

Birmenstorf, 15. August 2025

Publikation

Baugesuch 2025-0009

Bauherrschaft: Berns AG, Sebastian Berns, Badenerstrasse 33, 5413 Birmenstorf

Projektverfasser: Berns AG, Sebastian Berns, Badenerstrasse 33, 5413 Birmenstorf

Bauvorhaben: Dachsanierung mit Indach Solaranlage, Umnutzung Scheune /  
Gebäude mit Substanzschutz

Standort: Badenerstrasse 33, Parzelle Nr. 368, Wohn- und Gewerbezone WG2

Das Baugesuch liegt vom 18. August 2025 bis 16. September 2025 öffentlich auf. Allfällige Einwendungen sind während der Auflagefrist schriftlich begründet an den Gemeinderat 5413 Birmenstorf zu richten.



Bauherrschaft     Gemeinderat

ordentliches Verfahren     Zustimmung Kanton erforderlich (separates Gesuch)     Vorentscheid  
 vereinfachtes Verfahren (Zustimmung angrenzender Grundeigentümer/in)     UVP     Anfrage

Anschluss an     Kanalisation     Stromversorgung     Wasserversorgung

bitte leer lassen

Eingang: 11.04. / 25.07.2025	Auflage von: 18.08.2025 bis: 16.09.2025	Bewilligung:
------------------------------	---	--------------

Gesuchsteller (Name, Vorname, Adresse, Telefon, Mailadresse)		
Bauherrschaft	Berns AG, Sebastian Berns Badenerstrasse 33, 5413 Birmenstorf	Tel. P ..... Tel. G 079 963 87 61 E-Mail sebastian@berns.ch
Grundeigentümer/in	Berns AG, Sebastian Berns Badenerstrasse 33, 5413 Birmenstorf	Tel. P ..... Tel. G 079 963 87 61 E-Mail sebastian@berns.ch
Projektverfasser/in	Berns AG, Sebastian Berns Badenerstrasse 33, 5413 Birmenstorf	Tel. P ..... Tel. G 079 963 87 61 E-Mail sebastian@berns.ch

Bauvorhaben (genaue Bezeichnung, Nutzungsart)	Dachsanierung mit Indach Solaranlage, Umnutzung Scheune		
Standort Strasse:	Badenerstrasse 33	Geb. Nr.	165
		Parzellen Nr.	368
Ausnutzungsziffer (Berechnung beilegen)	Zone	zulässig	beansprucht

Bauprofile aufgestellt am: 15.08.2025

**Beschreibung der Baute**

Anzahl Geschosse	Anzahl Wohnungen	Gebäudeheizung	Beheizungsart
Anzahl Garagen	..... x ..... Zi-Wohnung/en	<input checked="" type="checkbox"/> bestehend	<input type="checkbox"/> Öl/Tank
Anzahl Abstellplätze	..... x ..... Zi-Wohnung/en	<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> Gas
Fläche Spielplatz	..... x ..... Zi-Wohnung/en	<input type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> Holz
Fläche Gewerbebauten	..... x ..... Zi-Wohnung/en		<input type="checkbox"/> Elektrisch
Anschluss an öffentl. Kanalisation ≤ bestehend ≤ neu ≤ nicht angeschlossen	Dach- und Sickerwasser ≤ Versickerung/Sickerschacht ≤ Einleitung in oberirdisches Gewässer ≤ Einleitung in öffentliche Kanalisation		<input checked="" type="checkbox"/> Wärmepumpe

**Bauart**

Umfassungswände:	Deckenkonstruktion:
Farbe äusserer Anstrich:	Dacheindeckung und Farbe:

**Baukosten (ohne Land)**

nach SIA:	m <sup>3</sup> à Fr.	= CHF 350'000.00
für kleinere Bauten		= CHF

**Bemerkung/Hinweise**

.....  
.....

**Unterschriften**

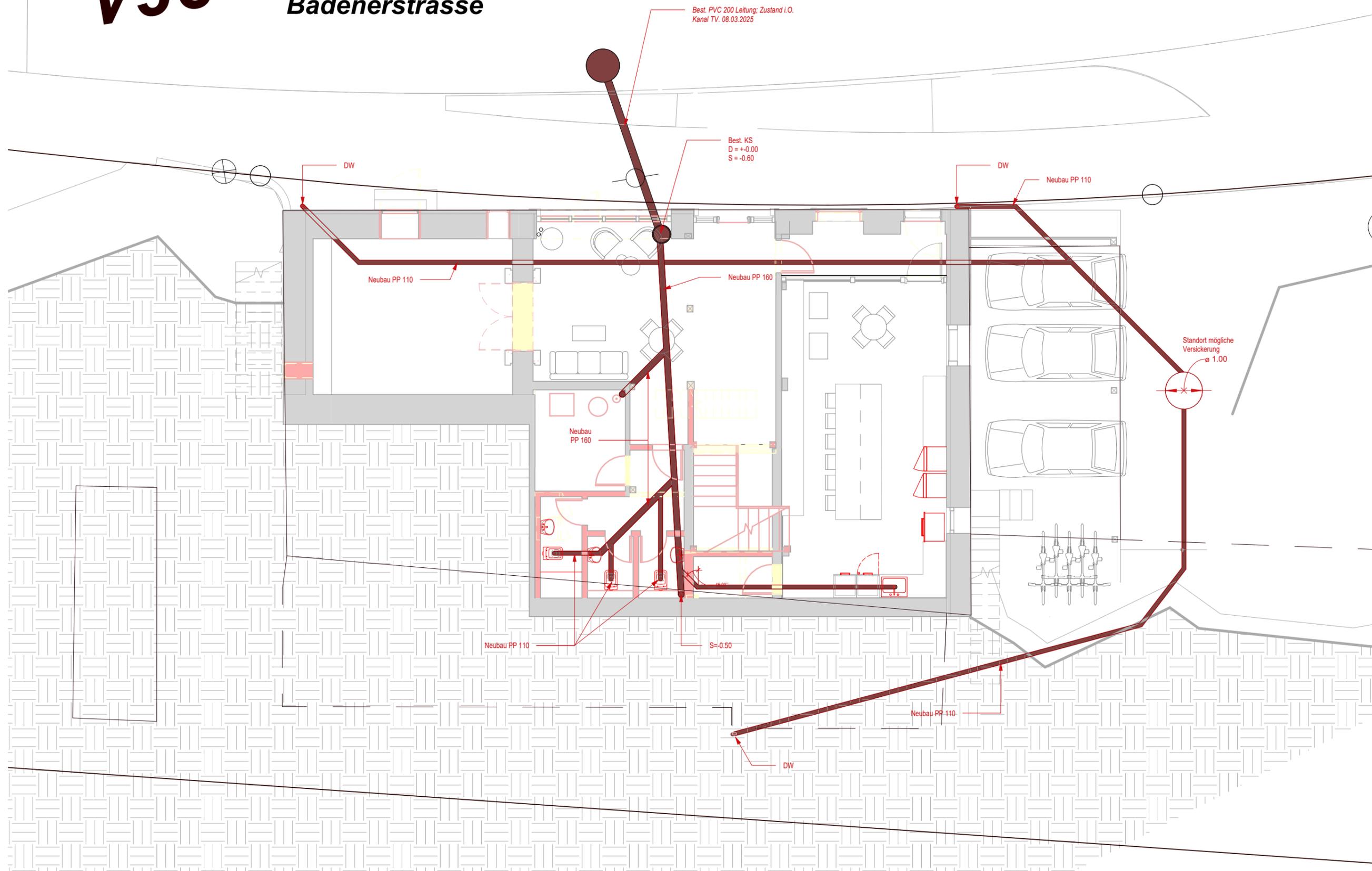
Datum	Bauherrschaft (oder bevollmächtigte Person)	Grundeigentümer/in	Projektverfasser/in
19.4.25			





364

Badenerstrasse



+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.

**Birmenstorf, Badenerstrasse 33**

Kanalisation-Erdgeschoss

1 : 100

PROJ-NR:  
053

PLAN-NR:  
A116

DATUM:  
18.07.25

GEZ:  
LP

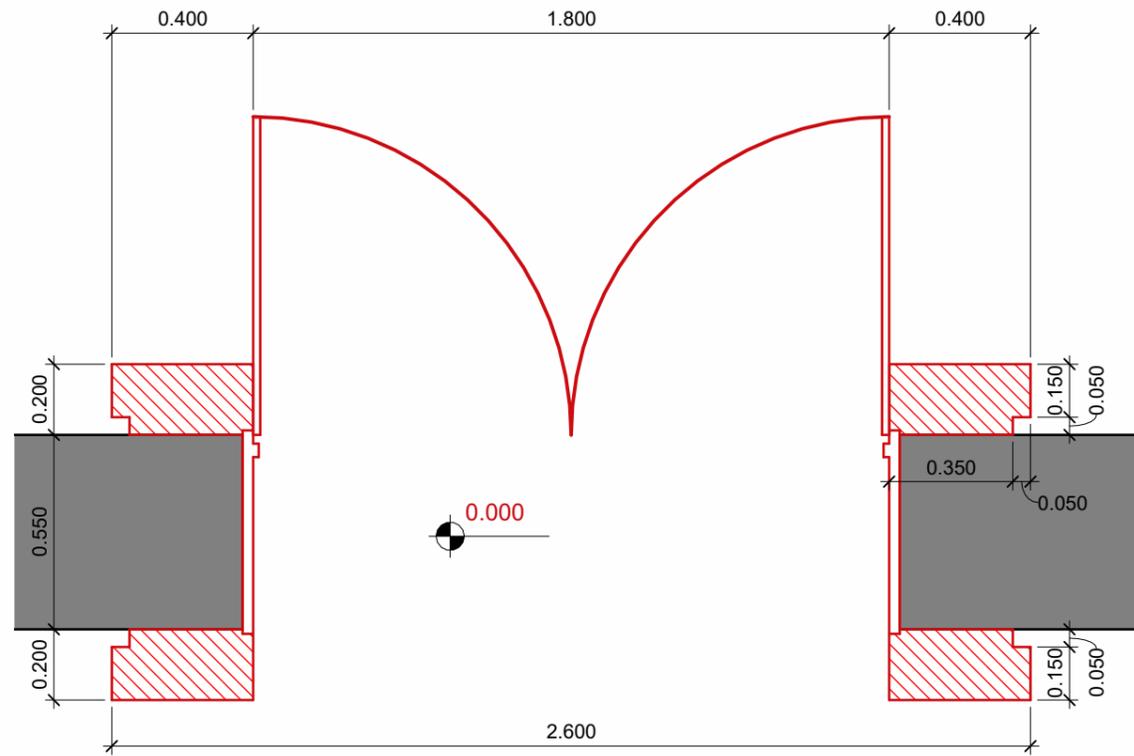
Planung und Beratung  
079 963 87 61  
sebastian@berns.ch  
Obermattweg 1,  
5032, Aarau

