



Baugesuch

Bauherrschaft: Konsortium Mittelzelgli, p.A. HARTMANN KELLER AG,
Dohlenzelgstrasse 39, 5210 Windisch
Projektverfasser: HARTMANN KELLER AG, Dohlenzelgstrasse 39, 5210 Windisch
Bauprojekt: Arealüberbauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und Einstellhalle
Lage: Landstrasse/Bauhaldenstrasse, Parzelle Nr. 1446
Zustimmung: Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Die Baugesuchsunterlagen können während der öffentlichen Auflage vom **19. September – 20. Oktober 2025** in der Abteilung Bau und Planung eingesehen werden. Projektpläne sind auf 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)

Durch die Gemeinde auszufüllen:

Baugesuch Nr. 2025-0019

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

Eingang: 28.08.2025 Entscheid: _____Auflage: 19. September 2025bis: 20. Oktober 2025

Bauherrschaft Nachname: Konsortium Vorname: Mittelzelgli
 Adresse: p.A. Hartmann Keller AG, Dohlenzelgstr. 39, 5210 Windisch
 Telefon/Mobile: 056 442 25 45 E-Mail: info@hartmann-keller.ch
Grundeigentümer Name, Adresse: Daniel Kohler AG, Landstr. 15, 5417 Untersiggenthal
Projektverfasser Name, Adresse: Hartmann Keller AG, Dohlenzelgstr. 39, 5210 Windisch
 Telefon/Mobile: 056 442 25 45 E-Mail: info@hartmann-keller.ch
Architekturbüro
Bauvorhaben: 2 Mehrfamilienhäuser für Wohnen (Eigentum)
 Standort/Strasse: Land- / Bauhaldenstrasse und Einsteilkalle Nr.: _____
 Parzelle Nr.: 1446 Gebäude-Vers.-Nr.: _____ Parzellenfläche: 2'029 m²

Baubeschrieb: Anzahl Geschosse des Gebäudes (inkl. Erd-/Dachgeschoss): 3 + Att. Total Wohneinheiten: 18

Wohneinheit Nr. _____ = Anzahl Zimmer: _____ Fläche: _____ m² Stockwerk: _____ Lage auf Stockwerk: _____

Wohneinheit Nr. _____ = Anzahl Zimmer: _____ Fläche: _____ m² Stockwerk: _____ Lage auf Stockwerk: _____

Wohneinheit Nr. _____ = Anzahl Zimmer: _____ Fläche: _____ m² 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 _____ m²

Welche Räume sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen: _____ ☒ keine

Bauart/Heizung: Kellerumfassungsmauern: Beton Kellerdecke: Beton

Umfassungsmauern übrige Geschosse: BN / Aussendämmung Decken übrige Geschosse: Beton

Farb- und Materialkonzept: Eva Lenba GmbH, Im Bergdörfli 11, 8038 Zürich

Heizungsart: WP / Erdsande Energieträger Heizung: WP / W / PV Energieträger Warmwasser: WP / W / PV

Anschluss Werke (Strasse): Kanalisation: Bauhaldenstr. Wasser: Bauhaldenstr.

Dach- und Sickerwasser: Ableitung in ☒ Versickerung ☐ Kanalisation ☒ Öffentliches Gewässer: _____
oder

Zone: WA 2 / Wohn- u. Arbeitszone

Approximative Baukosten Umbauter Raum nach SIA 416: 13'320 m³ à Fr. 762.- = Fr. 10'150'000.-

Approximative Kosten Umgebungsarbeiten: _____ Fr. 450'000.-

Die Profile sind ab 19.8.2025 aufgestellt.

Die Unterzeichner bestätigen die Richtigkeit und Vollständigkeit der obenstehenden Angaben:

Ort: Windisch, 20.8.25 Datum: Untersiggenthal, 14.8.25

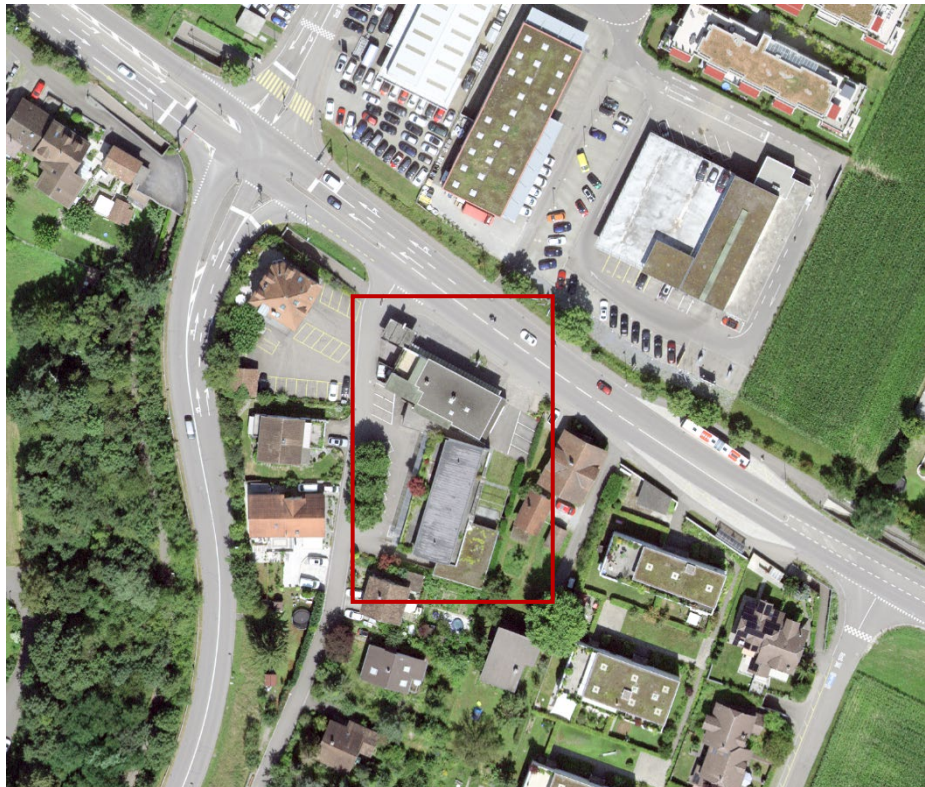
Die Bauherrschaft: _____ Der Grundeigentümer: _____

Der Projektverfasser:  **HARTMANN KELLER AG**
 ARCHITEKTEN WINDISCH
 Dohlenzelgstrasse 39
 CH-5210 Windisch
 Tel. 056 442 25 45
 www.hartmann-keller.ch

