



## Vorentscheid

Bauherrschaft: Brandanu Sonia, Schiffmühlestrasse 28, 5417 Untersiggenthal  
Projektverfasserin: HolzKraft GmbH, Berglistrasse 7, 8180 Bülach  
Bauprojekt: Sanierung Wohnhaus und Scheune  
Lage: Schiffmühlestrasse 28, Parzelle Nr. 3353, Gebäude Nr. 1  
Zustimmung: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Die Gesuchsunterlagen können während der öffentlichen Auflage vom **09. Oktober - 09. November 2026** in der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden. Projektpläne sind auf [www.untersiggenthal.ch](http://www.untersiggenthal.ch) einsehbar.  
Allfällige Einwendungen sind während der Auflagefrist dem Gemeinderat im Doppel mit Antrag und Begründung einzureichen.

Gemeinderat Untersiggenthal

# Baugesuch

(im Doppel einzureichen)

## GEMEINDE

Durch die Gemeinde auszufüllen:

Baugesuch Nr. 2026-0072



Untersiggenthal

- ☐ Baugesuch  
☐ Nachträgliches Baugesuch  
☒ Gesuch um Vorentscheid  
☒ Anfrage

Eingang: 17.09.2026 Entscheid: \_\_\_\_\_

Auflage: 03. Oktober 2026

bis: 03. November 2026

**Bauherrschaft** Nachname: Brandanu Vorname: Sonia  
Adresse: Schiffmühlstrasse 28, 5417 Untersiggenthal

Telefon/Mobile: \_\_\_\_\_

**Grundeigentümer** Name, Adresse: dito Bauherrschaft + Murgia Claudio

**Projektverfasser** Name, Adresse: HolzKraft GmbH, Berglistr. 7, 8180 Bülach

E-Mail: saskia.jaeggli@holzkraft.swiss

**Bauvorhaben:** Sanierung Wohnhaus & Scheune

Standort/Strasse: Schiffmühlstr. / Untersiggenthal Nr.: 28

Parzelle Nr.: 3353 Gebäude-Vers.-Nr.: 1 Parzellenfläche: 373 m<sup>2</sup>

**Baubeschrieb:** Anzahl Geschosse des Gebäudes (inkl. Erd-/Dachgeschoss): \_\_\_\_\_ Total Wohneinheiten: 1

Wohneinheit Nr. \_\_\_\_\_ = Anzahl Zimmer: \_\_\_\_\_ Fläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Stockwerk: \_\_\_\_\_ Lage auf Stockwerk: \_\_\_\_\_

Wohneinheit Nr. \_\_\_\_\_ = Anzahl Zimmer: \_\_\_\_\_ Fläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Stockwerk: \_\_\_\_\_ Lage auf Stockwerk: \_\_\_\_\_

Wohneinheit Nr. \_\_\_\_\_ = Anzahl Zimmer: \_\_\_\_\_ Fläche: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> Stockwerk: \_\_\_\_\_ Lage auf Stockwerk: \_\_\_\_\_

Bei Baugesuchen für vier und mehr Wohneinheiten bitte ein Verzeichnis mit den oben erwähnten Angaben pro Gebäude beilegen.

Anzahl Garagen: \_\_\_\_\_ Auto-Abstellplätze: \_\_\_\_\_ Kinderspielplätze: \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Welche Räume sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen: \_\_\_\_\_ ☐ keine

**Bauart/Heizung:** Kellerumfassungsmauern: \_\_\_\_\_ Kellerdecke: \_\_\_\_\_

Umfassungsmauern übrige Geschosse: \_\_\_\_\_ Decken übrige Geschosse: \_\_\_\_\_

Farb- und Materialkonzept: \_\_\_\_\_

Heizungsart: \_\_\_\_\_ Energieträger Heizung: \_\_\_\_\_ Energieträger Warmwasser: \_\_\_\_\_

**Anschluss Werke** (Strasse): Kanalisation: \_\_\_\_\_ Wasser: \_\_\_\_\_

**Dach- und Sickerwasser:** Ableitung in ☐ Versickerung ☐ Kanalisation ☐ Öffentliches Gewässer: \_\_\_\_\_

**Zone:** Ansershalb Bauzone

**Approximative Baukosten** Umbauter Raum nach SIA 416: \_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> à Fr. \_\_\_\_\_ = Fr. \_\_\_\_\_

Approximative Kosten Umgebungsarbeiten: \_\_\_\_\_ Fr. \_\_\_\_\_

Die **Profile** sind ab 21.09.26 aufgestellt.

**Die Unterzeichner bestätigen die Richtigkeit und Vollständigkeit der obenstehenden Angaben:**

Ort: Bülach Datum: 11.09.2026

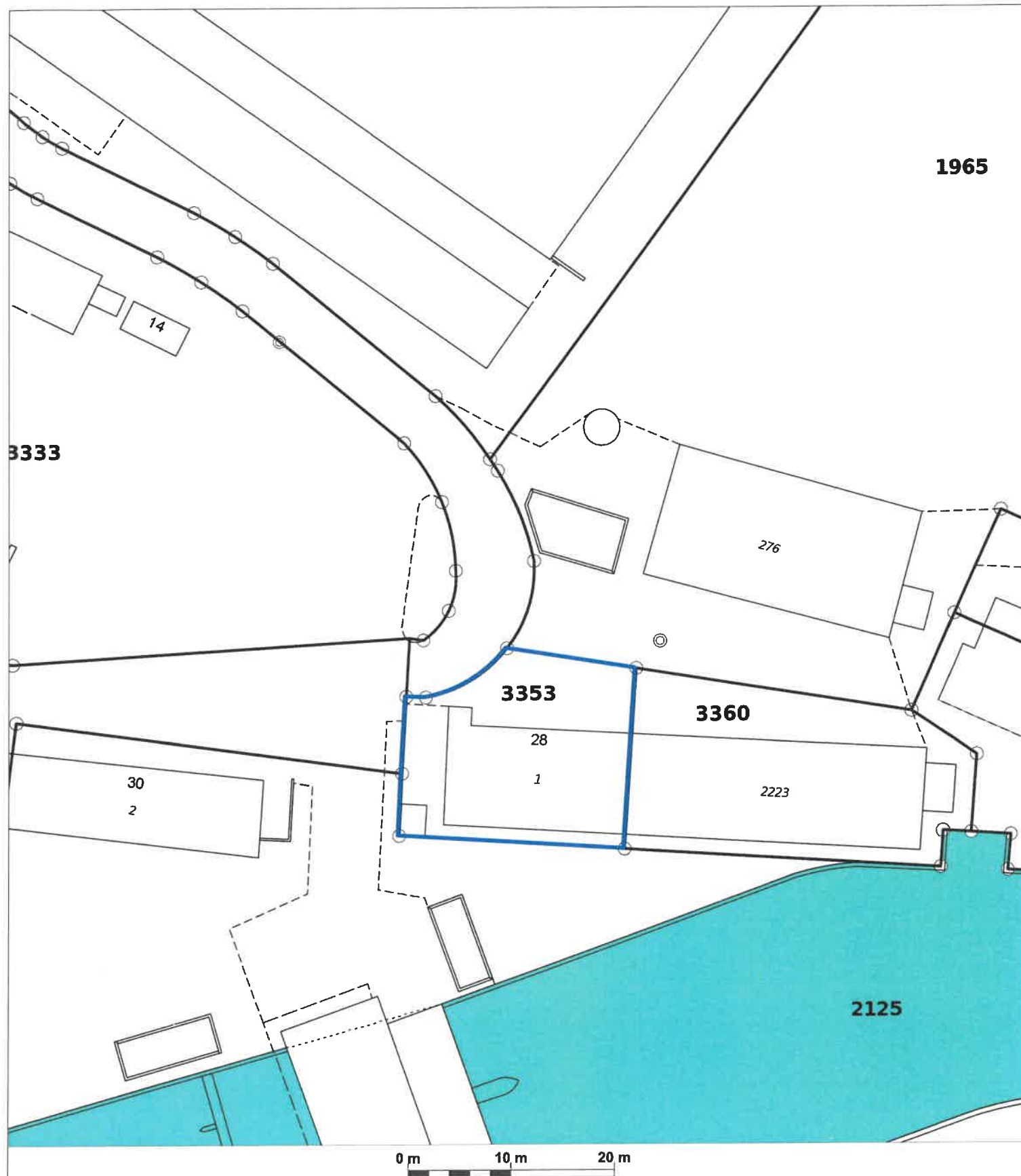
Die Bauherrschaft: i.V. [Signature] Der Grundeigentümer: i.V. [Signature]