SB

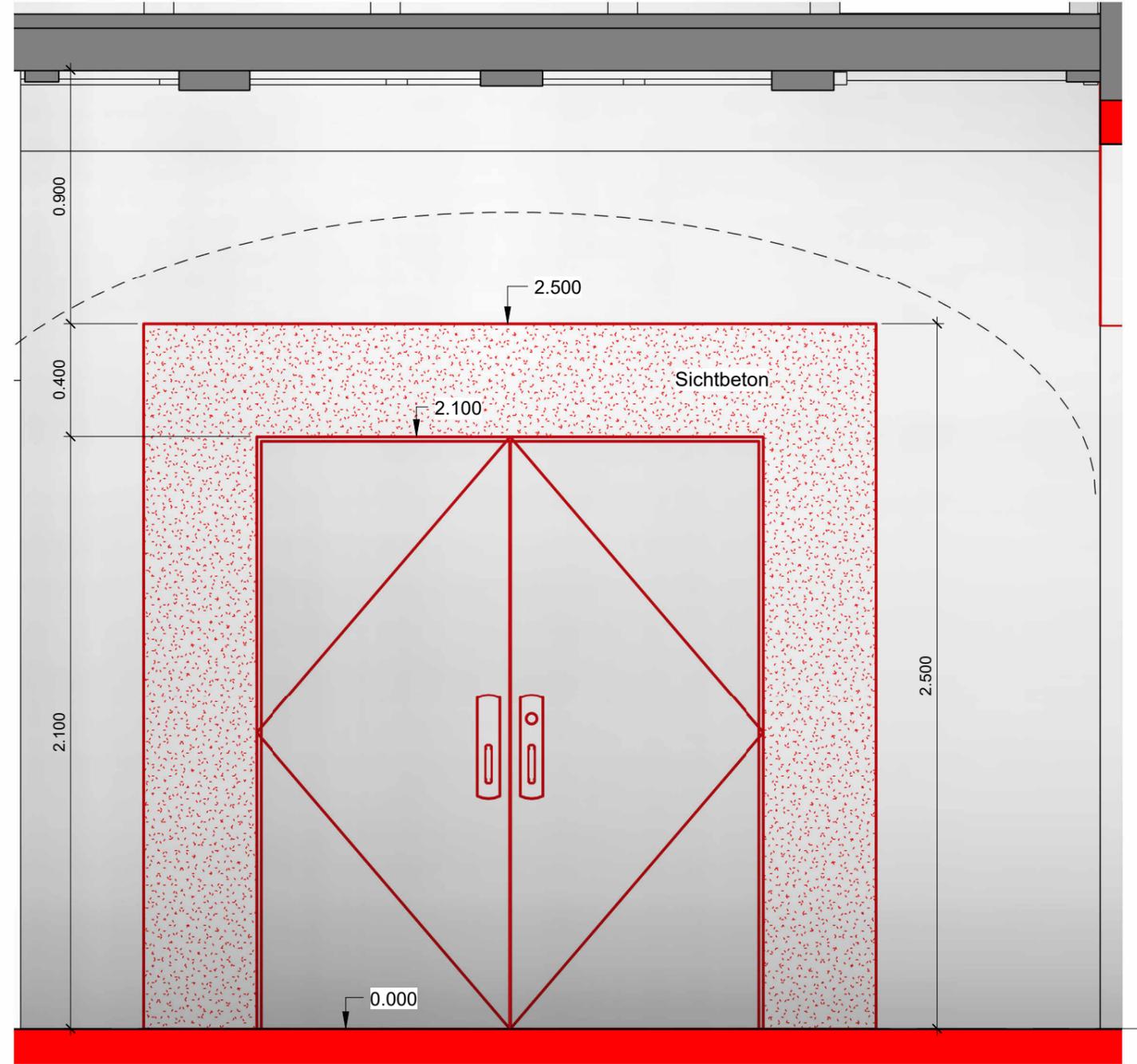
B E R N S A G

0.420 x 0.297 = 0.12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



**1** Türdetail (grundriss)  
1 : 20



**2** Türdetail (ansicht)  
1 : 20

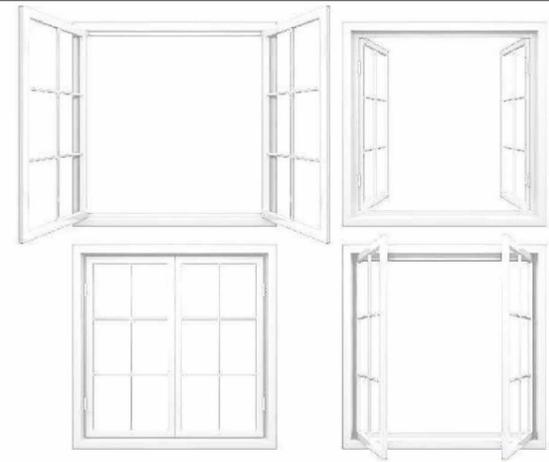
**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	<b>SB</b>  BERNS AG
Türdetail		1 : 20			
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A117	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP		
<small>0.420 x 0.297 = 0.12 m²</small> <small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>					

T75

PHOTOVOLTAIKZIEGEL

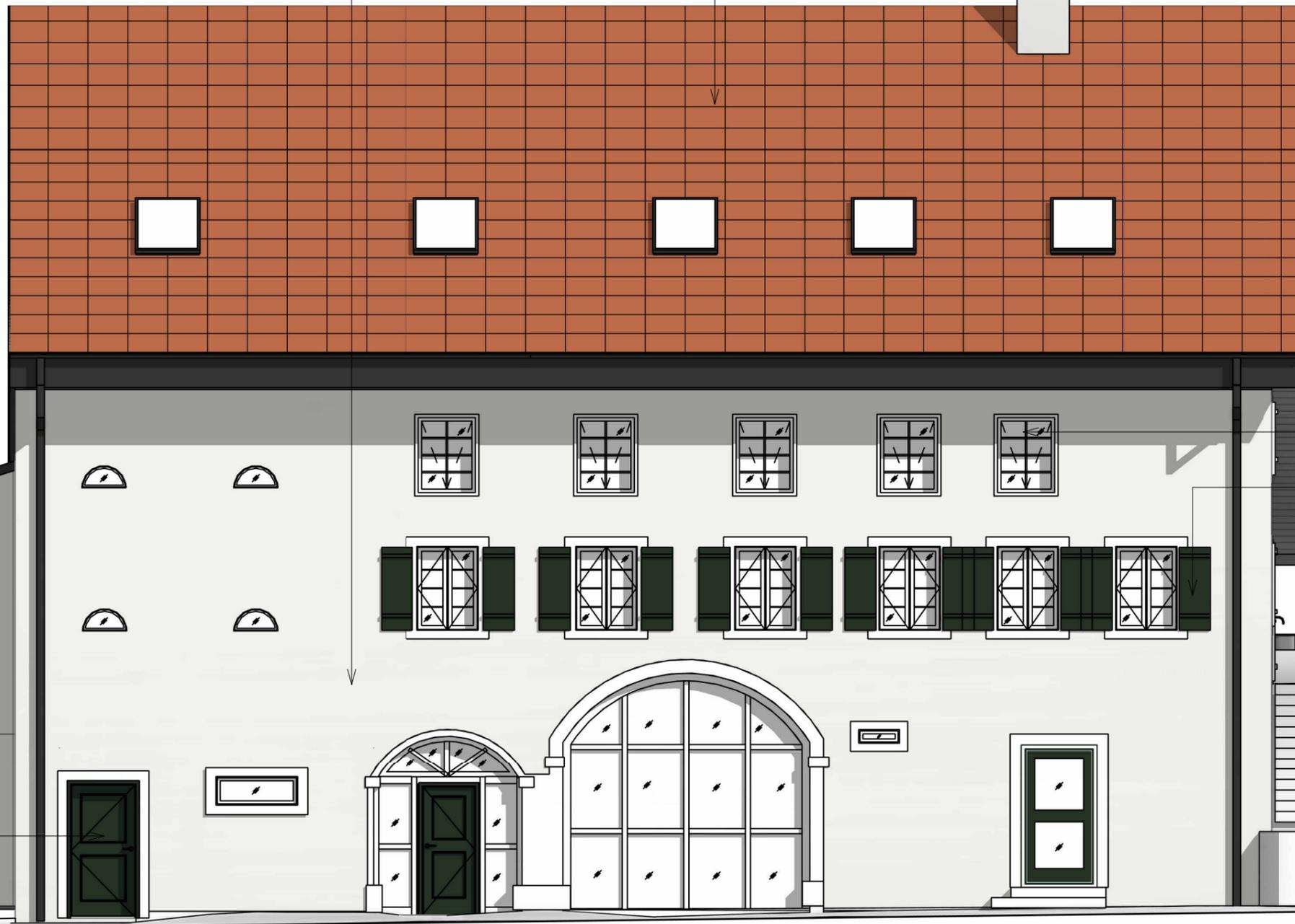
Kalkfarbe z.B. HAGA  
Farbton vor der  
Ausführung bemustert



Weisse Fenster



Grüne Türen



Grüne  
Fensterläden



**Birmenstorf, Badenerstrasse 33**

FARB-UND MATERIALKONZEPT

1 : 75

PROJ-NR:  
053

PLAN-NR:  
A118

DATUM:  
18.07.25

GEZ:  
LP

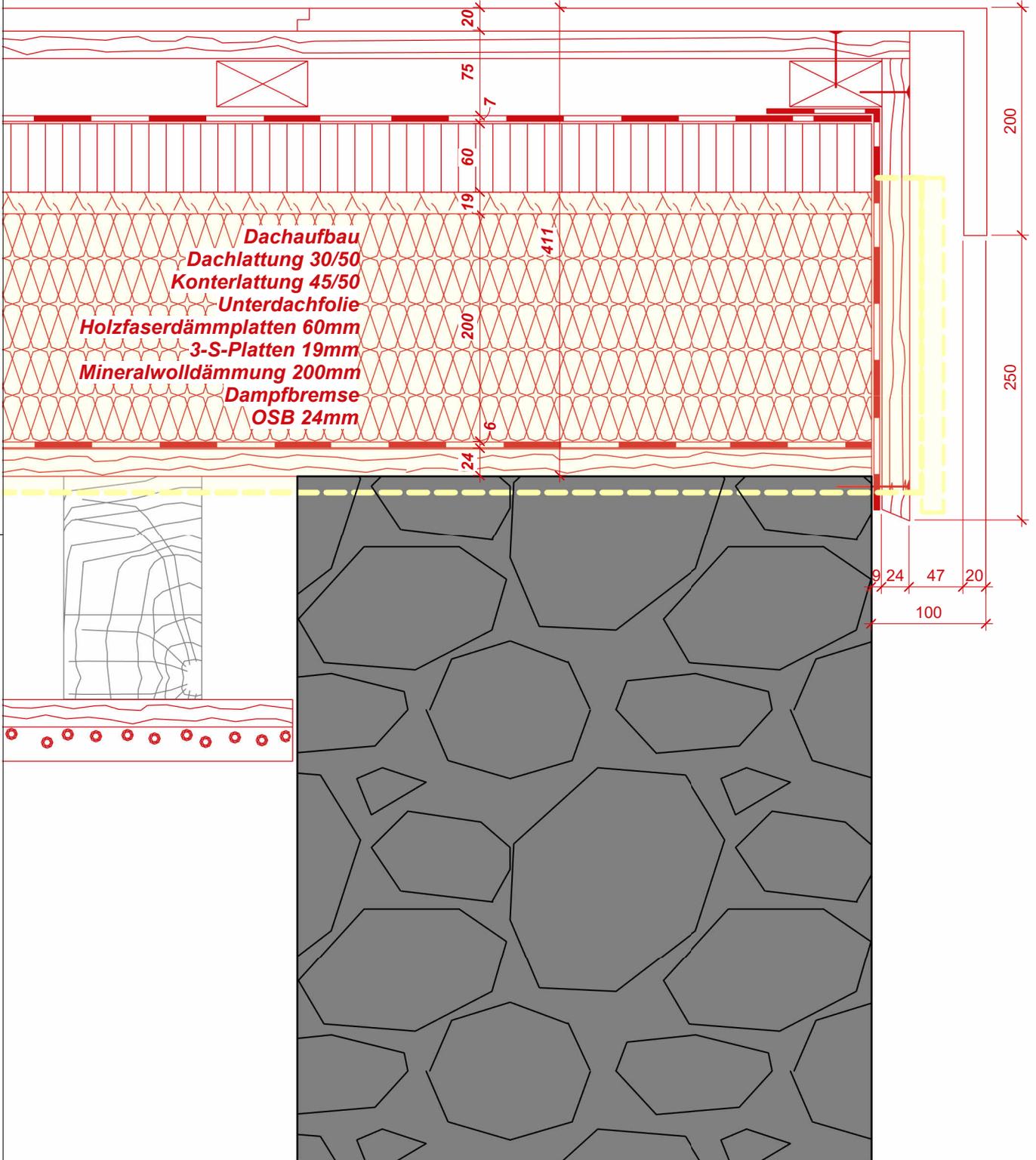
Planung und Beratung  
079 963 87 61  
sebastian@berns.ch  
Obermattweg 1,  
5032, Aarau