GEMEINDE UNTERSIGGENTHAL

AREALÜBERBAUUNG GEMÄSS § 39 BAUV, FACHLICHE STELLUNGNAHME

NEUBAU 2 MFH MITTELZELGLI, LANDSTRASSE IN UNTERSIGGENTHAL



Projektname	Neubau 2 MFH Mittelzelgli, Parzelle 1446, 5417 Untersiggenthal
Bauherrschaft	Konsortium Mittelzelgli, Dohlenzelgstrasse 39, 5200 Windisch
Architektur	Hartmann Keller AG Architekten, Dohlenzelgstrasse 39, 5210 Windisch
Umgebung	Schrämmli Landschaftsarchitektur GmbH, Nigglistrasse 9, 5200 Brugg
Beurteilungsgrundlagen	Folgende Grundlagen vom Juni 2025 dienen der Beurteilung: – Umgebungsplan, 1:200 inkl. Vegetationskonzept – Grundrisse / Dachaufsicht, 1:100 – Ansichten / Schnitt, 1:100 – Berechnung / Nachweis Ausnützung (05.03.2025) – Farb- und Materialkonzept (19.02.2025) mit Beschrieb (05.02.2025)
Datum	Gutachten vom 15. Juli 2025

AUSGANGSLAGE

Mit dem Bauprojekt soll in der Gemeinde Untersiggenthal auf der Parzelle 1446 eine Arealüberbauung realisiert werden. Die auf der Parzelle bestehenden Gebäude wurden im Hinblick auf eine neue Überbauung rückgebaut. Es ist vorgesehen mit zwei neuen Mehrfamilienhäuser (18 Wohneinheiten) inkl. Tiefgarage auf der Parzelle eine Verdichtung zu ermöglichen.

Die Firma KARO wurde mit dem Verfassen eines unabhängigen Fachberichts hinsichtlich § 39 der Bauverordnung (BauV) des Kantons Aargau beauftragt (Fachbericht gemäss § 40 BauV). Es wird überprüft, ob die geplante Arealüberbauung gesamthaft zu einer besseren Lösung – als durch die Regelbauweise – führen kann und welche Unterlagen für eine umfassende Beurteilung zu ergänzen sind.

Weitere bau- und planungsrechtliche Auflagen der Behörden bleiben vorbehalten.

PLANUNGS- UND BAURECHTLICHE GRUNDLAGEN

ISOS

Das Ortsbild von Untersiggenthal ist nach dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von lokaler Bedeutung (Ort Siggingen).

Gemäss dem national bedeutenden Ortsbild von Obersiggenthal (Ort Kirchdorf) liegt die Parzelle nahe an der «Ebene mit ausgedehntem Wies- und Ackerland».

Das vorliegende Bauvorhaben liegt in keiner der beiden ISOS-Aufnahmen direkt. Eine sorgfältige Gestaltung gegen den Strassenraum ist jedoch wichtig, um einen guten Übergang in die Ebene bzw. das Kulturland zu unterstützen.

KANTONALES BAUGESETZ / BAUVERORDNUNG

Die übergeordneten rechtlichen Grundlagen und Beurteilungskriterien für das Fachgutachten bilden § 50 BauG und § 39 BauV.

Arealüberbauungen bezwecken eine qualitativ bessere Lösung einer Bauaufgabe mit höheren Nutzungsziffern als durch die Regelbauweise. Die Beurteilung umfasst zwangsläufig einen gewissen Ermessensspielraum bzw. eine Einzelfallbetrachtung.

Die Stellungnahme beinhaltet eine Beurteilung des Projekts und den vorhandenen Unterlagen gemäss den qualitativen Anforderungen an Arealüberbauungen nach BauV § 39.

Diese nachfolgenden zusätzlichen Voraussetzungen müssen gemäss § 39 Abs. 2 BauV erfüllt sein, damit solche Überbauungen in bestimmten Punkten von der Regelbauweise abweichen dürfen:

- a) haushälterische Nutzung des Bodens
- b) gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume
- c) gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild

- d) sorgfältige und rationelle Erschliessung und gemeinsame Autoabstellanlagen
- e) energieeffiziente Gebäude, die
 1. den MINERGIE®-Standard erreichen oder
 2. höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 der Energieverordnung (EnergieV) vom 27. Juni 2012 benötigen und den Wärmebedarf für das Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken
- f) gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs- und Gartenanlagen, ökologische Ausgleichsflächen
- g) gemeinsame Entsorgungseinrichtungen

KOMMUNALE BAU- UND NUTZUNGSORDNUNG (BNO)

Das Grundstück liegt nach rechtskräftigem Bauzonenplan der Gemeinde Untersiggenthal in der Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2). Bestimmungen dazu sind in § 8 und § 14 der BNO festgehalten. Die zugelassene Nutzung in der Wohnzone 2 ist das Wohnen, mässig störendes Gewerbe, Dienstleistungen, Verkaufsgeschäfte bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sowie Landwirtschaft.

Durch die Arealüberbauung kann bei Einhalten der Voraussetzungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV ein zusätzliches Geschoss realisiert werden.

Die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung sind in § 43 BNO festgehalten:

¹ Arealüberbauungen sind nur in den Zonen W2, VVS2, W3, WA2, und WA3 möglich. Die erforderliche Arealfläche beträgt mindestens 2'000 m².

² Die Erstellung eines zusätzlichen Vollgeschosses ist zulässig.

³ In der Zone W2 sind Mehrfamilienhäuser mit mehr als fünf Wohnungen zulässig.

⁴ Der Grenzabstand muss folgende Minimalwerte einhalten:

- Bauten bis 2 Geschosse klein 4 m / gross 8 m
- Bauten ab 3 Geschossen klein 4m / gross 12 m

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen ein Schattendiagramm verlangen. Für Schattendiagramme sind die Stichtage 8. Februar und 4. November massgebend.

RÄUMLICHES UMFELD

Die Lage am Siedlungsrand von Untersiggenthal, direkt an der Strasse, wird als sehr präsent und daher sensibel beurteilt. Die Wirkung im Strassenraum ist wichtig und soll in der Planung berücksichtigt werden, um eine stimmige Erscheinung am Ortseingang und nahe des Kulturlands gegen die Gemeinde Obersiggenthal (Ortsteil Kirchdorf) zu erreichen.

BEURTEILUNG PROJEKT GEMÄSS § 39 ABS. 2 BAUV

A. HAUSHÄLTERISCHE NUTZUNG DES BODENS

Die Parzelle 1446 liegt in der WA2 und erreicht eine Parzellengrösse von 2'029 m². Somit erfüllt sie die Anforderungen nach § 43 BNO.

Gemäss § 39 BauV kann die Ausnützung mit einer Arealüberbauung um 15 % erhöht werden.

Die Gemeinde Untersiggenthal legt in ihrer Nutzungsplanung keine Ausnützung fest, mit einer Arealüberbauung kann jedoch ein zusätzliches Geschoss realisiert werden.

Die errechnete Ausnützung gemäss den Unterlagen zeigt eine AZ von ca. 0.9.

Die betreffende Parzelle ist aufgrund ihrer Grösse im Verhältnis zur bestehenden Bebauung geeignet für eine gesamtheitlich geplante Überbauung. Mit dem Projekt wird auf der Parzelle eine Einwohnerdichte erzielt, die höher ist als in der umliegenden Nachbarschaft. Eine haushälterische Nutzung des Bodens wird erreicht.

