

Baugesuch

Zutreffendes
ankreuzen

und Gesuch um Anschluss an die

- Kanalisation**
- Wasserversorgung**
- Stromversorgung**
- Fernwärmeversorgung** (im Doppel einreichen)

(leer lassen)

Eingang 11.03.2025
Publikation _____
Auflage vom _____ bis _____

Gesuchsteller (Name, Adresse) Bauherr, evtl. Bevollmächtigter: Peter Flükiger, Herrenmatt 3, 5200 Brugg AG Tel. Nr.: -
Grundeigentümer: Peter Flükiger, Herrenmatt 3, 5200 Brugg AG Tel. Nr.: -
Projektverfasser: Planer Studio GmbH, Döttingerstrasse 12, 5303 Würenli Tel. Nr.: 056 281 22 88

Bauvorhaben (z.B. Einfamilienhaus, Garage, Geschäftshaus usw.) Abbruch best. EFH und Neubau Wohnüberbauung mit Tiefgaragen

Standort Strasse und Nr. Dorfstrasse 4, 5213 Villnachern Kat.-Plan-Nr. _____ (leer lassen)
Ortsbez. (sofern keine Strassenbez.) - Parz. Nr. 30
Brandversicherungs-Nr. (bei An- und Umbauten): -

Beschreibung der Baute Anzahl der Geschosse inkl. Erd- und Dachgeschoss: _____ Anzahl Wohnungen: 11
Anzahl der Zimmer pro Wohnung 1 Wohnungen à 2.5 Zimmer, 4 Wohnungen à 4.5 Zimmer
6 Wohnungen à 3.5 Zimmer, _____ Wohnungen à _____ Zimmer

Sind Räume für gewerbliche Benützung vorgesehen und welche?
Nein

Bauart Gewerbe- oder Industriebauten: 0
Anzahl oberirdische Garagen: 0 Anzahl oberirdische Abstellplätze: 2
Anzahl unterirdische Garagen: 2 Anzahl unterirdische Abstellplätze: 20
Kellerumfassungsmauern Stahlbeton Kellerdecke Stahlbeton
Umfassungsmauern übrige Gesch. Stahlbeton + Backstein Decke über Erdgeschoss Stahlbeton
Decke über übrigen Geschossen Stahlbeton Dacheindeckung mit integrierte PV-Anlage
Farbliche Gestaltung: Dach integrierte PV-Anlage Fassaden gem. Materialisierungskzpt

Art der Heizung: Erdsonenwärmepumpe (Sole / Wasser-Wärmepumpe) (Elektro, Fernwärme, Gas, Öl, Wärmepumpe usw.)

Ausnützungsziffer: 0.61 (sofern in Bau- und Zonenordnung enthalten) Summe aller nutzbaren Brutto-Geschossflächen
reine Grundstücksfläche
Bitte Berechnungsschema beilegen

Baukosten (approximativ, ohne Land und Umgebungsarbeiten): CHF 5'100'000.00
Bitte Kostenschätzung aufgrund der kubischen Berechnung nach SIA-Normen beilegen.

Profile Die Profile sind aufgestellt und die Grenzsteine freigelegt oder durch den Grundbuchgeometer rekonstruiert worden ab 10.03.2025

Bemerkungen

Ort und Datum 10.03.2025
Unterschriften
Bauherr/Bevollmächtigter [Signature] Grundeigentümer [Signature] Projektverfasser [Signature] Verantwortlicher Bauleiter [Signature]

- Beilagen**
- Grundbuchplan 3fach (amtliche Katasterkopie)
 - Baupläne im Doppel, 1:100 (Grundrisse, Fassaden, Schnitte)
 - Situationsplan Wasseranschluss und Anschluss Kanalisation im Doppel
 - Detaillierte Berechnung der Ausnützungsziffer
 - Eingabe baulicher Zivilschutz (Baugesuchsprojekt 1fach; Schutzraumprojekt 1:50, 2fach)
 - Baukostenschätzung
 - Vollständige Anzahl Plansätze inkl. spez. Formular der Kant. Koordinationsstelle (notwendig bei Bauten an Kantonsstrassen, Bächen/Flüssen, ausserhalb Baugebiet, Industrie- und Gewerbebauten)
 - Weitere Beilagen:
 - Gesuch für Ölfeuerungs-, Gas- und Tankanlagen usw.
 - Nachweis der Wärmedämmung
 - Nachweis des Lärmschutzes
 - Anschlussbegehren für Fernwärmeversorgung
 - Gesuch für die kommunale/kantonale Brandschutzbewilligung
 - Schriftliche Begründung von Ausnahmegewilligungen

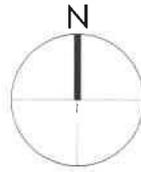
Bitte wenden

Katasterplan

10.03.2025

Projekt-Nr. 428.1 & 428.2
Überbauung Villnachern

Dorfstrasse 2 & 4, Parz. 29 & 30, 5213 Villnachern



Format A4

Mst. 1:500

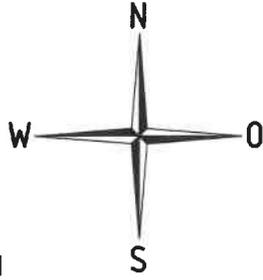
Gez. SK



PLANER STUDIO

Villnachern

1:500



KANTON AARGAU

422

12

11

10

423

10

15

30

29

26

6

28

4

23

2

27

11

5

Gätterlächer

3

25

50

22

1

21

18

338

215

52

124

Rest. Bären
13
17

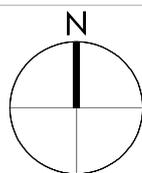
Beglaubigt



Schwarzplan

10.03.2025

Projekt-Nr. 428.1 & 428.2
Überbauung Villnachern



Format A4

Mst. 1:1000

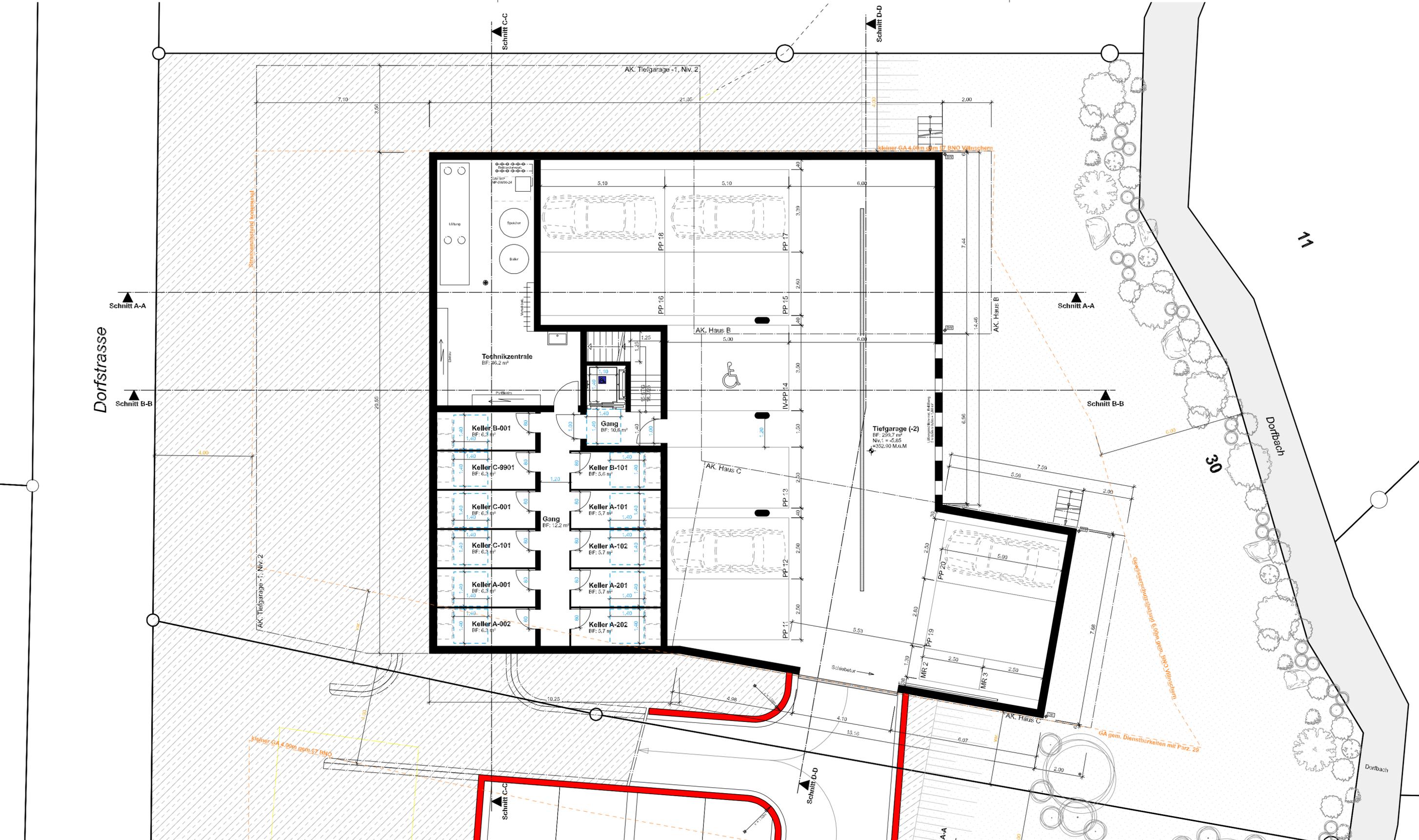
Gez. SK



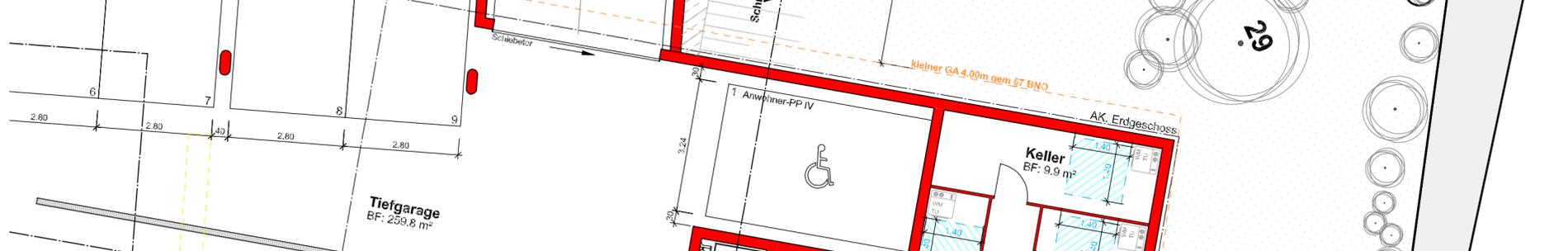
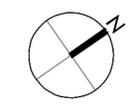
PLANER STUDIO
kreative & zeitlose Architektur

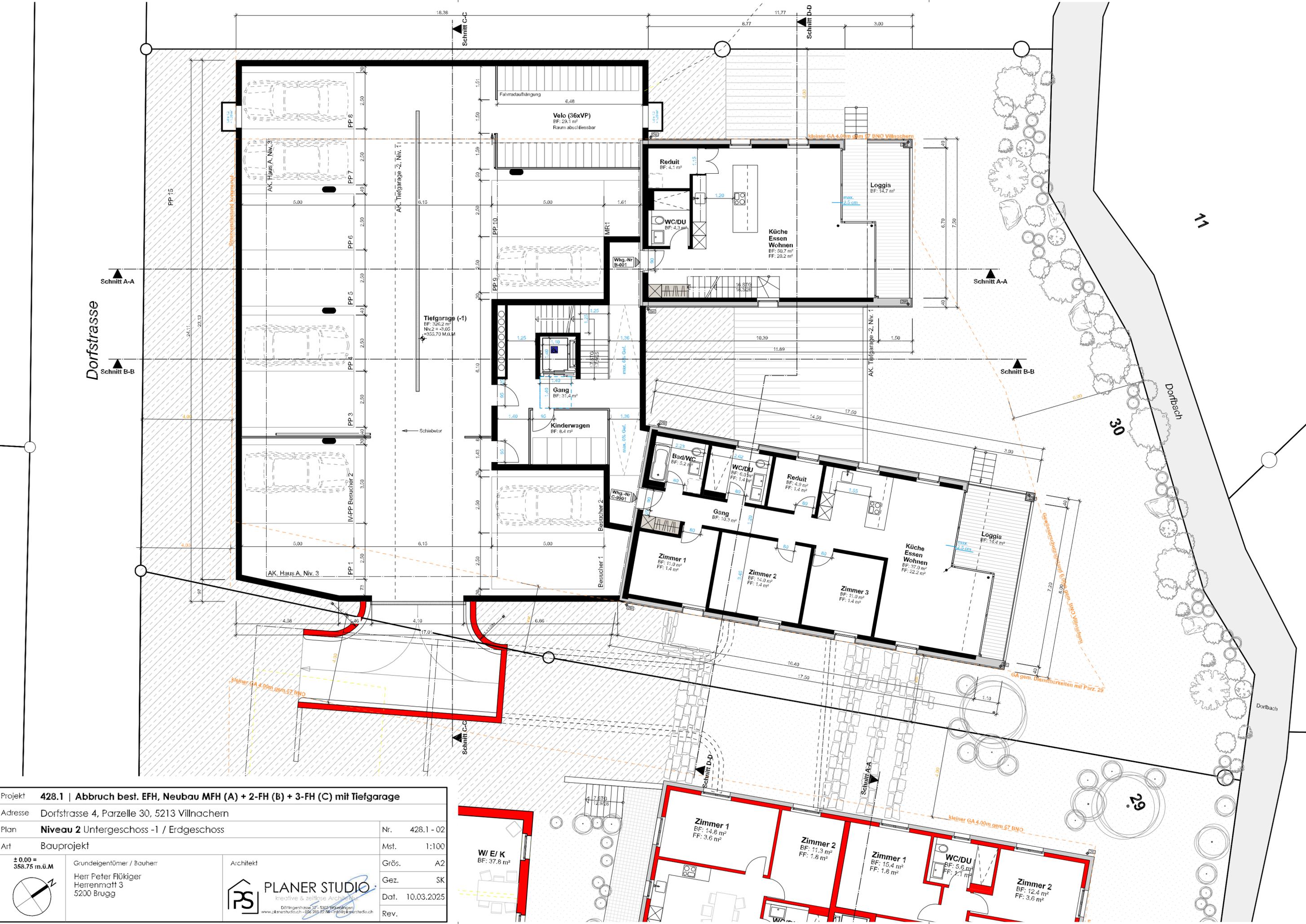
Dorfstrasse 2 & 4, Parz. 29 & 30, 5213 Villnachern