SB

B E R N S A G

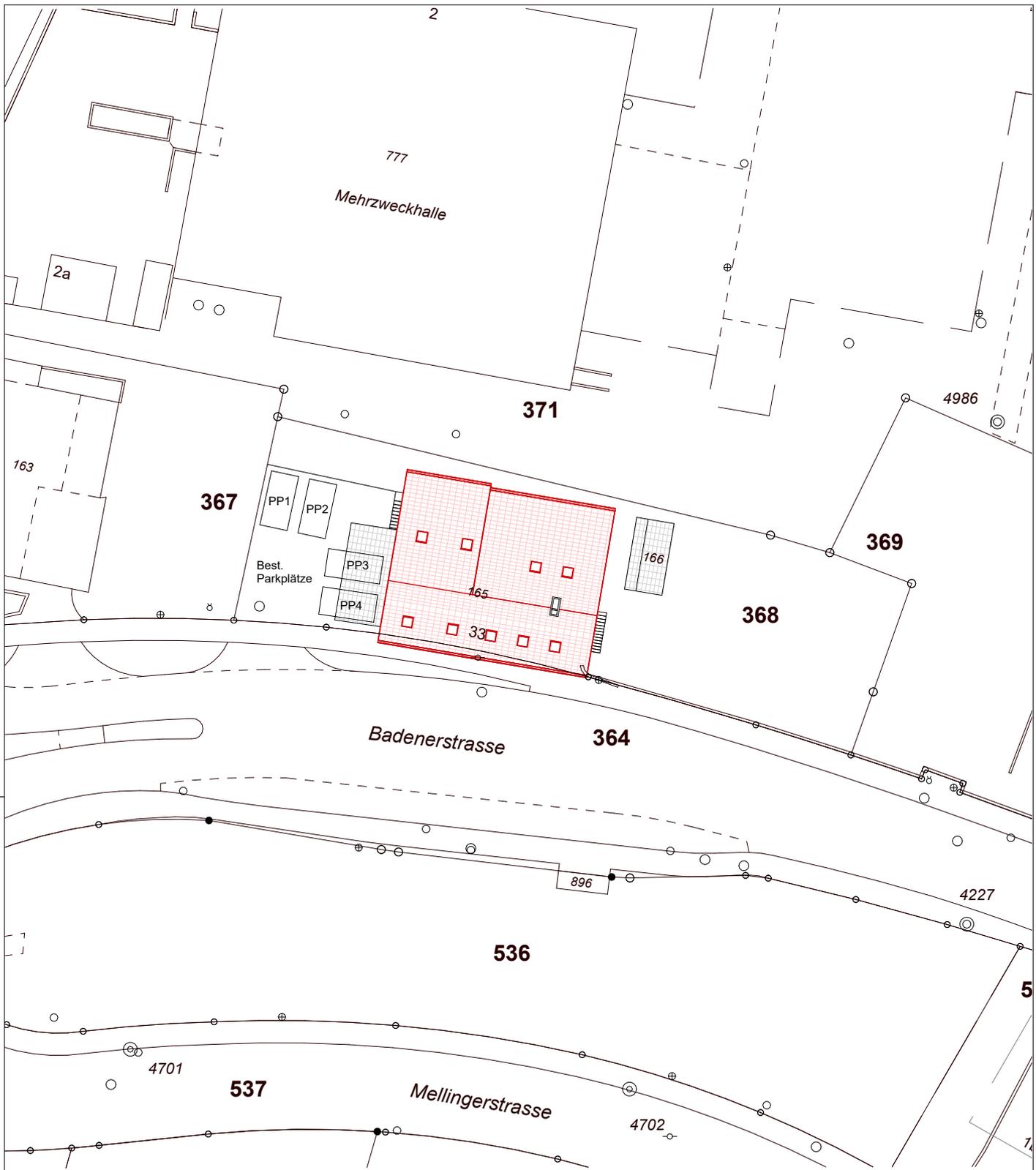
0,420 x 0,297 = 0,12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



0,210 x 0,297 = 0,06 m²

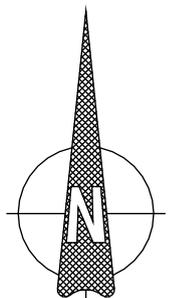
<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	<b>SB</b>
Ortgang Detail A		1 : 5			
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A119	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP	<b>B E R N S A G</b>	
DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.					



1

# Situationsplan

1 : 500



## Birmenstorf, Badenerstrasse 33

Planung und Beratung  
079 963 87 61  
sebastian@berns.ch  
Obermattweg 1,  
5032, Aarau

**SB**

B E R N S A G

Situationsplan

1 : 500

PROJ-NR:  
053

PLAN-NR:  
A100

DATUM:  
18.07.25

GEZ:  
LP

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

0,210 x 0,297 = 0,06 m<sup>2</sup>



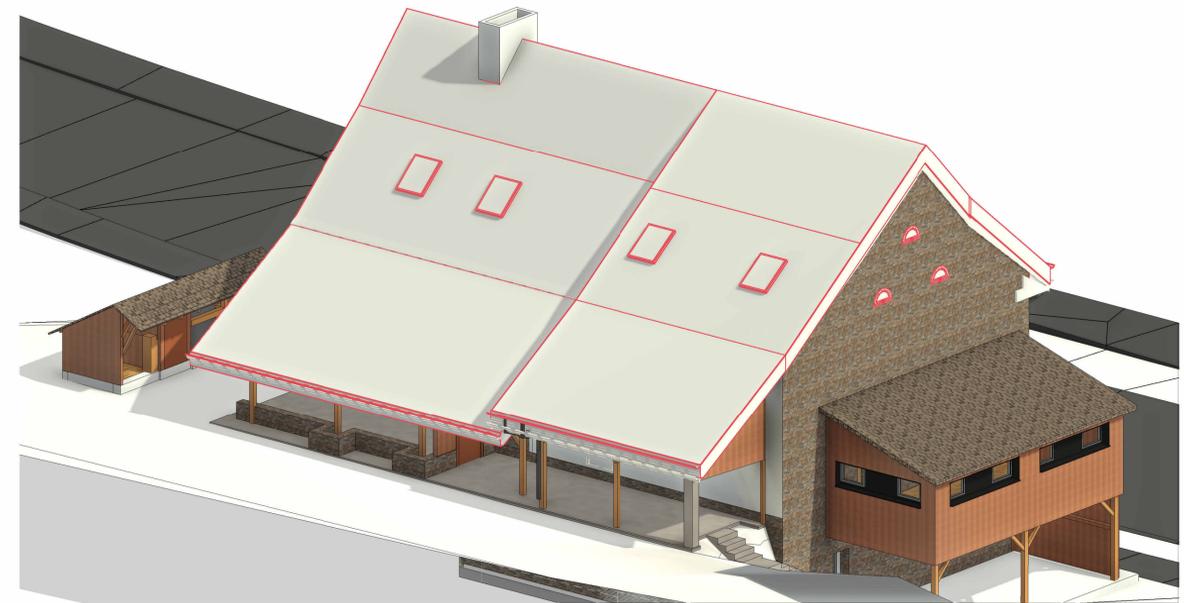
1 3D 01



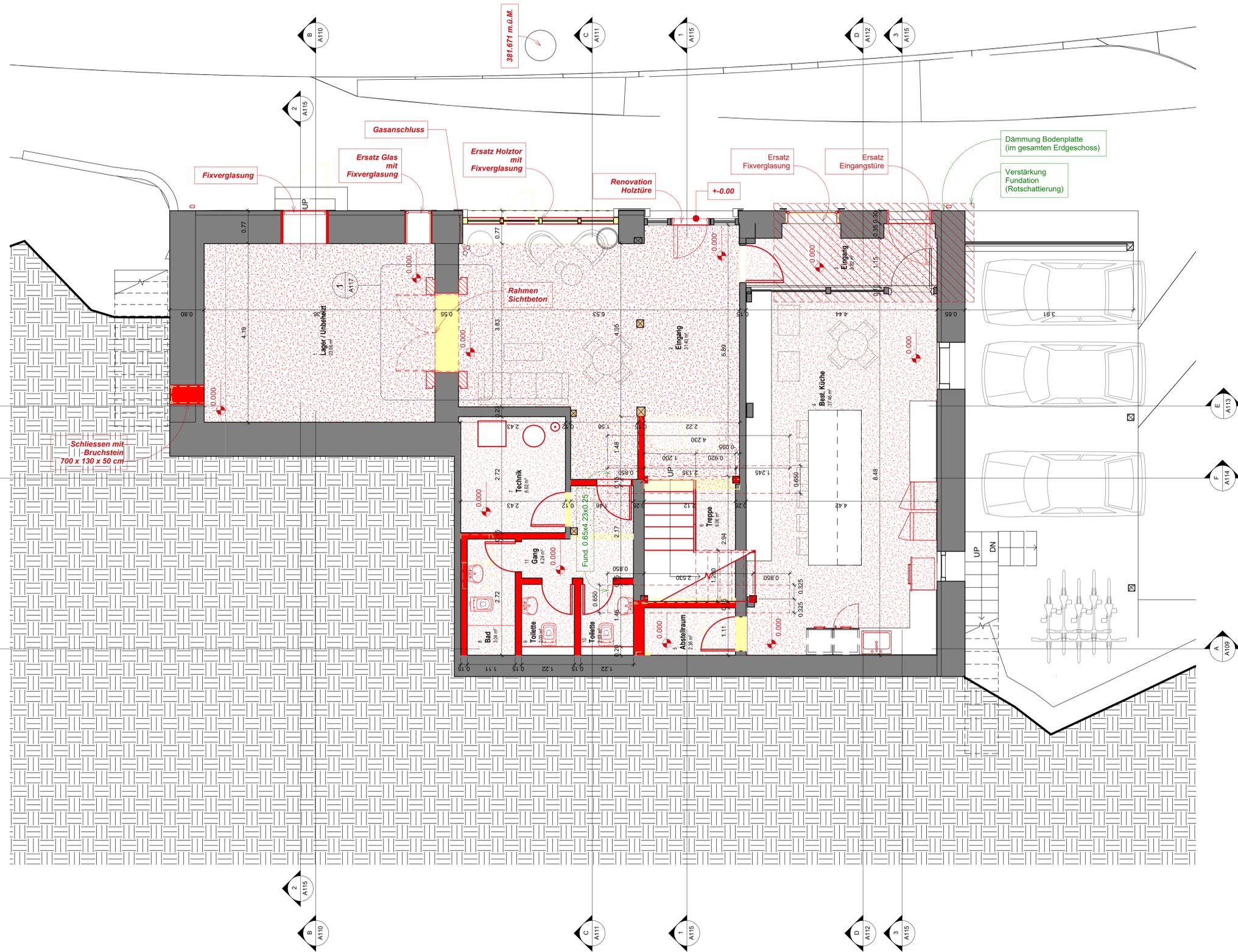
2 3D 02



3 3D 03



4 3D 04



Liste der Wohnräume		
Nummer	Name	Nettofläche
14	Essenzimmer	22.48 m²
15	Küche	14.16 m²
16	Halle-Treppe	6.94 m²
17	Toilette	6.62 m²
18	Garderobe	1.30 m²
19	W.C.	1.63 m²
20	Terrasse	64.09 m²
23	Schlafzimmer	23.27 m²
24	Schlafzimmer	13.10 m²
25	Treppe	7.20 m²
26	Gang	3.04 m²
27	Bad	3.66 m²
28	Bad	5.54 m²
31	Wohnen	16.65 m²
32	Büro	8.77 m²
33	Schlafzimmer	25.98 m²
34	Schlafzimmer	35.43 m²
Grand total: 17		259.86 m²

Liste der Büroräume		
Nummer	Name	Nettofläche
1	Lager / Unbeheizt	23.06 m²
2	Eingang	31.43 m²
3	Eingang	5.82 m²
4	Best. Küche	37.46 m²
5	Abstellraum	2.36 m²
6	Treppe	6.06 m²
7	Technik	6.62 m²
8	Bad	3.04 m²
9	Toilette	2.03 m²
10	Toilette	2.03 m²
11	Gang	4.24 m²
12	Büro	40.92 m²
13	Treppe	21.39 m²
21	Büro	29.04 m²
22	Toilette	4.32 m²
29	Lager	14.69 m²
30	Treppe	20.27 m²
35	Estrich	27.14 m²
Grand total: 18		281.91 m²

+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.

**Birmenstorf, Badenerstrasse 33**

ERDGESCHOSS

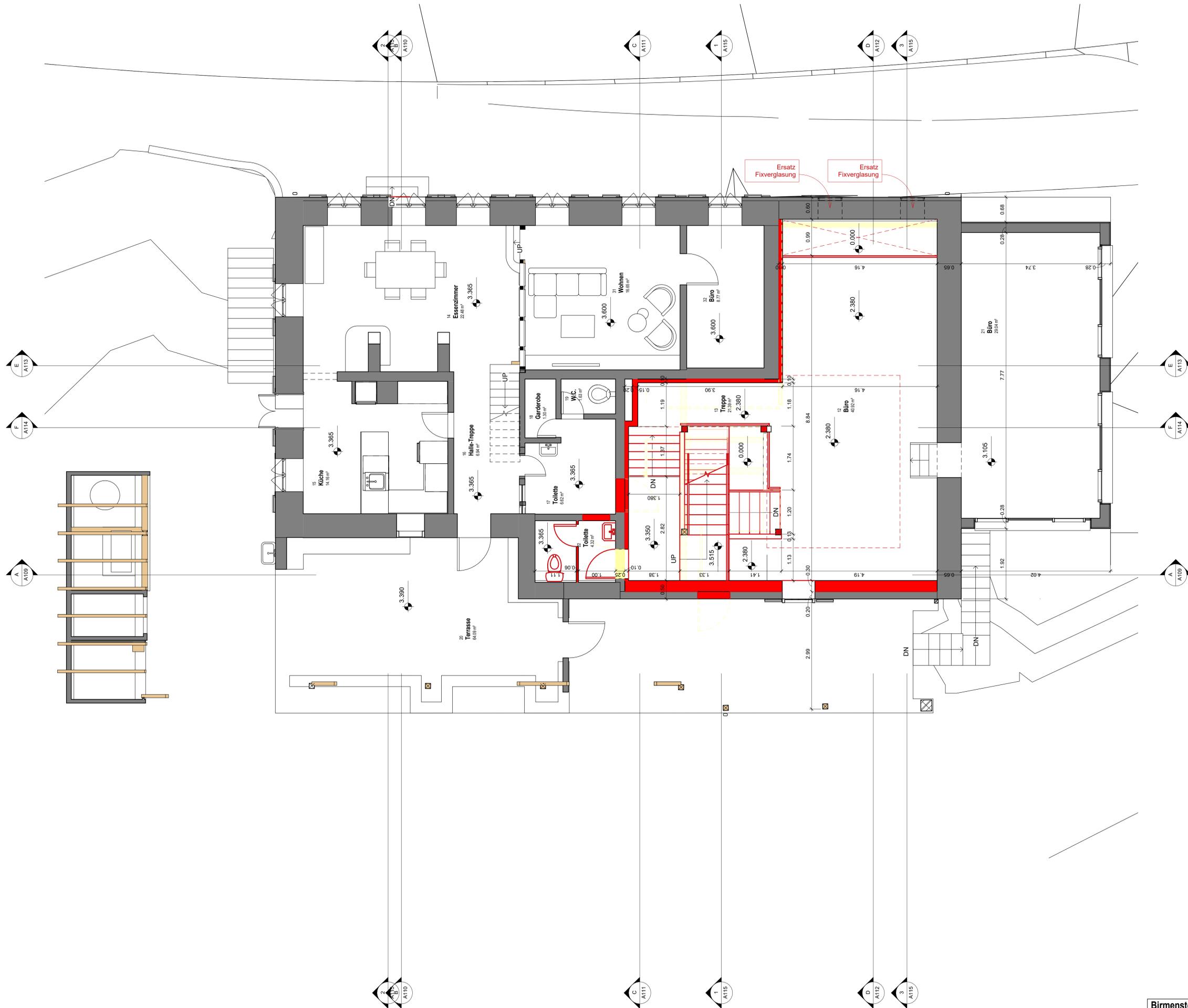
PROJANR: 053 PLANANR: A102 DATUM: 18.07.25 GEZ: LP