Der Projektverfasser: [Signature] (Siehe Eingabequittung)

Bleibt unverändert

Bleibt unverändert

=



1965

3333

14

276

3353

3360

28

1

2223

30

2

2125

0 m 10 m 20 m



#### Bauverwaltung Untersiggenthal

Kornfeldweg 2, 5417 Untersiggenthal

Telefon 056 298 03 00

E-Mail [bauverwaltung@untersiggenthal.ch](mailto:bauverwaltung@untersiggenthal.ch)

Internet [www.untersiggenthal.ch](http://www.untersiggenthal.ch)

Parzelle: 3353

Auftrag-Nr.:

Massstab: 1 : 500

Datum: 02.10.2026

ausgestellt durch:

im Auftrag von:

Medium:

#### Ausdruck vom Geodatservice Untersiggenthal

Vervielfältigungen, Bekanntgabe an Dritte oder Verwertung des Planinhaltes sind ohne ausdrückliche Zustimmung nicht erlaubt. Der Plan erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Für fehlerhafte Planeintragungen wird jede Haftung abgelehnt. Grabarbeiten sind sorgfältig auszuführen und dem Werkeigentümer zu melden. Bei Beschädigungen und Folgeschäden wird der Verursacher voll haftbar gemacht.

© Gemeinde Untersiggenthal

Gemeinde Untersiggenthal  
Bauverwaltung  
Kornfeldweg 2  
5417 Untersiggenthal

## **Protokoll Nr. 1 – Gemeinde Untersiggenthal**

**Erstellt:** Bülach, 12.07.2026

**Projektnummer:** 026

**Objekt:** Sanierung Wohnhaus & Scheune  
Schiffmühlestrasse 28  
Kataster Nr. 3353  
5417 Untersiggenthal

**Eigentümer,  
Bauherrschaft:** Sonia Brandanu  
Kehlstrasse 16  
5400 Baden

**Projektverfasser:** HolzKraft GmbH  
Berglistrasse 7  
8180 Bülach



---

Sehr geehrte Damen und Herren

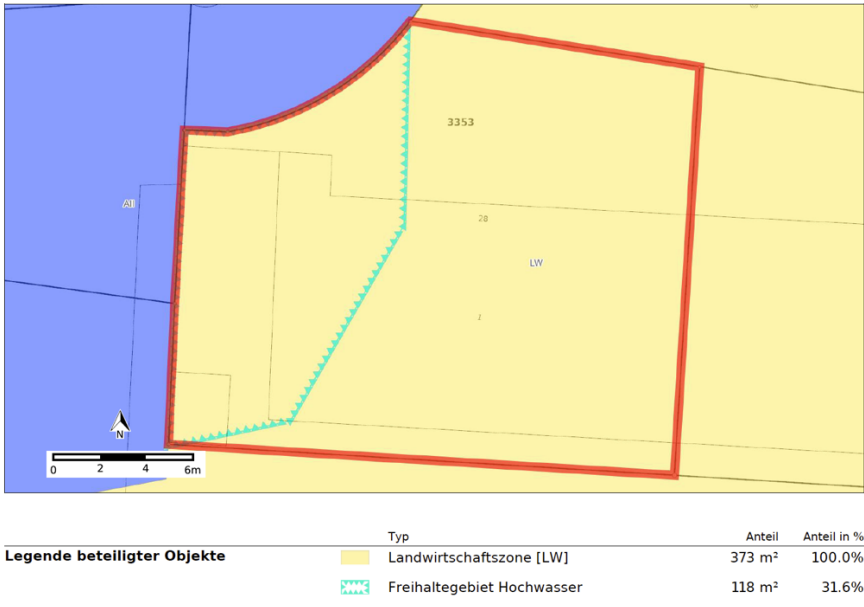
Als Beilage erhalten Sie die gesammelten Unterlagen, welche wir gerne vor offiziellen Baueingabe abklären möchten.



| Pos. | Beschrieb                                                                                                                                                                       |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.00 | Die Fa. HolzKraft GmbH wird von Frau Sonia Brandanu beauftragt, die baulichen Rahmenbedingungen für die Parzelle 3353, Schiffmühlestrasse 28, 5417 Untersiggenthal, abzuklären. |



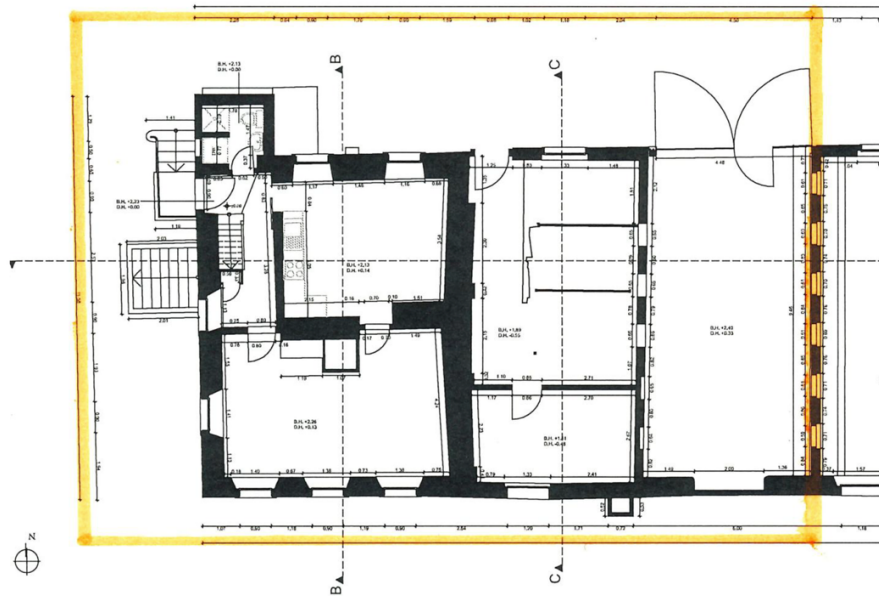
2.00                    Das Gebäude an der Schiffmühlestrasse 28 in Untersiggenthal liegt in der Landwirtschaftszone.