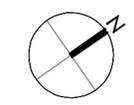


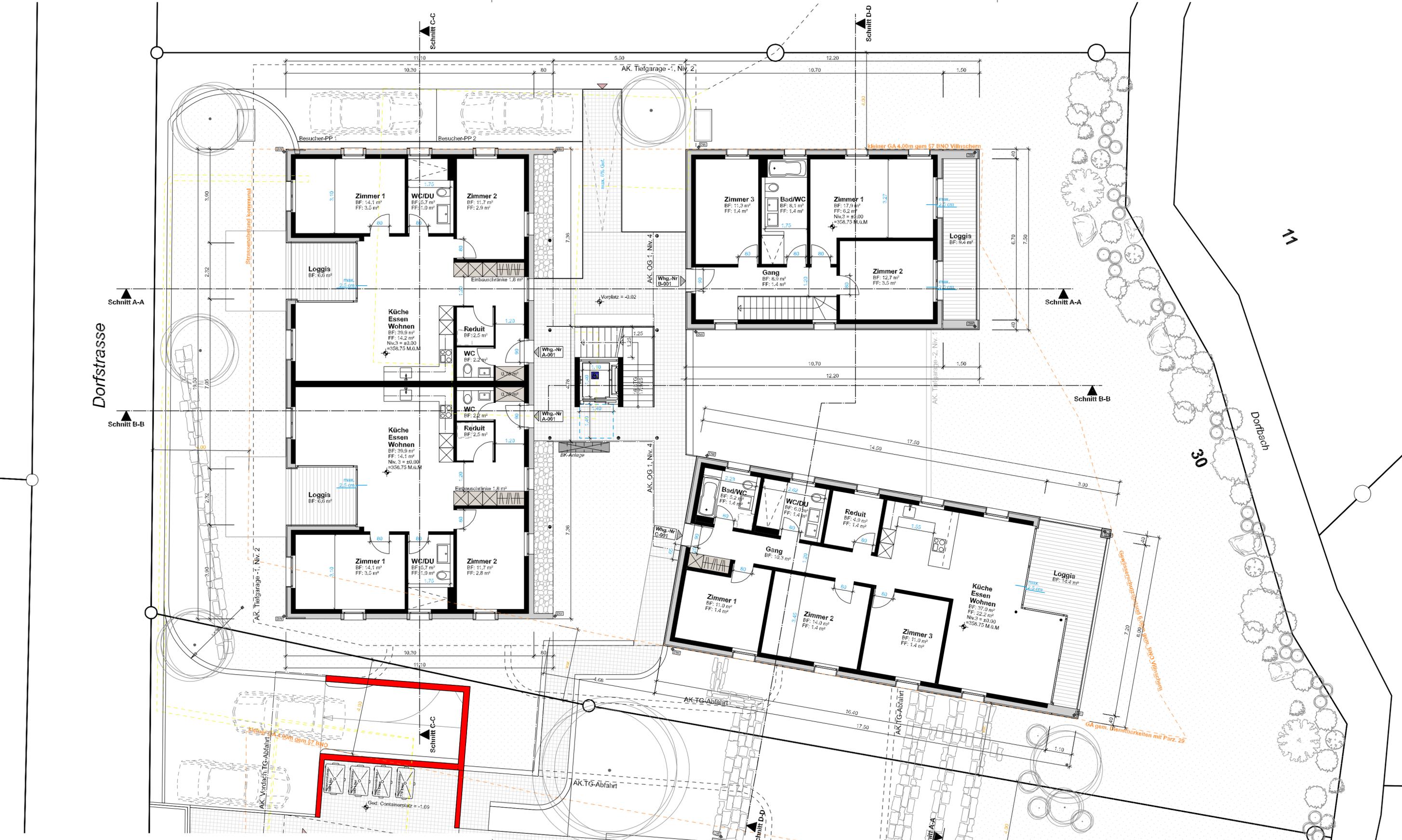
Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage		Nr.	428.1 - 01
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern		Mst.	1:100
Plan	Niveau 1 Untergeschoss -2 / Untergeschoss -1	Grös.	A2
Art	Bauprojekt	Gez.	SK
± 0.00 = 358.75 m.ü.M.	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Dat.	10.03.2025
Architekt	PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Dörflingerstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 056 201 97 96 • info@planerstudio.ch	Rev.	



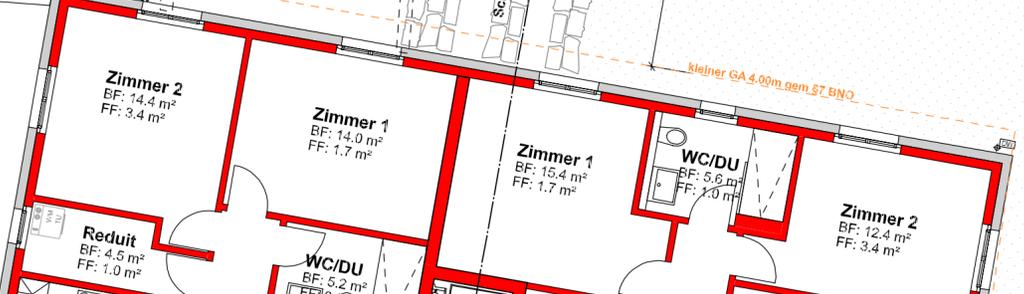
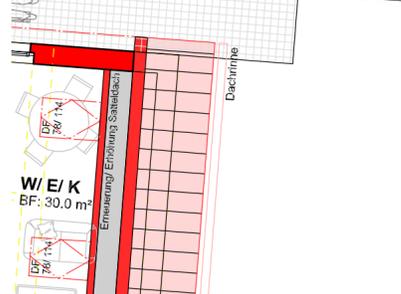


Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage		Nr.	428.1 - 02
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern		Mst.	1:100
Plan	Niveau 2 Untergeschoss -1 / Erdgeschoss	Grös.	A2
Art	Bauprojekt	Gez.	SK
± 0.00 = 358.75 m.ü.M.	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Dat.	10.03.2025
Architekt	PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Dörlingerstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 056 201 97 96 • info@planerstudio.ch	Rev.	



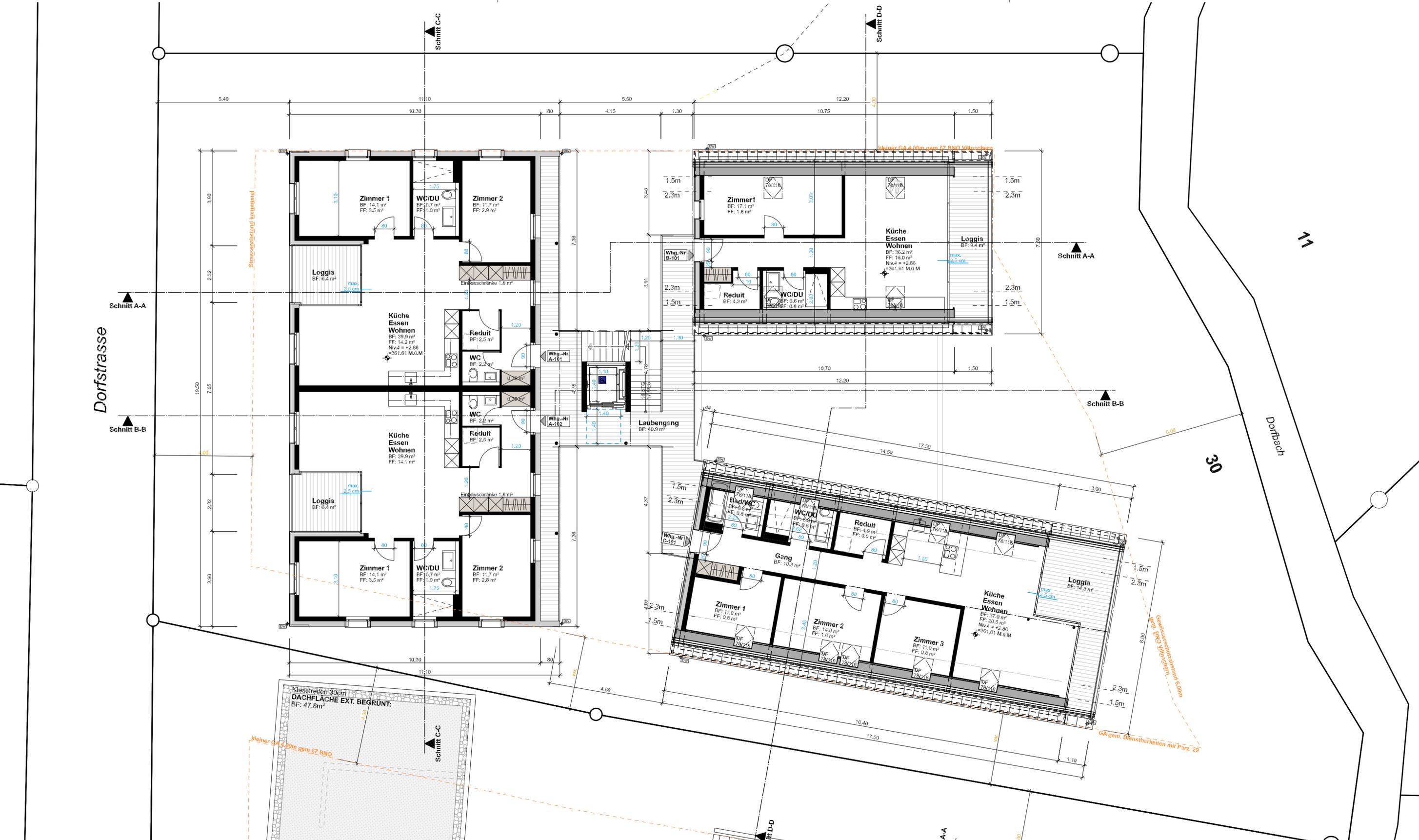


Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage		
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern		
Plan	Niveau 3 Erdgeschoss / Obergeschoss		
Art	Bauprojekt		
± 0.00 = 358.75 m.ü.M	Grundeigentümer / Bauherr	Architekt	Nr. 428.1 - 03
	Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur <small>Döblingstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 056 201 97 96 • info@planerstudio.ch</small>	Mst. 1:100
			Grös. A2
			Gez. SK
			Dat. 10.03.2025
			Rev.

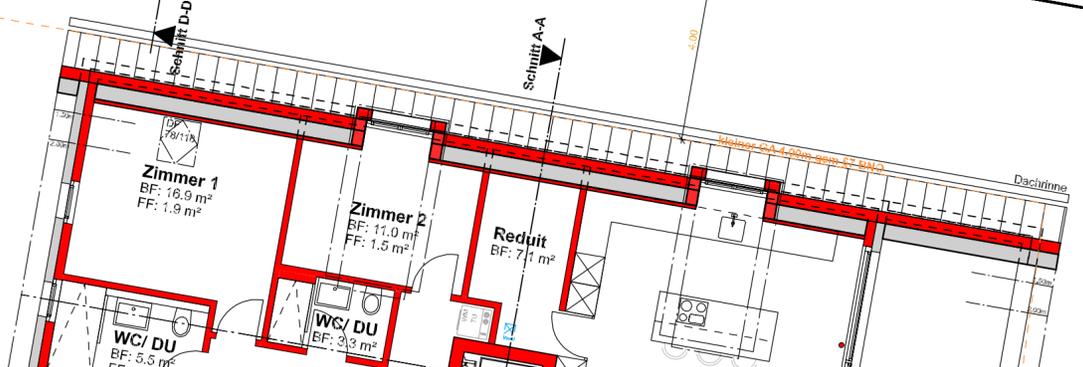
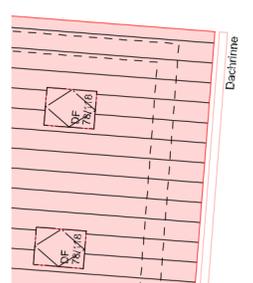