B. GUTE ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG DER BAUTEN, ANLAGEN UND FREIRÄUME

Gestaltung der Bauten

Die Setzung des strassenbegleitenden Gebäudes entlang der Landstrasse (K114) ist sinnvoll. Die Baute ermöglicht rückseitig ruhigere Räume und auch das dichtere Grün entlang der Kantonsstrasse (Landstrasse) ist plausibel.

Im Farb- und Materialkonzept sind auf den Visualisierungen sowie im Beschrieb gute Ansätze für die Gestaltung der Bauten ersichtlich. Der Sockel bricht etwas die Höhe der Bauten und das Einbringen von verschiedenen Fassadendetails bspw. um die Öffnungen wird begrüsst. Auch der vorgelagerte Veloabstellraum der strassenbegleitenden Baute (Haus A) wurde in diese Gestaltung miteinbezogen und geht über in ein Vordach für den Eingangsbereich.

Die südliche Baute (Haus B) wurde in der Gestaltung hinsichtlich eines freundlicheren/offenen Gegenübers zum gemeinsamen Innenhof und der lebendig gestalteten Südseite von Haus A überarbeitet.

Freiräume

Es wurde ein Umgebungsplan mit Angaben zur vorgesehenen Bepflanzung (Bepflanzungskonzept), Belägen und Möblierung eingereicht. Es wurde dazu ein Landschaftsarchitekturbüro beigezogen. Es sind verschieden Spiel- und Aufenthaltsflächen, Ausstattungselemente sowie unterschiedliche Beläge vorgesehen.

Veloabstellplätze sind im Aussenraum in einem Unterstand gegen die Bauhaldenstrasse ersichtlich, dies ist plausibel. Die Baute für die Veloabstellplätze wird mit der Entsorgungsstation kombiniert bzw. in einer Baute zusammengefasst, wobei die Container mittels Schiebetüren «versorgt» werden. Die Gestaltung dieser Kleinbaute (sowie der

Tiefgaragenabfahrt) ist im abschliessenden, detaillierten Farb- und Materialkonzept aufzuzeigen.

Eine sorgfältige Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt ist wichtig, die aktuelle Lösung überzeugt jedoch noch nicht. Derzeit wirkt sie durch das grosse Betonvolumen, evtl. Absturzsicherungen und die bereits im Aussenraum beginnenden Stützmauern voraussichtlich wenig zurückhaltend. Die Einfahrt soll zurückhaltend gestaltet und gut in den Freiraum integriert werden. Es soll keine Schneise/kein Loch im Freiraum entstehen und darauf geachtet werden, dass oberhalb der Einfahrt keine Absturzsicherungen notwendig werden. Ob dies mit der aktuellen Einfahrt mit geneigtem Dach (im Aussenraum vom Spielplatz begehbar) gelingt, ist fraglich. Die Gestaltung der Einfahrt soll daher noch überarbeitet werden. Denkbar wäre bspw. eine Einhausung mit einem Rankgerüst (evtl. teilweise offen) und dichter Begrünung oder die Integration in eine zurückhaltende Kleinbaute mit Tor. Die Stützmauern sollen möglichst erst bei der Baute selbst und nicht bereits im Aussenraum beginnen. Falls weiterhin eine geneigte Lösung vorgesehen ist, soll diese nur so tief zu liegen kommen, dass keine Absturzsicherungen auf der Baute notwendig werden.

- **Auflage für Freigabe Baugesuch:** *Auf eine Absturzsicherung über der Tiefgarageneinfahrt ist zu verzichten. Die Abfahrt soll überarbeitet werden, dies bspw. mittels Begrünung/Rankgerüst oder Unterbringen in einer zurückhaltende Kleinbaute (allenfalls in Anlehnung an die Kleinbaute für den Velounterstand inkl. Entsorgung). Die Gestaltung der Tiefgaragenabfahrt soll vor der Auflage des Baugesuchs noch geklärt werden.*

Materialisierung

Für die Materialisierung sind hochwertige und sorgfältig gewählte Materialien zu verwenden. Die Fassade soll mit einer guten Gliederung gestaltet werden und es soll auf Fassadendetails (bspw. Sockel, Fenstereinfassungen, hochwertige Verschattungselemente etc.) geachtet werden.

Angaben zur Farb- und Materialwahl inkl. Skizze zur Visualisierung wurden für die wichtigsten Bauteile eingereicht. Diese zeigen verschiedene gute Ansätze bzgl. Fassadendetails (bspw. Sockel Keramik, Fenstereinfassungen, Staketengeländer, Verschattung durch Stoffstoren/-markisen etc.).

- **Auflage für die Baubewilligung:** *Das definitive Farb- und Materialkonzept aller von aussen sichtbaren Materialien (bspw. Fassaden, Fenster und Türen, Verschattungssystem, Kleinbauten in der Umgebung oder auch das gewählte PV-Modul usw.) ist der Gemeinde vor der Ausführung vorzulegen. Die wichtigsten Bauteile sollen zudem vor Ort bemustert werden.*

C. GUTE EINORDNUNG IN DAS ORTS-, QUARTIER- UND LANDSCHAFTSBILD

Die gute Einpassung in den umgebenden Kontext und eine gute Gesamtwirkung kann aus fachlicher Sicht mit Einbezug der im Gutachten beschriebenen Auflagen erreicht werden.

D. SORGFÄLTIGE UND RATIONELLE ERSCHLIESSUNG UND GEMEINSAME AUTOABSTELLANLAGEN

Die Hapterschliessung des Areals erfolgt für den MIV über die Bauhaldenstrasse mit einer Tiefgarageneinfahrt. Dies ist plausibel, die Gestaltung der Einfahrt soll präzisiert und mit dem Projekt weiterentwickelt werden (vgl. Auflage unter Punkt B, «Freiräume»). Im Aussenraum sind parallel zur Bauhaldenstrasse zwei (Besucher-)Parkplätze ausgewiesen, dies ist plausibel.

Veloabstellplätze sind im Aussenraum in einem geschützten Unterstand gegen die Bauhaldenstrasse ersichtlich. Weitere Veloabstellplätze sind im UG und für die strassenbegleitende Baute (Haus A) direkt neben dem Eingang vorgesehen.

E. ENERGIEEFFIZIENTE GEBÄUDE

Die gemäss Energieverordnung (EnergieV) erforderlichen PV-Anlagen sind auf den Attikadachflächen und gemäss der Pflicht zur Nutzung der Solarenergie (vgl. § 26a Energieverordnung [EnergieV]) vorgesehen. Es wird zudem unter den PV-Modulen eine extensive Begrünung realisiert, was aus fachlicher Sicht begrüsst wird.

