Kaisten
unser Dorf

Gemeinde Kaisten
Bau und Planung
Poststrasse 7
5082 Kaisten

bauundplanung@kaisten.ch
062 869 13 20

Durch die Gemeinde auszufüllen

Gesuch-Nr. 2026-0053 Eingang 13.10.26

☒ ordentliches Verfahren Auflage von 2.11.26

☐ vereinfachtes Verfahren bis 1.12.26

Entscheid Gemeinderat

Das Gesuch ist 2-fach ausgedruckt und als PDF einzureichen.

Gesuch

☑ Baugesuch ☐ Vorentscheid ☐ Anfrage

Bauherrschaft

Name, Adresse: Strittmatter Brigitte, Bündtenweg 5, 5080 Laufenburg

E-Mail: benjamin.strittmatter@bluewin.ch Telefon: 0797789248

Grundeigentümerschaft (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name, Adresse: Strittmatter Brigitte, Bündtenweg 5, 5080 Laufenburg

Projektverfassende (sofern nicht mit Bauherrschaft identisch)

Name, Adresse: Strittmatter Benjamin, Hammerstätteweg 7, 5073 Gip-Oberfrick

E-Mail: benjamin.strittmatter@bluewin.ch Telefon: 0797789248

QS-Verantwortliche/r (Brandschutz)

Name, Adresse:

E-Mail: Telefon:

Bauvorhaben

Bauprojekt: Sanierung Rebhaus - Asbestsanierung

Parzelle(n)-Nr.: 993 Gebäude-Nr.: 1076

Strasse/Standort: Gebiet Äsple

Bauzone: Zulässige Ausnützungsziffer (AZ) nach BNO:

Ausnützungsziffer gemäss Bauprojekt (§ 32 BauV):

Projektbeschrieb

☐ Neubau ☑ An- und Umbau ☐ Abbruch ☐ Nutzungsänderung ☐ Projektänderung zum BG-Nr.

Anzahl Geschosse des Gebäudes (inkl. Erd-/Dachgeschoss) 1 Total Wohneinheiten

Bei Baugesuchen für zwei und mehr Wohneinheiten bitte ein Verzeichnis mit Anzahl Zimmer, Lage Stockwerk (EG, 1. OG, etc.), Lage Wohnung (links, mitte, rechts vom Hauseingang), Fläche m² einreichen.

Sind Räume für gewerbliche Zwecke vorgesehen und welche? ☐ Ja / ☑ Nein

Zweckbestimmung bei Gewerbe- und Industriebauten: ☐ Gewerbe ☐ Industrie ☐ Ladenlokal ☐ Lagerraum

Parkplätze	gedeckte Parkplätze	im Freien	**Total**	davon für Besuchende
Vorhandene PP			0	
Projektierte PP			0	
Total PP			0	

Bauart

Umfassungsmauern Keller _____ Kellerdecke _____

Umfassungsmauern übrige Geschosse _____ Decke über Erdgeschoss _____ Decken übrige Geschosse _____

Dacheindeckung Eternit (Asbest) Farbe Dach grau

Fassadenverkleidung Eternit (Asbest) Farbe Fassade braungrau

Heizung / Werkleitungsanschlüsse

Wärmeerzeugung (Holz, WP, Öl, etc.) bisher _____ neu _____

Warmwasser bisher _____ neu _____

Wasseranschluss bestehend Ja ☐ / Nein ☑

Kanalisationsanschluss bestehend Ja ☐ / Nein ☑ An welche öffentliche Kanalisation wird angeschlossen (Strassennamen)? _____

Sauberwasseranschluss bestehend Ja ☐ / Nein ☑ Ableitung in ☐ Versickerung ☐ Öffentliches Gewässer ☐ Kanalisation

Elektroanschluss bestehend Ja ☐ / Nein ☑

Baukosten / Bauprofile

Umbauter Raum nach SIA 416 _____ m^3 à CHF _____ CHF _____

Umgebungsarbeiten CHF _____ Baulicher Mehrwert bei Umbauten CHF _____

Die **Profile** sind ab _____ aufgestellt und die Grenzsteine sind freigelegt oder durch den Kreisgeometer rekonstruiert. Die Erdgschosskote ist gut sichtbar bezeichnet.