Planung und Bestellung: 079 963 87 61, schmid@berns.ch, Oberwallenberg 1, 9002 Aarau

1 : 50

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANMOTTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

**SB**  
BERNSTORF A G



Liste der Wohnräume

Nummer	Name	Nettofläche
14	Essenzimmer	22.48 m <sup>2</sup>
15	Küche	14.16 m <sup>2</sup>
16	Halle-Treppe	6.94 m <sup>2</sup>
17	Toilette	6.62 m <sup>2</sup>
18	Garderobe	1.30 m <sup>2</sup>
19	W.C.	1.63 m <sup>2</sup>
20	Terrasse	64.09 m <sup>2</sup>
23	Schlafzimmer	23.27 m <sup>2</sup>
24	Schlafzimmer	13.10 m <sup>2</sup>
25	Treppe	7.20 m <sup>2</sup>
26	Gang	3.04 m <sup>2</sup>
27	Bad	3.66 m <sup>2</sup>
28	Bad	5.54 m <sup>2</sup>
31	Wohnen	16.65 m <sup>2</sup>
32	Büro	8.77 m <sup>2</sup>
33	Schlafzimmer	25.98 m <sup>2</sup>
34	Schlafzimmer	35.43 m <sup>2</sup>
Grand total: 17		259.86 m <sup>2</sup>

Liste der Büroräume

Nummer	Name	Nettofläche
1	Lager / Unbeheizt	23.06 m <sup>2</sup>
2	Eingang	31.43 m <sup>2</sup>
3	Eingang	5.82 m <sup>2</sup>
4	Best. Küche	37.46 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	2.36 m <sup>2</sup>
6	Treppe	6.06 m <sup>2</sup>
7	Technik	6.62 m <sup>2</sup>
8	Bad	3.04 m <sup>2</sup>
9	Toilette	2.03 m <sup>2</sup>
10	Toilette	2.03 m <sup>2</sup>
11	Gang	4.24 m <sup>2</sup>
12	Büro	40.92 m <sup>2</sup>
13	Treppe	21.39 m <sup>2</sup>
21	Büro	29.04 m <sup>2</sup>
22	Toilette	4.32 m <sup>2</sup>
29	Lager	14.69 m <sup>2</sup>
30	Treppe	20.27 m <sup>2</sup>
35	Estrich	27.14 m <sup>2</sup>
Grand total: 18		281.91 m <sup>2</sup>

+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.

**Birmenstorf, Badenerstrasse 33**

OBERGESCHOSS 01 1 : 50

PROJANR: 053 PLANANR: A103 DATUM: 18.07.25 GEZ: LP

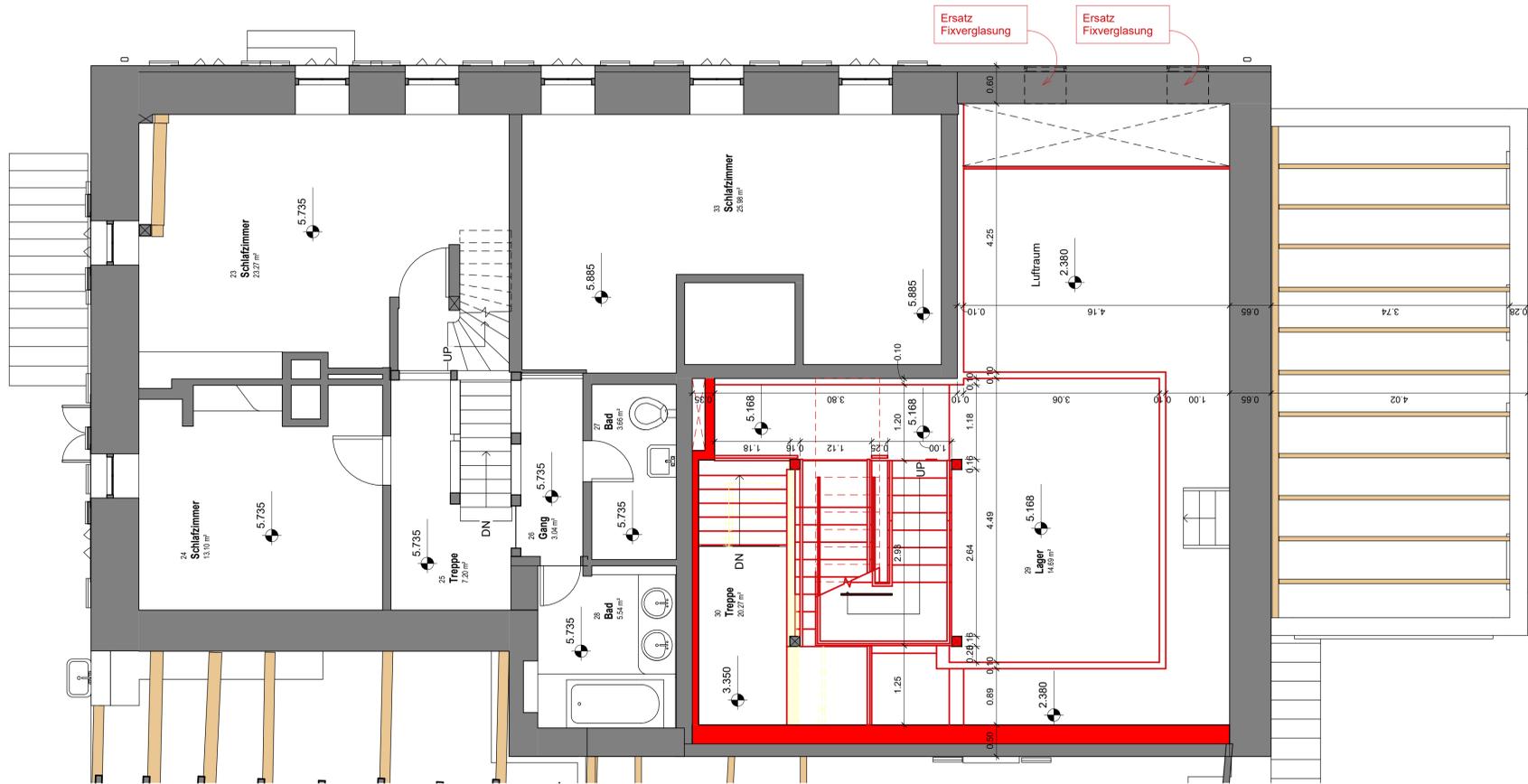
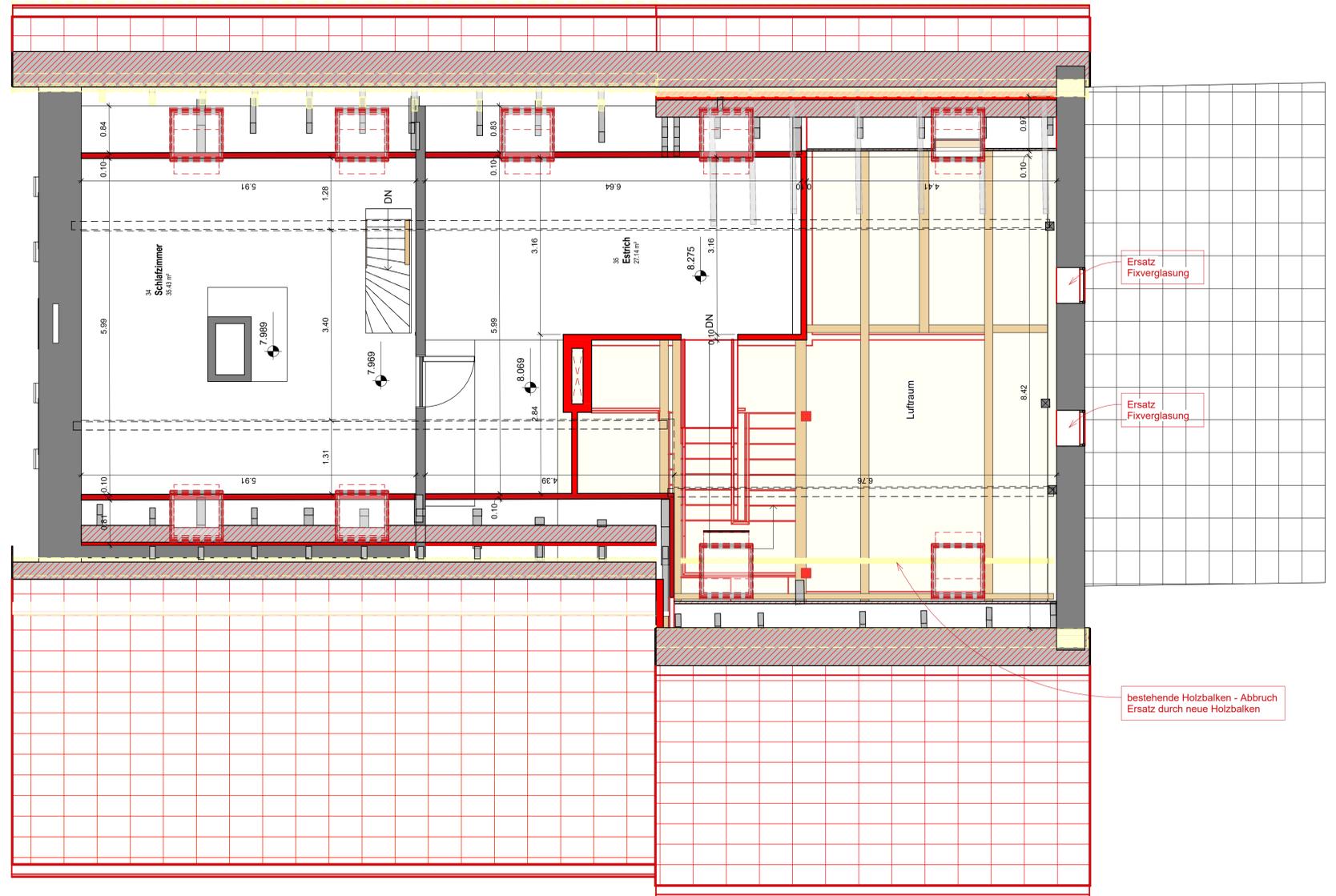
Planung und Bauleitung  
079 963 87 61  
bernstang@bernstang.ch  
Oberrindliweg 1  
9002 Aarau

**SB**  
BERNSTANG AG

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

Liste der Wohnräume		
Nummer	Name	Nettofläche
14	Essenzimmer	22.48 m <sup>2</sup>
15	Küche	14.16 m <sup>2</sup>
16	Halle-Treppe	6.94 m <sup>2</sup>
17	Toilette	6.62 m <sup>2</sup>
18	Garderobe	1.30 m <sup>2</sup>
19	W.C.	1.63 m <sup>2</sup>
20	Terrasse	64.09 m <sup>2</sup>
23	Schlafzimmer	23.27 m <sup>2</sup>
24	Schlafzimmer	13.10 m <sup>2</sup>
25	Treppe	7.20 m <sup>2</sup>
26	Gang	3.04 m <sup>2</sup>
27	Bad	3.66 m <sup>2</sup>
28	Bad	5.54 m <sup>2</sup>
31	Wohnen	16.65 m <sup>2</sup>
32	Büro	8.77 m <sup>2</sup>
33	Schlafzimmer	25.98 m <sup>2</sup>
34	Schlafzimmer	35.43 m <sup>2</sup>
Grand total: 17		259.86 m <sup>2</sup>

Liste der Büroräume		
Nummer	Name	Nettofläche
1	Lager / Unbeheizt	23.06 m <sup>2</sup>
2	Eingang	31.43 m <sup>2</sup>
3	Eingang	5.82 m <sup>2</sup>
4	Best. Küche	37.46 m <sup>2</sup>
5	Abstellraum	2.36 m <sup>2</sup>
6	Treppe	6.06 m <sup>2</sup>
7	Technik	6.62 m <sup>2</sup>
8	Bad	3.04 m <sup>2</sup>
9	Toilette	2.03 m <sup>2</sup>
10	Toilette	2.03 m <sup>2</sup>
11	Gang	4.24 m <sup>2</sup>
12	Büro	40.92 m <sup>2</sup>
13	Treppe	21.39 m <sup>2</sup>
21	Büro	29.04 m <sup>2</sup>
22	Toilette	4.32 m <sup>2</sup>
29	Lager	14.69 m <sup>2</sup>
30	Treppe	20.27 m <sup>2</sup>
35	Estrich	27.14 m <sup>2</sup>
Grand total: 18		281.91 m <sup>2</sup>



+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.