Die Überprüfung des Energieausweises erfolgt durch die Gemeinde. Eine der Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 2 Bauverordnung (BauV) ist, dass die Gebäude energieeffizient sind. Sie müssen entweder den MINERGIE®-Standard erreichen oder höchstens 80 % des zulässigen Heizwärmebedarfs gemäss § 5 Abs. 4 EnergieV benötigen und den Wärmebedarf für Warmwasser mit erneuerbarer Energie decken.

F. GUTE SPIEL-, FREIZEIT-, ERHOLUNGS- UND GARTENANLAGEN, ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

(Vgl. hierzu auch die obigen übergeordneten Aussagen bezüglich Anordnung der Freiräume unter Punkt B, «Freiräume».)

Im Aussenraum sind unter anderem ein gutes Angebot an verschiedenen Spiel- und Sitzmöglichkeiten sowie eine hohe Aufenthaltsqualität (nach Möglichkeit auch ein überdachter Bereich, Beschattung, Pavillon o.ä.), eine gute Adressierung und Durchwegung zentral. Für die Aussenbereiche der Erdgeschosswohnungen soll eine für das Wohnquartier angemessene Privatheit gewährleistet sein, ohne dass die

gemeinschaftlichen Flächen darunter leiden. Auf der Parzelle sind verschiedene Sitz- und Spielmöglichkeiten und weitere Ausstattungselemente ersichtlich, die zudem teilweise mit Baumpflanzungen verschattet werden.

Für die Wahl der Pflanzen sollen vorwiegend einheimische, standortgerechte und ökologisch wertvolle Arten verwendet werden, was insbesondere bei der Mischhecke gut umgesetzt wurde. Die Staudenmischung ist ebenfalls mehrheitlich mit heimischen und standortgerechten Arten beschrieben. Bei den Baumarten besteht noch Potenzial, stärker auf einheimische, ökologisch wertvolle Bäume zu setzen. Dies auch um die Biodiversität und den ökologischen Mehrwert des Projekts weiter zu steigern.

Für die Bäume entlang der Parzellengrenzen ist voraussichtlich genügend Wurzelraum vorhanden. Für ca. 5 Bäume im gemeinsamen Innenhof wurde mittels einer Lösung in Kombination mit Sitzbänken ein Wurzelraum von ca. 1 m vorgesehen.

Für die Beläge im Aussenraum sollen die Abstell- oder Platzflächen wo möglich sickerfähig ausgestaltet werden (bspw. Gestaltung der oberirdischen Parkplätze, Durchwegung und Platzflächen im Aussenraum). Es ist noch nicht überall klar ersichtlich, welche Beläge wo angedacht sind (vgl. bspw. Schotterterrassen). Dies kann im definitiven Umgebungsplan festgelegt werden.

Hinweis zur Aufstellung der Spiel-/Begegnungsflächen: Bei Erschliessungsflächen kann voraussichtlich nicht die gesamte Breite der Durchwegung zur anrechenbaren Spielflächen gezählt werden.

- **Auflage für die Baubewilligung:** *Für die Baumpflanzungen soll noch verstärkt auf vorwiegend einheimische/standortgerechte Pflanzen mit einem ökologischen Mehrwert geachtet werden.*
- **Auflage für die Baubewilligung:** *Die definitive Umgebungsgestaltung ist vor der Ausführung zu besprechen sowie der Gemeinde abschliessend zur Prüfung vorzulegen (inkl. Bodenbeläge, Pflanzen, Ausstattungselemente inkl. Materialisierung, Solar-Gründach usw.).*

G. GEMEINSAME ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Bei Arealüberbauungen sind Containerräume oder gut integrierte Entsorgungsstellen für getrennte Abfallentsorgung und Grünabfuhr an einer gut zugänglichen Stelle zu erstellen. Sie sollen so platziert werden, dass sie von allen Parteien gut erreichbar sind, ohne jedoch die Nutzung und Qualität der Aussenräume einzuschränken. Es ist wichtig, dass die Containerräume vor Einsicht geschützt und gut ins Gelände und in die Überbauung integriert sind.

Die gemeinsame Entsorgungseinrichtung ist an der Bauhaldenstrasse angrenzend an den Velounterstand geplant. Sie wird mit dem Unterstand in einer gemeinsamen Kleinbaute untergebracht und kann

mittels einer Schiebetür geschlossen werden. Dies ermöglicht eine kompakte/aufgeräumte Situation. Die Gestaltung dieser Kleinbaute ist in den Unterlagen noch nicht ersichtlich, sie soll in das Farb- und Materialkonzept integriert werden (vgl. auch Auflage unter Punkt B).

Die Überprüfung der technischen Parameter, wie beispielsweise die Anforderungen des lokalen Entsorgungsunternehmens, erfolgt durch die Gemeinde.

FAZIT

Eine gesamtheitlich geplante Überbauung ist am betreffenden Standort sinnvoll. Die Anforderungen an eine Arealüberbauungen gemäss § 39 BauV und eine gesamthaft bessere Lösung als gemäss geltender Regelbauweise werden aus fachlicher Sicht, unter Einbezug der obigen Punkte gemäss den «Auflagen», erreicht.

Die «**Auflagen für die Baubewilligung**» sollen für die Qualitätssicherung in eine Bewilligung integriert werden.

Gerne stehen wir bei Fragen oder für eine Besprechung zur Verfügung.

Brugg, den 15. Juli 2025

SAMUEL FLÜKIGER

Samuel Flükiger

VB

Salome Baschung

KARO Kollektiv für Architektur Raum und Ort GmbH



GEMEINDE UNTERSIGGENTHAL

DIE BAUHERRSCHAFT
KONSORTIUM MITTELZELGLI | P.A. HARTMANN KELLER AG | 5210 WINDISCH

BEHÖRDE | STEMPELPLATZ



DER GRUNDEIGENTÜMER
DANIEL KOHLER AG, 5417 UNTERSIGGENTHAL

DER ARCHITEKT
HARTMANN KELLER AG | 5210 WINDISCH

HARTMANN KELLER AG
ARCHITEKTEN WINDISCH
Böhmengasse 39
CH-5210 Windisch
Tel. 056 442 25 45
www.hartmann-keller.ch

Untersiggenthal
Katasterplan



STEINMANN
INGENIEUR GEOMETER AG

Dipl. Ing. ETH/SIA nat. Ing. Geodäsie
Bahnhofstrasse 40
5400 Baden

5370

Schutz der Vermessungspunkte:

Gefährdungen sollen vermieden werden

(Signaturen     )

sind umgehend zu melden

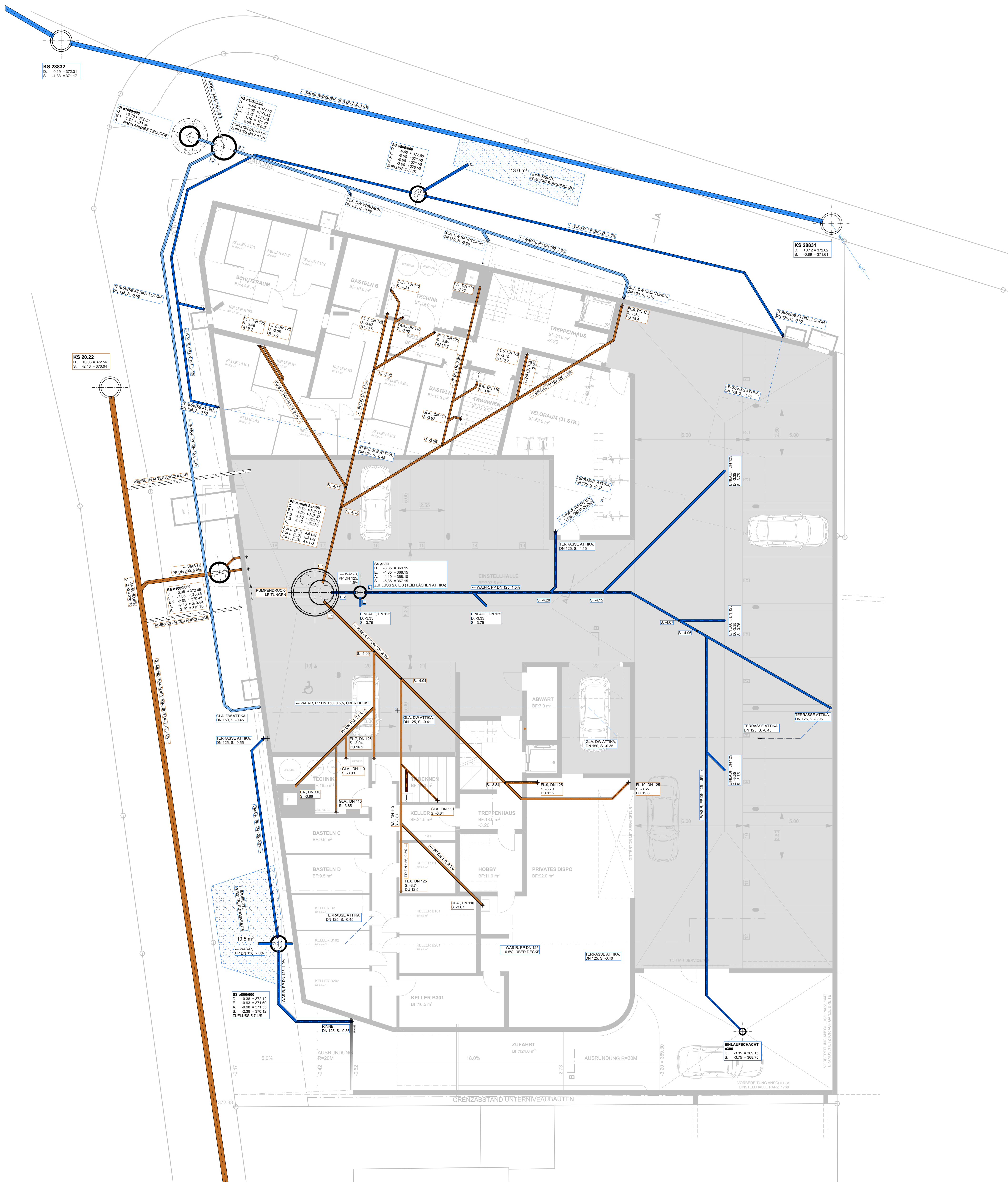