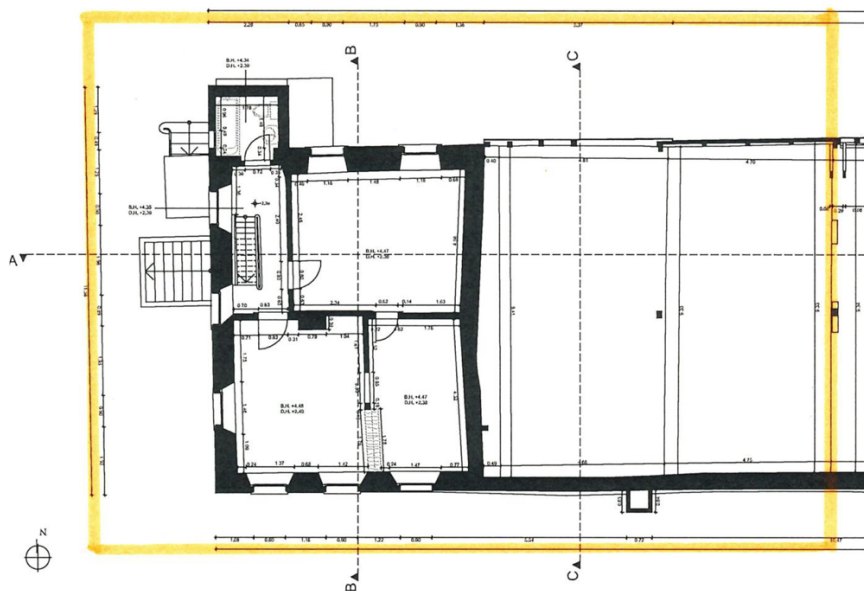
3.00

Bestandespläne

Erdgeschoss:

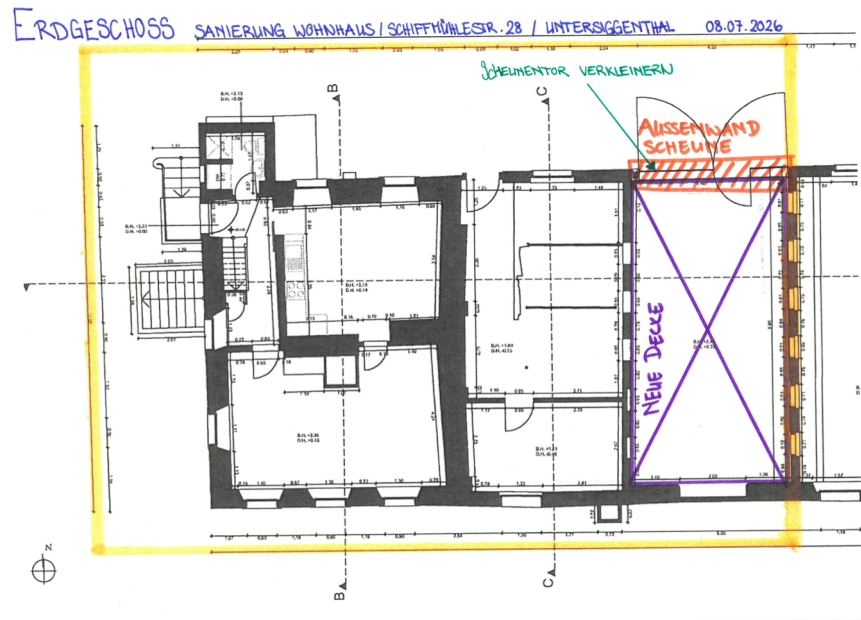


Obergeschoss:

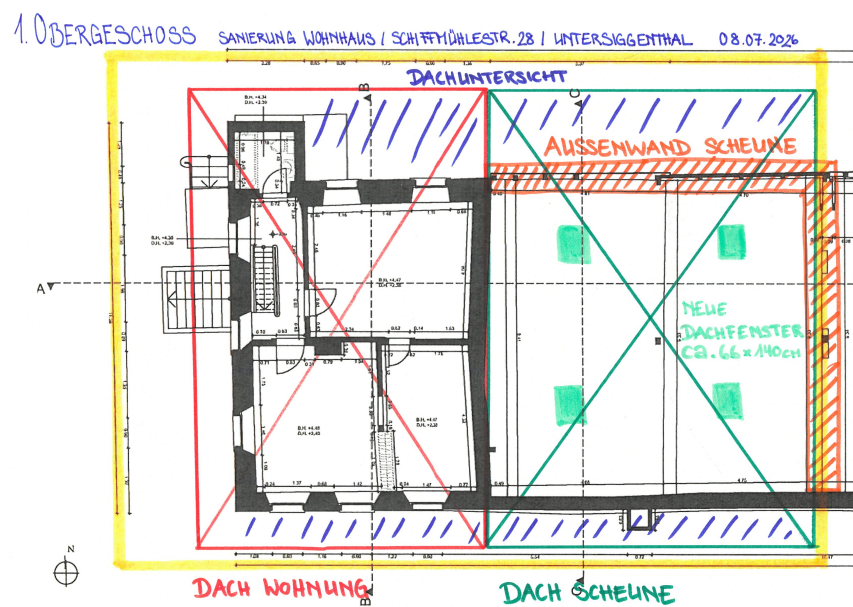


4.00 Übersicht geplante Sanierung

Erdgeschoss:



Obergeschoss:

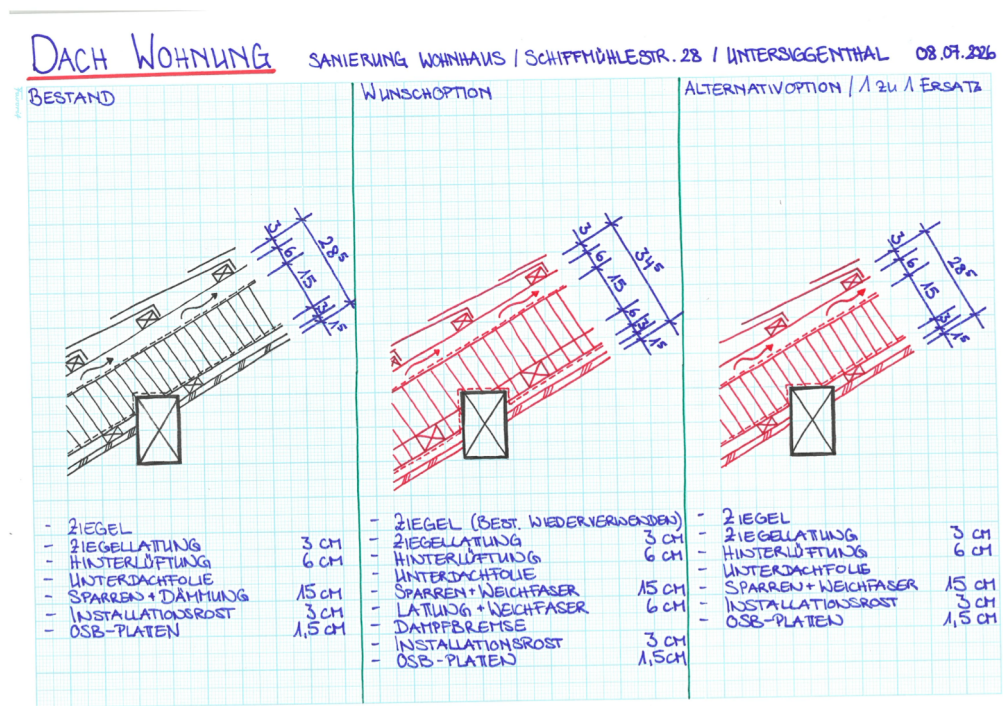




5.00 Dacherneuerung im Wohnteil

Da die Stärke der bestehenden Wärmedämmung unzureichend ist, beabsichtigt die Bauherrschaft, das Dach im Wohnbereich energetisch zu sanieren und neu zu dämmen. Ziel dieser Massnahme ist es, eine Überhitzung der Wohnungen in den Sommermonaten zu vermeiden sowie Wärmeverluste im Winter deutlich zu reduzieren.

