

Baugesuch 2026-1331

Erstellt am 16.03.2026 um 10:53
Zuletzt bearbeitet am 17.03.2026 um 16:28
Generiert am 17.03.2026 um 16:29

Adresse

Bremgartenstrasse 11, Merenschwand 5634

Gemeinde

Merenschwand

Parzelle(n)

133

Beschreibung

Umnutzung

Leitbehörde

Gemeinde Merenschwand

Gesuchsteller/in

Roger Baur, Sonnhalde 10, 5614 Sarmenstorf

Grundeigentümer/in

Gesuchsteller/in ist Grundeigentümer/in

Projektverfasser/in

Cécile Treier AG, Cécile Treier, Höhenweg 51, 8965 Berikon

Stichworte

-

Eingangsdatum

17.03.2026

Allgemeine Informationen

Lage des Vorhabens

Strasse, Nr. Bremgartenstrasse 11

PLZ 5634

Ort Merenschwand

Zuständige Gemeinde Merenschwand

Weitere betroffene Gemeinden

Parzelle	Zuständige Gemeinde	Merenschwand
	Parzellennummer	133
	E-GRID-Nr.	CH908132785633

Gebäude	EGID-Nr	1081
----------------	----------------	------

Projektänderung

Ja
 Nein

Nutzungszonen Kernzone

Naturgefahren Hochwasser (geringe Gefährdung)

Gestaltungs-und Erschliessungsplan

Überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte

Gemeinde Merenschwand
Abteilung Bau und Planung
Köbi Beck
Rütlistrasse 9
5634 Merenschwand

Berikon, 04.02.2026

Baugesuch Umbau Gewerbehäus, Bremgartenstrasse 11, 5634 Merenschwand

Sehr geehrter Herr Beck

Wir planen an der Bremgartenstrasse 11 in Merenschwand den Umbau des Gewerbehäuses.

Erdgeschoss


Im Erdgeschoss wurde die Postfiliale geschlossen. Die Räumlichkeiten (Gewerbe 1 und Gewerbe 2) sollen nun an einem italienischen Spezialitätenladen vermietet werden. Für dies wird die Fassade mit den Postfächern abgebrochen und neu eine Glasfassade mit Schiebetüre eingesetzt. Gewerbe 3 wird einzeln vermietet, hier wird der Windfang demontiert.

Obergeschoss

Die Räumlichkeiten im Obergeschoss wurden bislang als Kindertagesstätte (KITA) genutzt. Neu wird der Raum in eine 3.5 Zimmer Wohnung sowie in ein stilles Gewerbe wie zB. Yoga unterteilt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