Bemerkungen Asbestsanierung - Entfernung der mit Asbest und Bleifarbe kontaminierter Bautteile - siehe Prüfbericht

Die Unterzeichnenden bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Angaben.
Mit der Unterschrift wird der digitalen Publikation der Gesuchsunterlagen während der Auflagefrist von 30 Tagen zugestimmt.

Ort, Datum	Bauherrschaft	Grundeigentümerschaft	Projektverfassende
Gipf-Oberfrick 03.10.2011			

Anzeige/Ergänzung zum Baugesuch vom 09.10.2026 an die Gemeinde Kaisten – Sanierung Rebhaus Äsple GB-Nummer 993

Ausgangslage

Das Rebhaus wurde bei der Errichtung mit Eternitdachwellplatten sowie Eternitplatten (Fassade) die Asbest enthalten eingedeckt. Das Geländer und die Fenster sind mit Bleifarbe gestrichen worden. Das Fundament wurde bei der Erstellung des Rebhauses mit einem asbesthaltigen Grundputz versehen. Die Witterung setzt den alten Produkten/Materialien zu. Damit die Umwelt (der Rebberg, die Reben sowie die umliegenden Flächen und die Personen in der Umgebung) in Zukunft nicht belastet werden, wollen wir die Asbestsanierung vornehmen.

Der vom Kanton AG angemerkte und nicht bewilligte Sitzplatz wurde zurückgebaut und renaturiert.

Beschreibung – was wird saniert

Die Fassade (Eternit, asbesthaltig), das Dach (Eternit, asbesthaltig) sowie die bleihaltige Farbe an dem Geländer und den Fenstern und der asbesthaltige Grundputz an dem Fundament sollen fachgerecht saniert werden. Alle Asbestarbeiten werden von einem für solche Arbeiten zertifizierten Fachbetrieb ausgeführt und dokumentiert.

Bitte die beiden Prüfberichte (August 2026 und September 2026) beachten.

Die Fassade soll durch eine naturbelassene, einheimische Lerche in einer Deckelschalung saniert werden. Das Dach soll mit einem farblich passenden Dachziegel neu eingedeckt werden.

Das Rebhaus in seiner Grösse **bleibt gleich**. Die Türe und die Fenster werden in der Grösse **nicht** geändert. Das Dach, die Masse des Rebhauses bleiben in der Grösse resp. Fläche **identisch**.

Die Unterkonstruktion wird wo möglich belassen und ggf. repariert.

Vorteil für die Gemeinde

Die naturfremden, gesundheitsschädlichen Materialien werden entfernt und mit natürlichen / einheimischen Materialien saniert.

Baubewilligung

Aus unserer Sicht ist keine Baubewilligung nötig. Es handelt sich um eine Sanierung/Reparatur des Bestehenden und daher muss das Gesuch grundsätzlich nicht an den Kanton eingereicht werden. Eine Nutzungsänderung wird nicht gemacht wie aus dem Mailverkehr mit Frau Urech (BVUAfB) vom Kanton AG in der E-Mail vom 01.07.2025 erwähnt wird. Gemäss dem landwirtschaftlichen Zentrum Liebegg (Herr Yannick Wagner) ist die Parzelle nach wie vor im Register für Rebbau eingetragen resp. korrekt erfasst. Ein anderweitiges, landwirtschaftliches Register besteht im Kanton AG nicht. Somit ist die Baute auch nicht zonenfremd, da nach wie vor Weinbau betrieben wird seit der Erstellung des Rebhauses.

Vielen Dank für Ihre Prüfung und anschliessende Rückmeldung.

Herr Benjamin Strittmatter, Hammerstätteweg 7, 5073 Gipf-Oberfrick, kümmert sich um alle Belange rund um das Rebhaus. Bei Rückfragen steht er unter 079 778 92 48 oder benjamin.strittmatter@bluewin.ch gerne jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

FINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Benjamin Strittmatter

Gipf-Oberfrick 09.10.2026

Bilder des aktuellen Zustandes



EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Zustand 2024



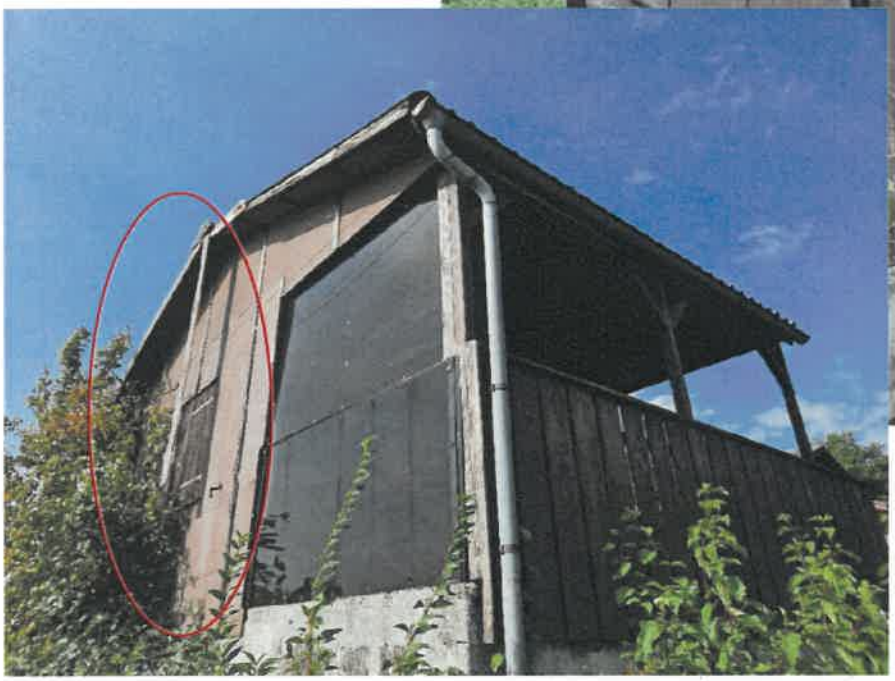
EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Zustand 2025

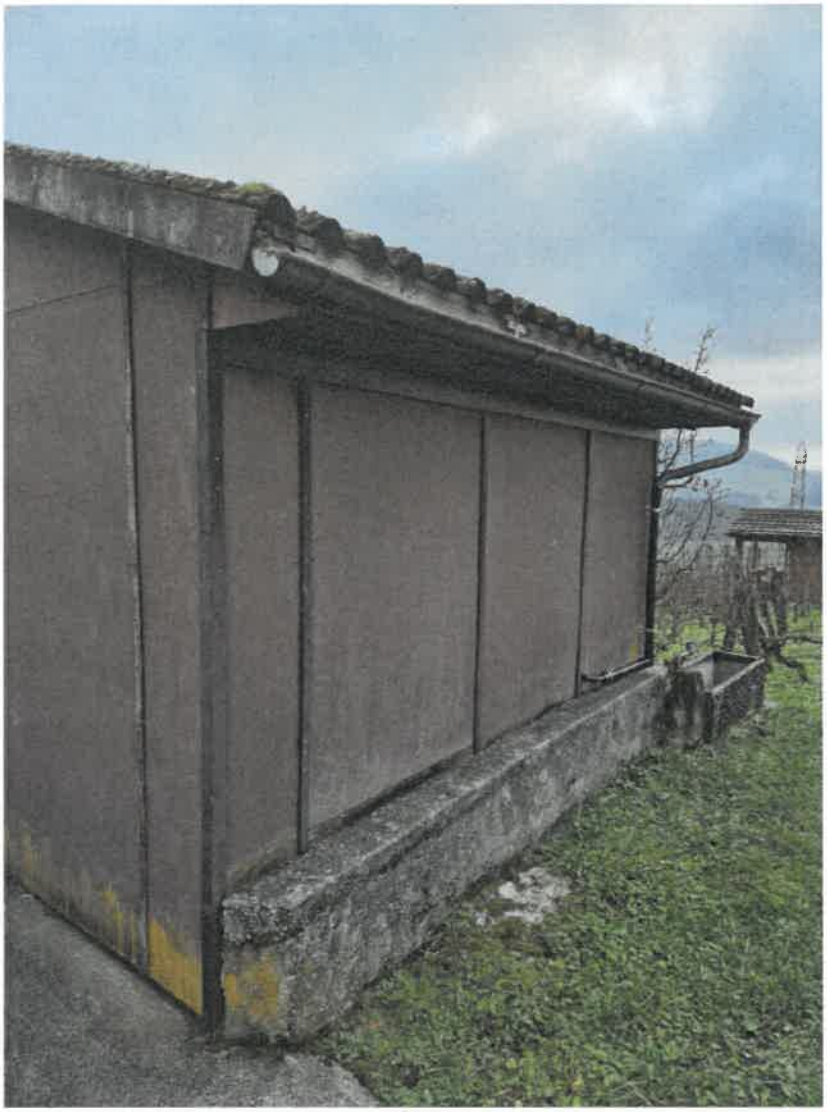
Der Zerfall ist klar zu erkennen, der seitliche Dachabschluss hat sich gelöst

Das Dach ist an mehreren Stellen undicht und zerfällt langsam.





