonschutz sind in der Strahlenschutzverordnung (StSV, SR 814.501) festgehalten. Im Baubewilligungsverfahren muss die Bauherrschaft auf die Anforderungen der StSV betreffend Radonschutz aufmerksam gemacht werden. Das Informationsblatt kann auf der Internetseite des Amtes für Verbraucherschutz eingesehen werden (www.ag.ch > Verbraucherschutz > Chemie- & Biosicherheit > Radon > „Mehr zu Thema“). Das Informationsblatt enthält eine Selbstbeurteilung, um das Radonrisiko abzuschätzen.

8. Verschiedenes

8.1 Garantie und Haftung

Durch die Erteilung der Baubewilligung und die Ausübung der baupolizeilichen Kontrolle übernimmt die Gemeinde keinerlei Garantie für die Konstruktion, Festigkeit, Materialeignung etc. Die Haftung für das Bauwerk liegt in jedem Falle beim Werkeigentümer.

8.2 Gebäudeversicherung

Das Gebäude ist sofort nach Baubeginn der Aarg. Gebäudeversicherung (AGV), 5001 Aarau, zu versichern (steigende Bauversicherung) und nach Fertigstellung zur Schätzung anzumelden. Zu versichern sind auch bauliche Veränderungen, die eine Erhöhung des Bauwertes ergeben. Der Anmeldung zur Bauversicherung an die AGV ist eine Kopie des mit dem Genehmigungsvermerk der Baubehörde versehenen Situationsplans beizulegen.

8.3 Anschlussgebühren

Alle mit Werkleitungen (Versorgung und/oder Entsorgung) versehenen Objekte sind anschlussgebührenpflichtig. Die Gebührenpflicht wird auch durch Um- und Ausbauten, Erweiterungen, Nutzungs- bzw. Zweckänderungen oder Nebenanlagen (Schwimmbassins etc.) ausgelöst. Der Gebührenpflicht unterliegen demnach alle durch Bauarbeiten geschaffenen Gebäudemehrwerte. Die Gebührenerhebung erfolgt spätestens nach Bauvollendung bzw. Vorliegen der Gebäudeschätzung durch separate Verfügung.

8.4 Baudepot

Die Gemeinde erhebt von der Bauherrschaft zusammen mit den Anschlussgebühren ein Baudepot. Das Depot dient der Gemeinde als Sicherheit für die Anschlussgebühren-Abrechnung, für den Bauwasserzins und den Baustrom, für ordnungsgemässe Rückgabe des Baustromzählers, für sämtliche Auslagen der Gemeinde wie Baukontrollen/Gutachten und für Ersatzvornahmen bei Nichtbeachten der Baubewilligungsvorschriften (Strassenreinigung, Aufbrüche, Ablagerungen etc.). Nach Bauvollendung wird zusammen mit den Anschlussgebühren über das Depot abgerechnet.