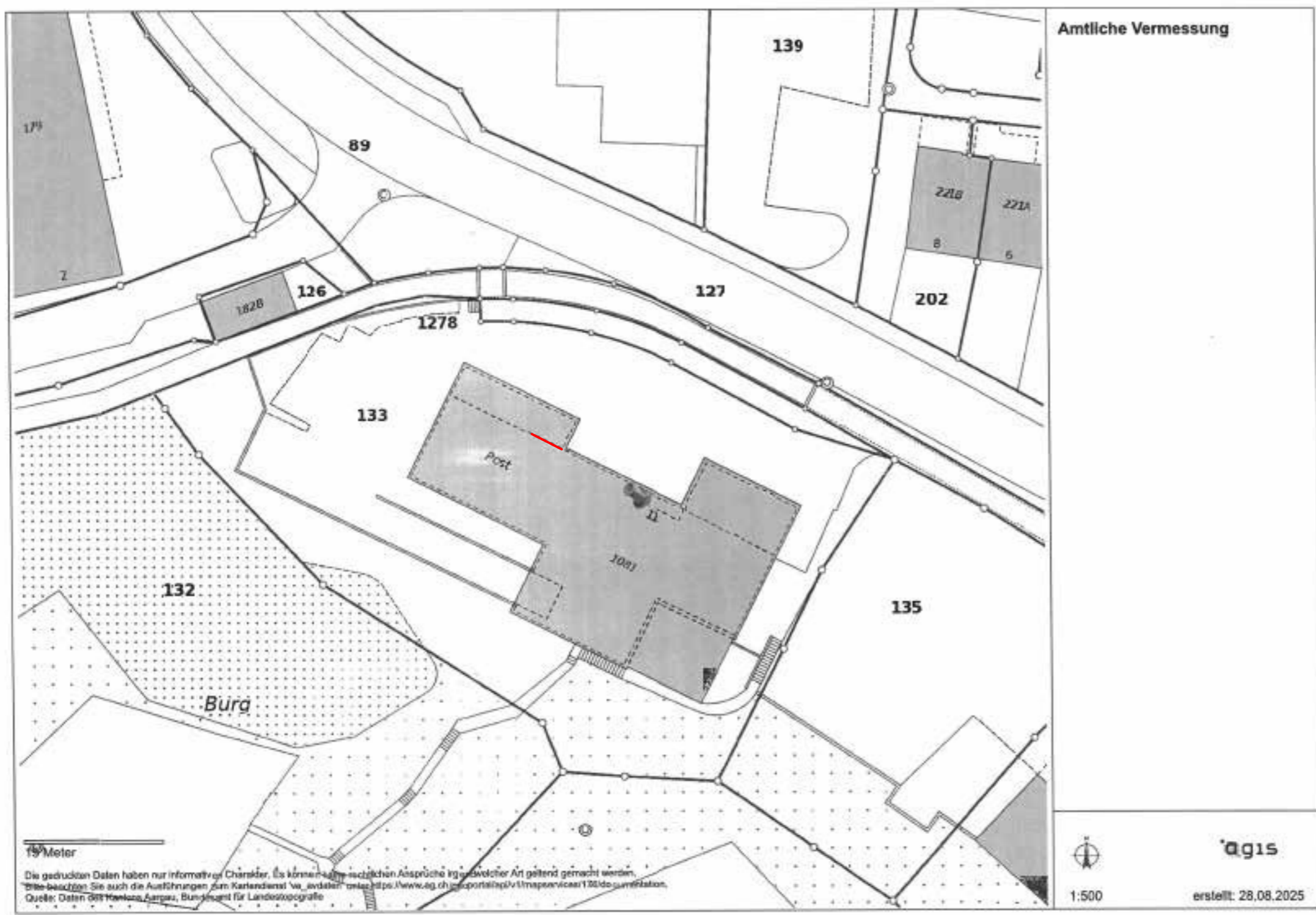
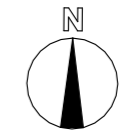
Freundliche Grüsse



Cécile Treier

CÉCILE TREIER
HÖHENWEG 51
8965 BERIKON

INFO@TREIER-ARCH.CH
056 | 631 21 26
079 | 303 05 19



184 MER

Umbau Gewerbehau
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand

BAUHERR :

Roger Baur
Sonnhalde 10
5614 Sarmenstorf

DIE BAUHERRSCHAFT +
GRUNDEIGENTÜMER:

PARZELLE 132 :
KIRCHGEMEINDE

PARZELLE 135 :
ORTSBÜRGERGEMEINDE

DIE ARCHITEKTIN:

±0.00 = OK FB ERDGESCHOSS = 397.00m.ü.M

BAUEINGABE

SITUATION

PLANNUMMER

184_BE_100

GEZ | DAT
FORM | MAS

CT | 10.10.2025
42 x 45 |

CÉCILE TREIER
HÖHENWEG 51
8965 BERIKON

INFO@TREIER-ARCH.CH
056 | 631 21 26
079 | 303 05 19

184 MER

Umbau Gewerbehäus
Bremgartenstrasse 11
5634 Merenschwand

BAUHERR :

Roger Baur
Sonnhalde 10
5614 Sarmenstorf

DIE BAUHERRSCHAFT +
GRUNDEIGENTÜMER:

PARZELLE 132 :
KIRCHGEMEINDE

PARZELLE 135 :
ORTSBÜRGERGEMEINDE

DIE ARCHITEKTIN:

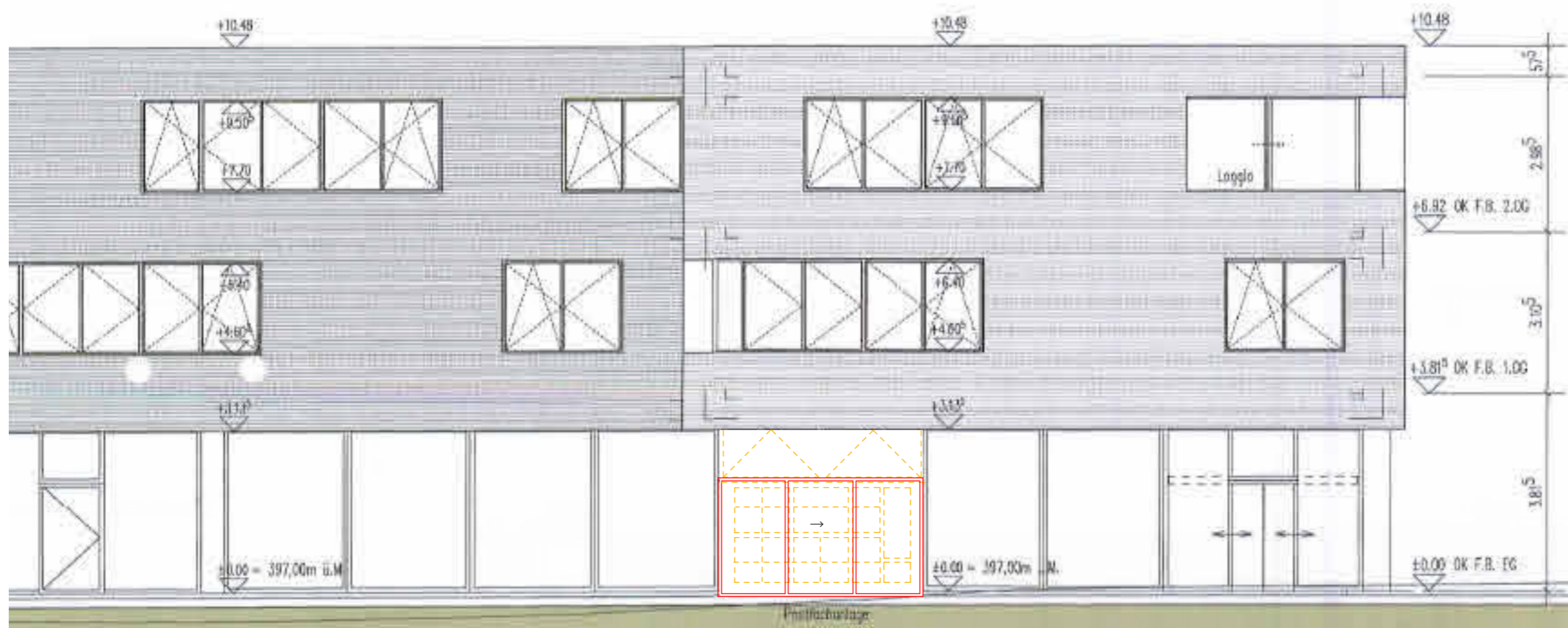
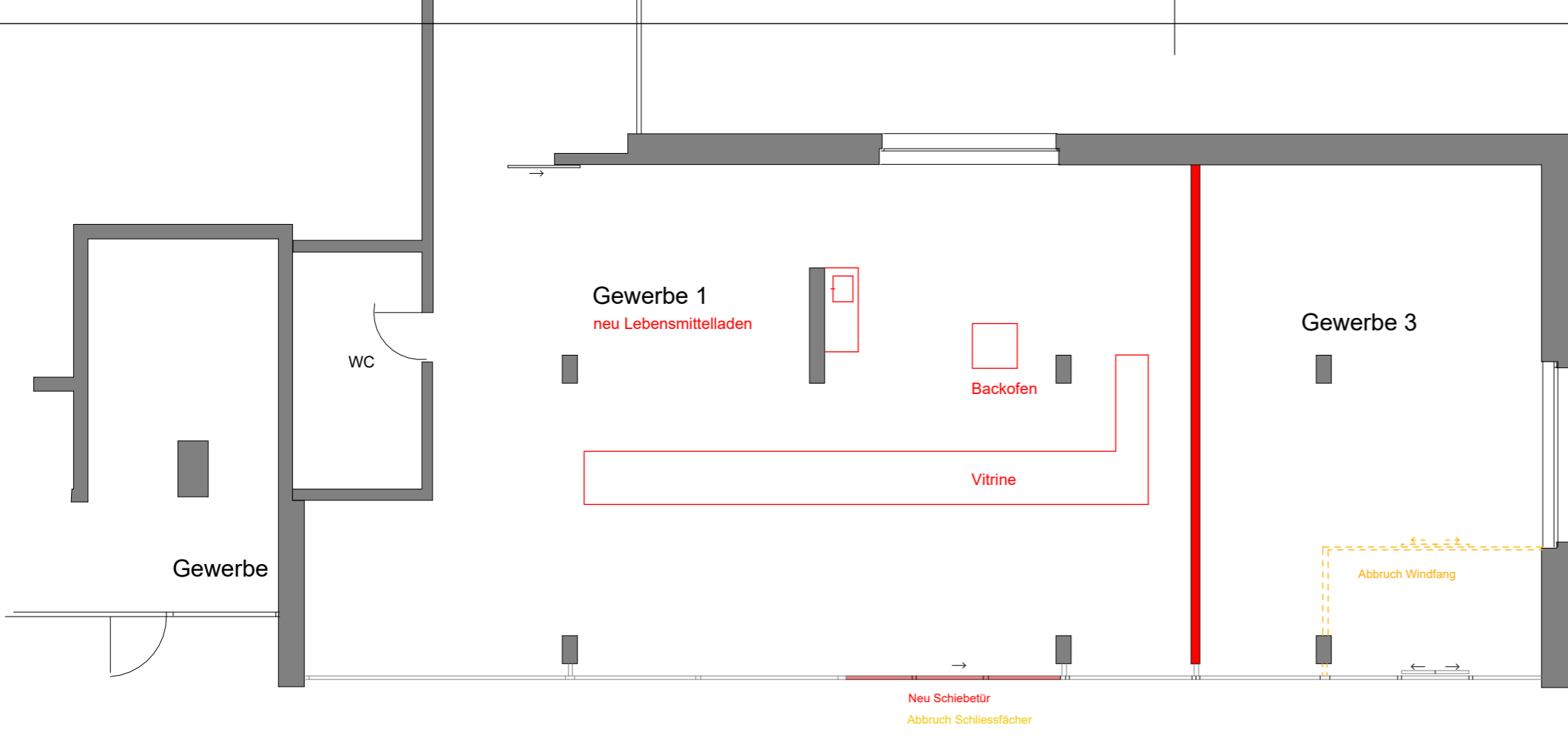
±0.00 = OK FB ERDGESCHOSS = 397.00m.ü.M