Die geplanten Arbeiten haben keine sichtbaren Auswirkungen auf das äussere Erscheinungsbild des Daches, da vorgesehen ist, die bestehenden Dachziegel wiederzuverwenden. Lediglich die Spenglerarbeiten, welche vollständig erneuert werden sollen, werden äusserlich wahrnehmbar sein.



5.01 Die Bauherrschaft bevorzugt eine Ausführung mit erhöhter Dämmstärke. Wir bitten um Auskunft, ob diese Variante bewilligungsfähig ist.

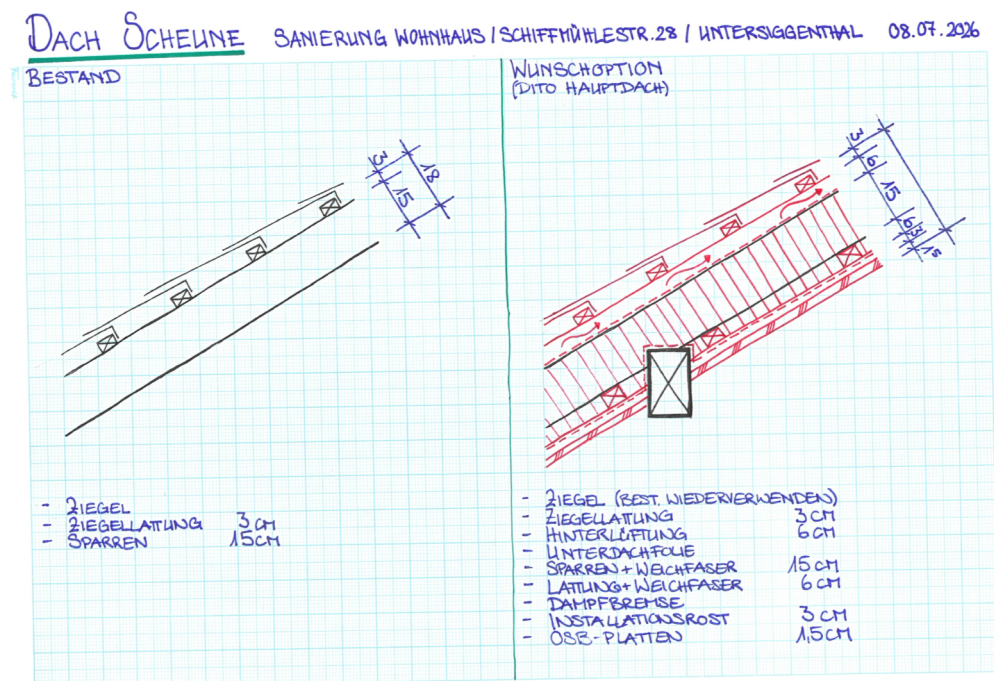
5.02 Sollte eine Ausführung mit erhöhter Dämmstärke nicht möglich sein, wird ein 1:1-Ersatz der bestehenden Konstruktion angestrebt. Dabei soll zumindest eine Dämmung mit verbessertem Dämmwert eingebaut werden.

Wir bitten um Klärung, ob auch diese Variante bewilligungspflichtig ist.

6.00 Dachsanierung Scheune

Sofern die Erneuerung des Daches im Wohnteil bewilligt wird, beabsichtigt die Bauherrschaft, im Zuge dieser Arbeiten auch die Scheune mit einer Dachdämmung zu versehen.

Ziel dieser Massnahme ist es, die Scheune besser gegen Witterungseinflüsse zu schützen und die Nutzbarkeit zu verbessern. Insbesondere sollen Fahrzeuge ganzjährig in der Scheune abgestellt werden können, ohne dass diese extremen Temperaturen ausgesetzt sind. Zudem ist vorgesehen, verschiedene Materialien zu lagern, die eine Mindesttemperatur von ca. 5 °C erfordern. Ohne entsprechende Dämmung sinkt die Temperatur in der Scheune im Winter deutlich unter diesen Wert.



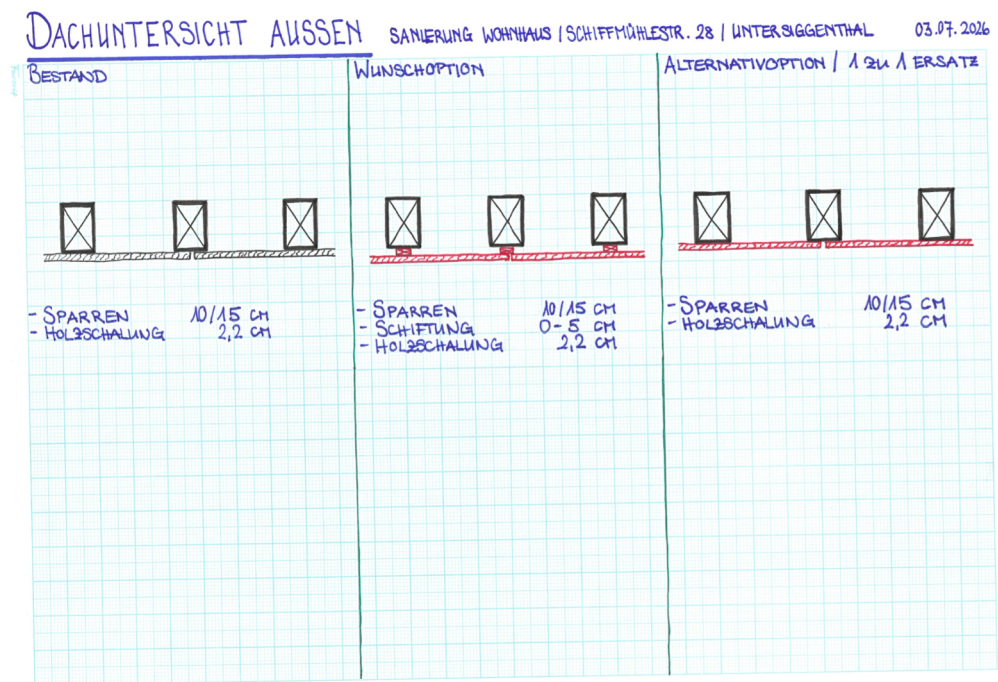
6.01 Wir bitten um Auskunft, ob die geplante Dachdämmung der Scheune bewilligungsfähig ist oder ob eine Dämmung in diesem Bereich grundsätzlich ausgeschlossen ist.

6.02 Fotos Bestand:



7.00 Dachuntersicht Vordach Aussen

Das äussere Erscheinungsbild bleibt unverändert, da die Ausführung in gleicher Materialisierung und mit identischen Schalungsmassen vorgesehen ist. Sichtbare Änderungen beschränken sich somit auf den erneuerten Zustand der Bauteile.



7.01 Die Bauherrschaft bevorzugt eine Ausführung mit Schiftung, um die Dachuntersicht wieder eben und gerade herstellen zu können. Die bestehende Konstruktion weist derzeit mehrere Unebenheiten auf, welche durch diese Massnahme behoben würden.

Wir bitten um Auskunft, ob diese Ausführungsvariante bewilligungsfähig ist.