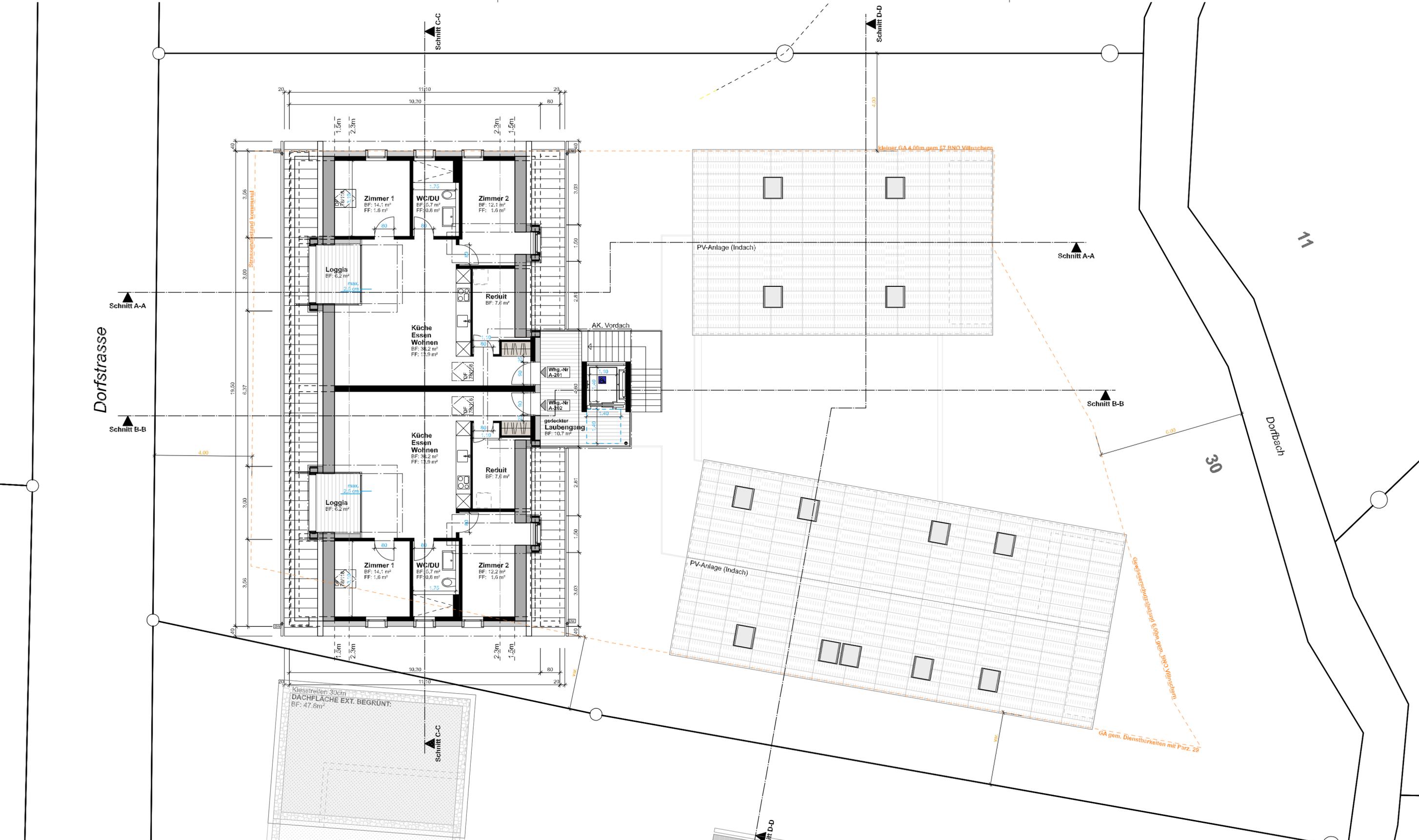
Dorfstrasse

Dorfbach

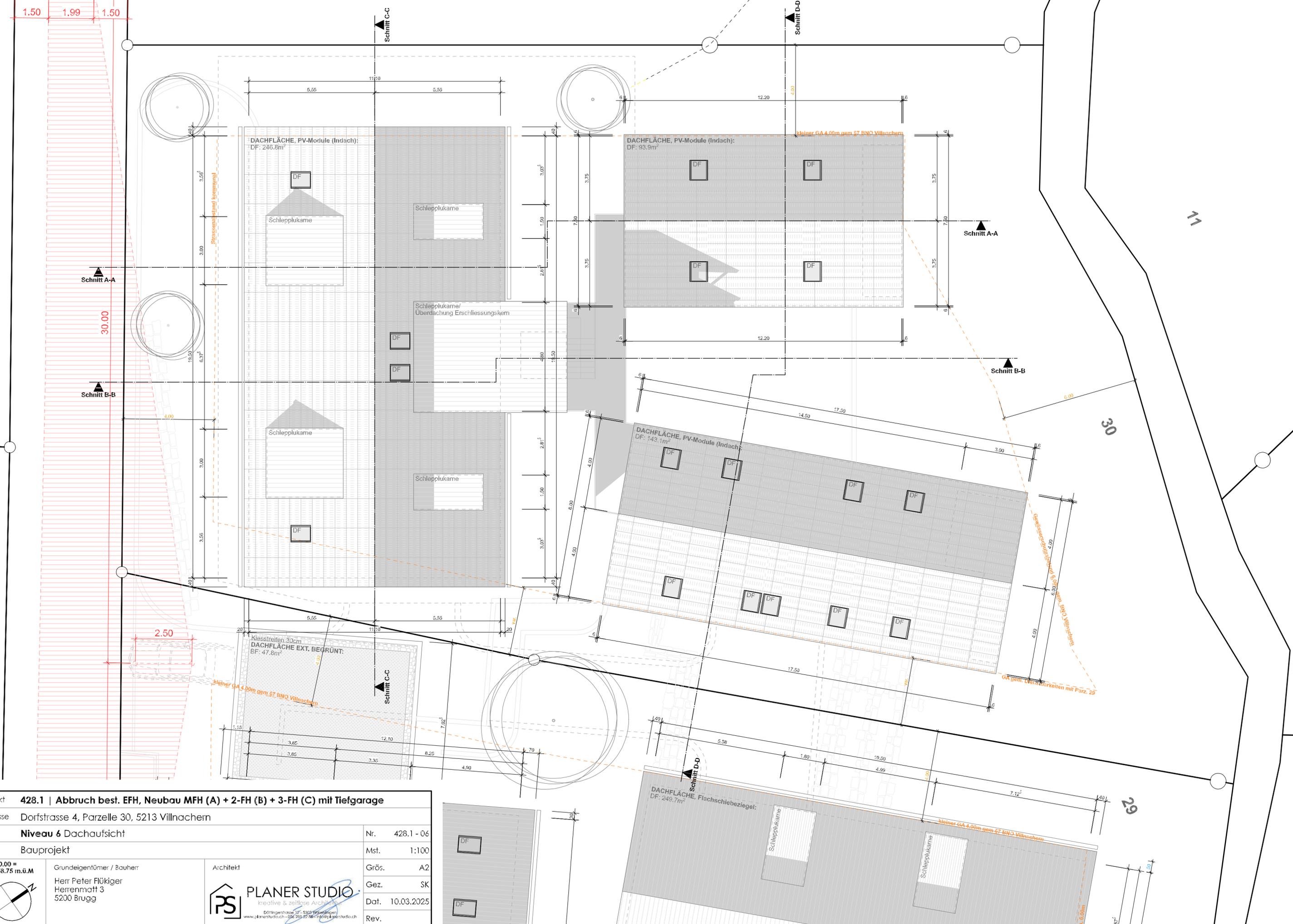


Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	
Plan Niveau 4 Obergeschoss / Dachgeschoss	Nr. 428.1 - 04
Art Bauprojekt	Mst. 1:100
± 0.00 = 358.75 m.ü.M.	Grundeigentümer / Bauherr
	Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg
	Architekt
	PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Dörlingerstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 056 201 97 96 • info@planerstudio.ch
	Grös. A2
	Gez. SK
	Dat. 10.03.2025
	Rev.

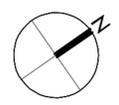


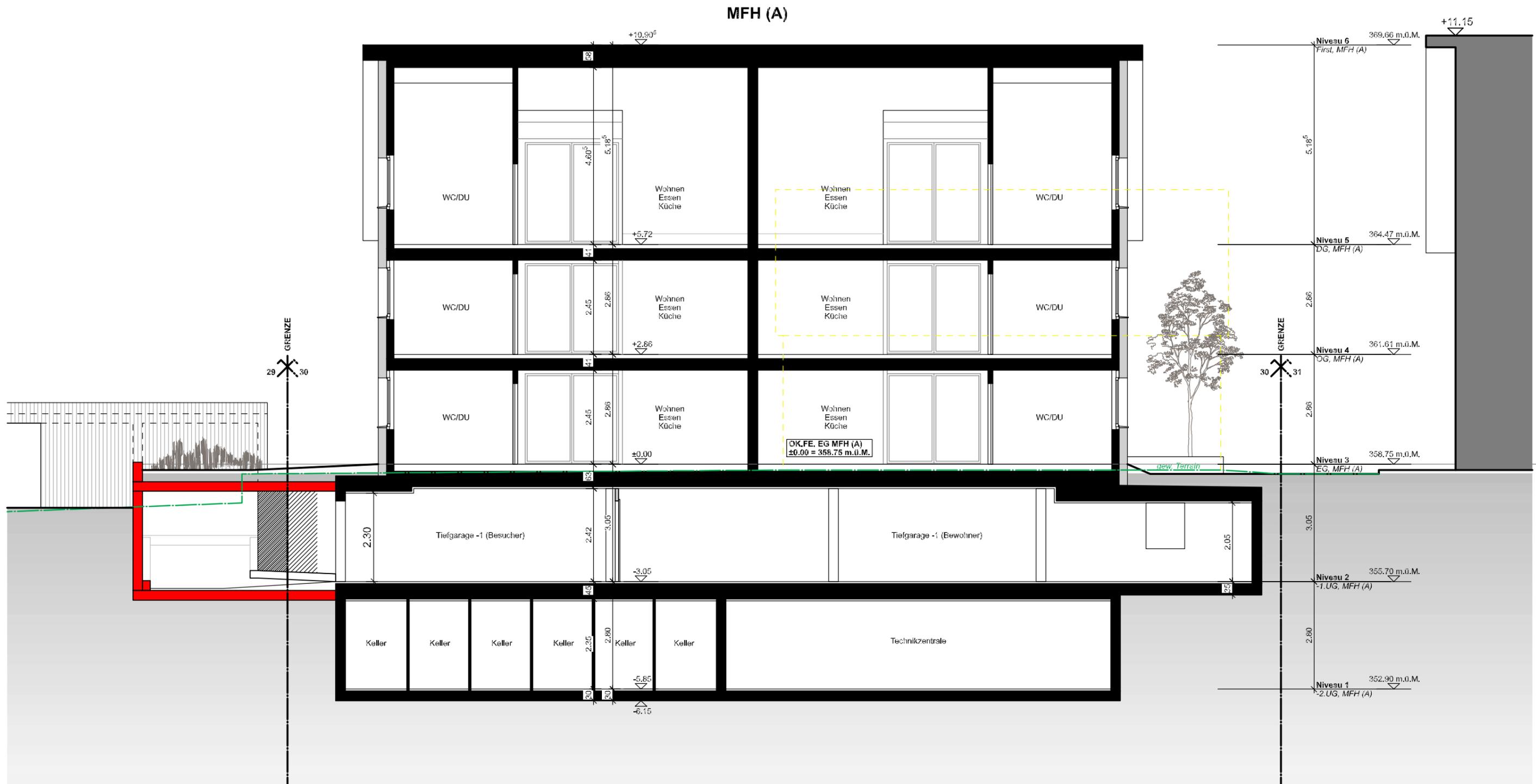


Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	
Plan Niveau 5 Dachgeschoss / Dachaufsicht	Nr. 428.1 - 05
Art Bauprojekt	Mst. 1:100
± 0.00 = 358.75 m.ü.M	Grundeigentümer / Bauherr
	Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg
	Architekt
 kreative & zeitlose Architektur Dörlingerstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 056 201 97 96 • info@planerstudio.ch	Grös. A2
	Gez. SK
	Dat. 10.03.2025
	Rev.

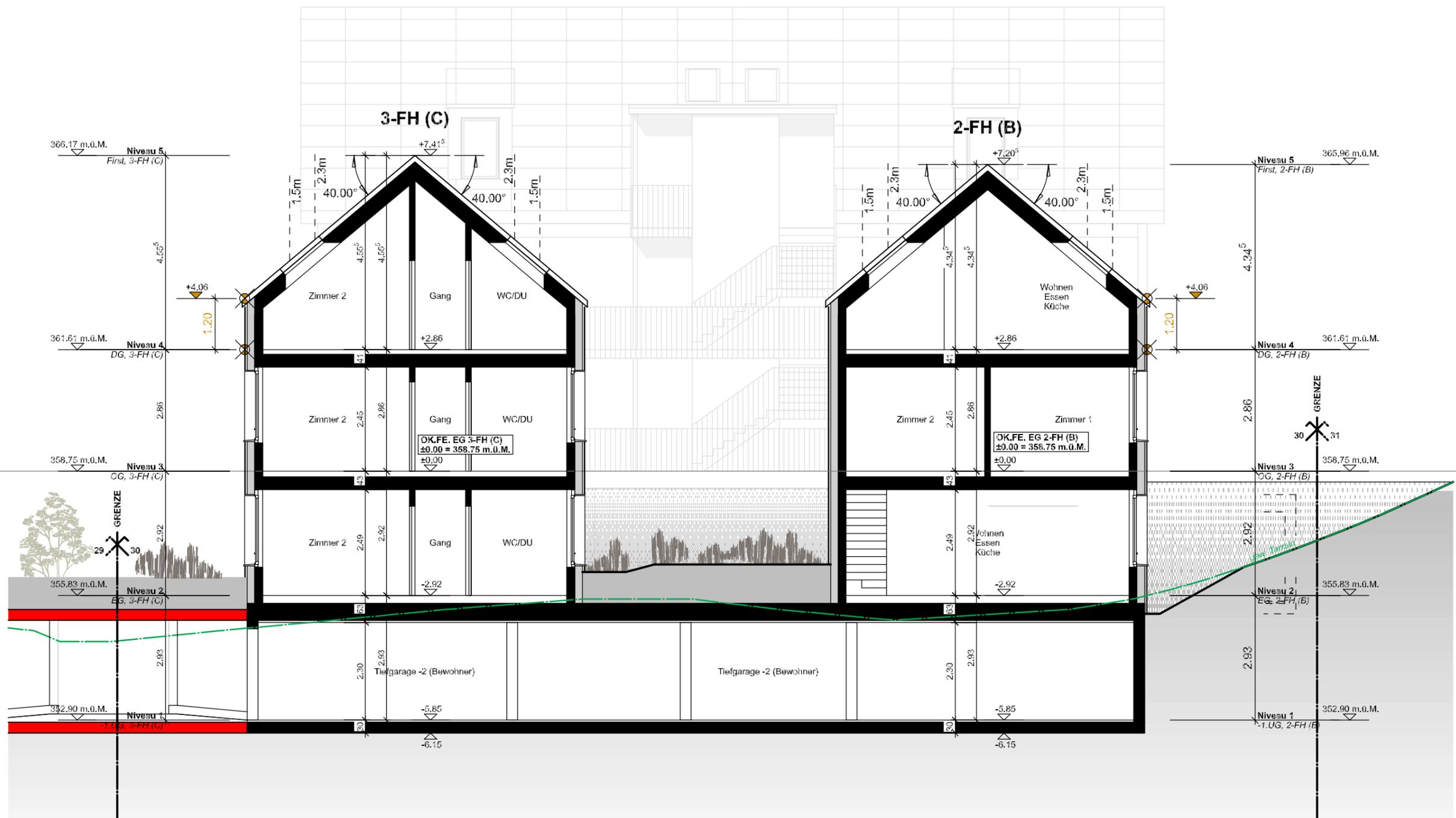


Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage		Nr.	428.1 - 06
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern		Mst.	1:100
Plan Niveau 6 Dachaufsicht		Grös.	A2
Art Bauprojekt		Gez.	SK
± 0.00 = 358.75 m.ü.M	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Dat.	10.03.2025
Architekt PS PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Düringstrasse 17 · 5303 Villnachern www.planerstudio.ch · 056 201 97 96 · info@planerstudio.ch		Rev.	





Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 09	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döttingenstrasse 12 • 5303 Wädwil (Aargau) www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Schnitt C-C Haus A	Grös.	A3	OK, FE, BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M.			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				



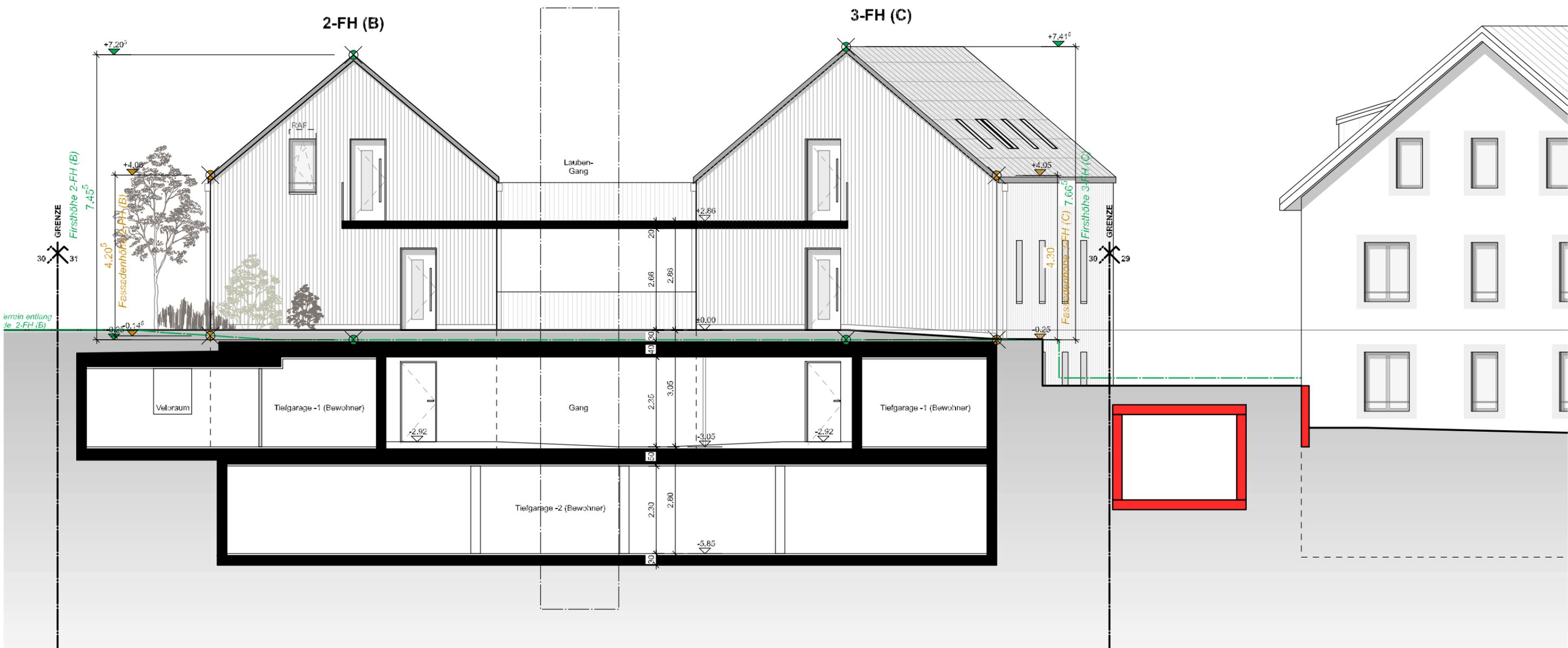
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 10	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr	Architekt
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.		Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döflingerstrasse 12 • 5303 Wädwil www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Plan	Schnitt D-D Haus C & B	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M.			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				

1/3 Lukarnen-Regelung
 $19.50m + 3m = 5.50m$
 $2 \times 3.00m = 6.00m$

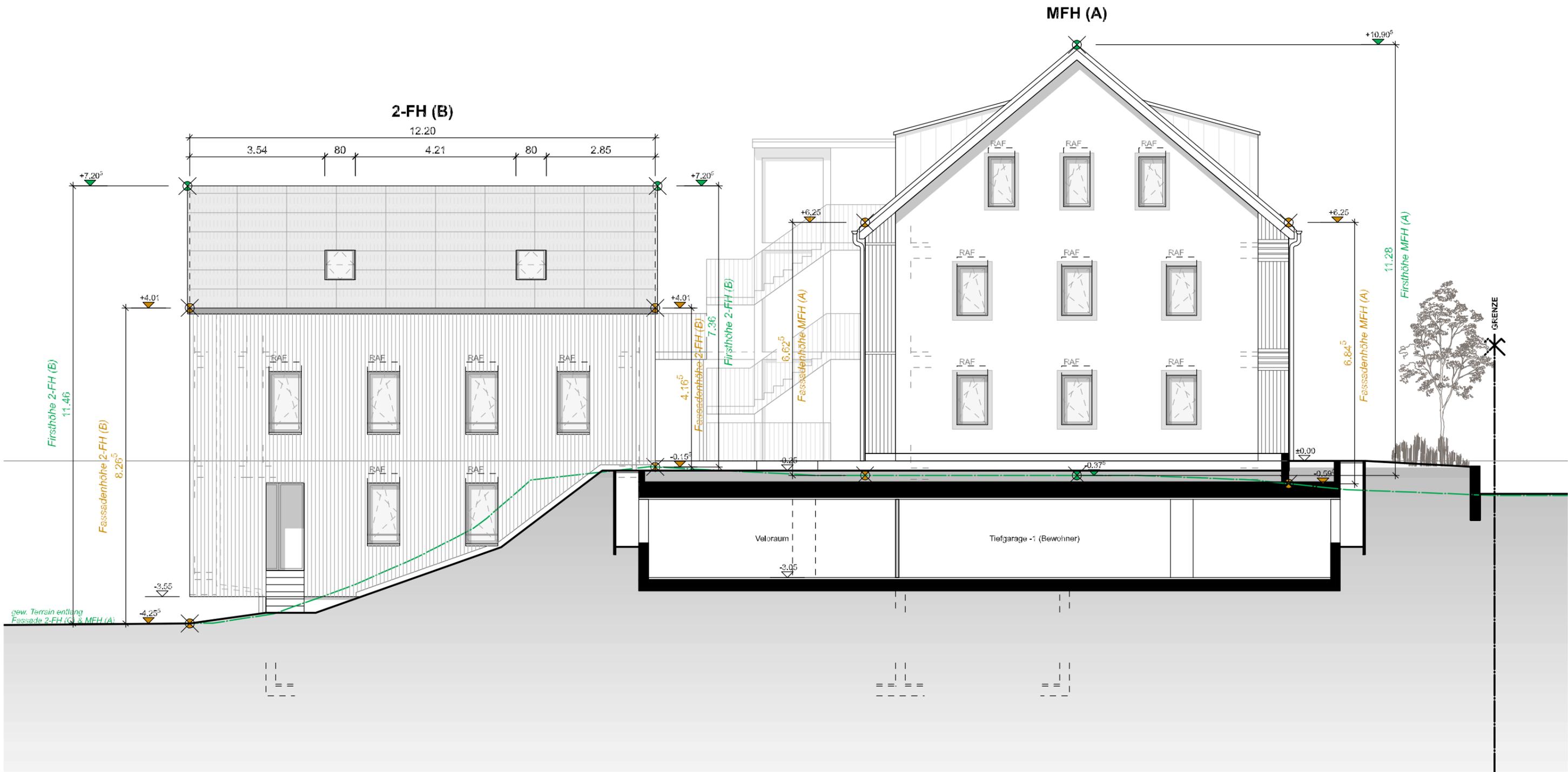
MFH (A)



Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 11	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr	Herr Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.		 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch	
Plan	Südfassade Haus A	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK	± 0.00 = 358.75 m.ü.M			



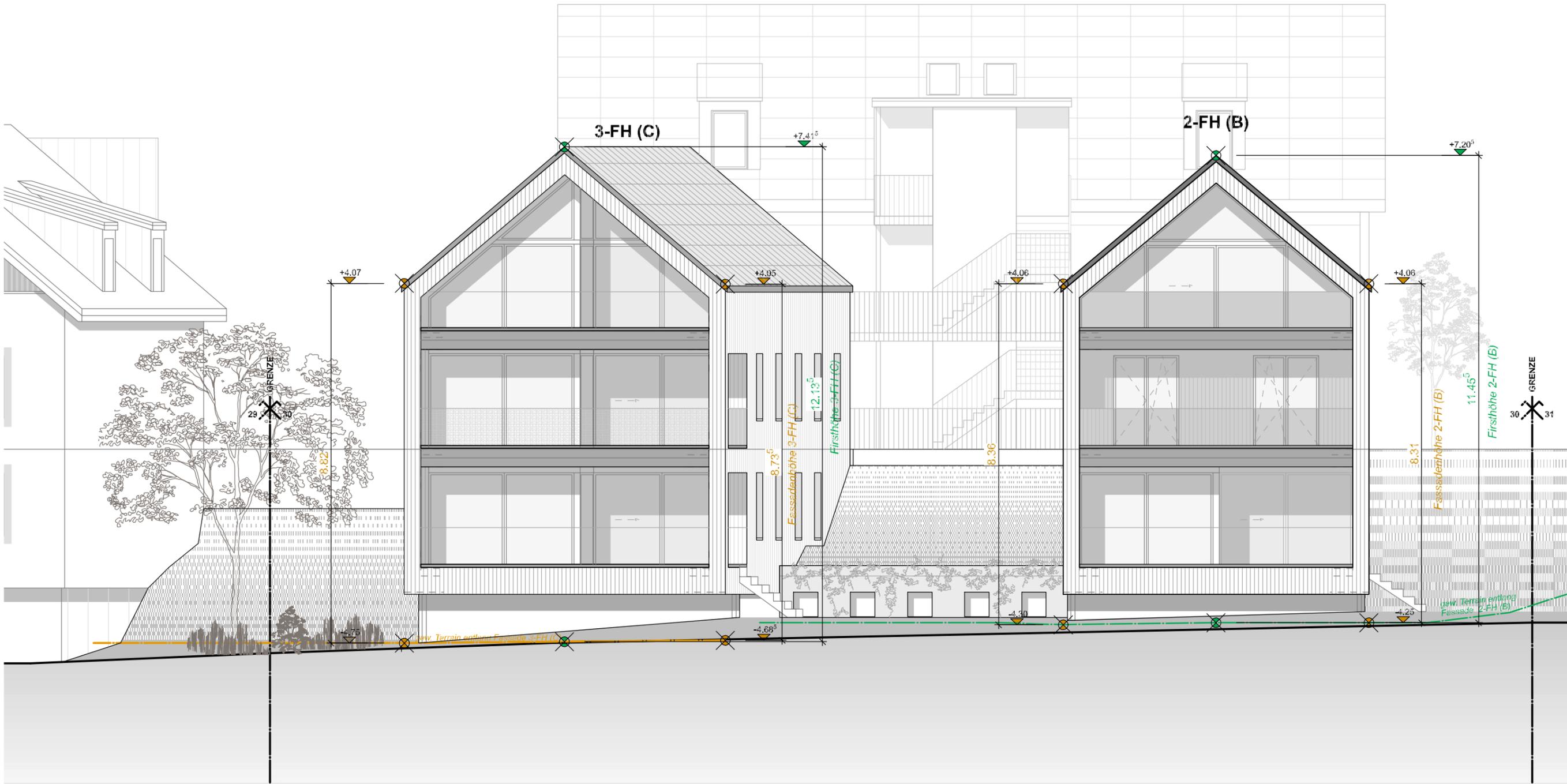
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 12	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Südfassade Haus B + C	Grös.	A3	OK.FE.BO.	Niveau 3		
Art	Bauprojekt	Gez.	SK	± 0.00 =	358.75 m.ü.M		



Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 13	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döttingenstrasse 12 • 5303 Wädwil www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Westfassade Haus A + B	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				



Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 14	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr	Architekt
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.		Herr Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Plan	Westfassade Haus C	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				