Birmenstorf, Badenerstrasse 33

OBERGESCHOSS 02 - DACHGESCHOSS

1 : 50

PROJANR: 053 PLANAR: A104 DATUM: 18.07.25 GEZ: LP

0.000 m, 0.000 - 10.00 m

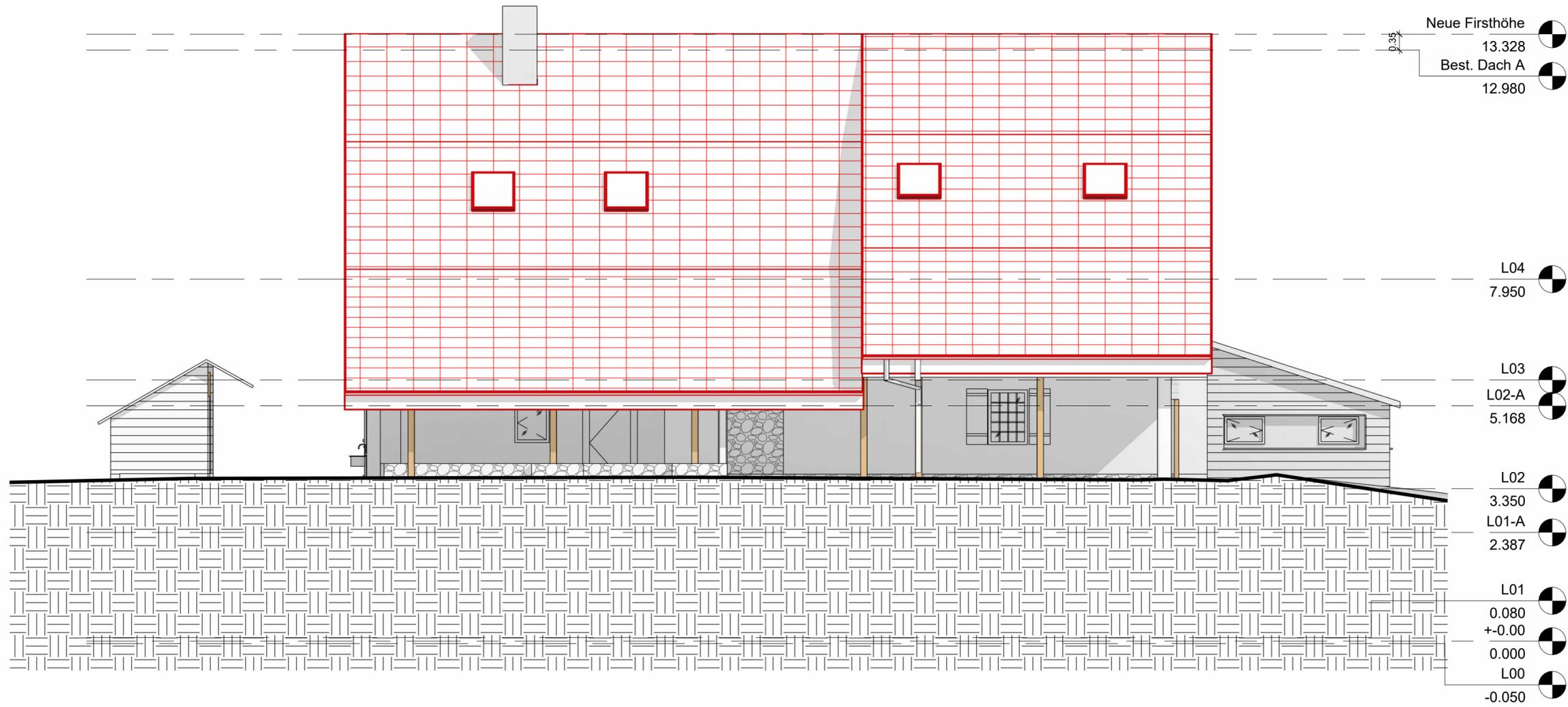
Planung und Beratung  
079 963 87 61  
berns@berns.ch  
Obermattweg 1  
3002 Aarau

SB

BERNS AG

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANMOTIVEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.





1 WEST ANSICHT  
1 : 75

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>			Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau.	 <b>B E R N S A G</b>
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A106	DATUM: 18.07.25	GEZ. L.P.	
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>				

0.594 x 0.420 = 0.25 m<sup>2</sup>

 Neue Firsthöhe  
 13.328  
 Best. Dach A  
 12.980

 L04  
 7.950

 L03  
 L02-A  
 5.168

 L02  
 3.350

 L01  
 0.080  
 +0.00  
 0.000  
 L00  
 -0.050

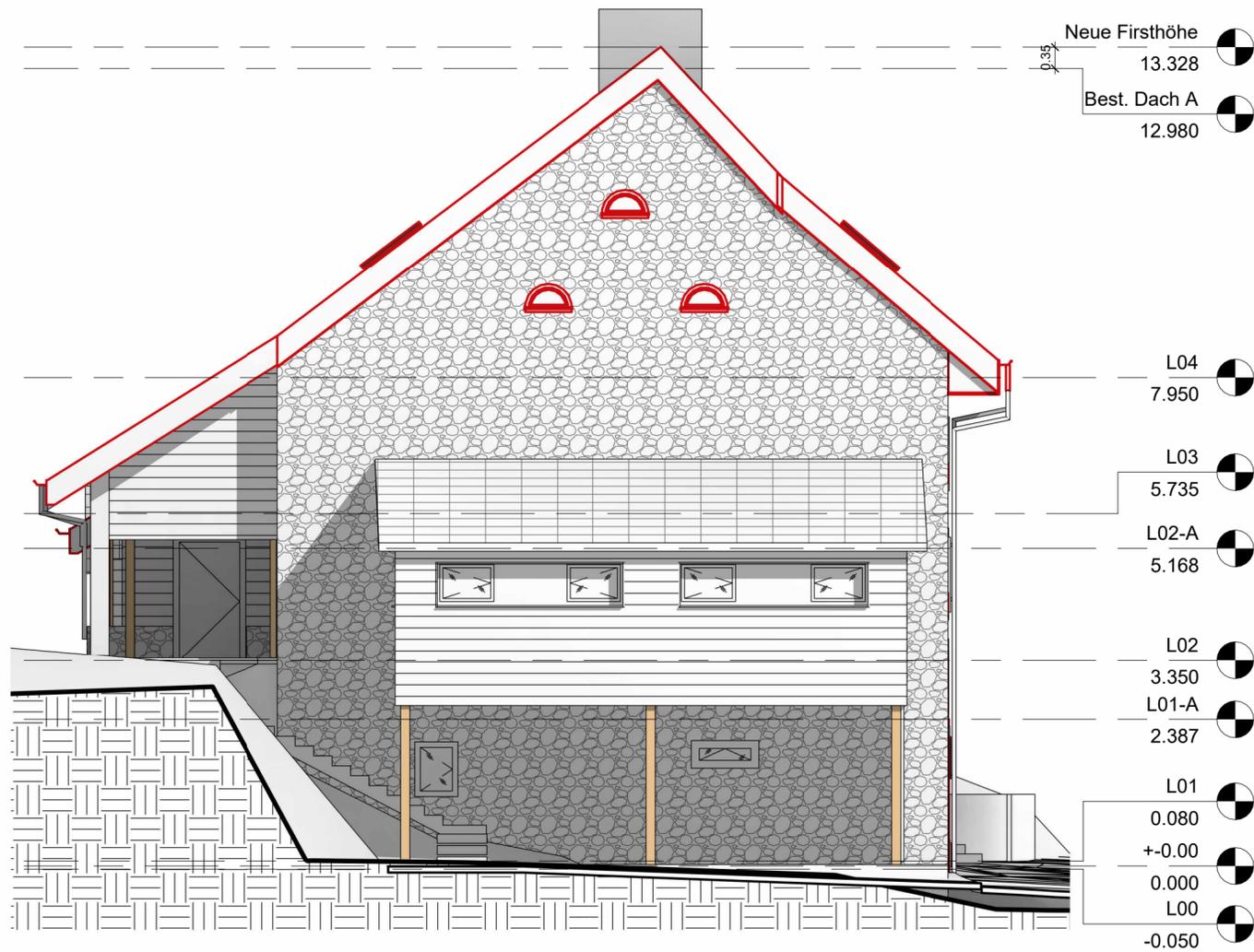


**2** OST ANSICHT  
 1 : 75

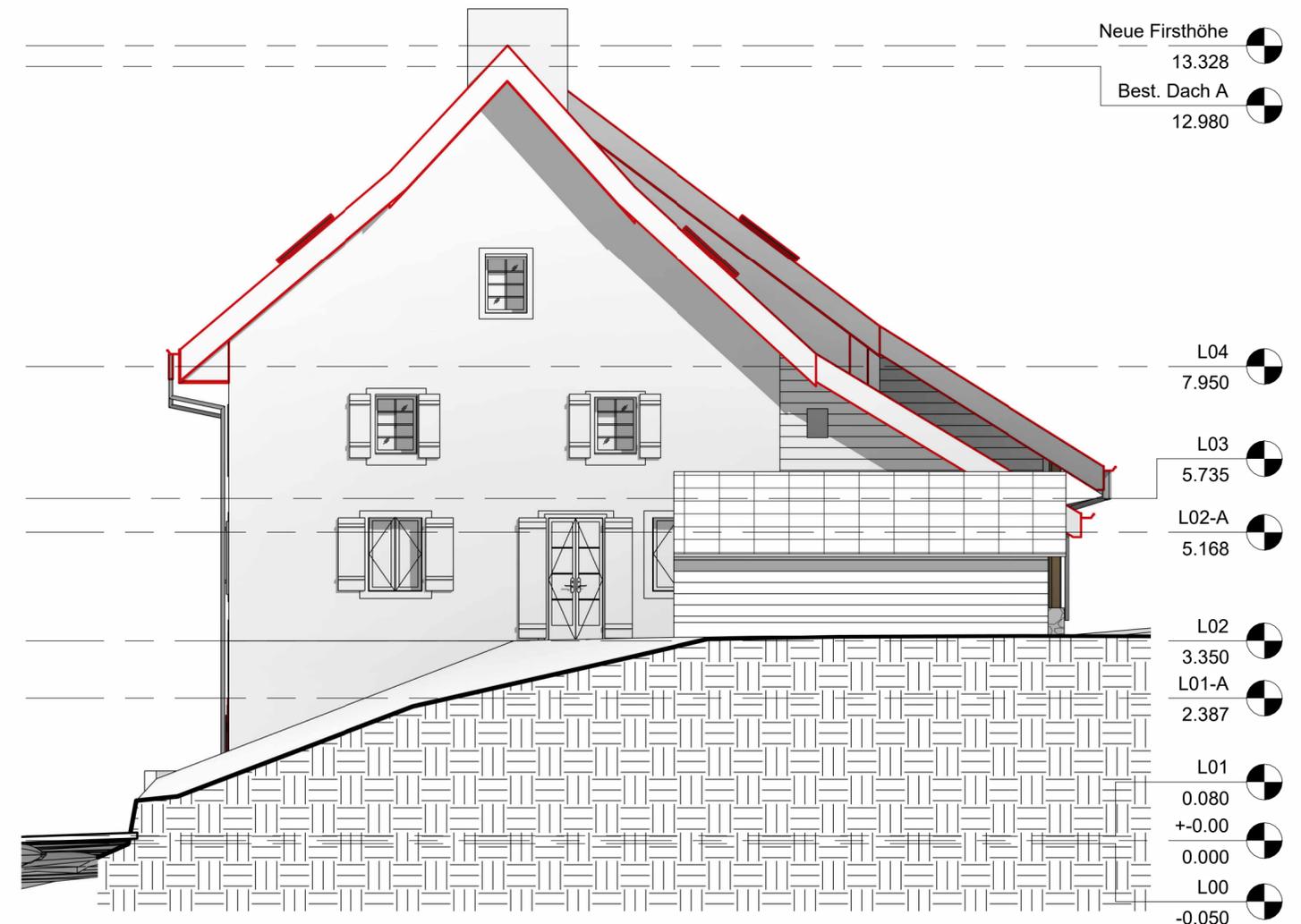
**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>			Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	  <b>B E R N S A G</b>
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A107	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP	
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>				