7.02 Sollte die Ausführung mit Schiftung nicht möglich sein, wird ein 1:1-Ersatz der bestehenden Konstruktion angestrebt. In diesem Fall würde ausschliesslich die bestehende Holzverschalung ersetzt, ohne konstruktive Änderungen vorzunehmen.

7.03 Fotos Bestand:



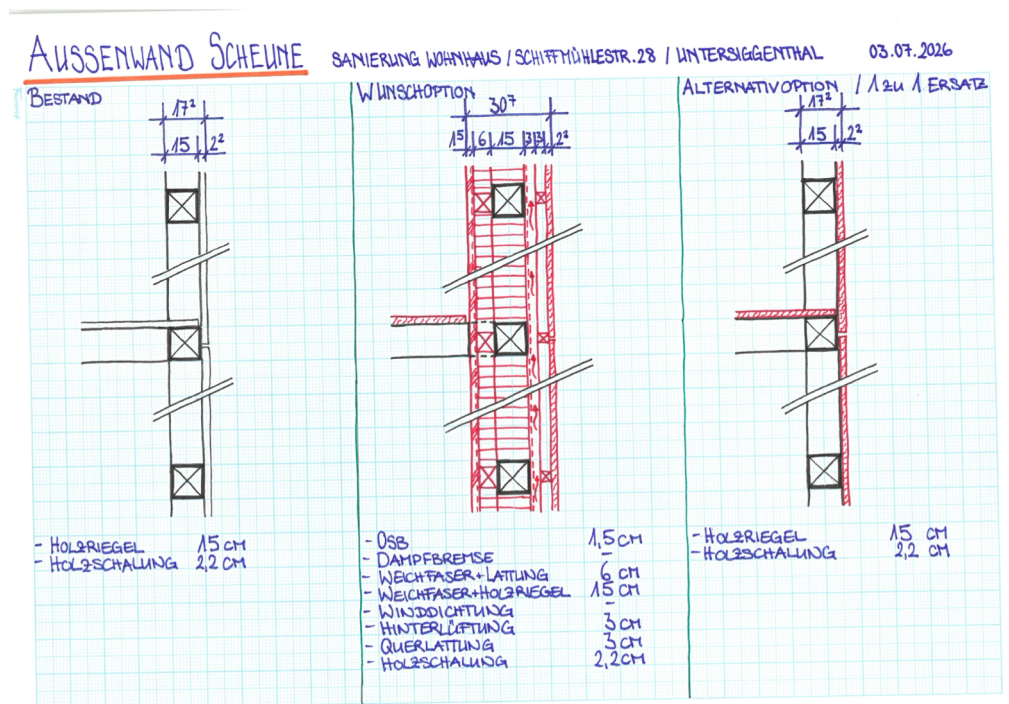


8.00 Aussenwände Scheune

Die bestehenden, holzverschalten Aussenwände der Scheune sollen im Zuge der geplanten Massnahmen ebenfalls gedämmt werden, um eine ganzheitliche Verbesserung der Gebäudehülle zu erreichen.

Eine alleinige Dachdämmung wäre energetisch nicht zielführend, da die Aussenwände in diesem Fall eine wesentliche Schwachstelle darstellen würden. Aus diesem Grund ist vorgesehen, die bestehenden Holzwände zu erneuern und mit einer zeitgemässen Wärmedämmung zu versehen.

Aufgrund des geplanten Wandaufbaus ist eine Hinterlüftungsebene erforderlich. Dies führt dazu, dass die neue Fassadenebene um ca. 6 cm weiter nach aussen rückt.



8.01 Die Bauherrschaft bevorzugt eine Ausführung mit der neuen Dämmung, dass die Temperaturen in der Scheune nicht ins Extreme steigen.

Wir bitten um Auskunft, ob diese Ausführungsvariante bewilligungsfähig ist.

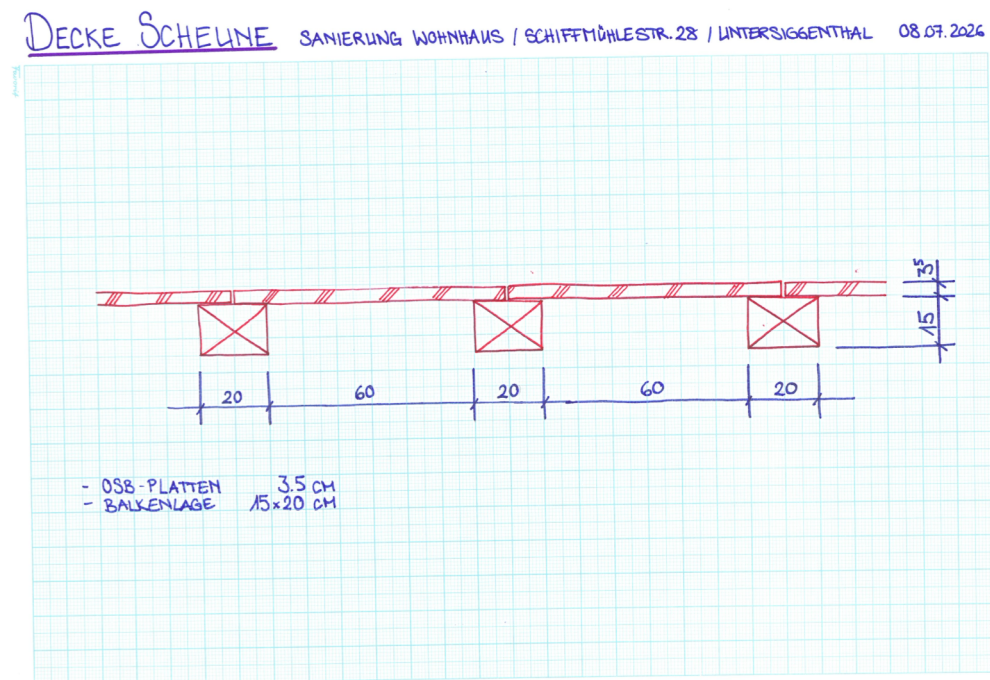
8.02 Sollte die Ausführung mit Dämmung nicht möglich sein, wird ein 1:1-Ersatz der bestehenden Konstruktion angestrebt. In diesem Fall würde ausschliesslich die bestehende Holzverschalung ersetzt, ohne konstruktive Änderungen vorzunehmen.





9.00 Zusätzliche Decke

Da die Scheune nicht mehr für grosse Fahrzeug benötigt wird und nur lediglich normale Autos eingestellt werden sollen, benötigt es den raumhohen Scheunen teil nicht mehr. Aus diesem Grund würde die Bauherrschaft gerne eine neue Decke einziehen auf der selben Höhe wie die bereits bestehende Decken neben an ist. Dies ermöglicht eine grössere Fläche Ausnutzung der Scheune und es ergibt weiteren Lagerplatz.



9.01 Wir bitten um Auskunft, ob diese Ausführungsvariante bewilligungsfähig ist.

9.02 Fotos:



---

10.00 Anpassung Scheunentor

Im Zuge der geplanten Erstellung einer neuen Decke im Scheunenbereich ist vorgesehen, das bestehende Scheunentor in seiner Höhe anzupassen. Aktuell erstreckt sich das Tor über die gesamte Gebäudehöhe. Künftig soll die Öffnung auf die Höhe des Erdgeschosses bzw. bis zur Unterkante der neuen Balkenlage reduziert werden.

10.01 Die Bauherrschaft bevorzugt eine Ausführung mit verkleinertem Tor, um die Handhabung und das Öffnen zu erleichtern.

Wir bitten um Auskunft, ob diese Ausführungsvariante bewilligungsfähig ist.