EINGEGANGEN
13. OKT. 2026



EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

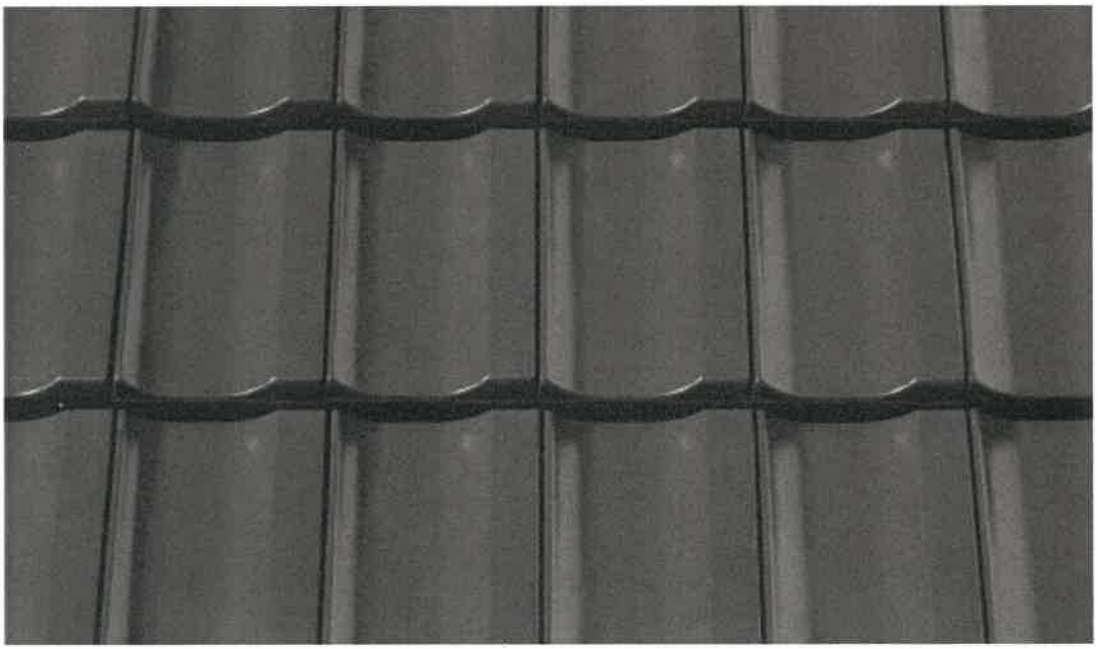
Materialisierung / Bemusterung

EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Fassade – Lerche natur, ausgeführt in einer Deckelschalung



Dach – Ziegeldach «braun/grauer Farbton»



SCHADSTOFFBERICHT

OBJEKT
REBHAUS STRITTMATTER
KAISTEN (AG)

Abklärung über vorhandene Bau- Schadstoffe
Diagnose vor Umbau- und Rückbau

Verfasser

Dipl. Ing. M. Baumberger
Hauptstrasse 6
CH- 3425 Koppigen

076 389 52 50

Auftraggeber

Herrn
Benjamin Strittmatter
Hammerstätteweg 7
5073 Gipf-Oberfrick

©2026
CH- 3425 Koppigen
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, Verbreitung und Übersetzung vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung reproduziert oder über elektronische Systeme verbreitet werden. Die Genehmigung ist beim Verfasser einzuholen.

EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Möglicherweise schadstoffbelastete Materialien

Im Rahmen der Begehung und visuellen Zustandsaufnahme wurden verschiedene Bauteile festgestellt, welche aufgrund ihres Baualters, ihrer Materialbeschaffenheit sowie ihres Erhaltungszustandes als schadstoffverdächtig einzustufen sind. Insbesondere betrifft dies Faserzementprodukte (Eternit) im Bereich der Dachdeckung, Fassadenbekleidungen und Gesimse sowie beschichtete Holzbauteile im Balkonbereich mit Verdacht auf bleihaltige Anstriche.