0.594 x 0.420 = 0.25 m²



- Neue Firsthöhe 13.328
- Best. Dach A 12.980
- L04 7.950
- L03 5.735
- L02-A 5.168
- L02 3.350
- L01-A 2.387
- L01 0.080
- +0.00
- 0.000
- L00 -0.050



- Neue Firsthöhe 13.328
- Best. Dach A 12.980
- L04 7.950
- L03 5.735
- L02-A 5.168
- L02 3.350
- L01-A 2.387
- L01 0.080
- +0.00
- 0.000
- L00 -0.050

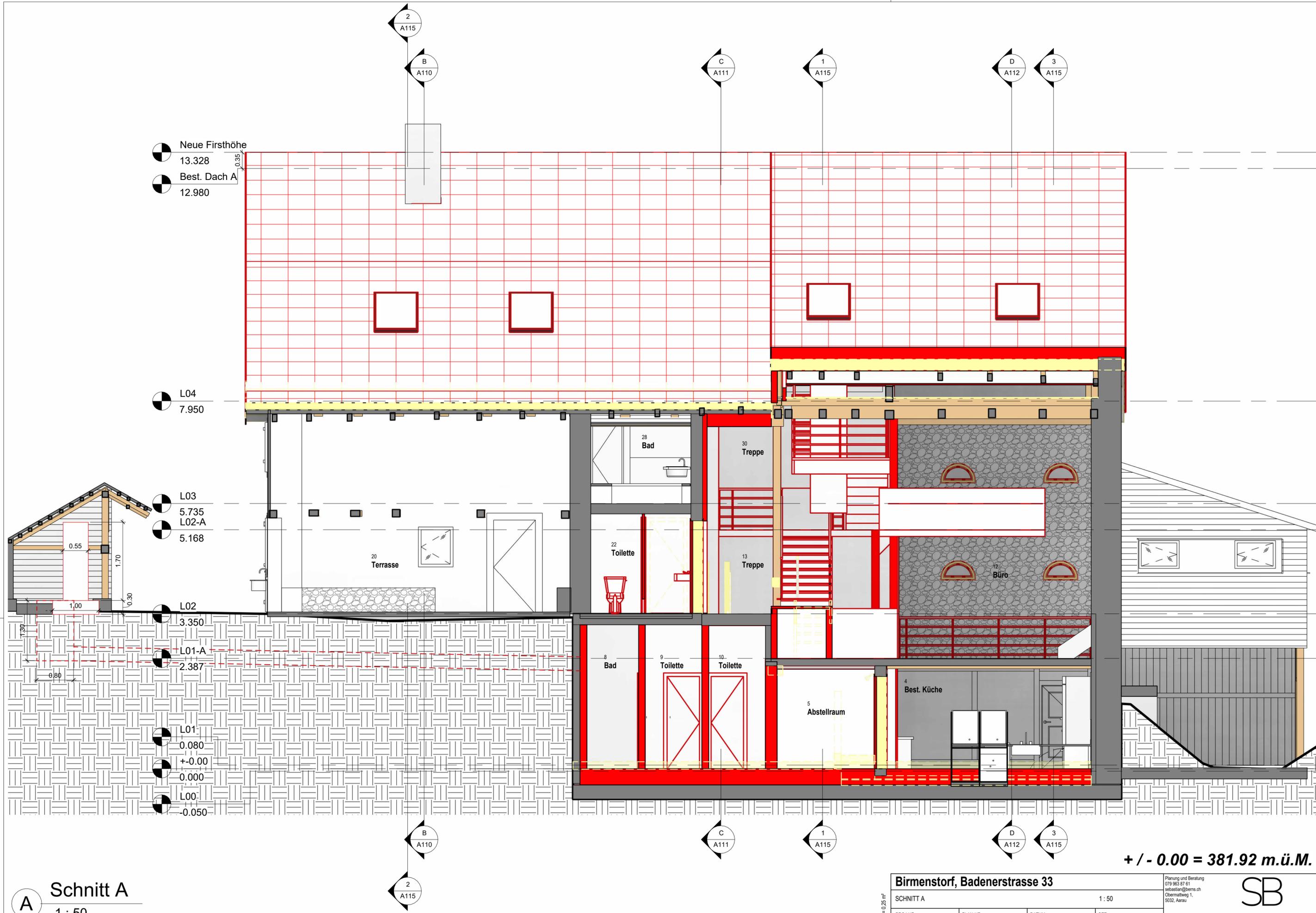
1 SÜD ANSICHT  
1 : 75

2 NORD ANSICHT  
1 : 75

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau.	<b>SB</b> <b>B E R N S A G</b>
ANSICHTEN		1 : 75			
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A108	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP	DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.	

0.594 x 0.420 = 0.25 m<sup>2</sup>



● Neue Firsthöhe  
 13.328  
 ● Best. Dach A  
 12.980

● L04  
 7.950

● L03  
 5.735  
 ● L02-A  
 5.168

● L02  
 3.350

● L01-A  
 2.387

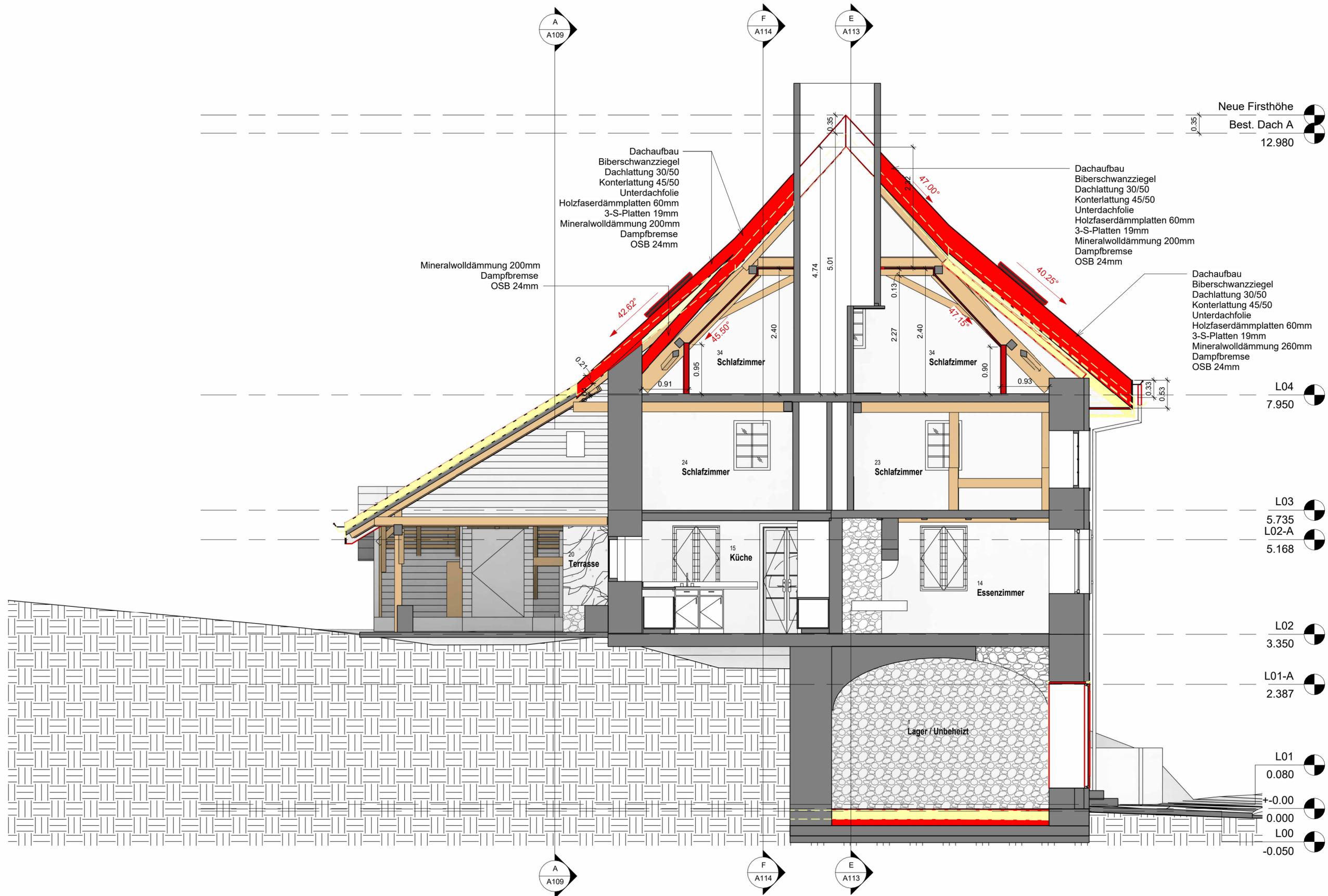
● L01  
 0.080  
 ● +0.00  
 ● 0.000  
 ● L00  
 -0.050

**A** Schnitt A  
 1 : 50

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	<b>SB</b>  BERNS AG
SCHNITT A		1 : 50			
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A109	DATUM: 18.07.25	GEZ. LP		
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHANDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>					

0.594 x 0.420 = 0.25 m<sup>2</sup>

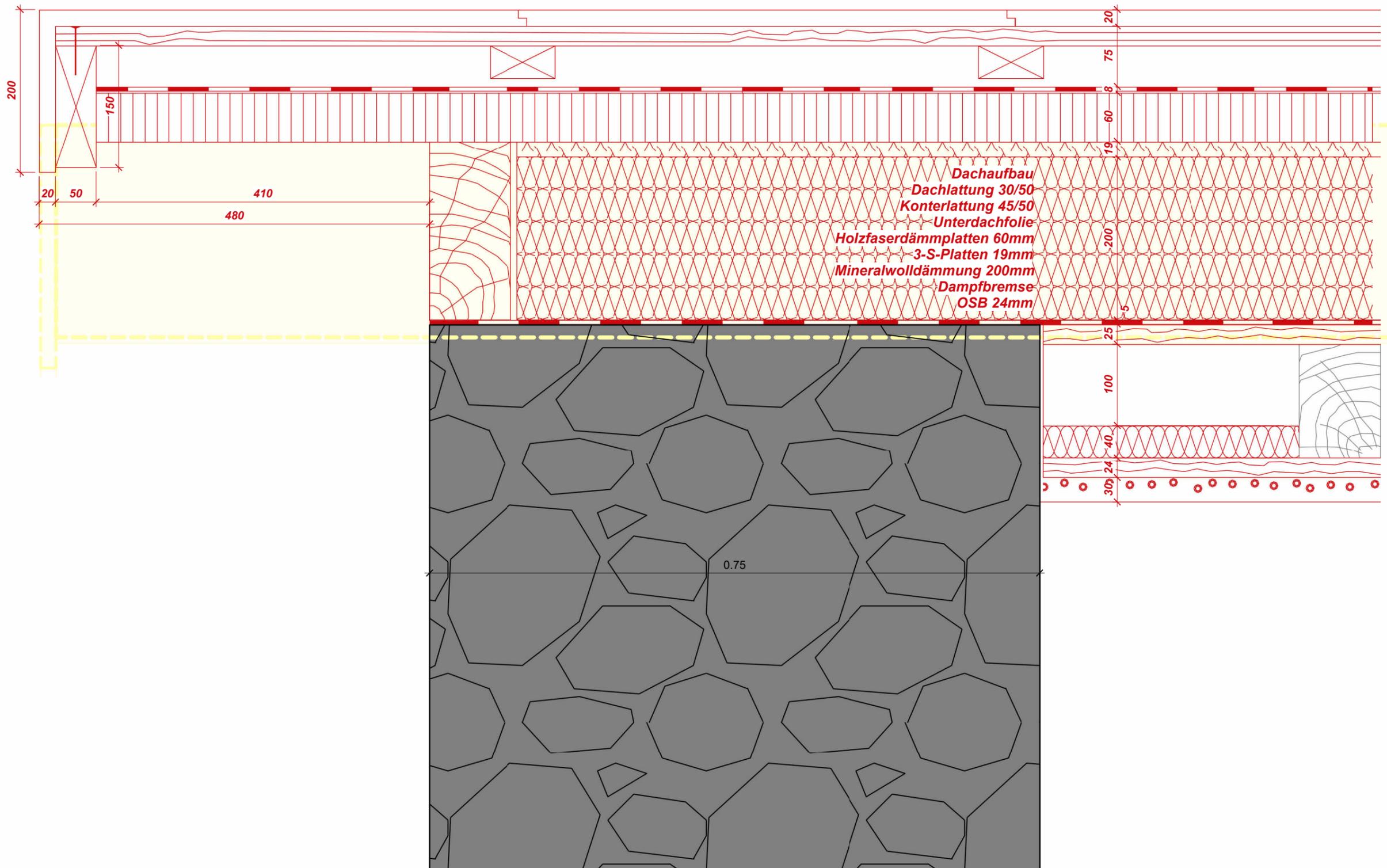


**B** Schnitt B  
1 : 50

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>		Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau		<b>SB</b> BERNS AG
SCHNITT B		1 : 50		
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A110	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP	
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDLUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>				