BAUEINGABE **ERDGESCHOSS,
NO-FASSADE**

PLANNUMMER
184_BE_101

GEZ | DAT
FORM | MAS

CT | 10.10.2025
42 x 45 |



Hochwasserschutznachweis

Dieses Dokument bildet einen integrierten Bestandteil der Baubewilligung und der Versicherungspolice der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV).

1 Grunddaten

1.1 Grund- und Gebäudeeigentümer

(muss mit dem Eintrag im Grundbuch übereinstimmen)

Anrede _____

Name / Vorname Baur / Roger

Strasse / Nr. Sonnhalde 10

PLZ / Ort 5614 Sarmenstorf

Telefon (tagsüber) 056 544 17 93 AZ Immo Hr. Lee

E-Mail r.lee@azimmo.ch

1.2 Planer / Projektverfasser

Anrede _____

Name / Vorname Cécile Treier AG

Strasse / Nr. Höhenweg 51

PLZ / Ort 8965 Berikon

Telefon (tagsüber) 056 631 21 26

E-Mail info@treier-arch.ch

1.3 Gebäude

Gemeinde Merenschwand

Parzellen-Nr. 133

Zweckbestimmung Umbau/Umnutzung MFH

Strasse Bremgartenstrasse 11

Gebäude-Nr. 1081

(nur bei Umbauten und Nutzungsänderungen)

Neubau Um- / Anbau

(z.B. Einfamilienhaus, Einfamilienhaus mit angebaute Garage, freistehende Garage, Wohnhaus mit Scheune, Lagergebäude, Maschinenfabrik usw.)

2 Gefahreinstufung

2.1 Hochwasser

2.1.1 Innerhalb Bauzone: Gefahrenkarte Hochwasser (www.ag.ch/geoportal)

Fliesstiefen (auf oder neben der Parzelle) gemäss Fliesstiefenkarten HQ100 und HQ300 in cm ankreuzen

	0 cm	bis 25	bis 50	bis 100	bis 150	bis 200	über 200	
HQ300			X				Bauverbot?	<input type="checkbox"/> Punkt 4 unterschreiben <input checked="" type="checkbox"/> Punkt 3 ausfüllen und unterschreiben
HQ100							Bauverbot?	