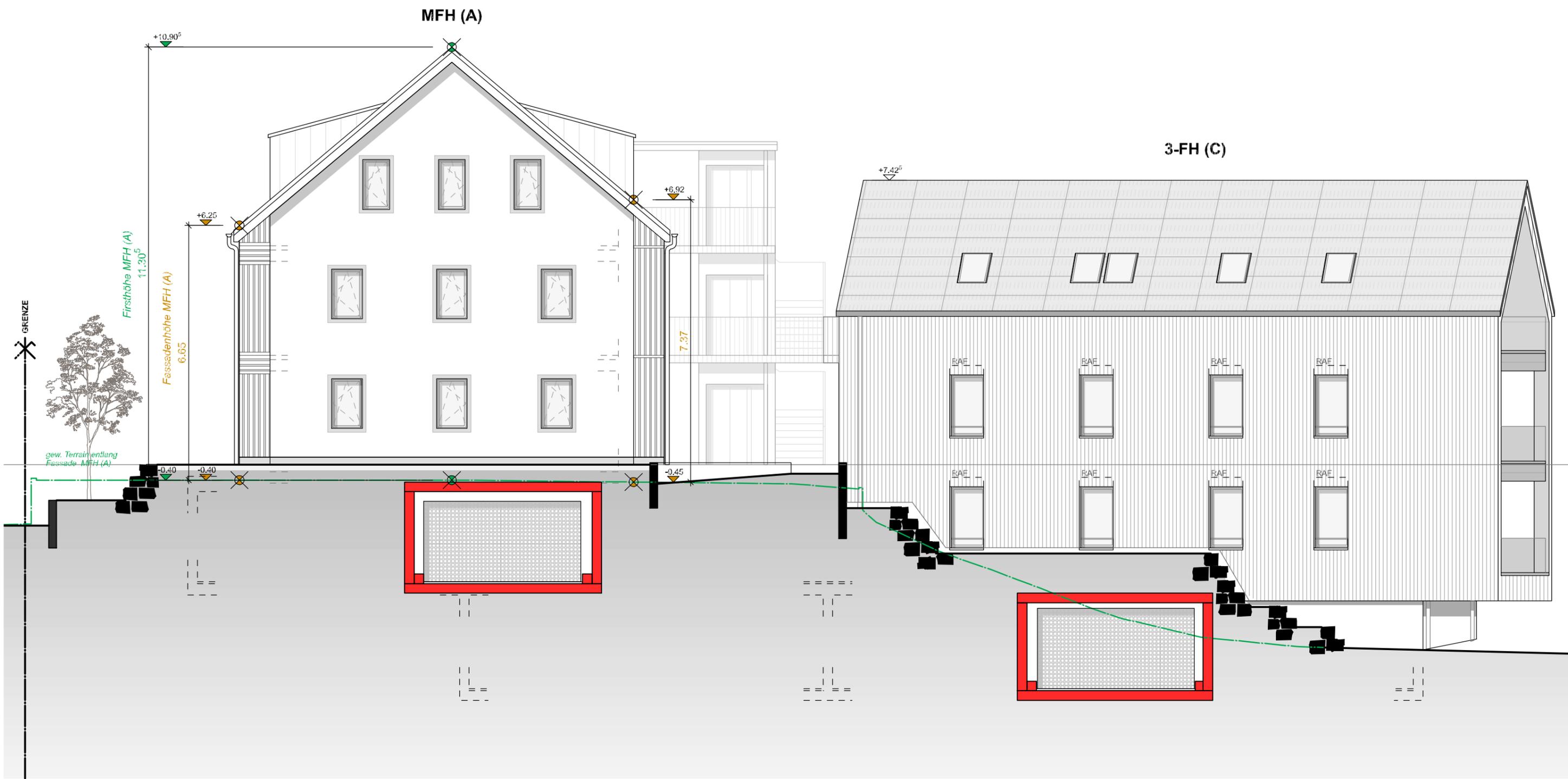
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 15	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr	Architekt
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.		Herr Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Plan	Nordfassade Haus C + B	Grös.	A3	OK.FE.BO.	Niveau 3		
Art	Bauprojekt	Gez.	SK	± 0.00 =	358.75 m.ü.M		

1/3 Lukarnen-Regelung
 19.50m + 3 m = 6.50m
 2 x 1.50m + 4.80m = 6.30m

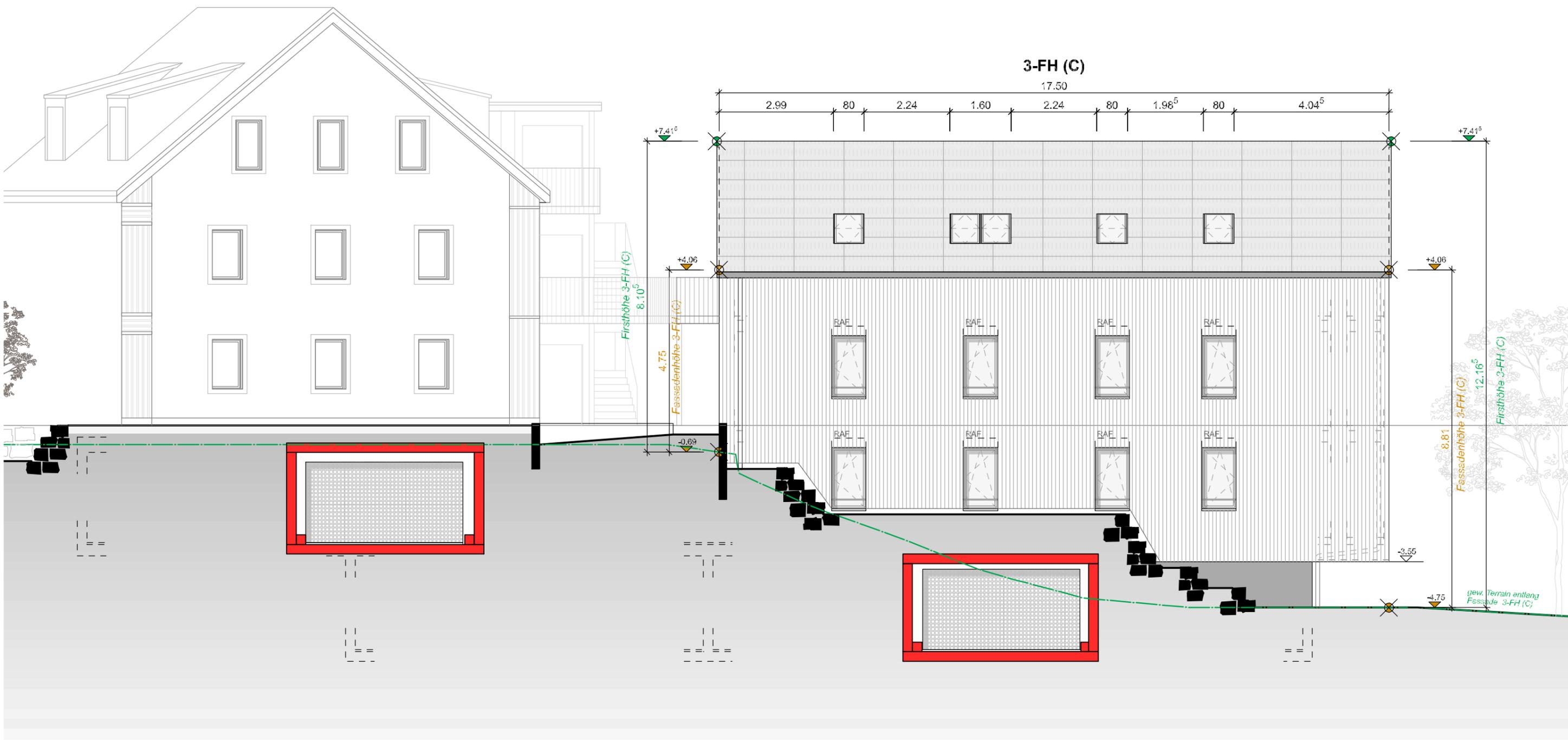
MFH (A)



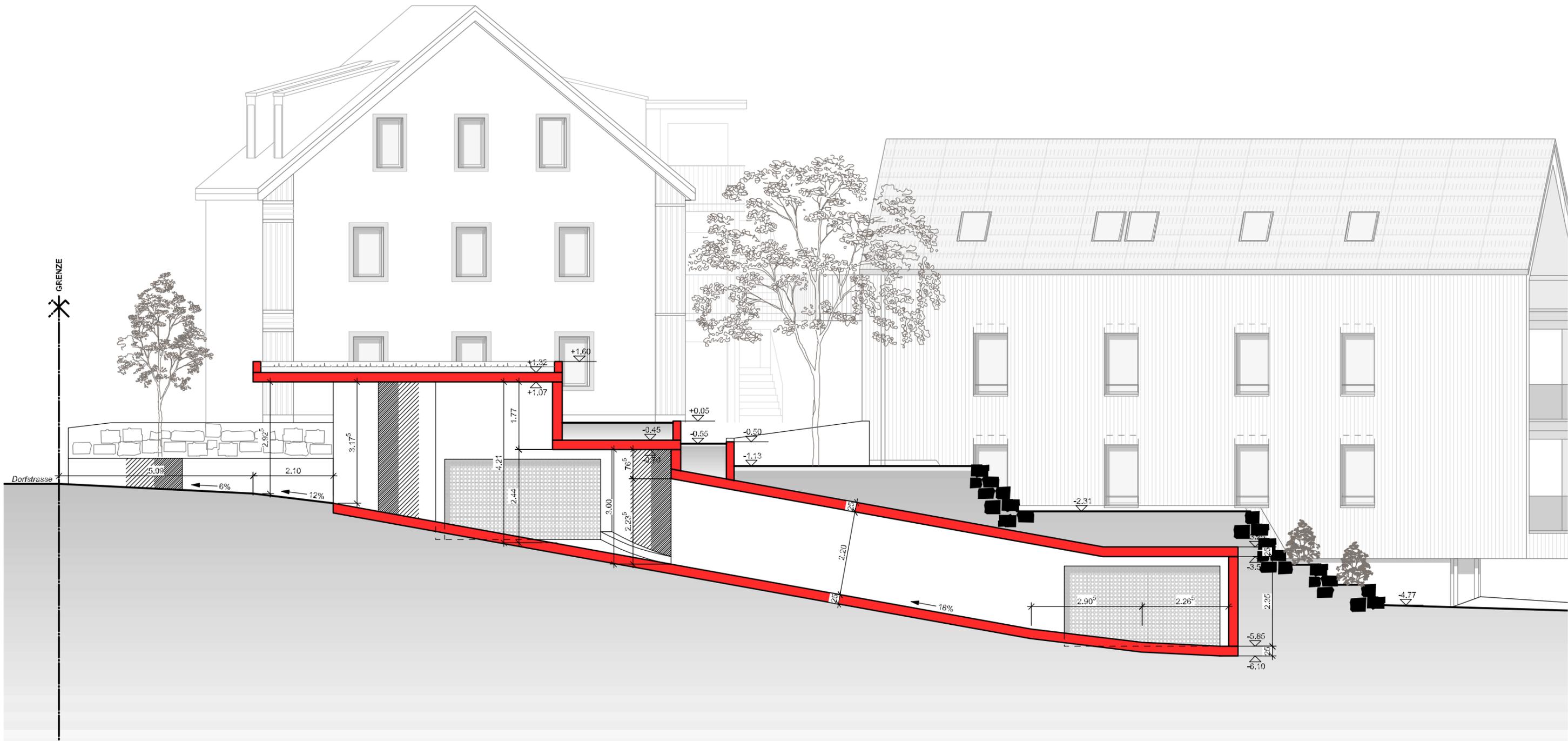
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 16	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr	Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt	 PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.					
Plan	Nordfassade Haus A	Grös.	A3	OK.FE.BO.	Niveau 3				
Art	Bauprojekt	Gez.	SK	± 0.00 =	358.75 m.ü.M				



Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 17	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Ostfassade Haus A	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				



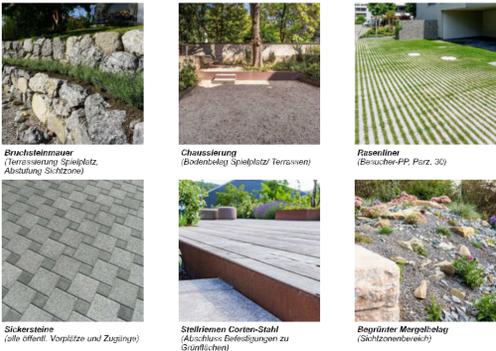
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 18	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döttingenstrasse 12 • 5303 Wetztingen www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Ostfassade Haus C	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				



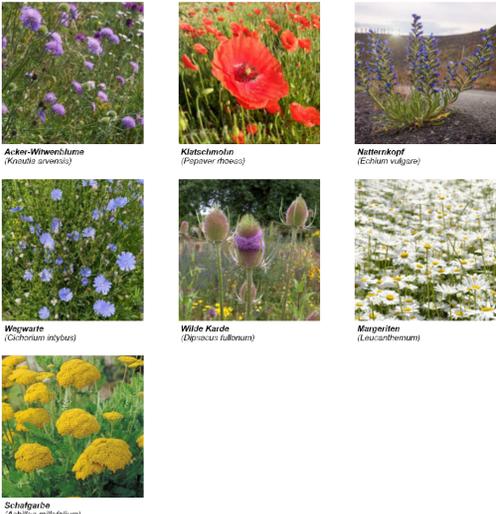
Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 19	Dat.	10.03.2025	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architekten Döttingenstrasse 12 • 5303 Wädenswil www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:100	Rev.			
Plan	Ostfassade Schnitt Tiefgaragenabfahrt	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3 ± 0.00 = 358.75 m.ü.M			
Art	Bauprojekt	Gez.	SK				

Beispielbilder Materialien & Bepflanzung

Allgemeine Materialisierung der Umgebung



Bepflanzung Wild-/ Blumenwiese



Bepflanzung Staudenmischungen



Bepflanzung Bäume



Projekt	428.1 Abbruch besf. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern
Plan	Niveau 3 Erdgeschoss / Umgebungsplan
Art	Bauprojekt
± 0,00 = 358,75 m.ü.M.	
Grundigentümer / Bauherr	Herr Peter Rädiger Herrmannstr. 3 5200 Brugg
Architekt	PLANER STUDIO Dorfstrasse 4, 5213 Villnachern T +41 78 822 2222 www.planerstudio.ch
Nr.	428.1 - 20
Mst.	1:100
Grös.	A1
Gez.	SK
Dat.	10.03.2025
Rev.	

einheimische Staudenmischung als Raumteiler:
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Strauch-Kornelweide (Cornus alternifolia)
 - Schwarzer-Gaibblatt (Lonicera xylosteum)
 - Ohrenweide (Salix aurita)
 - Wilder Schneeball (Viburnum lantana)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 H. max = 2,00m

einheimische Staudenmischung öffentl. Bereich:
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Strauch-Kornelweide (Cornus alternifolia)
 - Schwarzer-Gaibblatt (Lonicera xylosteum)
 - Ohrenweide (Salix aurita)
 - Wilder Schneeball (Viburnum lantana)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 H. max = 2,00m

einheimische Staudenmischung:
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Strauch-Kornelweide (Cornus alternifolia)
 - Schwarzer-Gaibblatt (Lonicera xylosteum)
 - Ohrenweide (Salix aurita)
 - Wilder Schneeball (Viburnum lantana)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 H. max = 2,00m