0.594 x 0.420 = 0.25 m<sup>2</sup>



**Birmenstorf, Badenerstrasse 33**

Ortgang Detail B 1 : 5

PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A120	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP
-----------------	------------------	--------------------	------------

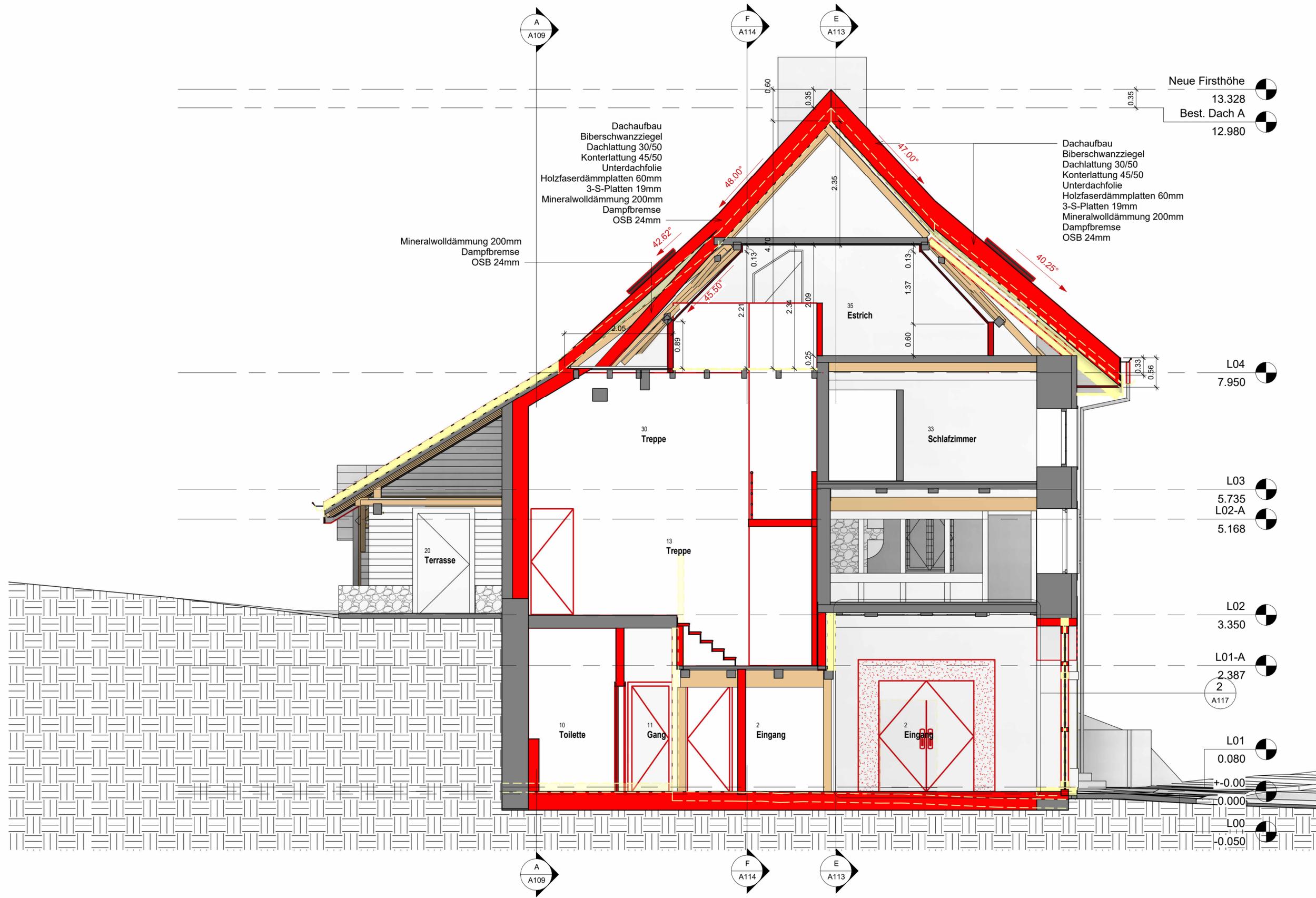
Planung und Beratung  
 079 963 87 61  
 sebastian@berns.ch  
 Obermattweg 1,  
 5032, Aarau



B E R N S A G

0.420 x 0.297 = 0.12 m²

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.

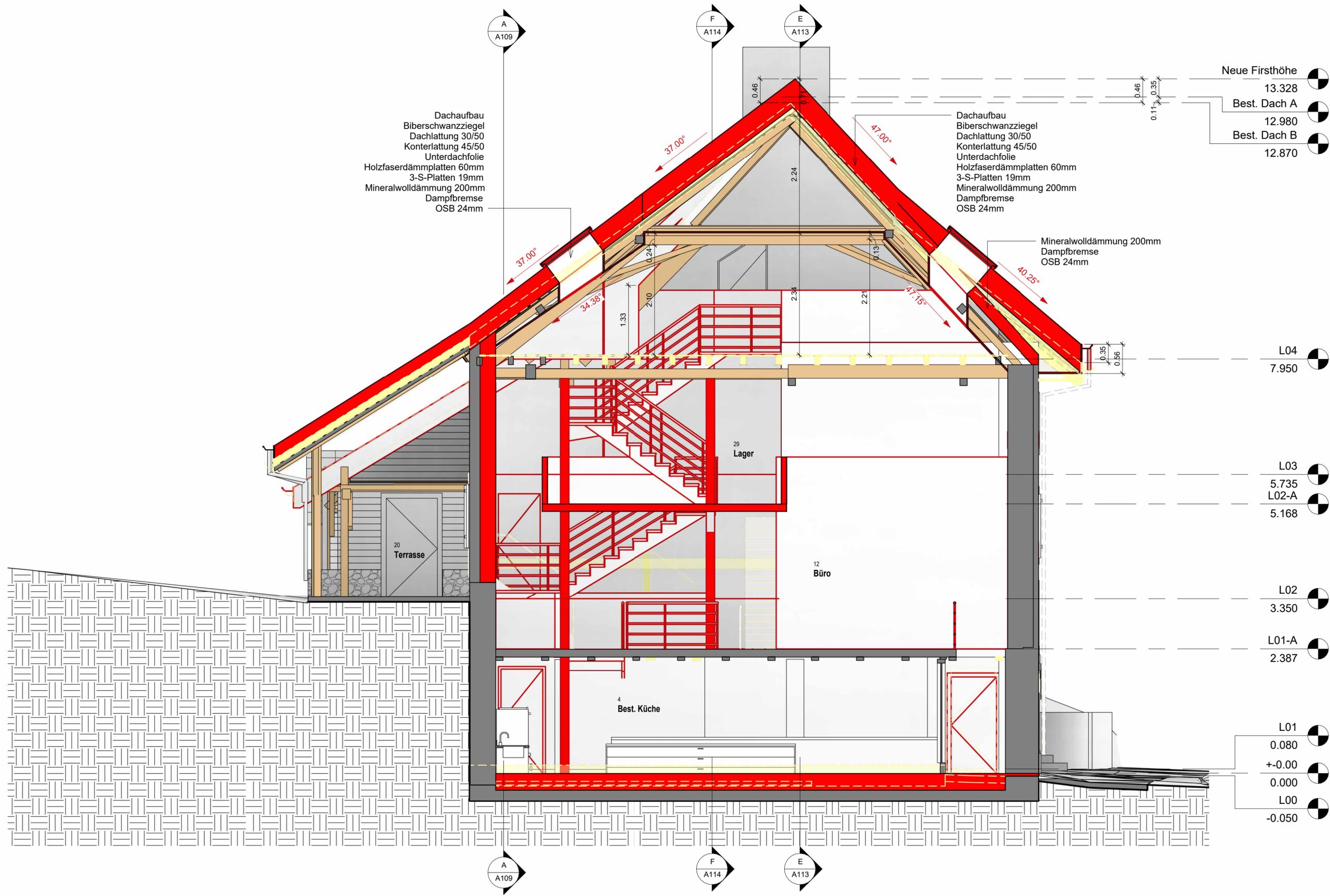


**C** Schnitt C  
 1 : 50

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>		Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau		<b>SB</b> <b>B E R N S A G</b>
SCHNITT C		1 : 50		
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A111	DATUM: 18.07.25	GEZ. LP	

DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.



**D Schnitt D**  
 1 : 50

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>		Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau		<b>SB</b>  BERNS AG
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A112	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP	
SCHNITT D		1 : 50		
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>				

0.594 x 0.420 = 0.25 m<sup>2</sup>



- Neue Firsthöhe 13.328
- Best. Dach A 12.980
- Best. Dach B 12.870

L04  
7.950

L03  
5.735  
L02-A  
5.168

L02  
3.350

L01-A  
2.387

L01  
0.080

+0.00  
0.000

L00  
-0.050

**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

**E** Schnitt E  
1 : 50

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>		Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A113	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP
SCHNITT E		1 : 50	
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>			





- Neue Firsthöhe 13.328
- Best. Dach A 12.980
- Best. Dach B 12.870

L04  
7.950

L03  
5.735  
L02-A  
5.168

L02  
3.350

L01-A  
2.387

L01  
0.080

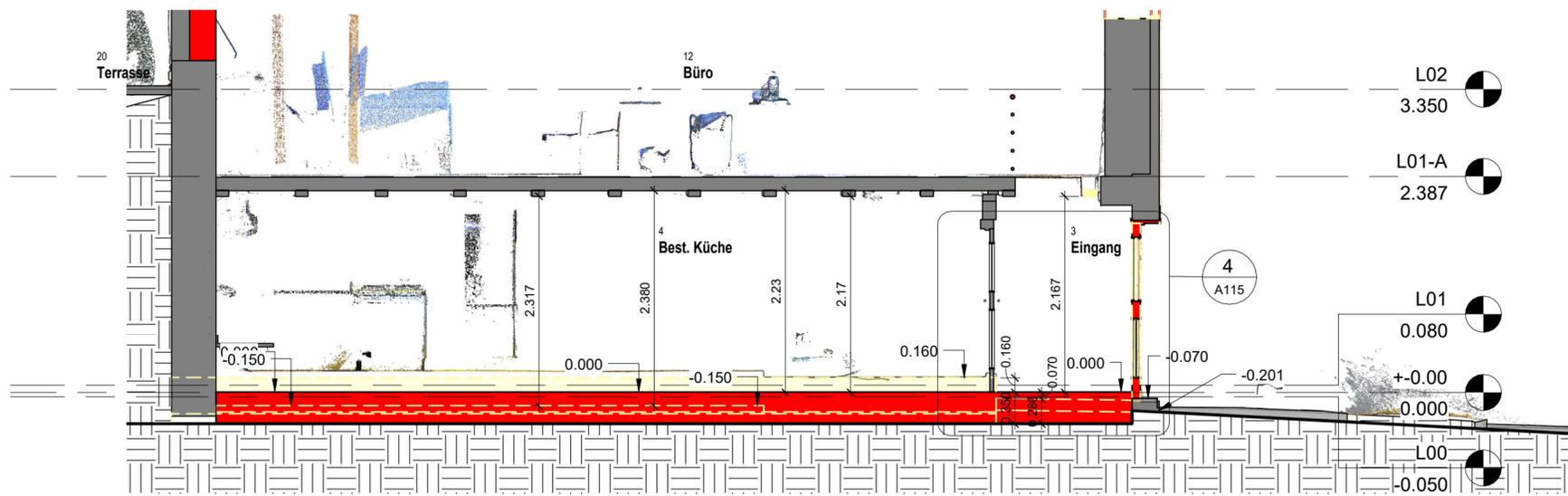
+0.00  
0.000

L00  
-0.050

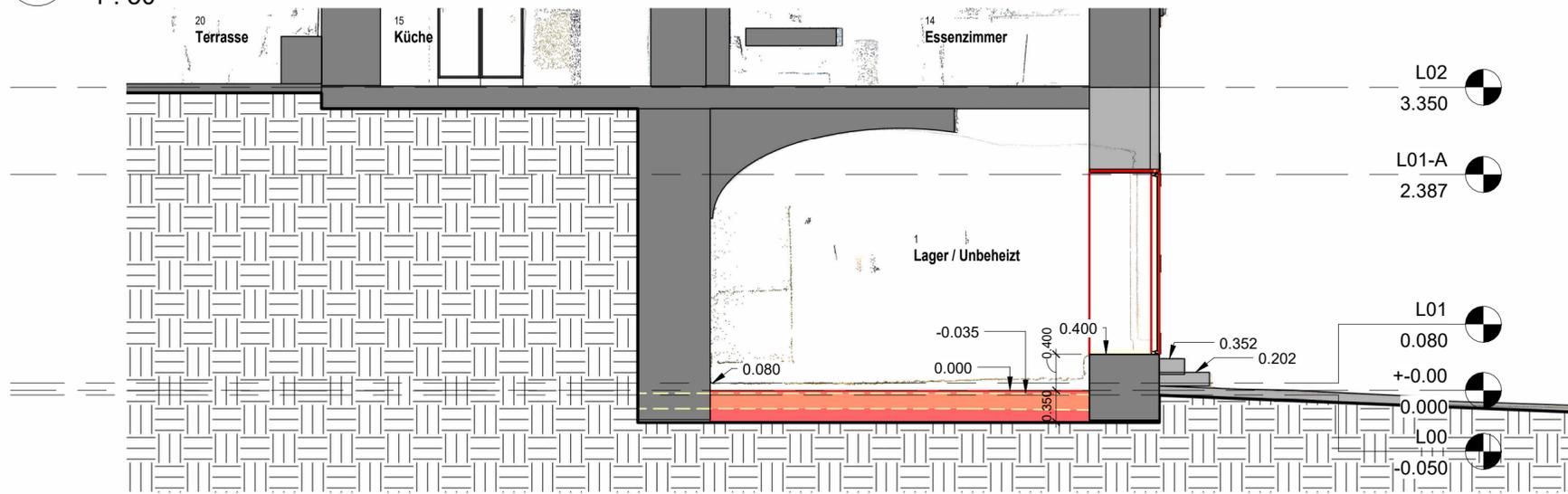
**+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.**