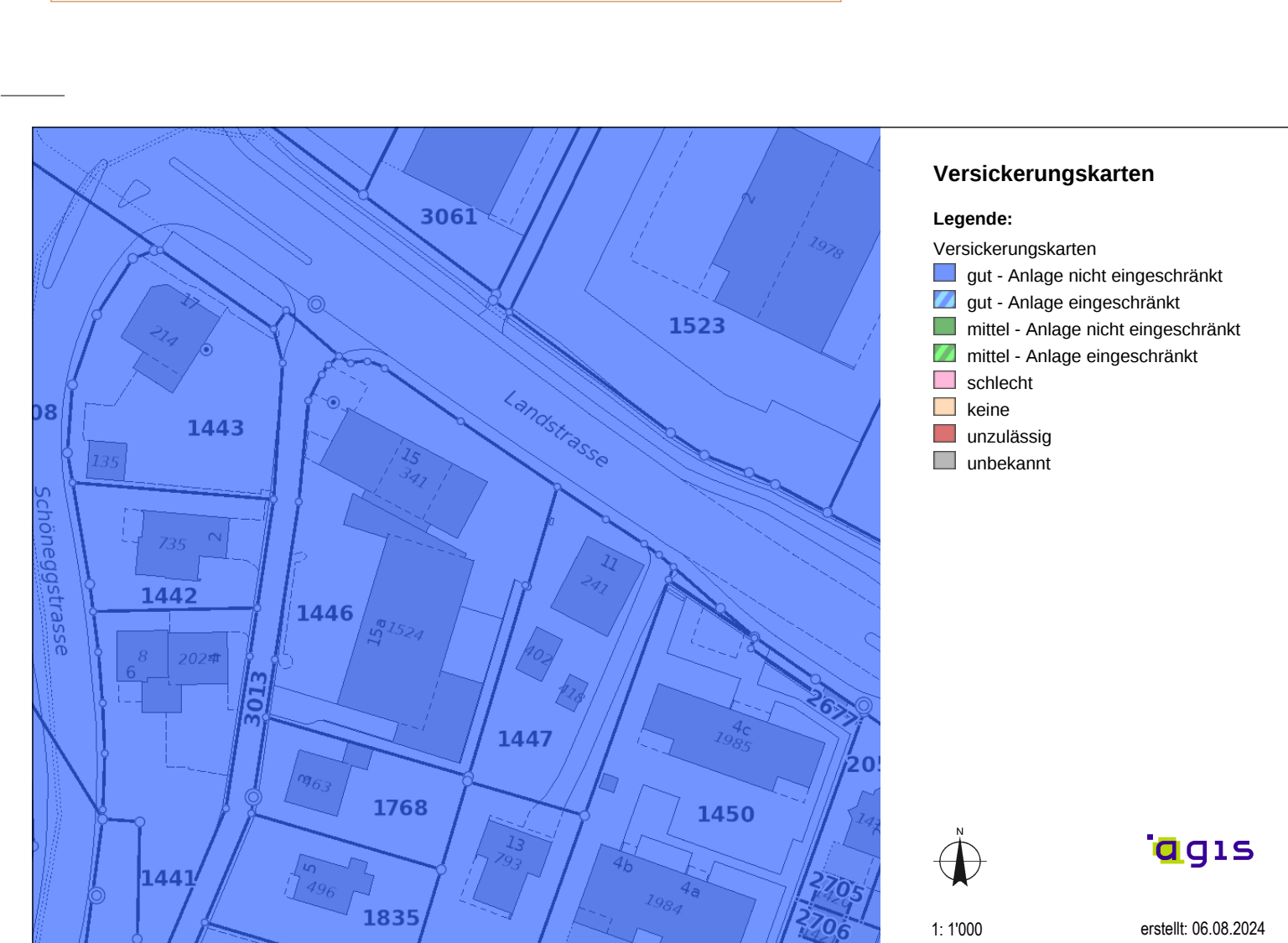
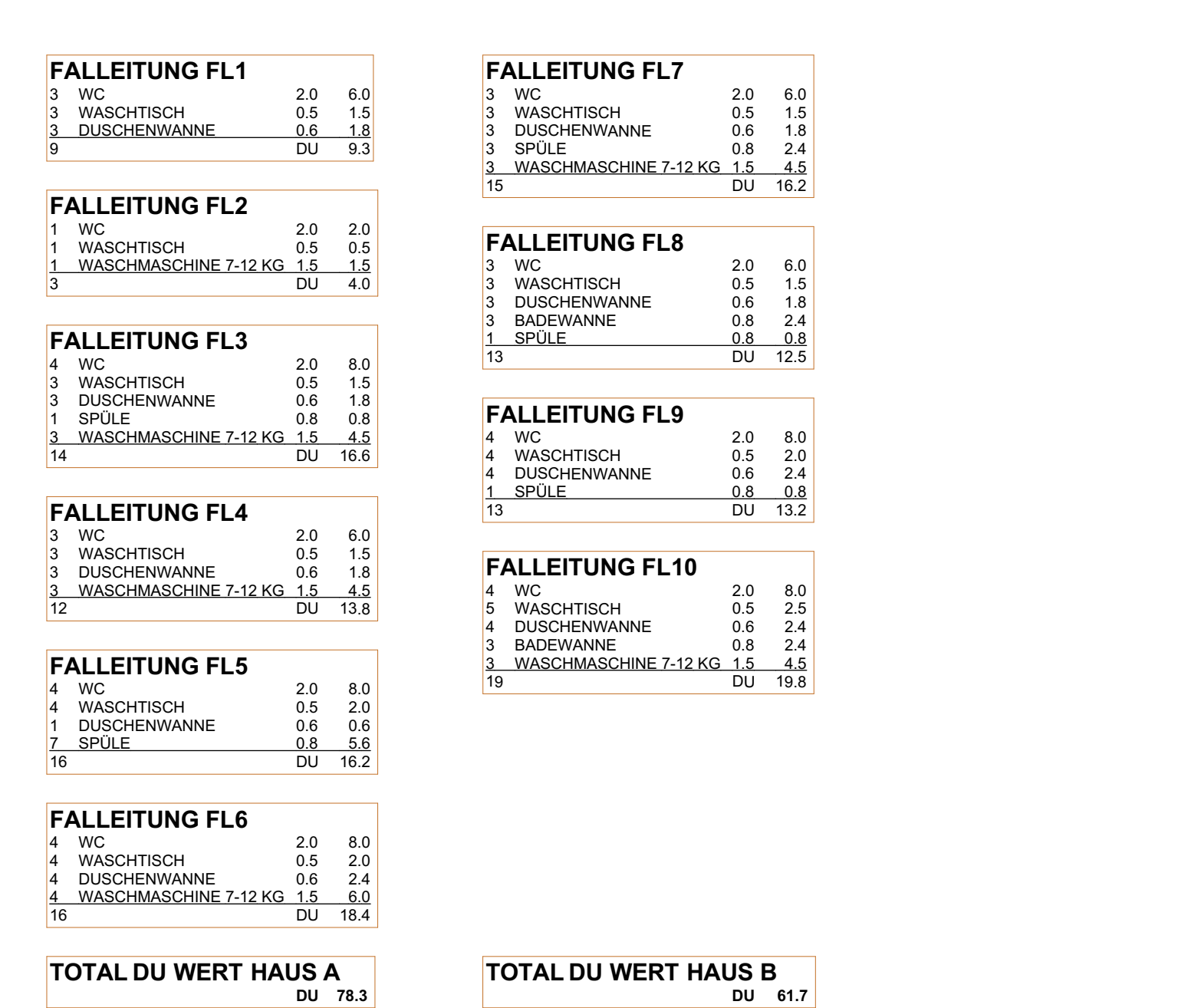
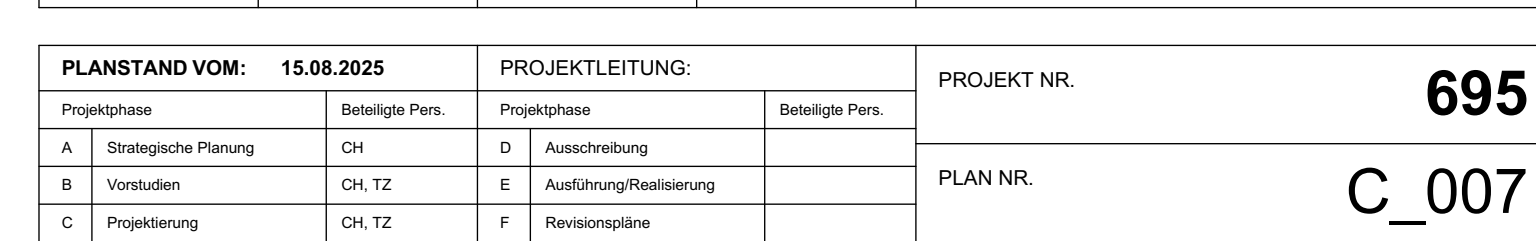
(Tel. 056 200 18 60)