Das untersuchte Gebäude stammt aus einer Bauperiode, in welcher asbesthaltige Baustoffe sowie bleihaltige Beschichtungen regelmässig eingesetzt wurden. Aufgrund der vorgefundenen Materialien und deren Einbauzeitpunkt ist von einer relevanten Schadstoffbelastung auszugehen.

Die Fundamente bestehen aus Stampfbeton beziehungsweise schwach armiertem Beton. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung ergaben sich diesbezüglich keine Hinweise auf schadstoffrelevante Belastungen. Nicht zugängliche oder verdeckte Bauteile waren nicht Gegenstand der Untersuchung.

Fachliche Beurteilung

Asbesthaltige Faserzementprodukte

Die vorhandenen Faserzementplatten weisen deutliche Alters- und Verwitterungserscheinungen auf. Die Oberflächen sind teilweise stark erodiert und die Bindung der ursprünglich im Zement eingebundenen Asbestfasern kann nicht mehr als dauerhaft gewährleistet betrachtet werden. Dadurch erhöht sich das Risiko einer Freisetzung gesundheitsgefährdender Asbestfasern in die Umgebungsluft.

Asbestfasern gelten als krebserzeugend. Bereits geringe Faserkonzentrationen können bei Einatmung langfristige Gesundheitsschäden verursachen. Besonders kritisch sind Rückbau-, Abbruch- und Bearbeitungsarbeiten, bei denen Faserfreisetzungen entstehen können.

Gemäss der Bauarbeitenverordnung (BauAV), den EKAS-Richtlinien sowie den einschlägigen SUVA-Vorschriften sind schadstoffhaltige Baustoffe vor Beginn von Umbau-, Sanierungs- oder Abbrucharbeiten zu ermitteln und fachgerecht zu entfernen. Der Arbeitgeber beziehungsweise Bauherr ist verpflichtet, die Gefährdungen vorgängig zu beurteilen und geeignete Schutzmassnahmen festzulegen.

Aufgrund des festgestellten Zustandes der Faserzementprodukte ist eine vorgängige Schadstoffsanierung zwingend erforderlich. Die betroffenen Bauteile sind durch qualifiziertes Fachpersonal unter Anwendung der von der SUVA vorgeschriebenen Arbeitsverfahren zerstörungsarm auszubauen, staubdicht zu verpacken und einer bewilligten Entsorgungsanlage zuzuführen.

Bleihaltige Anstriche

An verschiedenen Holzbauteilen wurden Beschichtungen festgestellt, deren Alter und Erscheinungsbild auf bleihaltige Anstrichsysteme hinweisen. Blei ist ein giftiges Schwermetall und kann bei Aufnahme über Staub oder Partikel erhebliche gesundheitliche Schäden verursachen. Besonders betroffen sind das Nervensystem, die Blutbildung sowie innere Organe.

Bei mechanischer Bearbeitung wie Schleifen, Fräsen, Bürsten, Sandstrahlen oder Abbrennen entstehen feine bleihaltige Stäube, welche eingeatmet oder über den Boden und das Oberflächenwasser in die Umwelt eingetragen werden können.
Gemäss den Vorgaben der SUVA, der Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) sowie den geltenden Arbeitsschutzbestimmungen sind solche Beschichtungen vor Beginn der eigentlichen Rückbauarbeiten fachgerecht zu entfernen beziehungsweise die belasteten Bauteile kontrolliert auszubauen und getrennt zu entsorgen.
Eine Bearbeitung der Anstriche ohne geeignete Schutzmassnahmen ist unzulässig. Wir empfehlen daher die entsprechenden Teile zu demontieren und zu ersetzen.

Umweltrechtliche Beurteilung
Die festgestellten Asbest- und Bleivorkommen stellen nicht nur eine Gefährdung für die Gesundheit der ausführenden Personen dar, sondern auch ein erhebliches Risiko für die Umwelt. Durch unsachgemässe Rückbauarbeiten können Asbestfasern sowie bleihaltige Partikel in Luft, Boden und Gewässer gelangen und dort langfristige Belastungen verursachen.
Gemäss Umweltschutzgesetz (USG), Verordnung über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (VVEA) sowie den einschlägigen Vollzugshilfen des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) sind Schadstoffeinträge in die Umwelt nach dem Vorsorgeprinzip zu vermeiden. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind getrennt zu erfassen, fachgerecht zu deklarieren und einer zugelassenen Entsorgung zuzuführen.
Die vorgefundenen Schadstoffbelastungen sind daher vor Beginn jeglicher Rückbau- oder Sanierungsarbeiten zwingend zu entfernen. Eine Vermischung mit unbelasteten Bauabfällen ist nicht zulässig.