Wildblumen Blumenwiese:
 Schafgarbe (Achillea millefolium)
 Wegerklee (Trifolium repens)
 Kornblume (Centaurea jacobina)
 Wilde Karde (Dipsacus fullonum)
 Nelkenköpf (Echium vulgare)
 Acker-Witwenblume (Knautia arvensis)
 H. max = 0,50m

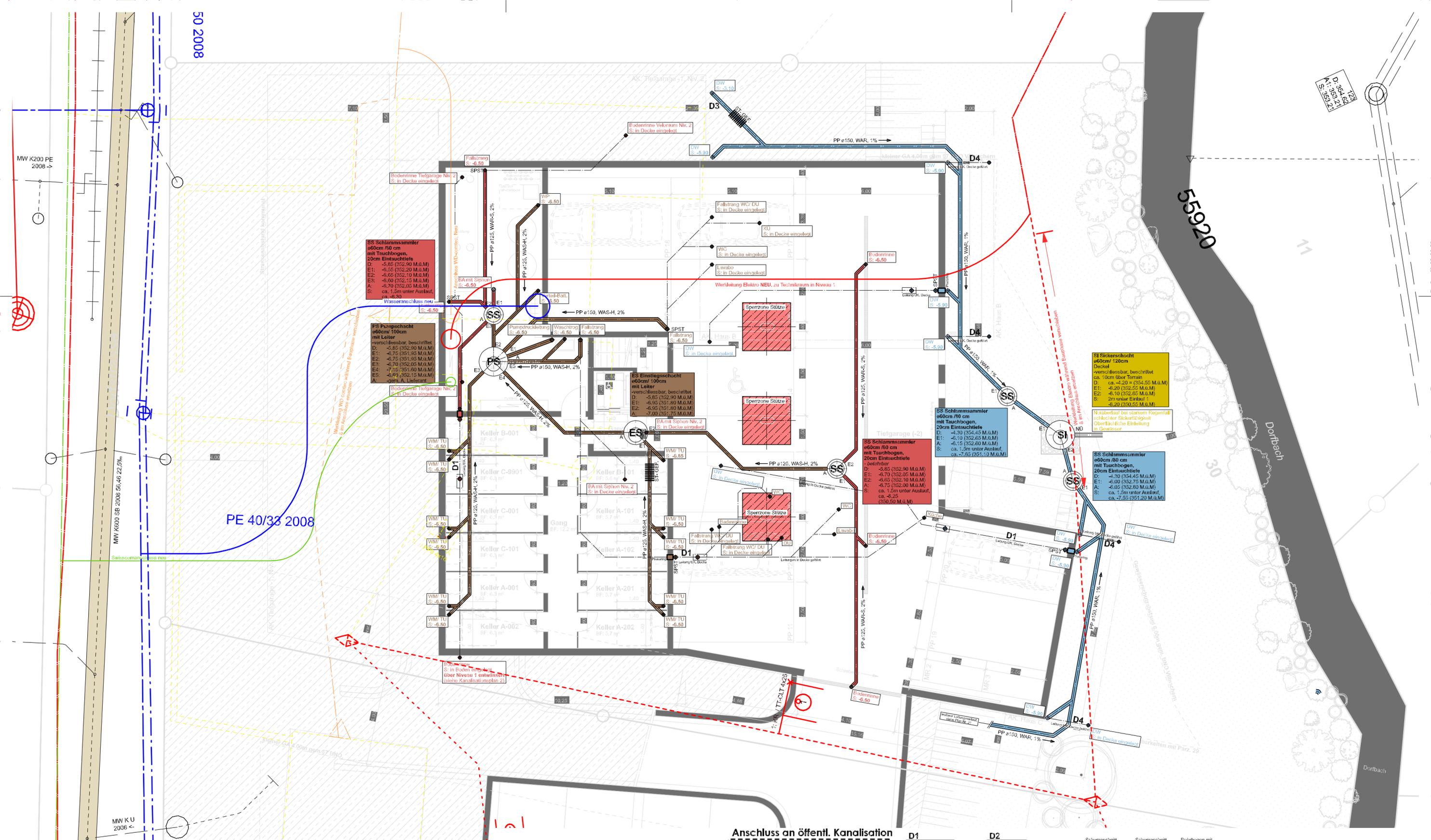
Wildblumen Blumenwiese:
 Schafgarbe (Achillea millefolium)
 Wegerklee (Trifolium repens)
 Kornblume (Centaurea jacobina)
 Wilde Karde (Dipsacus fullonum)
 Nelkenköpf (Echium vulgare)
 Acker-Witwenblume (Knautia arvensis)
 H. max = 0,50m

einheimische Staudenmischung bei Terrassierung:
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Strauch-Kornelweide (Cornus alternifolia)
 - Schwarzer-Gaibblatt (Lonicera xylosteum)
 - Ohrenweide (Salix aurita)
 - Wilder Schneeball (Viburnum lantana)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 H. max = 2,00m

Hainbuche (Cornus alternifolia), mehrstammig:
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 H. max. 10,00m

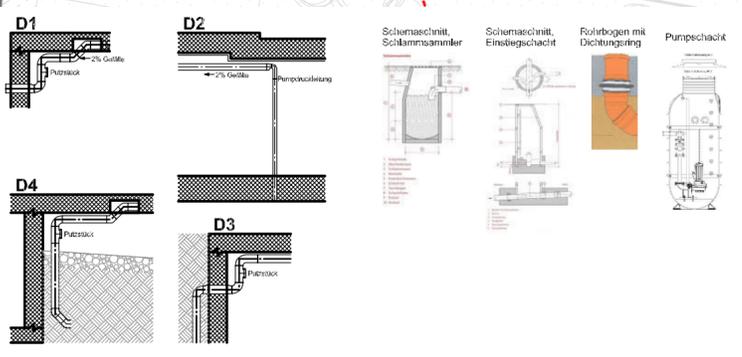
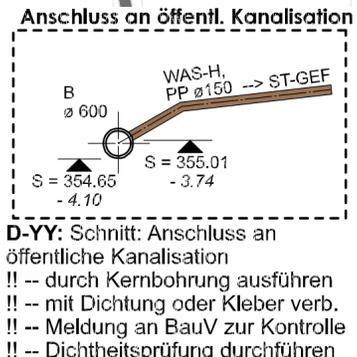
Hainbuche (Cornus alternifolia), mehrstammig:
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 Wuchr. 10m, Anzahl 10
 H. max. 10,00m

Linde (Tilia):
 Wuchr. 12m, Anzahl 1
 Wuchr. 12m, Anzahl 1
 Wuchr. 12m, Anzahl 1
 H. max. 12,00m



Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage		
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern		
Plan	Niveau 1 Kanalisationsplan	Nr.	428.1 - 21
Art	Bauprojekt	Mst.	1:100
± 0.00 =	Grundeigentümer / Bauherr	Grös.	A1
358.75 m.ü.M	Herr Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Gez.	SK
	Architekt	Dat.	10.03.2025
	PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Dörlingerstrasse 17 • 5303 Villnachern www.planerstudio.ch • 052 201 97 96 • info@planerstudio.ch	Rev.	

- LEGENDE KANALISATION/WERKLEITUNGEN:**
- UPC BESTEHEND / NEU / ABRUCH
 - ERDSONDEN
 - WD comitec AG/ BESTEHEND/ NEU/ VERSETZEN
 - WASSER
 - SWISSCOM BESTEHEND / NEU / VERSETZEN
 - ELEKTRO BESTEHEND / NEU / VERSETZEN
 - ABWASSER (WAS)
 - SCHMUTZWASSER TERRASSEN (WAS)
 - SAUBERWASSER (WAR)
 - SICKERWASSER (WAR-S)



SI Sickerschicht ø60cm/ 120cm
 Deckel
 -verschiebbar, beschriftet
 D: ca. -4.20 (354.55 M.ü.M.)
 E1: -6.20 (352.55 M.ü.M.)
 E2: -6.10 (352.65 M.ü.M.)
 S: 2m unter Auslauf
 A: -8.20 (350.55 M.ü.M.)
 Nützlich bei starkem Regenfall
 schlechter Steckerfähigkeit
 Oberflächliche Einleitung
 in Gewässer

SS Schlammsammler ø60cm/ 80cm
 mit Tauchbogen,
 20cm Eintauchtiefe
 D: -5.85 (352.90 M.ü.M.)
 E1: -6.35 (352.40 M.ü.M.)
 E2: -6.60 (352.10 M.ü.M.)
 E3: -6.60 (352.10 M.ü.M.)
 A: -6.70 (352.05 M.ü.M.)
 S: ca. 1,5m unter Auslauf,
 ca. -8.30

ES Einsteigschacht ø60cm/ 100cm
 mit Leiter
 -verschiebbar, beschriftet
 D: -6.85 (352.90 M.ü.M.)
 E1: -6.95 (351.80 M.ü.M.)
 E2: -6.95 (351.80 M.ü.M.)
 A: -7.00 (351.75 M.ü.M.)

SS Schlammsammler ø60cm/ 80cm
 mit Tauchbogen,
 20cm Eintauchtiefe
 D: -4.30 (354.45 M.ü.M.)
 E1: -5.10 (352.65 M.ü.M.)
 E2: -6.65 (352.10 M.ü.M.)
 A: -6.75 (352.00 M.ü.M.)
 S: ca. 1,5m unter Auslauf,
 ca. -8.25 (350.50 M.ü.M.)

SS Schlammsammler ø60cm/ 80cm
 mit Tauchbogen,
 20cm Eintauchtiefe
 D: -4.30 (354.45 M.ü.M.)
 E1: -4.80 (352.95 M.ü.M.)
 E2: -6.10 (352.65 M.ü.M.)
 A: -6.05 (352.80 M.ü.M.)
 S: ca. 1,5m unter Auslauf,
 ca. -7.55 (351.20 M.ü.M.)

MW K200 PE 2008 ->

50 2008

PE 40/33 2008

MW KU 2008 <

M: 358.75
D: 354.65

55920

11

Dorfbach

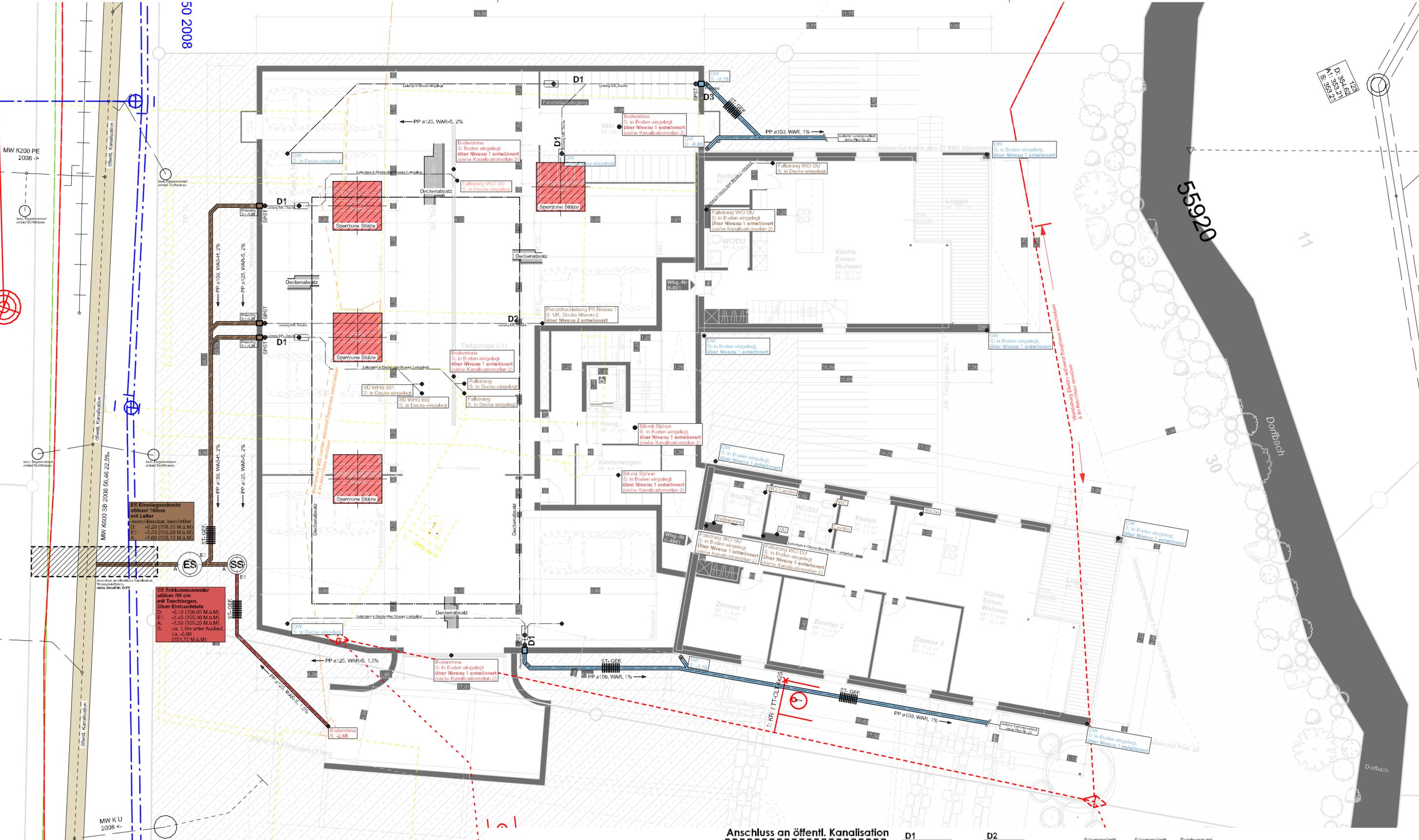
30

Dorfbach

50 2008

55920

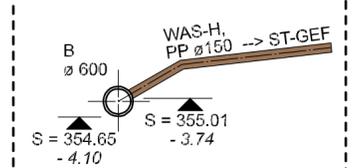
1.050 : M
1.250 : D
1.350 : A
1.450 : B
1.550 : C



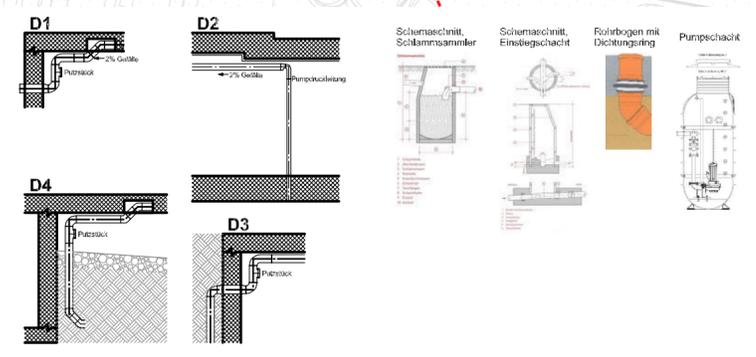
Projekt 428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	
Adresse Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	
Plan Niveau 2 Kanalisationsplan	Nr. 428.1 - 22
Art Bauprojekt	Mst. 1:100
± 0.00 = 358.75 m.ü.M	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg
Architekt PS PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur www.planerstudio.ch - 056 201 97 96 - info@planerstudio.ch	Grös. A1 Gez. SK Dat. 10.03.2025 Rev.