Vorbehalt

Die unterstrichenen
Nummern sind in Mutationen
einbezogen worden, die im
Grundbuchamt noch nicht ein-
getragen sind.



Beglaubigt
18. Aug. 2025



SITUATION | MASSSTAB 1:1000



DIE BAUHERRSCHAFT:

DER GRUNDEIGENTUMER:

DER ARCHITEKT:

[Signature]

OK F. BODEN ERDGESCHOSS
= ± 0.00 = 372.50 M.Ü.M.

OBJEKT

NEUBAU 2 MFH "MITTELZELGLI" |
LANDSTRASSE | 5417 UNTERSIGGENTHAL

BAUHERRSCHAFT

KONSORTIUM MITTELZELGLI |
P. A. HARTMANN KELLER AG |
DOHLENZELGSTRASSE 39 | 5210 WINDISCH

PLANPAKET

BAUEINGABE

PLANTITEL

SITUATION WERKLEITUNGEN

PLANSTAND VOM:	20.08.2025	PROJEKTLEITUNG:	PROJEKT NR.	695
Projektphase	Beteiligte Pers.	Projektphase	Beteiligte Pers.	
A Strategische Planung	CH	D Ausschreibung		
B Vorstudien	CH, TZ	E Ausführung/Realisierung		
C Projektleitung	CH, TZ	F Revisionsplanung		
			PLAN NR.	C_009

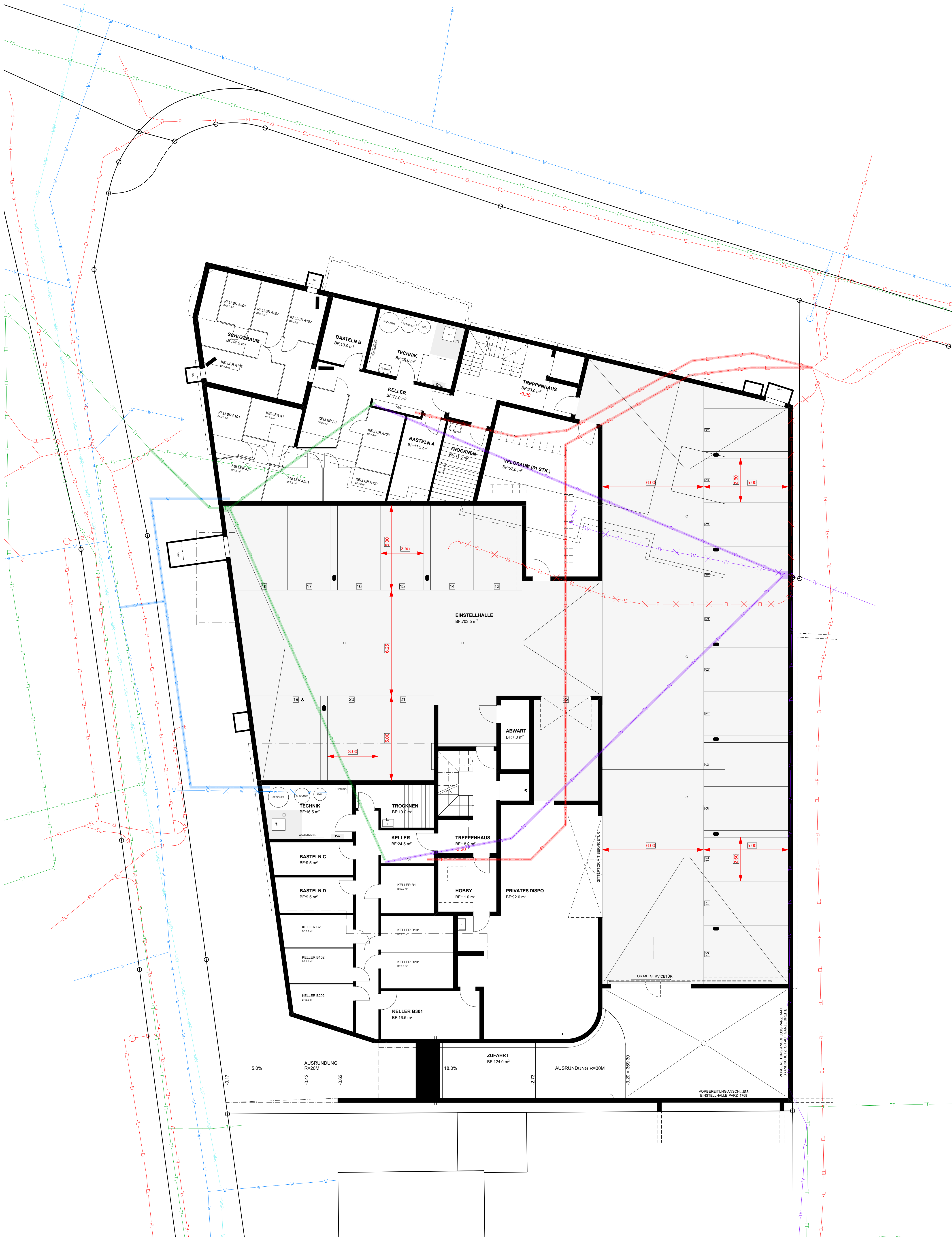
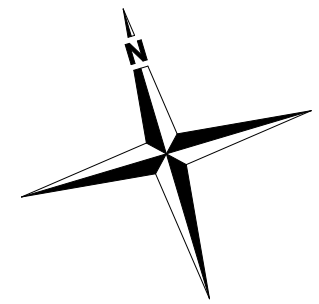
PROJEKTVERFASSER



HARTMANN KELLER AG
ARCHITECTEN WINDISCH
DOHLENZELGSTRASSE 39
5210 WINDISCH
T | +41 56 442 25 45
W | WWW.HARTMANN-KELLER.CH
E | INFO@HARTMANN-KELLER.CH

BEHÖRDE | STEMPELPLATZ

0 1 2 3 4 5



SITUATION | MASSSTAB 1:1000

DE BAHNERSCHAFT:

DER GRUNDEIGENTUMER:

DER ARCHITECT:

OK F. BODEN ERDGESCHOSS
± 0.00 = 372.50 M.D.M.

OBJEKT
NEUBAU 2 MFH "MITTELZELGLI" |
LANDSTRASSE | 5417 UNTERSIGGENTHAL

BAUHERRSCHAFT
KONSORTIUM MITTELZELGLI |
P. A. HARTMANN KELLER AG |
DOHLENGSTRASSE 39 | 5210 WINDISCH

PLANPAKET
BAUEINGABE

PLANTITEL
GRUNDRISS
UG | EG

PROJEKTVERFASSER
HARTMANN KELLER AG
ARCHITECTEN WINDISCH
DOHLENGSTRASSE 39
5210 WINDISCH
T | +41 56 442 25 45
H | WWW.HARTMANNKELLER.CH
E | INFO@HARTMANNKELLER.CH