**F** Schnitt F  
1 : 50

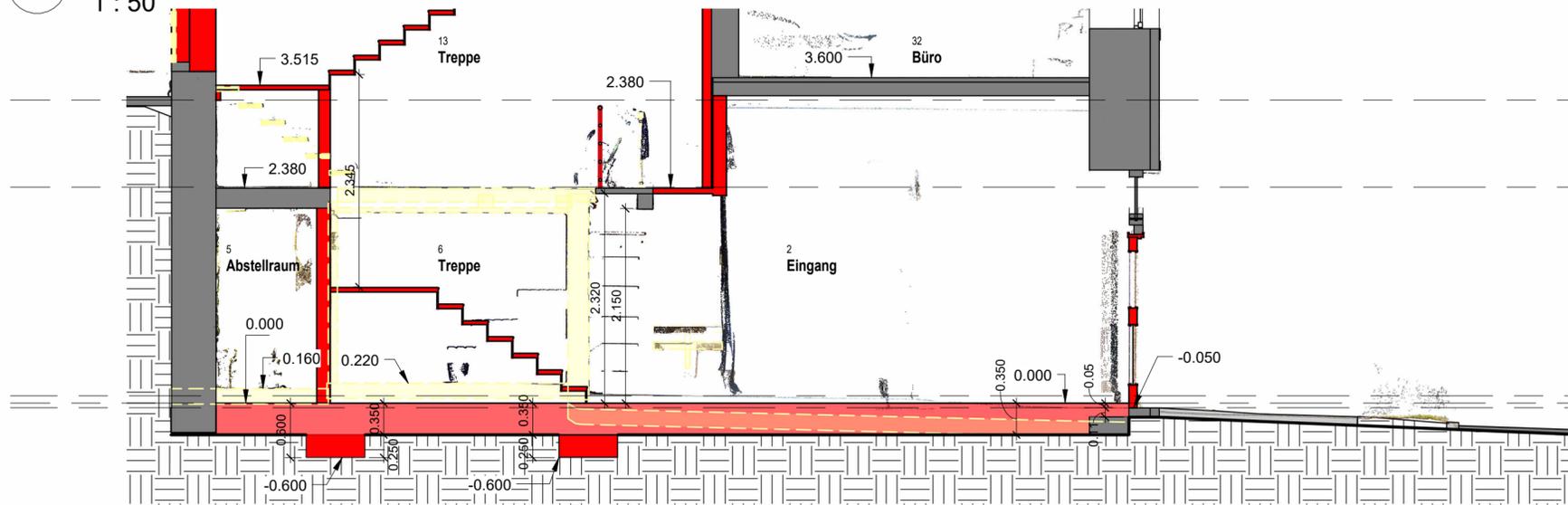
<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	<b>SB</b> BERNS AG
SCHNITT F		1 : 50			
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A114	DATUM: 18.07.25	GEZ: LP		
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKNOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>					



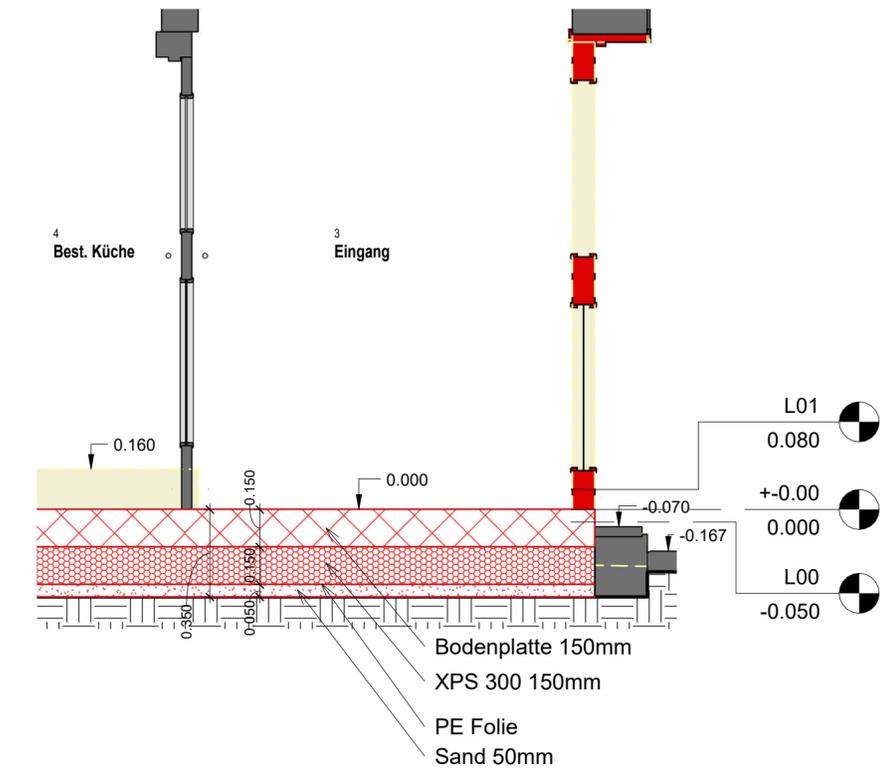
3 Schnitt Z  
1 : 50



2 Schnitt Y  
1 : 50



1 Schnitt X  
1 : 50



4 Bodendetail  
1 : 20

+ / - 0.00 = 381.92 m.ü.M.

<b>Birmenstorf, Badenerstrasse 33</b>				Planung und Beratung 079 963 87 61 sebastian@berns.ch Obermattweg 1, 5032, Aarau	<b>SB</b> BERNS AG
PROJ-NR: 053	PLAN-NR: A115	DATUM: 18.07.25	GEZ. LP		
<small>DER AUSFÜHRENDE IST VERPFLICHTET, ALLE BESTANDSMASSE UND PLANKOTEN VOR ARBEITSBEGINN ZU ÜBERPRÜFEN. DIESE ZEICHNUNG IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND UNTERLIEGT DEM URHEBERRECHT. EINE VERVIELFÄLTIGUNG, AUSHÄNDIGUNG AN DRITTE PERSONEN ODER ÜBERLASSUNG AN KONKURRENZFIRMEN IST UNTERSAGT.</small>					

## Berechnung Ausnutzung

Bezeichnung	Nutzung und Flächen		PP-Berechnung nach Norm	
	Anzahl Zimmer / Nutzung	Nutzer	Geplante Flächen	
<b>Wohnhaus</b>				
Einfamilienhaus	4.5	Wohnen	187	
<b>Summe</b>			<b>187</b>	
<b>Scheune</b>				
Küche EG		Gewerbe	50	
Bürräume OG		Gewerbe	159.3	
<b>Summe</b>			<b>209.3</b>	
<b>Zusammenfassung</b>				
Verwendete Ausnutzung			396.3	
Ausnutzung nach BNO, Zone (WG2)		967 m <sup>2</sup> x 0.50 =	483.5	
Ausnutzungsreserve			<b><u>87.2</u></b>	

**Bemerkung**

Bestehend

0

Bestehend

Neu

0

		G	
1	Lager	23.06 G	23.06
2	Eingang	31.43 G	31.43
3	Eingang	5.82 G	5.82
4	Best.	37.46 G	37.46
5	Abstellrau	2.36 G	2.36
6	Treppe	6.06 G	6.06
7	Technik	6.62 G	6.62
8	Bad	3.04 G	3.04
9	Toilette	2.03 G	2.03
10	Toilette	2.03 G	2.03
11	Gang	4.24 G	4.24
12	Büro	40.92 G	40.92
13	Treppe	21.39 G	21.39
14	Essenzimn	22.48 W	0
15	Küche	14.16 W	0
16	Halle-Trep	6.94 W	0
17	Toilette	6.62 W	0
18	Garderobe	1.3 W	0
19	W.C.	1.63 W	0
			0
21	Büro	29.04 G	29.04
22	Toilette	4.32 G	4.32
23	Schlafzivr	23.27 W	0
24	Schlafzivr	13.1 W	0
25	Treppe	7.2 W	0
26	Gang	3.04 W	0
27	Bad	3.66 W	0
28	Bad	5.54 W	0
29	Lager	14.69 G	14.69
30	Treppe	20.29 G	20.29
31	Wohnen	16.65 W	0
32	Büro	8.77 W	0
33	Schlafzivr	25.98 W	0
34	Schlafzivr	35.43 W	0
35	Estrich	27.14 G	27.14
			281.94

W

0	
0	31.43
0	5.82
0	
0	2.36
0	6.06
0	6.62
0	3.04
0	2.03
0	2.03
0	4.24
0	40.92
0	21.39
22.48	0
14.16	0
6.94	0
6.62	0
1.3	0
1.63	0
0	0
0	29.04
0	4.32
23.27	
13.1	
7.2	
3.04	
3.66	
5.54	
0	
0	
16.65	
8.77	0
25.98	0
35.43	0
0	
195.77	159.3

## Parkplatznachweis nach VSS SN 40 281, Ausgabe 2019

Nutzung und Flächen				PP-Berechnung nach Norm			Gewählt	
Bezeichnung	Anzahl Zimmer / Nutzung	BGF m2	Nutzer	Grenzbedarf	Bedarf min.	Bedarf max.	Anzahl projektiert e PP	
					Güteklasse C	Güteklasse C		
<b>Wohnhaus</b>					<b>70%</b>	<b>100%</b>		
Einfamilienhaus		4.5	187 Bewohner	1.87	1.309	1.5		
			Besucher	0.187	0.1309	0.15		
<b>Summe</b>				<b>2.057</b>	<b>1.4399</b>	<b>1.65</b>		
<b>Scheune</b>					<b>45%</b>	<b>65%</b>		
Küche EG			50 Beschäftigte	1	0.7	1		
			Kunden	0.25	0.175	0.25		
Büroräume OG		159.3	Beschäftigte	3.186	2.2302	3.186		
			Kunden	0.7965	0.55755	0.7965		
<b>Summe</b>				<b>5.2325</b>	<b>3.66275</b>	<b>5.2325</b>		
<b>Zusammenfassung</b>					<b>45%</b>	<b>65%</b>		
				Bewohner	1.87	1.309	1.5	1
				Beschäftigte	4.186	2.9302	4.186	2
				Besucher	0.187	0.1309	0.15	0.5
				Kunden	1.05	0.73	1.05	0.5
<b>Total</b>				<b>7.2895</b>	<b>5.10265</b>	<b>6.8825</b>	<b>4</b>	

Benützer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner			Beschäftigte			Besucher Kunden		
	min. %	min. %	min. %	min. %	min. %	min. %	min. %	min. %	
Klasse A	40	20	30	40	20	30	40	30	
Klasse B	55	30	40	55	30	40	55	40	
Klasse C	70	45	50	70	45	50	70	50	
Klasse D	85	60	70	85	60	70	85	70	
keine Güteklasse	100	90	90	100	90	90	100	90	

Benützer-Kategorie Güteklasse ÖV-Erschliessung	Bewohner		Beschäftigte		Besucher Kunden	
	min. %	1) max. %	min. %	max. %	min. %	max. %
Klasse A	40	60	20	30	30	45
Klasse B	55	80	30	45	40	60
Klasse C	70	100	45	65	50	80
Klasse D	85	110	60	90	70	100
keine Güteklasse	100	120	90	110	90	110

Grenzbedarf gemäss Norm:

Bewohner	1 PP pro Wohnung oder 1 PP pro 100 m2 BGF
Besucher	10% der PP's für Besucher
Beschäftigte	Übrige Dienstleistungen: 2 PP pro 100 m2 BGF
Kunden	Übrige Dienstleistungen: 1 PP pro 200 m2 BGF