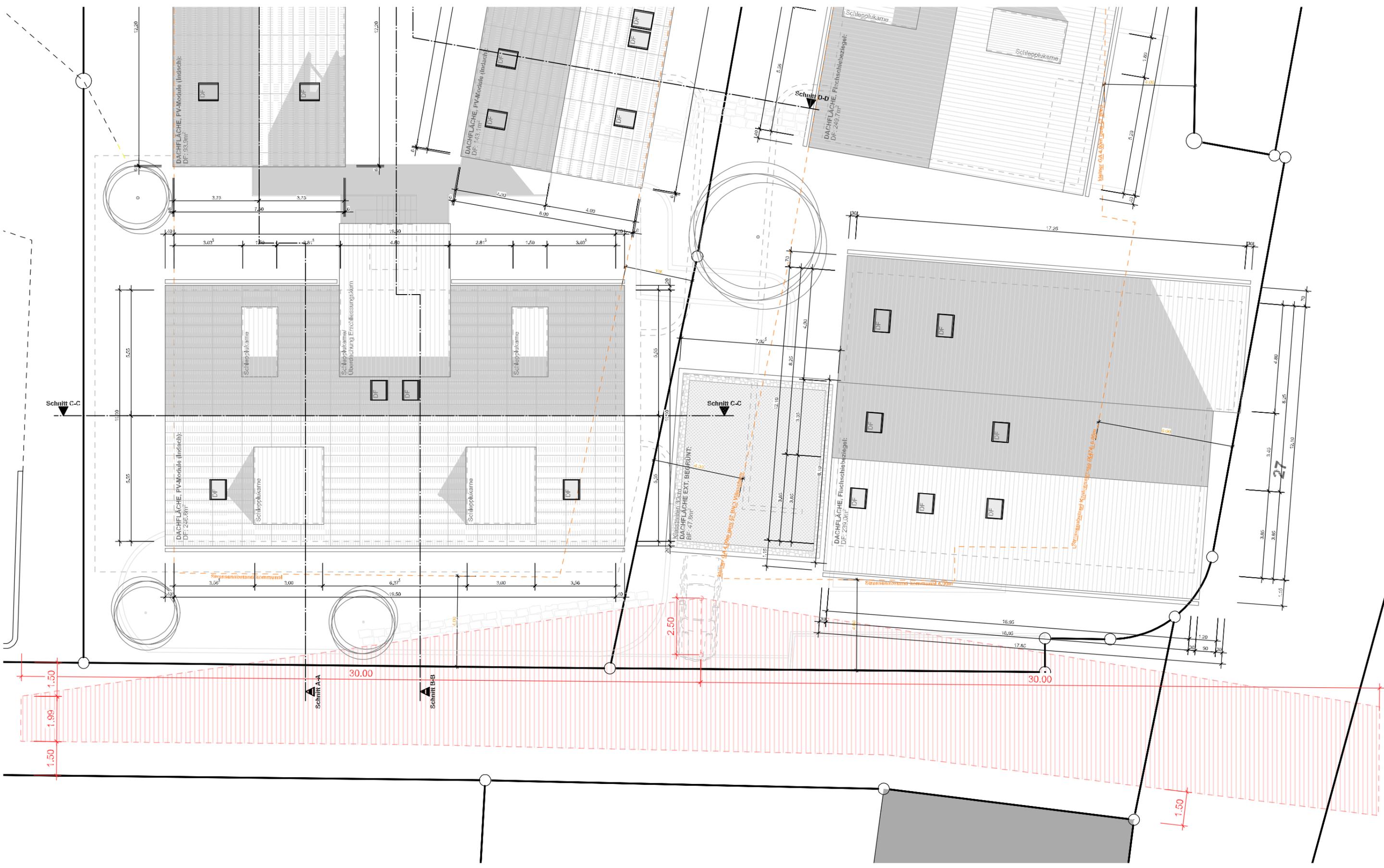
- LEGENDE KANALISATION/WERKLEITUNGEN:
- UPC BESTEHEND / NEU / ABRUCH
 - ERDSONDEN / NEU / ABRUCH
 - WD comitec AG / BESTEHEND / NEU / VERSETZEN
 - WASSER
 - SWISSCOM BESTEHEND / NEU / VERSETZEN
 - ELEKTRO BESTEHEND / NEU / VERSETZEN
 - ABWASSER (WAS)
 - SCHMUTZWASSER TERRASSEN (WAS)
 - SAUBERWASSER (WAR)
 - SICKERWASSER (WAR-S)

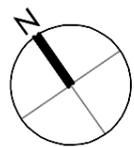
Anschluss an öffentl. Kanalisation



D-YY: Schnitt: Anschluss an öffentliche Kanalisation
 !! - durch Kernbohrung ausführen
 !! - mit Dichtung oder Kleber verb.
 !! - Meldung an BauV zur Kontrolle
 !! - Dichtheitsprüfung durchführen





Projekt	428.1 Abbruch best. EFH, Neubau MFH (A) + 2-FH (B) + 3-FH (C) mit Tiefgarage	Nr.	428.1 - 23	Dat.	10.03.2025	$\pm 0.00 = 358.75 \text{ m.ü.M}$ 	Grundeigentümer / Bauherr Herr Peter Flükiger Herrenmatt 3 5200 Brugg	Architekt  PLANER STUDIO kreative & zeitlose Architektur Döttingenstrasse 12 • 5303 Wädwil www.planerstudio.ch • 056 281 22 88 • info@planerstudio.ch
Adresse	Dorfstrasse 4, Parzelle 30, 5213 Villnachern	Mst.	1:150	Rev.				
Plan	Sichtzonenplan Tiefgaragenausfahrt	Grös.	A3	OK.FE.BO. Niveau 3				
Art	Bauprojekt	Gez.	SK	$\pm 0.00 = 358.75 \text{ m.ü.M}$				

Eingabegründe (zur Ermittlung der betroffenen Fachstellen für die kantonale Beurteilung und der erforderlichen zusätzlichen Formulare)

Durch die Bauherrschaft und/oder die Gemeinde auszufüllen

Eingabegründe	
<input type="checkbox"/>	Ausserhalb Bauzone (inkl. Weiler und Spezialzonen)
<input type="checkbox"/>	Schutzdekret oder Schutzzone:
<input type="checkbox"/>	Landwirtschaftsbetriebe in der Bauzone
<input type="checkbox"/>	Waldabstand / im Wald
<input type="checkbox"/>	Kantonsstrasse Nr.
<input type="checkbox"/>	Autobahn Nr.
<input type="checkbox"/>	Strassenreklamen (bitte Seite 4 ausfüllen)
<input type="checkbox"/>	SBB- oder Nebenbahnlinie:
<input checked="" type="checkbox"/>	Öffentliches Gewässer (Name): <u>Dorfbach Villnachern</u>
<input type="checkbox"/>	Objekt- und Umgebungsschutz/Denkmalsschutz/Archäologische Fundstelle
<input type="checkbox"/>	Lärm: Bei Überschreitung der massgebenden Belastungsgrenzwerte
<input type="checkbox"/>	Sonderfälle Entwässerung
<input type="checkbox"/>	Neubau und Änderungen öffentliche Kanalisation (Projektgenehmigung)
<input type="checkbox"/>	Grundwassernutzungen, Bauten im Grundwasser
<input type="checkbox"/>	Grundwasserschutzzonen/-Areale (Zone S)
<input type="checkbox"/>	Materialabbau ⇨ inklusive Abbaubewilligungsformular je 3-fach
<input type="checkbox"/>	Umweltrelevante Anlagen / Altlasten und Verdachtsflächen
<input type="checkbox"/>	Betrieb ist der Störfallverordnung unterstellt (inkl. Begleitformular)
<input type="checkbox"/>	UVP-Verfahren
<input type="checkbox"/>	Gasverbund- oder Hochspannungsleitungen
<input type="checkbox"/>	Schiessoffizier, Lebensmittelinspektorat, Veterinär, Wanderwege (AWW), Historische Verkehrswege, Kantonale Radroute etc.
<input type="checkbox"/>	AGV (für Brandschutzbewilligung) inkl. AGV-Umschlag, Formular
<input type="checkbox"/>	AGV (für Hochwassergefährdung) inkl. Formular Hochwasserschutznachweis / Selbstdeklaration
<input type="checkbox"/>	AWA (für Plangenehmigung und Planbegutachtung) inkl. AWA- Beschreibungsformular)
<input type="checkbox"/>	bei Rodungen: Rodungsgesuch (separates Formular)
<input type="checkbox"/>	bei Einleitungen, Bachöffnungen und oder anderweitigen Nutzungen (Querungen, Überfahrten, Wasserentnahmen etc.): Kanalisations- und Situationsplan mit Eintrag der vollständigen Ableitungen, Gewässernutzungsflächen, Bachöffnungsprojekt etc.

⇒ **Anzahl der ausgedruckten Gesuchsdossiers: 1 Exemplar**

⇒ **Bei Planunterlagen grösser DIN A3:
zusätzlich ein vollständiges digitales Dossier.**

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 Nutzungsbewilligung 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 Beschrieb 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 Projektbeschrieb 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 ([SR 814.41](#))

Reklamegesuch

Reklame/ Position Nr.	<input type="checkbox"/> Fremdreklame <input type="checkbox"/> Eigenreklame
.....	Reklamegrösse: m ² Abstand zum Fahrbahnrand: m
	<input type="checkbox"/> doppelseitige/ mehrseitige Reklame
	Gestaltung/Layout (Grundfarbe, Schriftfarbe):

	Anordnung: <input type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> an oder auf Fassade / Baute
	Beleuchtung: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> angeleuchtet <input type="checkbox"/> ausgeleuchtet
Reklame/ Position Nr.	<input type="checkbox"/> Fremdreklame <input type="checkbox"/> Eigenreklame
.....	Reklamegrösse: m ² Abstand zum Fahrbahnrand: m
	<input type="checkbox"/> doppelseitige/ mehrseitige Reklame
	Gestaltung/Layout (Grundfarbe, Schriftfarbe):

	Anordnung: <input type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> an oder auf Fassade / Baute
	Beleuchtung: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> angeleuchtet <input type="checkbox"/> ausgeleuchtet
Reklame/ Position Nr.	<input type="checkbox"/> Fremdreklame <input type="checkbox"/> Eigenreklame
.....	Reklamegrösse: m ² Abstand zum Fahrbahnrand: m
	<input type="checkbox"/> doppelseitige/ mehrseitige Reklame
	Gestaltung/Layout (Grundfarbe, Schriftfarbe):

	Anordnung: <input type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> an oder auf Fassade / Baute
	Beleuchtung: <input type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> angeleuchtet <input type="checkbox"/> ausgeleuchtet

Mit dem Reklamegesuch abzugeben sind:

- Situationsplan 1:500 des Gebäudes / der Baute inklusive Strasse, mit eingezeichneter Reklame, Standort und Vermassung
- Fassadenansicht (Plan oder Foto)
- Farbfotos der aktuellen Situation (inklusive bereits bestehender Reklamen) und der Strasse im Bereich von +/- 100 m
- Reklamelayout, Kombination mit dem Standort (Fotomontage)

Hinweis: Sind mehrere Reklamen zu bewilligen, so muss für jede Reklame ein Reklamefeld im Reklameformular ausgefüllt werden. Die Reklamen sind zu nummerieren. Auf allen Plänen sind die Reklamen mit den entsprechenden Reklamenummern bzw. Positionen zu versehen. Bei mehr als 3 Reklamen, bitte die Seite "Reklamegesuch" kopieren.