2.1.2 Ausserhalb Bauzone: Gefahrenhinweiskarte Hochwasser (www.ag.ch/geoportal)

Gefahrenhinweis für Parzelle vorhanden?

	nein	ja
Hinweis		X

2.2 Andere Überschwemmungsgefahren

2.2.1 Gibt es Hinweise auf eine Gefährdung durch bekannte Schäden oder vergangene Überschwemmungen?

(Gefährdungsübersicht erhältlich bei sekretariat.esp@agv-ag.ch)

	nein	ja
Hinweis		X

2.2.2 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss)

Gefährdungshinweis auf oder neben der Parzelle vorhanden?

	nein	ja
Hinweis		X

Im Aargau ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss derzeit baurechtlich nicht verbindlich. Die Umsetzung von freiwilligen Schutzmassnahmen wird dennoch empfohlen. Die Gefährdung muss vor Ort überprüft werden. Bei Bedarf kann die AGV beratend beigezogen werden.

3 Hochwasserschutznachweis

3.1 Objektschutz

3.1.1 Beschrieb der Objektschutzmassnahmen

Schutzhöhe inkl. Freibord über Terrain: _____ cm oder in Meereshöhe: _____ m ü.M.

3.1.2 Dokumentation der Objektschutzmassnahmen

Bezeichnung	Datum
1. Plan Überschwemmungsschutz (siehe Muster Seite 3)	_____
2.	_____
3.	_____
4.	_____

3.2 Sonderfall: Schutz wird durch übergeordneten Hochwasserschutz sichergestellt

3.2.1 Projekt rechtlich und finanziell gesichert? ja ► 3.2 vollständig ausfüllen nein ► 3.1 ausfüllen

Ausführende Behörde: _____ Fertigstellung bis: _____

3.2.2 Beschrieb übergeordneter Hochwasserschutz siehe Beilage:

3.2.3 Beschrieb Objektschutzmassnahmen in der Übergangszeit inkl. Notfallplanung ► 3.1 ausfüllen

3.3 Erklärung

Die vorgesehenen Schutzmassnahmen wurden mit hinreichenden Reserven geplant, um das Gebäude vor einem hundertjährigen Überschwemmungsereignis zu schützen. Die Einwirkungen aus Überschwemmungen wurden bei der Baustatik berücksichtigt. Alle baulichen Massnahmen wurden im Hinblick auf die Auswirkungen für die Nachbarschaft untersucht. Es wird keine erhöhte Gefährdung der Nachbarparzellen verursacht (§ 52 Abs. 1 BauG).
 Bezüglich Hochwasserereignissen mit Wiederkehrperioden seltener als 100 Jahre (HQ300) werden in eigener Verantwortung Massnahmen zum Schutz des Objektes getroffen.

Datum; Unterschrift Eigentümer: _____ Datum; Unterschrift Projektverfasser: _____