10.02 Sollte die Reduktion der Torhöhe nicht zulässig sein, wird ein 1:1-Ersatz der bestehenden Konstruktion angestrebt. In diesem Fall bleibt die Torhöhe unverändert.

10.03 Fotos:



---

11.00 Neue Dachflächenfenster

Im Zuge der vollständigen Neuerstellung des Daches ist vorgesehen, im Bereich der Scheune vier neue Dachflächenfenster einzubauen. Dadurch soll der Tageslichteinfall deutlich verbessert und die natürliche Belichtung der Scheune optimiert werden.

11.01 Voraussichtlich kommen folgende Dachflächenfenster zum Einsatz:  
Velux GGU FK08, Format 66 × 139.8 cm



11.02 Wir bitten Sie um Auskunft, ob die geplanten vier Dachflächenfenster bewilligungsfähig sind.

---

**Vielen Dank für Ihre Überprüfung und Ihre Bemühungen.**

**Freundliche Grüsse**

**Saskia Jäggli  
HolzKraft GmbH**

Beilagen: erwähnt  
Kopie z.K.: Sonia Brandanu, Kehlstrasse 16, 5400 Baden



# ERDGESCHOSS

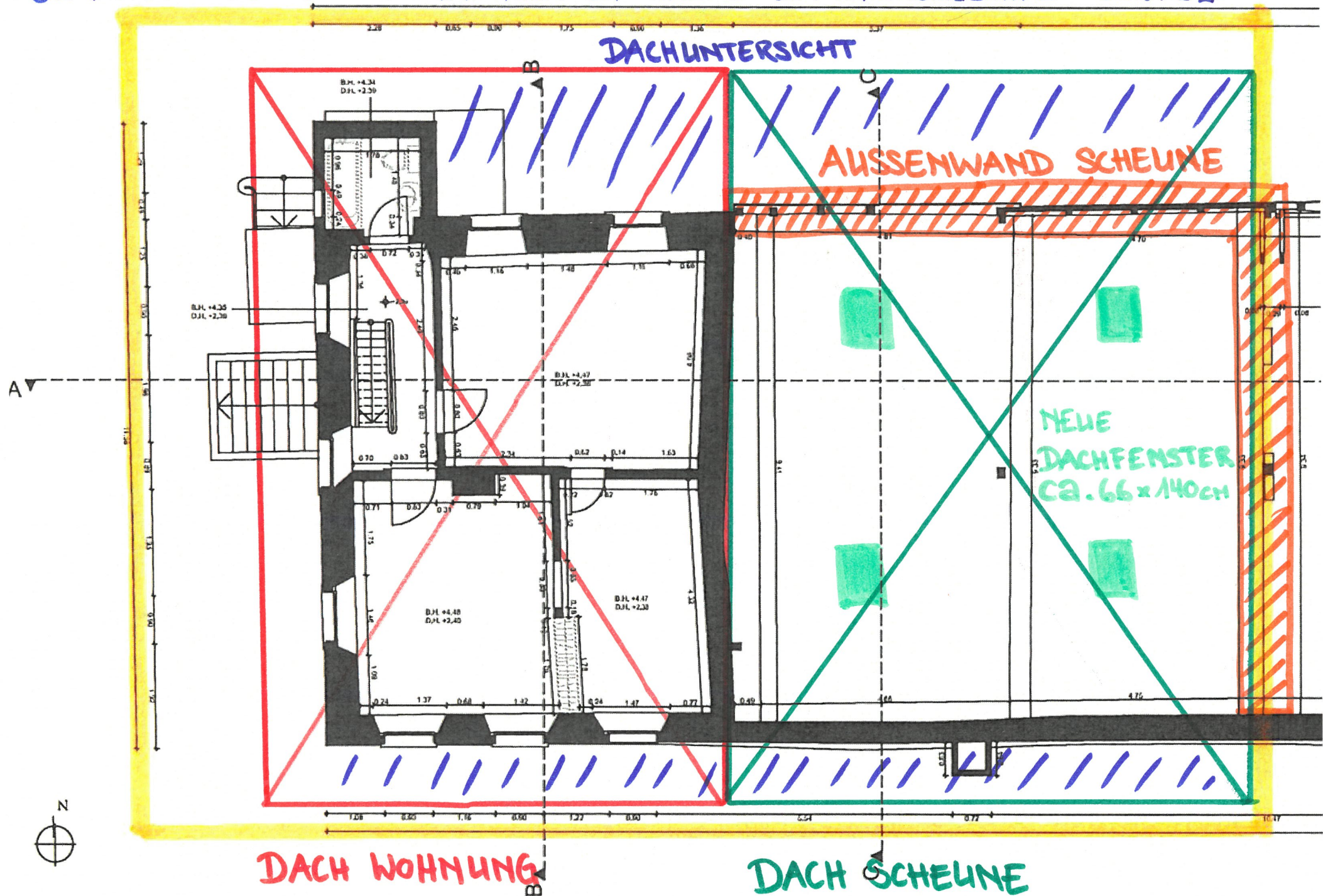
SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28