Schlussfolgerung
Aufgrund der festgestellten asbesthaltigen Faserzementprodukte sowie der vorhandenen bleihaltigen Beschichtungen besteht ein erheblicher Schadstoffverdacht beziehungsweise eine nachgewiesene Schadstoffbelastung. Die Schadstoffe stellen sowohl für die Gesundheit der ausführenden Personen als auch für die Umwelt ein relevantes Risiko dar.
Deshalb eine fachgerechte Schadstoffsanierung zwingend durchzuführen. Die Arbeiten haben unter Einhaltung der Bauarbeitenverordnung (BauAV), der EKAS-Richtlinien, der SUVA-Merkblätter, der VVEA sowie der geltenden Umwelt- und Arbeitsschutzvorschriften zu erfolgen.

Erst nach dem vollständigen und fachgerechten Ausbau sowie der gesetzeskonformen Entsorgung der belasteten Bauteile können die weiteren Rückbau- und Sanierungsarbeiten ohne erhöhte Schadstoffgefährdung durchgeführt werden.

Belastetes Material vorhanden Ja/ Nein	Asbest/ PCB usw.	Verdachtsstellen	Aussehen/ Beschreibung	Probe	
Ja	Faserzementplatten Dach	ja		ja	
Nein	Faserzementplatten Dachrand	ja		ja	
Ja	Faserzementplatten Fassadae	ja		ja	
Ja	Holzaussenteile	ja	Bleifarben	nein	
Ja	Fenster	ja	Bleifarben/Asbest	nein	
Ja	Schimmelpilz/ Pilze	Ja	Diverse Pilze/	Nein	





Schadstoff Sanierung:

Kennzeichnung der Gefahren mit Spraydose oder Aufkleber vorsichtig „Schadstoffe". Sanierung gemäss Merkblätter der Suva bzw. Anhang zu diesem Dokument.

Folgende Bauteile müssen fachgerecht entfernt und ersetzt werden:

Dachplatten/ Wandplatten/ Behandelte Holzteile/ Fenster

Die Analyse auf Asbest und weitere Schadstoffe wurde von AAtest in Lenzburg ausgeführt.

Wir empfehlen Ihnen, dass beim Rückbau Helme, Handschuhe, Schutzbrillen und FFP-3 Masken in jedem Fall zur eigenen Sicherheit getragen werden.

Koppigen, 18.08.2026, Dipl. Ing. HTL M. Baumberger

EINGEGANGEN
13. OKT. 2026

Aatest AG
Niederlenzer Kirchweg 1
5600 Lenzburg

Tel 062 891 33 49
aatest@aatest.ch
www.aatest.ch

aatest

Baumberger Bau AG
Baumberger Marco
Hauptstrasse 6
3425 Koppigen

Bericht **HFR-T0G**

Objekt	Strittmatten
Auftragsumfang	Asbestanalyse

Auftraggeber	Baumberger Bau AG Baumberger Marco Hauptstrasse 6 3425 Koppigen	Rechnungsadresse	Baumberger Bau AG Hauptstrasse 6 3425 Koppigen

Anspr. Kunde	Baumberger Marco	E-Mail	info@baumberger-holzbau.ch
Auftragserteilung	18.06.2026		
Probeneingang	18.06.2026		
Bemerkung	261501		

Lenzburg, 18.06.2026

Michael Romer | Laborleiter

SWISS ACCREDITATION www.admin.ch STS 0595

Die Analysenergebnisse haben nur Gültigkeit für das geprüfte Probenmaterial. Ohne Gegenbericht des Auftraggebers werden das Probenmaterial nach 1 Jahr und die Unterlagen nach 10 Jahren entsorgt. Der Bericht darf nicht auszugsweise kopiert werden.