4 Selbstdeklaration

4.1 Erklärung

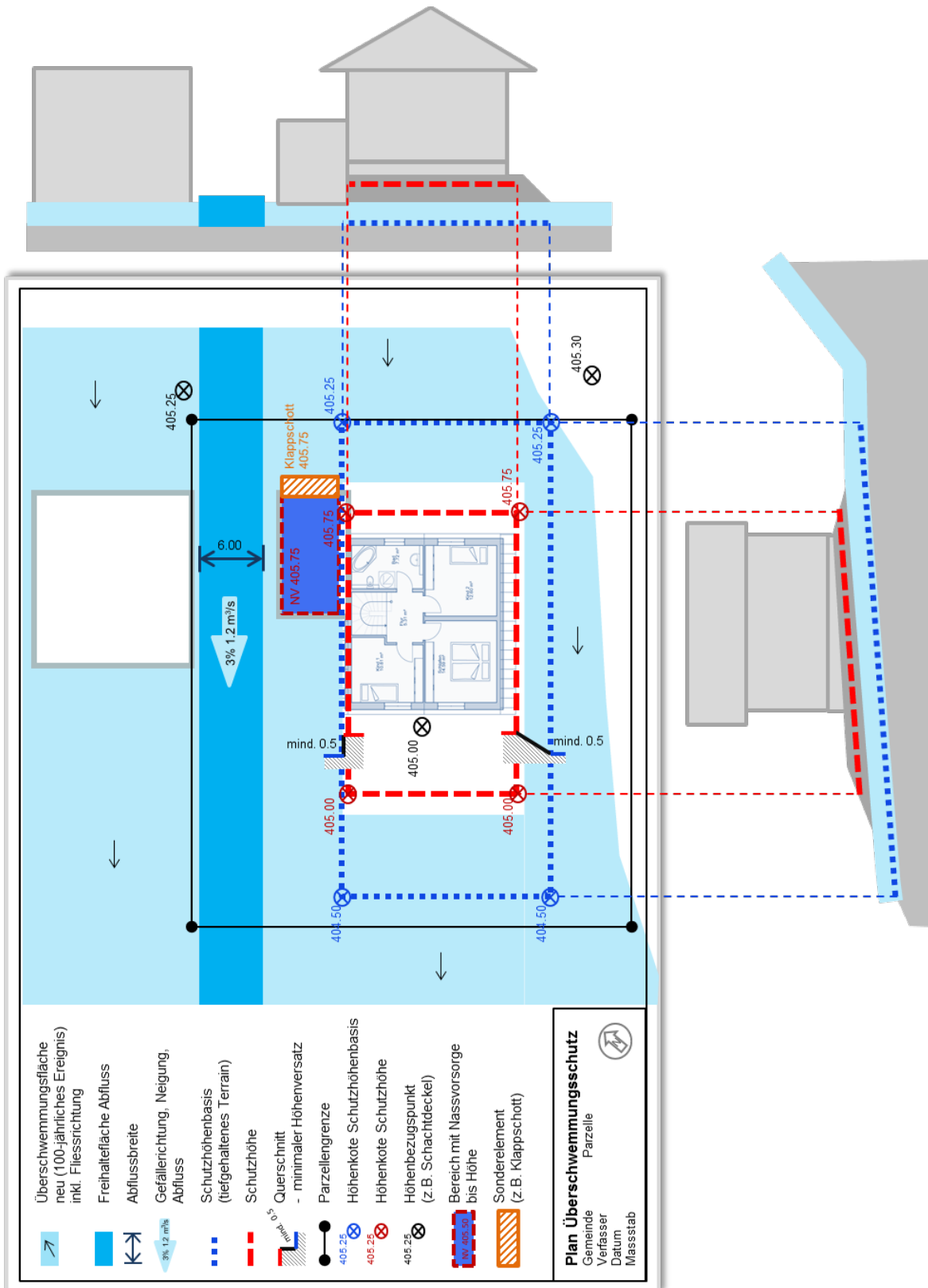
Der Eigentümer ist sich über die Gefährdung seiner Liegenschaft durch Hochwasserereignisse mit einer Wiederkehrperiode seltener als 100 Jahre (HQ300) bewusst. Er wird in eigener Verantwortung Massnahmen zum Schutz des Objektes treffen.

Datum; Unterschrift Eigentümer: _____

5 Plan Überschwemmungsschutz

5.1 Darstellungsempfehlung Plan Überschwemmungsschutz

Die Darstellungsempfehlung eignet sich besonders, um Überschwemmungsschutzmassnahmen übersichtlich und plausibel darzustellen. Die vorgegebenen Planzeichen können ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planes erforderlich ist. Die verwendeten Planzeichen sind in der Legende zu erklären. Die zwei Ansichten sind nicht Inhalt des Planes Überschwemmungsschutz. Sie sollen lediglich die verwendeten Planzeichen veranschaulichen.