BEHÖRDE | STEMPELPLATZ

PLANSTAND VOM: 18.08.2025

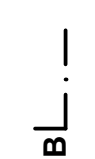
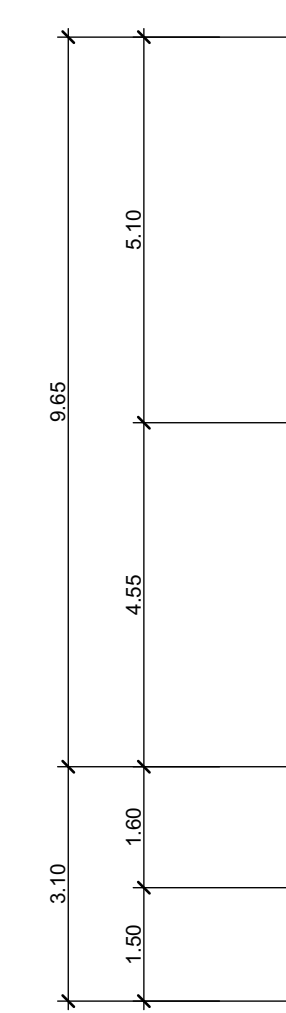
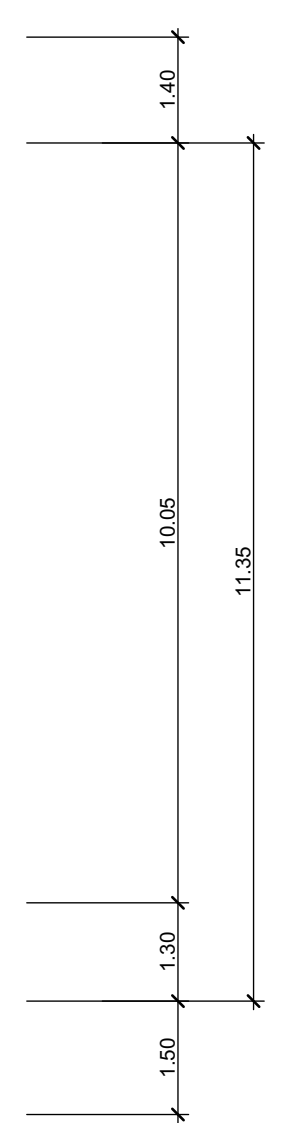
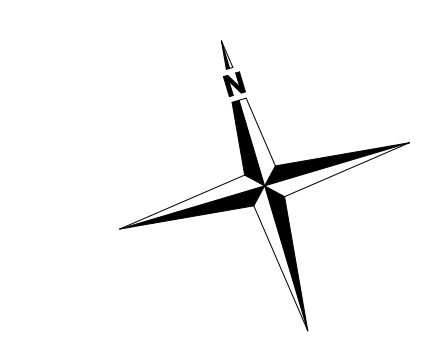
PROJEKTLEITUNG:
Strategische Planung
Architektur
Verfahren
Freigeberung

PROJEKT NR. 695

PLAN NR. C_020

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS ATTIKAGESCHOSS

SITUATION | MASSSTAB 1:1000

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER GRUNDEIGENTÜMER:

DER ARCHITEKT:

OBJEKT

NEUBAU 2 MFH "MITTELZELGLI" | LANDSTRASSE | 5417 UNTERSIGGENTHAL

BAUHERRSCHAFT

KONSORTIUM MITTELZELGLI | P. A. HARTMANN KELLER AG | DOHLENZELGSTRASSE 39 | 5210 WINDISCH

PLANPAKET

BAUEINGABE

PLANTITEL

DACHAUFSICHT | BERECHNUNG PV-ANLAGE

PROJEKTVERFASSER

HARTMANN KELLER AG
ARCHITEKTEN WINDISCH
DOHLENZELGSTRASSE 39
5210 WINDISCH
T | +41 56 442 25 45
H | WWW.HARTMANN-KELLER.CH
E | INFO@HARTMANN-KELLER.CH

BEHÖRDE | STEMPELPLATZ

PLANGRÖSSE

63 x 60

MASSSTAB

1 : 100

PLANSTAND VOM: 15.08.2025		PROJEKTLEITUNG:		PROJEKT NR. 695	
Projektphase	Beteiligte Pers.	Projektphase	Beteiligte Pers.	PLAN NR. C_022	
A Strategische Planung	CH	D Ausschreibung			
B Vorstudien	CH, TZ	E Ausführung/Realisierung			
C Projektierung	CH, TZ	F Revisionspläne			

www.jasolar.com
Specifications subject to technical changes and tests.
JA Solar reserves the right of final interpretation.

455W

430-455

LB Series

JAM54240

Cell Mono-16BB

Weight 22kg

Dimensions 1782x3mmx1134x2mmx30x1mm

Cable Cross Section Size 4mm² (IEC), 12 AWG (UL)

No. of cells 108(6x18)

Junction Box IP68, 3 diodes

Connector QC 4-10-35V / MC4-EVO2A

Cable Length (including Connector) Portalt: 300mm(+/-) / 400mm(+/-)
600mm(+/-) / 800mm(+/-) (5-wire/3-wire)
Landscape: 1200mm(+/-) / 200mm(+/-)

Front Glass (Back Glass) 1.6mm / 7.6mm

Packaging Configuration 36pcs / Pallet, 255pcs / 40HQ Container

mögliches PV Panel:

Aufstellung auf extensive Begrünung:

aGbF- Berechnung:

Haus A344.00 M²

Haus B300.00 M²

TOTAL644.00 M²

PV-Anlage - Berechnung:

Mind. 20% Fläche (§26a EnergieV) von aGbF

Haus A344.00 M² X 0.2 =69.00 M²

Haus B300.00 M² X 0.2 =60.00 M²

TOTAL129.00 M²

DACHAUFSICHT HAUS A

DACHAUFSICHT HAUS B

SITUATION | MASSSTAB 1:1000



OK F. BODEN ERDGESCHOSS
± 0.00 = 372.50 MÜ.M.

OBJEKT
NEUBAU 2 MFH "MITTELZELGLI" |
LANDSTRASSE | 5417 UNTERSIGGENTHAL

BAUHERRSCHAFT
KONSORTIUM MITTELZELGLI |
P. A. HARTMANN KELLER AG |
DOHLENZELGSTRASSE 39 | 5210 WINDISCH

PLANPAKET
BAUEINGABE

ANSICHTEN |
QUERSCHNITTE

PROJEKTVERFASSER
HARTMANN KELLER AG
ARCHITECTEN WINDISCH
DOHLENZELGSTRASSE 39
5210 WINDISCH
T | +41 56 442 25 45
H | WWW.HARTMANNKELLER.CH
E | INFO@HARTMANNKELLER.CH

BEHÖRDE | STEMPELPLATZ

PROJEKT NR.
695

PLAN NR.
C_040

PLANSTAND VOM: 15.08.2025		PROJEKTLEITUNG:		PROJEKT NR.	
Prophase	Beteiligte Pers.	Prophase	Beteiligte Pers.		
A. Strategische Planung	CH	D. Ausschreibung			
B. Vorarbeiten	CH, TZ	E. Ausführung/Realisierung			
C. Projektierung	CH, TZ	F. Realisierung			

ANSICHT WEST HAUS A

ANSICHT SÜD HAUS A

ANSICHT NORD HAUS A

ANSICHT OST HAUS A

QUERSCHNITT HAUS A

ANSICHT WEST HAUS B

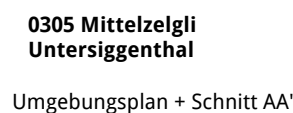
ANSICHT SÜD HAUS B

LÄNGSSCHNITT GARAGENEINFART

ANSICHT NORD HAUS B

ANSICHT OST HAUS B

QUERSCHNITT HAUS B



Nr: 0305_4_1
Mst: 1:200
Dat: 13.02.2025
Rev: 13.08.2025
Gr: A3
Gez: cc

Nigglistrasse 9 | CH-5200 Brugg
TEL 056 442 00 18

Universitätstrasse 59 | CH-8006 Zürich
TEL 043 343 90 39

info@schraemml-landschaftsarchitektur.ch
www.schraemml-landschaftsarchitektur.ch