Analyse Auswertung

Probe Nr	Kundenbezeichnung		Asbesttyp	Asbestanteil
Position	Material	Farbe	andere Fasern	Hinweis
2	Dachwellplatte		Chrysotil	10-50%
Pos 1	Faserzement	hell grau / mittel grau	-	H01
3	Dachrand		-	n.n.
Pos 2	Faserzement	mittel braun	organische Fasern	OA
4	Fassade		Chrysotil	10-50%
Pos 3	Faserzement	dunkel braun / mittel grau	-	H01

Hinweis zu den Ergebnissen

H01	Asbestzementprodukte	Asbestzementprodukte durch instruierte Baufachleute möglichst ohne Zerbrechen demontieren und entsorgen. Entfernung von Asbestzementplatten im Freien: SUVA-Factsheet 33031; Reinigung: 33047; Installationsarbeiten auf Asbestzement: 33068. Beim Ausbau von Asbestzementprodukten im Gebäudeinnern können einzelne Bauteile gemäss SUVA-Factsheet 33091 gebrochen werden. Bei mechanischer Bearbeitung müssen die Arbeiten von Spezialfirmen für Asbestsanierungen realisiert werden.
OA	Materialien oder Probe ohne Asbest	Es besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Asbest.

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2". Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.

Aatest AG
Niederlenzer Kirchweg 1
5600 Lenzburg

+41 (0)62 891 33 49
aatest@aatest.ch
www.aatest.ch

aatest

Baumberger Bau AG
Baumberger Marco
Hauptstrasse 6
3425 Koppigen

Bericht HIY-T05

Objekt	Strittmatter
Auftragsumfang	Asbestanalyse

Kunde	Baumberger Bau AG Baumberger Marco Hauptstrasse 6 3425 Koppigen	Rechnungsadresse	Baumberger Bau AG Hauptstrasse 6 3425 Koppigen

Kontaktperson	Baumberger Marco	E-Mail	info@baumberger-holzbau.ch
Bestelldatum/Ref	25.09.2026		
Probeneingang	25.09.2026		
Bemerkungen	263284		

Lenzburg, den 29.09.2026

Michael Romer | Laborleiter

Die Analysenergebnisse haben nur Gültigkeit für das geprüfte Probenmaterial. Ohne Gegenbericht des Auftraggebers werden das Probenmaterial nach 1 Jahr und die Unterlagen nach 10 Jahren entsorgt. Der Bericht darf nicht auszugsweise kopiert werden.

Analyse Auswertung

Probe Nr Position	Kundenbezeichnung Material	Farbe	Asbesttyp andere Fasern	Asbestgehalt Hinweis
1	Beton Keller		Chrysotil	<0.1%
Pos 1	Pulver	hellgrau	-	U01
2	Überzug Balkon		-	n.n.
Pos 2	Mörtel	weiss / hellgrau / grau	-	OA
3	Stützmauer		-	n.n.
Pos 3	Mörtel	hellgrau / hellbraun	-	OA
4	Verputz		-	n.n.
Pos 4	Putz / Spachtelmasse	weiss / hellgrau	-	OA