6 Erläuterungen	
Hochwasserschutz-nachweis	Im Hochwasserschutznachweis ist darzulegen, mit welchen technischen Mitteln sichergestellt wird, dass ein hundertjähriges Überschwemmungsereignis zu keinem Gebäudeschaden führt.
Selbstdeklaration	Mit der Selbstdeklaration erklärt der Gebäudeeigentümer, dass er die Gefährdung durch Hochwasser beim HQ300 zur Kenntnis genommen hat und diesbezüglich in Eigenverantwortung Schutzmassnahmen ergreift.
Fliesstiefe	Entscheidend für die Anforderungen an den Hochwasserschutznachweis sind die Fliesstiefen bei einem hundertjährigen Ereignis auf oder neben der Parzelle. Relevant für den Hochwasserschutz in Eigenverantwortung (Selbstdeklaration) sind die Fliesstiefen beim HQ300. Die Fliesstiefen auf einer Parzelle sind in den Fliesstiefenkarten der Gefahrenkarte Hochwasser dokumentiert.
HQ100 HQ300	Abflussmenge in einem Fliessgewässer bei einem Ereignis, das statistisch gesehen einmal in 100 bzw. in 300 Jahren erreicht oder überschritten wird (hundert- bzw. dreihundertjähriges Hochwasserereignis).
Bauverbot	Die Gefahrenkarte Hochwasser stellt die Gefahrenstufen dar. In der Gefahrenstufe rot (erhebliche Gefährdung bzw. Fliesstiefen über 2 m) gilt ein Bauverbot. Formell kann ein Antrag auf Aufhebung vom Bauverbot an die Baubewilligungsbehörde gestellt werden.
Hochwasser	Die Gefahrenkarte Hochwasser (www.ag.ch/geoport) liegt für die Bauzonen des Aargaus vor. Sie zeigt die Hochwassergefährdung, die natürlicherweise von Bächen, Flüssen und Seen ausgeht. Ausserhalb der Bauzonen weist die Gefahrenhinweiskarte Hochwasser (www.ag.ch/geoport) auf Gebiete hin, die bei einem Extremereignis von Hochwasser betroffen sein können.
Andere Überschwemmungs-gefahren	Bei Starkregen kann auch spontan auf der Geländeoberfläche abfliessendes Regenwasser (Oberflächenabfluss) zu Gebäudeschäden führen. Als Hinweis für eine Gefährdung durch Überschwemmung dienen die Schadenaufzeichnungen der Gebäudeversicherung und Erfahrungen mit vergangenen Überschwemmungen (Gefährdungsübersicht erhältlich bei sekretariat.esp@agv-ag.ch). Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) wurde vom Bundesamt für Umwelt publiziert und zeigt schweizweit die potenziell durch Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiete auf. Im Aargau ist die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss derzeit baurechtlich nicht verbindlich. Die Umsetzung von freiwilligen Schutzmassnahmen wird dennoch empfohlen. Die Gefährdung muss vor Ort überprüft werden. Bei Bedarf kann die AGV beratend beigezogen werden.
Schutzziel	Mit dem Schutzziel wird das nötige Mass an Sicherheit definiert. Für Siedlungsgebiete gilt generell ein vollständiger Schutz bis zu einem HQ100 bzw. hundertjährlichen Starkregenereignis (Oberflächenabfluss). Der Schutz am Gebäude vor einem HQ300 wird in Eigenverantwortung realisiert.
Schutzhöhenbasis	Die Schutzhöhenbasis ist die Geländeoberfläche im Endzustand, auf der das Wasser abfließt und von der aus die Schutzhöhe gemessen wird.
Schutzhöhe	Die Schutzhöhe sagt aus, bis zu welcher Fliesstiefe das Gebäude dicht bzw. vor Wassereinwirkung unempfindlich ist und somit schadenfrei bleibt. Die Schutzhöhe errechnet sich aus der Fliesstiefe der Ereignisgrösse, vor der das Gebäude sicher sein soll, zuzüglich des Freibords. Die Höhendifferenz zwischen Schutzhöhe und Schutzhöhenbasis steht dem Wasser zum Abfluss zur Verfügung. Die Festlegung der Schutzhöhe für Ihr Bauprojekt sollte von einem fachkundigen Spezialisten vorgenommen werden.
Freibord	Mit dem Freibord berücksichtigt man das Aufbäumen von fliessendem Wasser an einem Hindernis sowie den Wellenschlag eines Gewässers. Massgebend für die Höhe des Freibords sind die Fliessgeschwindigkeit und die Grösse des Gewässers.
Objektschutz-massnahmen	Zum Schutz von Gebäuden sind nur permanente oder automatische Objektschutzmassnahmen zulässig. Die Plattform www.schutz-vor-naturgefahren.ch bietet konkrete Tipps.
Nassvorsorge	Unter Nassvorsorge sind Schutzkonzepte zu verstehen, welche eine Überschwemmung von Gebäudeteilen zulassen, aber Schäden durch die Wahl geeigneter Baustoffe (wasserfeste Materialien) verhindern. Die Baustatik des überschwemmten Bereichs muss für die besonderen Belastungen geeignet sein. Nach einer Überschwemmung sind nur Reinigungsarbeiten nötig.
Übergeordneter Hochwasserschutz	Auskünfte über geplante Massnahmen des übergeordneten Hochwasserschutzes (Rückhaltebecken, Bachverbauungen etc.), welche Auswirkungen zugunsten Ihrer Parzelle haben, kann Ihnen die kommunale oder die kantonale Verwaltung geben.