Farb- und Materialkonzept

Tabelarische Auflistung

Projekt-Nr. 428.1:

Neubau MFH + 3-FH + 2-FH
Parzelle Nr. 30
Dorfstrasse 24
5213 Villnachern, AG

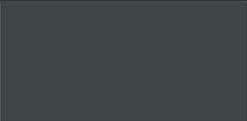
Bauherr:

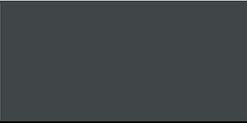
Herr Peter Flückiger
Herrenmatt 3
5200 Brugg

Architektur:

Planer Studio GmbH
Döttingerstrasse 12
5303 Würenlingen, AG

Bachhäuser: 2-Familienhaus (B) + 3-Familienhaus (C)

Nr.	Bauteil (aussen)	Material	Farbe (massgebend)	Farbmuster (ungefähr)
1	Dacheindeckung Steildach und Lukarnen	PV-Anlage (Indach): Photovoltaikmodul 3S TeraSlate Black 6DS 110 & Blindmodule	schwarz	
2	Spenglerarbeiten: Lukarnen mit Stehfalz, Dachrinne, Fallrohre, Sockelblech, etc	Metallblech pulverbeschichtet	schwarzgrau RAL 7021	
3	Ort- und Traufbrett	Metallblech pulverbeschichtet	schwarzgrau RAL 7021	
4	Steildachuntersichten (Loggia)	Holz, MS-Platte sicht	farblos lasiert	
5	Aussenfassade	vertikale Holzlattung, Lärche behandelt evt. Alublech- Fassade evt. Eternitplatten	farblos lasiert evt. Holzoptik evt. Braun	 Muster vor Ort
6	Fenster mit Handlauf (Aussen)	Holz / Metallfenster einbrennlackiert	schwarzgrau RAL 7021	

7	Fensterbank	Aluminium pulverbeschichtet	schwarzgrau RAL 7021	
8	Sonnenschutz / Storen (Fenster)	RAF VR90 + Führungsschiene Alu pulverbeschichtet	schwarzgrau RAL 7021	
9	Sonnenschutz / Storen (Fensterfront Loggia)	Vertikalstoffstoren	beige Uni-Stoff	
10	Absturzsicherung (Balkon / Loggia)	VSG	klarglas (Vogelschutz gepunktet wenn notwendig)	
11	Sockelgeschoss (Tiefgarage -2)	Sichtbeton Typ 4	betongrau	

Farb- und Materialkonzept

Tabelarische Auflistung

Projekt-Nr. 428.1:

Neubau MFH + 3-FH + 2-FH
Parzelle Nr. 30
Dorfstrasse 24
5213 Villnachern, AG

Bauherr:

Herr Peter Flückiger
Herrenmatt 3
5200 Brugg

Architektur:

Planer Studio GmbH
Döttingerstrasse 12
5303 Würenlingen, AG

Hauptgebäude: Mehrfamilienhaus (A) + Treppenhaus

Nr.	Bauteil (aussen)	Material	Farbe (massgebend)	Farbmuster (ungefähr)
1	Dacheindeckung Steildach und Lukarnen	PV-Anlage (Indach): Photovoltaikmodul 3S TeraSlate Black 6DS 110 & Blindmodule	schwarz	
2	Spenglerarbeiten: Lukarnen mit Stehfalz, Dachrinne, Fallrohre, Sockelblech, etc	Kupfer	-	
3	Ort- und Traufbrett	verkleidet mit Kupfer	-	
4	Steildachuntersichten (Vordach)	Holz behandelt	Verkehrsweiss, RAL 9016, heller grau ton	
5	verputzte Aussenfassade (Giebelseitung und traufseitig Innenhof)	Aussen-Putz: grobe Putzstruktur, Abrieb 3- 4 mm körnung	Muster vor ort	
6	Fenstergewände & - Leibungen	Glattputz	Muster vor ort	
7	Holzfassade (Traufseitig zur Dorfstrasse und Laubengang)	vertikale Holzlattung mit horizontalen Geschossbänder, Lärche behandelt	farblos lasiert evt. Vorvergraut	

8	Fenster (Aussen)	Holz / Metallfenster einbrennlackiert	perlbeige RAL 1035	
9	Fensterbank	Aluminium einbrennlackiert	perlbeige RAL 1035	
10	Sonnenschutz / Storen (Fenster)	RAF VR90 + Führungsschiene aluminium	perlbeige RAL 1035	
11	Sonnenschutz / Storen (Loggia)	Vertikalstoffstoren	beige, Uni-Stoff	
12	Absturzsicherung (Fenster raumhoch + Loggia)	VSG	klarglas (Vogelschutz)	
13	Absturzsicherung (Laubengang und Treppenhaus)	Staketengeländer Metall einbrennlackiert	perlbeige RAL 1035	
14	Treppenhaus Liftmantel aussen und Laubengänge	Sichtbeton Typ 4	betongrau	
15	Treppenhaus Aussentreppen	vorfabrizierte Betonstufen sicht	betongrau	
16	Treppenhaus Vordach zu Dachlukarne	Holzbau, sicht	farblos lasiert heller grau ton	
17	Treppenhaus Aussenstützen rund	Stahlstützen einbrennlackiert	perlbeige RAL 1035	
18	Treppenhaus bepflanzt	Kletter- und Rankpflanzen für begrünung	-	

Gemeindeverwaltung
Oberdorfstrasse 2
5213 Villnachern

Beat Klaus
Fachgutachter Ortsbildschutz
Zurzacherstrasse 234
5200 Brugg

Brugg, 22. April 2025

Bericht Ortsbildschutz

Neubau einer Wohnüberbauung auf der Parzelle 30
an der Dorfstrasse 4, 5213 Villnachern

Grundeigentümer/ Bauherrschaft:	Peter Flückiger Herrenmatt 3 5200 Brugg
Projektverfasser:	Planer Studio Döttingerstrasse 12 5303 Würenlingen

Ausgangslage

Das Grundstück liegt in der Dorfkernzone und soll mit einer gesamthaft neuen Überbauung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 11 Wohneinheiten überbaut werden.

In direkter Umgebung befinden sich kommunal geschützte landwirtschaftliche Vielzweckbauten, das Nachbargebäude Nr. 6 und vis à vis der grosse Landwirtschaftsbetrieb Nr. 3.

Das heutige, auf dem Grundstück stehende, nicht schützenswerte Einfamilienhaus, wird zurückgebaut.

Die Erschliessung des Grundstückes von der Dorfstrasse erfolgt über die Tiefgarageneinfahrt. Die Einfahrt ist auf dem Nachbargrundstück, aber Dank der gemeinsamen Planung, eine vorteilhafte Lösung.

Grundlagen

Zur Beurteilung liegt das gesamte Baueingabedossier vom 10.3.25 vor:

- Situationsplan
- Schwarzplan
- Sämtliche Grundrisse
- Schnittpläne
- Fassadenpläne
- Umgebungsplan
- Material- und Farbkonzept

Das geplante Bauvorhaben liegt in der Dorfkernzone D und wird nach der BNO Absatz 11 beurteilt.

Beurteilung

- Stellung und Staffelung der Baute

Anstelle des bestehenden Einfamilienhauses, ist eine Überbauung mit 3 MFH und einer Tiefgarage geplant.

Die 3 Gebäudekörper sind ortsspezifisch unterschiedlich behandelt. Das parallel zur Dorfstrasse grossvolumige MFH mit 6 Wohnungen, bildet den Kopfbau.

Die 2 kleineren, in den Bachraum ragenden Längsvolumen, sind dem Haupthaus untergeordnet.

Das Mehrfamilienhaus A mit 6 Wohnungen fügt sich parallel zur Dorfstrasse in die Typologie des Dorfes ein.

Mit 2 Wohngeschossen und 1 ausgebauten Dachgeschoss entspricht das geplante Volumen der Körnung der umgebenden Bestandesbauten.

Die beiden, fingerartig in die Topografie gesetzten, als Bachhäuser konzipierten MFH, ergänzen das Ensemble.

Mit der leichten Abdrehung vom Haus C zur Grenze der Liegenschaft Dorfstrasse 2, entstehen spannende Aussenräume.

Eine Besonderheit ist sicher die gelenkartige, offene Erschliessung zwischen den Häusern. Die Laubgangschicht mit den Treppen und dem Liftturm, sind sowohl Adressierung, wie auch Begegnungszonen.

Die geplante Siedlung, mit den differenziert gesetzten Volumen, ergänzt den Dorfteil an dieser wichtigen Stelle positiv.

Die klar gefassten Volumen, mit den unterschiedlichen Aussenabmessungen, führen zu einer natürlichen ergänzenden Dorfstruktur.

Die Anforderungen an die Dorfkernzone sind erfüllt.

- **Volumen und kubische Erscheinung**

Volumetrisch unterscheiden sich die 3 Häuser sowohl in der Dimension, aber auch in der Ausrichtung der Satteldächer. Das Haus A, parallel zur Dorfstrasse, fügt sich in die typologisch begleitenden und 2-geschossigen, mit grossem Satteldach vorherrschenden Dorfstrassenbauten ein.

In der zweiten Bautiefe sind die beiden Bachhäuser volumetrisch untergeordnet, schmaler und ragen architektonisch bewusst abgehoben vom Sockel, in den Naturraum des Dorfbaches.

Das Ensemble der drei Volumen wird mit einer gelenkartigen, offenen Erschliessung verbunden.

Architektonisch wirkt das Haupthaus A als Massivbau mit grossem Satteldach und den typischen Vordächern.

Die ortsbaulich spezifischen Ost- und Westfassaden, sind als traditionelle Lochfassaden mit Gewänden durchbildet. Die leichten, in Holz angedachten Süd- und Nordfassaden, sind mit hinterlüfteten Holzfassaden konstruiert.

Im Kontext dazu treten die beiden Bachhäuser als gesamthaft in Holz geplante leichte Bauten in Anlehnung an frühere Hofbauten in Erscheinung.

Die offene Erschliessung wirkt als verbindende Laubgangschicht mit den Treppen, dem Liftraum und den Brücken als hofseitige, lebendige Struktur, die auch bewusst die soziale Kommunikation fördert und eine innere Identität und Adressbildung herstellt.

Die Anforderungen der Dorfkernzone sind erfüllt.

- **Dachform, Dachgestaltung und Dachneigung**

Die 3 neuen MFH sind mit ortstypischen Satteldächern geplant.
Alle Dachflächen werden mit einer Indach PV Anlage ausgeführt.

Dachausbauten sind nur am Haus A geplant. Sowohl an der Strassenfassade, aber auch zur hofseitigen Fassade, sind 2 Schlepplukarnen eingesetzt. Die Lukarnen sind auf die unterliegenden Geschosse abgestimmt.

Ergänzt werden die Lukarnen mit präzise gesetzten Dachfenstern.

Die beiden Bachhäuser sind mit vordachlosen, ebenfalls als Indach PV Satteldächer geplant.

Die kubisch als eine Figur lesbaren Bachhäuser sind modern und sorgfältig gestaltet.

Die Anforderungen der Dorfkerzone sind erfüllt.

Mit den ausserordentlich allseitig geplanten In-Dach PV-Dächern entsteht eine einheitliche Dachlandschaft.

Für die Ausführung sind die fein dimensionierten An- und Abschlüsse an Ort und Traufe, gemäss den vorliegenden Plänen auszuführen.

- **Fassadengestaltung und Gliederung**

Die Fassadengestaltungen sind sorgfältig erarbeitet. Die verschiedenen, typologisch differenzierten Fassaden, sind ausgewogen proportioniert.

Mit der spezifisch entwickelten Befensterung und Materialisierung entstehen lebendige Baukörper.

Die harmonisch entwickelten Fassaden, entsprechen den Dorfzonenvorschriften.

Ausnahme sind die beiden kopfseitigen Nordfassaden der Bachhäuser.

Dank dem Zurücksetzen der Balkonschicht, wirken die grossen Verglasungen jedoch massstäblich und unterstützen den Wohnwert für die Bewohner wesentlich.

Die offene Erschliessung ist ein wichtiges Element in der Siedlung und muss sorgfältig ausgeführt werden. Die vorgeschlagene Feinheit und Leichtigkeit mit den entsprechenden Dimensionen sind bedeutend für die gewollt transparente Lösung.

Die Anforderungen der Dorfkerzone sind erfüllt.

- Material- und Farbwahl

Das vorgeschlagene Material-Konzept ist differenziert erarbeitet und entspricht den Anforderungen der Dorfkernzone.

Die Material- und Farbwahl muss vor Ausführung bemustert werden.

**Die Balkongeländer an allen 3 Häusern und die Absturz-Sicherungen an den raumhohen Fenstern am Haus A, sind in Glas nicht bewilligungsfähig.
Die Gläser sind durch ein Schlossergeländer analog den Laubengängen zu ersetzen.**

- Gestaltung der Vorplätze und Gärten

Die Landschaftsplanung für die beiden geplanten Überbauungen wird gemeinsam eingereicht. Der grosse Gewinn der gemeinsamen Planung ist die zentrale Unterniveauvorgarageneinfahrt zwischen den Überbauungen und die Entstehung des gemeinsamen Kinderspielplatzes.

Die Adressbildung und Zugänglichkeit zur Siedlung wirkt trotz der Auslagerung von wichtigen Elementen auf Nachbargrundstücke noch nicht überzeugend. Der Zugang neben der Einfahrt zur Tiefgarage führt mit einem Verbindungsweg direkt neben der Containerzone vorbei. Diese Zone wirkt beengend und ist architektonisch zu überarbeiten.

Der anschliessende, behindertengerechte Weg zum Eingang Haus A/B/C ist nicht funktional, ebenso gelingt es dem Projektverfasser nicht, die verbindende Innenzone um Lift und Treppe und dem nördlichen Zugang überzeugend zu lösen.

Positiv sind die Landschaftselemente zwischen den Gebäuden, die Verbindung mit dem Naturraum Bach herstellen.

Die privaten Vorzonen der Erdgeschosswohnungen entsprechen mit der ortstypischen Umfassungsmauer den Vorschriften eines dörflichen Charakters. Verschiedene verkehrstechnische Vorschriften fragmentieren jedoch die Idee von sorgfältig gestalteten, dem Dorfcharakter entsprechenden Vorgärten.

Zusammenfassend ist eine Weiterführung des Trottoirs wie bei der Überbauung Dorfstrasse 2 möglicherweise konsequenter.

**Die Umgebungsgestaltung erfüllt die Anforderungen der Dorfkernzone noch nicht. Verschiedene Elemente müssen überarbeitet werden.
Das Verkehrsregime der Dorfstrasse muss mit der Gesamtplanung abgestimmt werden.**

Fazit

Der Projektvorschlag für die Überbauung Dorfstrasse 4 erfüllt die Anforderungen der Dorfkernezone in wesentlichen Elementen.

Das Grundstück wird mit einer intensiven, neuen, identifizierbaren Überbauung entwickelt.

Mit der Verschiedenartigkeit der Gebäude entstehen unterschiedliche Wohnungstypologien, die eine soziale Durchmischung ermöglichen und fördern.

Die architektonische Gestaltung und die sorgfältig detaillierte Ausarbeitung entsprechen den Anforderungen.

Das zukunftsgerichtete, hochwertige Energiekonzept überzeugt in der konsequenten Umsetzung.

Die Parzelle kann dank Synergien mit den Nachbargrundstücken maximal ausgenützt werden. Durch die Maximierung des Fussabdruckes der Gebäude wird der Aussenraum zu einer sehr beanspruchten Restfläche.

Das Landschaftsprojekt hat noch nicht die Klarheit und Überzeugung, die für die Dorfkernezone gefordert ist.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist eine Baubewilligung mit Auflagen in Aussicht zu stellen.

Brugg, 22. April 2025

Beat Klaus, Architekt