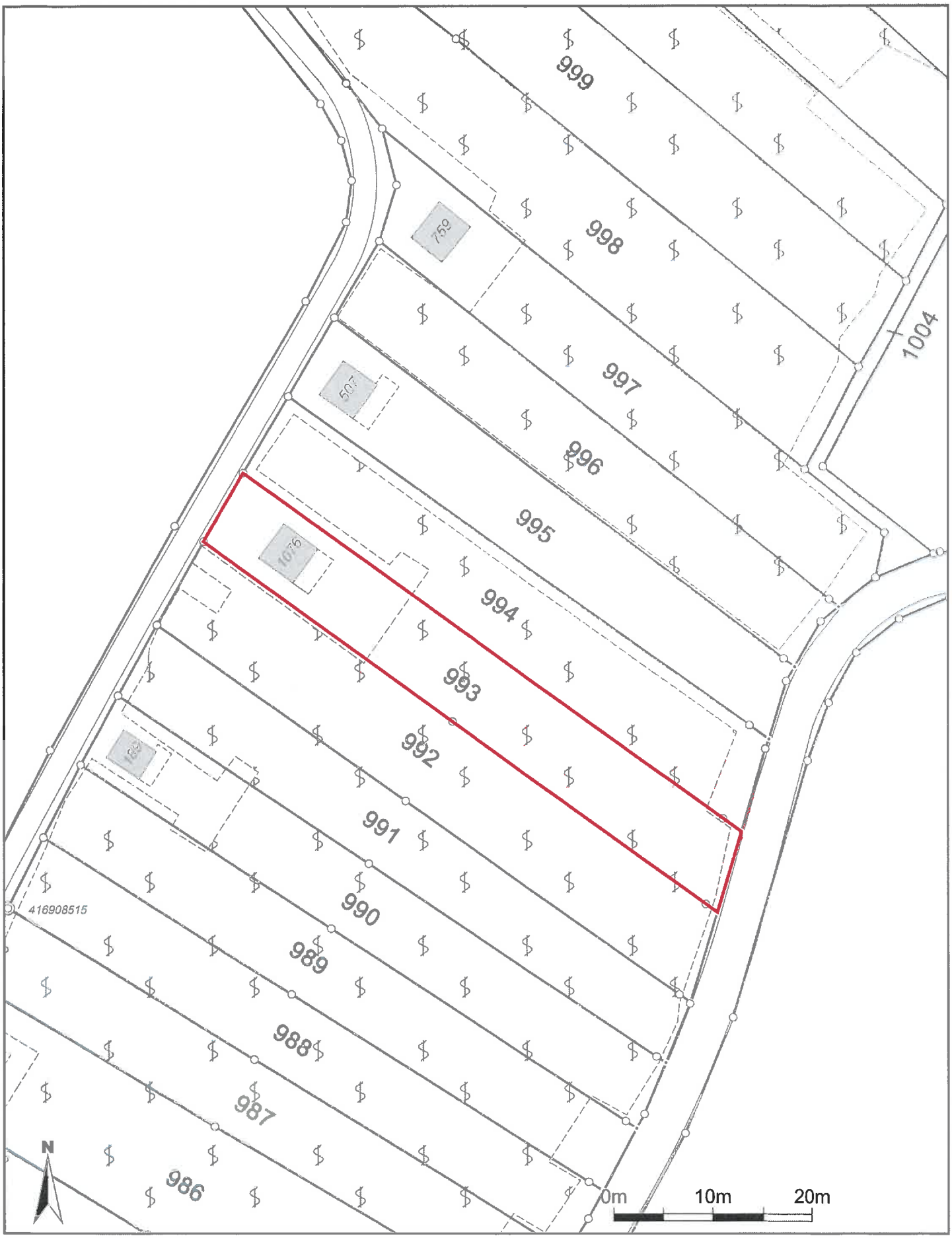
Hinweis zu den Ergebnissen

U01	Undefiniertes Probenmaterial mit Asbest	Ist das Material unbeschädigt und der Asbest fest gebunden, dann ist kaum mit einer spontanen Asbestfreisetzung zu rechnen. Ist das Material unverfestigt oder der Asbest schwach gebunden, dann ist eine Asbestfreisetzung leicht möglich. Der Rückbau hat je nach Situation und Baumassnahme durch eine Spezialfirma (Asbestsanierung) stattzufinden.
OA	Materialien oder Probe ohne Asbest	Es besteht kein Handlungsbedarf bezüglich Asbest.

Hinweis zu Asbestanteil: Gehaltschätzung in Gewichts-% bezüglich Originalmaterial, es handelt sich um Orientierungswerte. n.n. bedeutet, dass kein Asbest nachgewiesen wurde, <0.1% bedeutet, dass Asbest positiv nachgewiesen wurde. Asbesthaltige Materialien sind unabhängig vom Asbestgehalt ordnungsgemäss zu behandeln und zu entsorgen. In der Schweiz existiert keine gesetzliche Gehaltsgrenze, unterhalb derer ein Material trotz Nachweis als asbestfrei gilt. Die Analysemethodik basiert auf dem Verfahren „HSG 248, Appendix 2". Weitere Angaben zu Methodik oder Messunsicherheit werden auf Anfrage bekannt gegeben.

Amtliche Vermessung grau Gde

Gemeinde GIS
Kaisten



Für die Richtigkeit und Aktualität der Daten wird keine Garantie übernommen.
Es gelten die Nutzungsbedingungen des Geoportals.

Massstab 1:500
Zentrumskoordinaten: 2'646'822, 1'266'014

20.10.2026
Quelle: Amtliche Vermessung