08.07.2026





# 1. OBERGESCHOSS SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL 08.07.2026



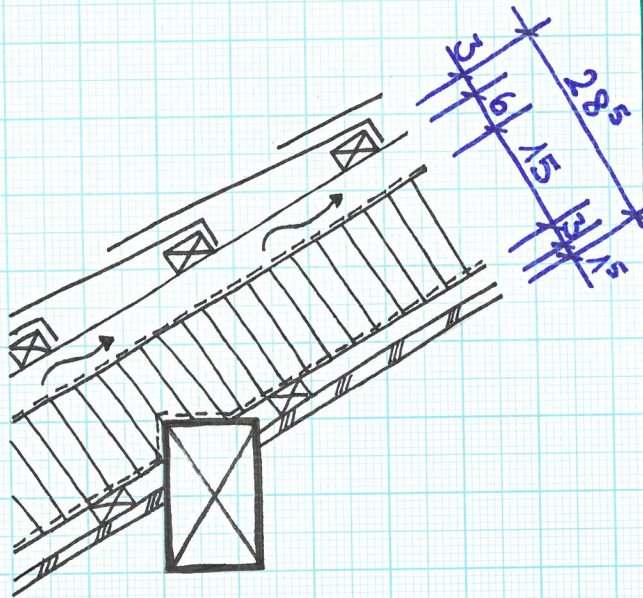


# DACH WOHNUNG

SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL

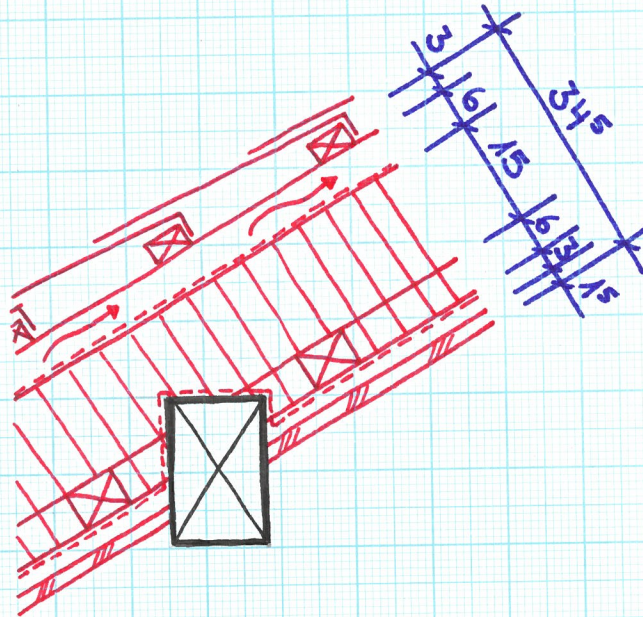
08.07.2026

## BESTAND



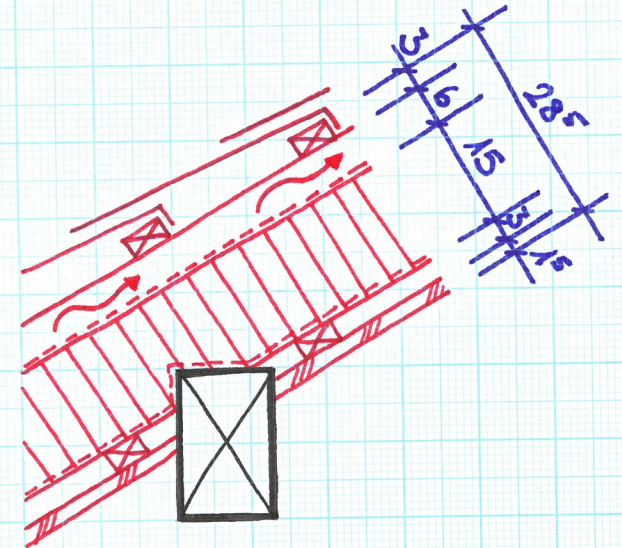
- ZIEGEL
- ZIEGELLATUNG 3 cm
- HINTERLÜFTUNG 6 cm
- UNTERDACHFOLIE
- SPARREN + DÄMMUNG 15 cm
- INSTALLATIONSROST 3 cm
- OSB-PLATEN 1,5 cm

## WUNSCHOPTION



- ZIEGEL (BEST. WIEDERVERWENDEN)
- ZIEGELLATUNG 3 cm
- HINTERLÜFTUNG 6 cm
- UNTERDACHFOLIE
- SPARREN + WEICHFASER 15 cm
- LATUNG + WEICHFASER 6 cm
- DAMPFBREMSE
- INSTALLATIONSROST 3 cm
- OSB-PLATEN 1,5 cm

## ALTERNATIVOPTION / 1 zu 1 Ersatz



- ZIEGEL
- ZIEGELLATUNG 3 cm
- HINTERLÜFTUNG 6 cm
- UNTERDACHFOLIE
- SPARREN + WEICHFASER 15 cm
- INSTALLATIONSROST 3 cm
- OSB-PLATEN 1,5 cm

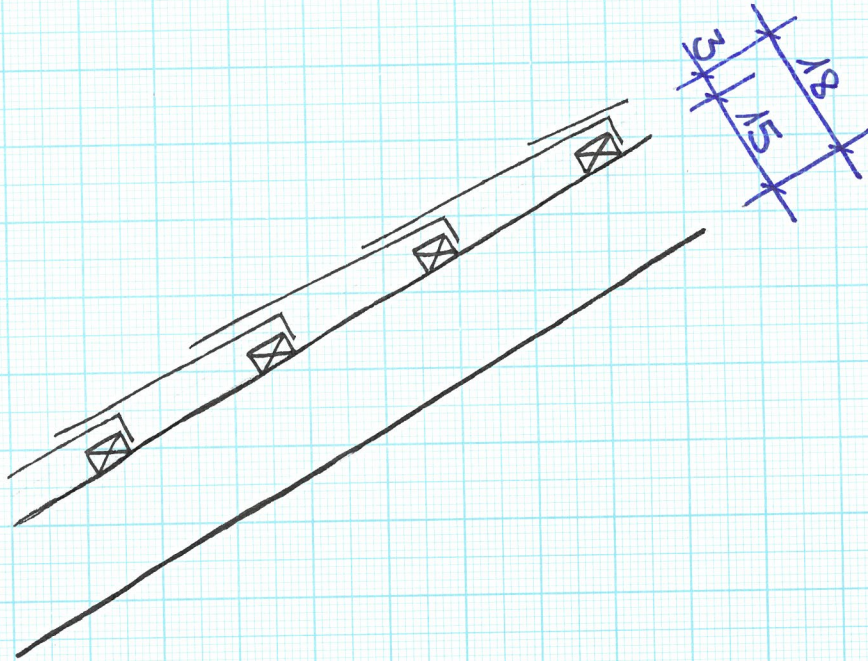


# DACH SCHEUNE

SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL

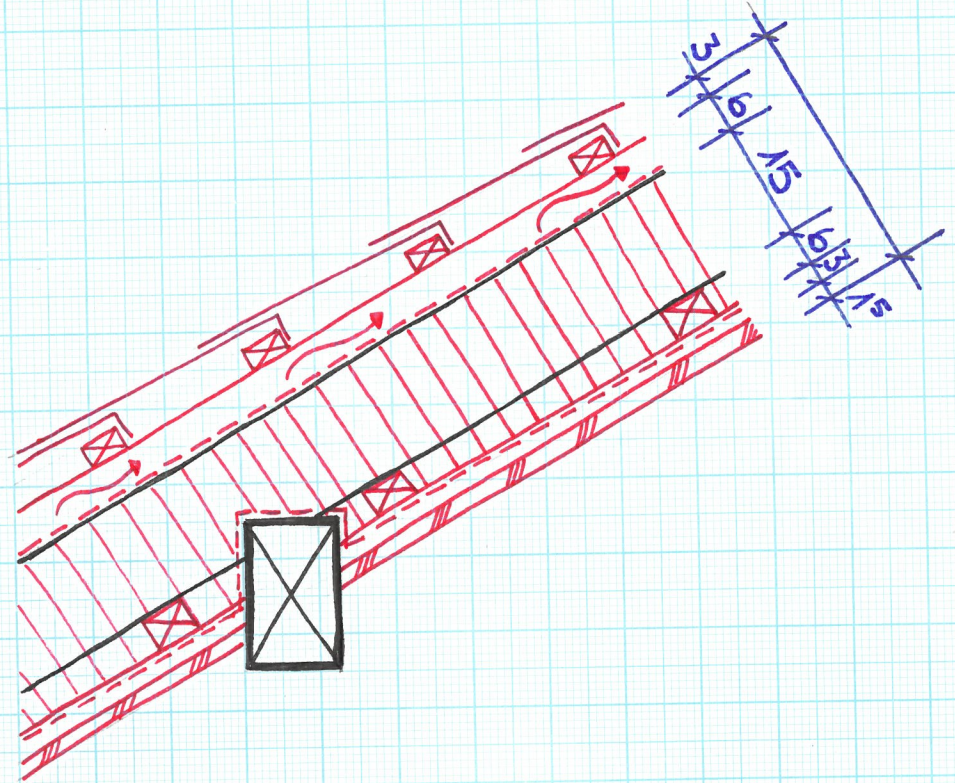
08.07.2026

## BESTAND



- ZIEGEL
- ZIEGELLATTUNG 3 cm
- SPARREN 15 cm

## WUNSCHOPTION (DITO HAUPTDACH)



- ZIEGEL (BEST. WIEDERVERWENDEN)
- ZIEGELLATTUNG 3 cm
- HINTERLÜFTUNG 6 cm
- UNTERDACHFOLIE
- SPARREN + WEICHFASER 15 cm
- LATTUNG + WEICHFASER 6 cm
- DAMPFBREMSE
- INSTALLATIONSROST 3 cm
- OSB-PLATTEN 15 cm

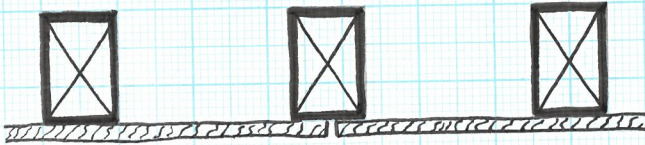


# DACHUNTERSICHT AUSSEN

SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL

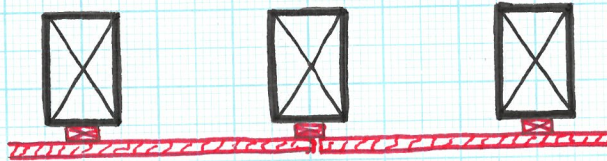
03.07.2026

## BESTAND



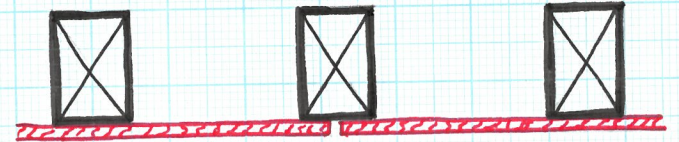
- SPARREN 10/15 CM
- HOLZSCHALUNG 2,2 CM

## WUNSCHOPTION



- SPARREN 10/15 CM
- SCHIFTUNG 0-5 CM
- HOLZSCHALUNG 2,2 CM

## ALTERNATIVOPTION / 1 zu 1 ERSATZ



- SPARREN 10/15 CM
- HOLZSCHALUNG 2,2 CM

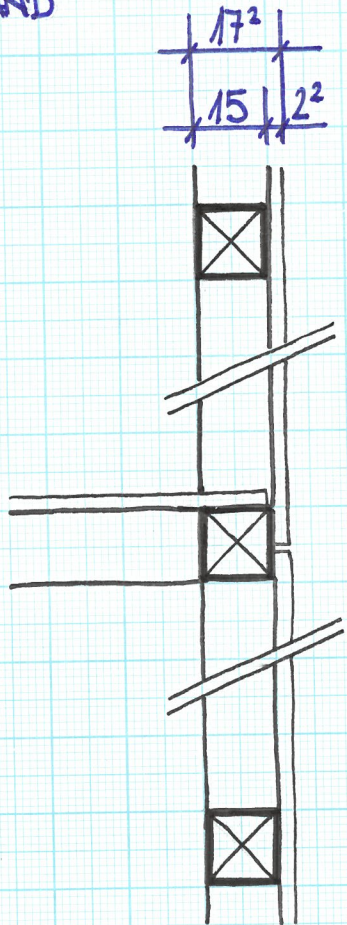


# AUSSENWAND SCHEUNE

SANIERUNG WOHNHaus / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL

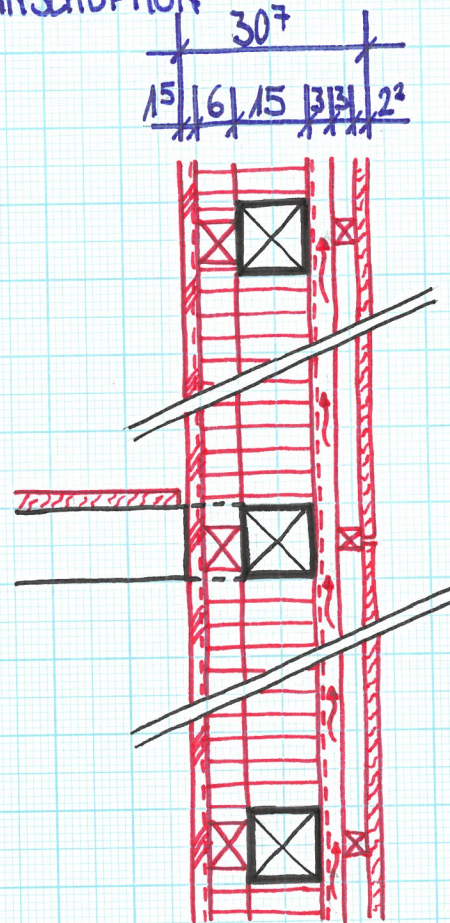
03.07.2026

## BESTAND



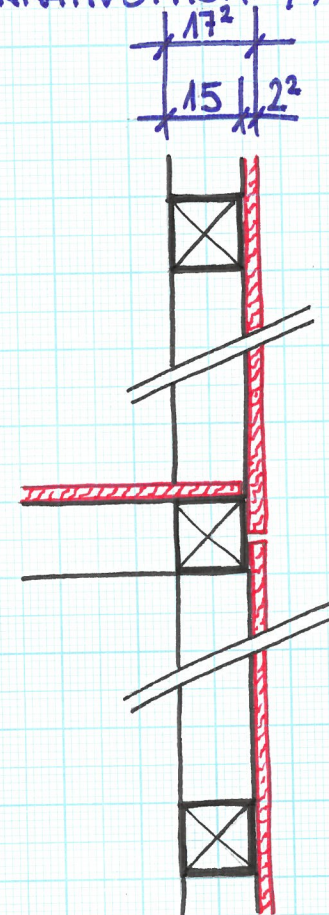
- Holzriegel 15 cm
- Holzschalung 2,2 cm

## WUNSCHOPTION



- OSB 1,5 cm
- DAMFBREMSE 6 cm
- WEICHFASER+LÄTTUNG 15 cm
- WEICHFASER+HOLZRIEGEL 3 cm
- WINDDICHTUNG 3 cm
- HINTERLÜFTUNG 3 cm
- QUERLÄTTUNG 2,2 cm
- HOLZSCHALUNG

## ALTERNATIVOPTION / 1 zu 1 ERSATZ



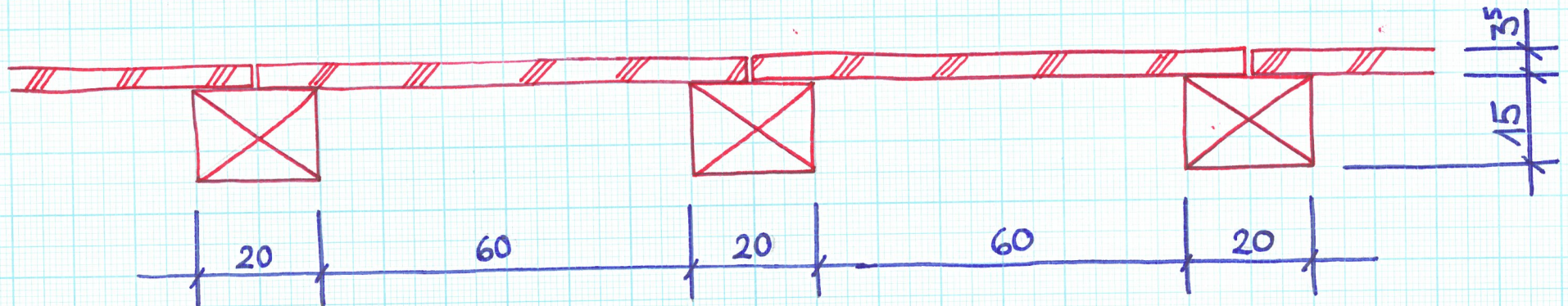
- Holzriegel 15 cm
- Holzschalung 2,2 cm



# DECKE SCHEUNE

SANIERUNG WOHNHAUS / SCHIFFMÜHLESTR. 28 / UNTERSIGGENTHAL

08.07.2026



- OSB-PLATTEN 3.5 CM
- BALKENLAGE 15x20 CM