CASTOR HUSER
ARCHITEKTEN

Gemeinde Niederrohrdorf
Andreas Ritter
Leiter Planung und Bau
Bremgartenstrasse 2
5443 Niederrohrdorf

10. Juli 2026	
☒ Geschäft BO	2026-027
☐ Kenntnis	
☒ Sonstiges	AR

Castor Huser Architekten AG
Kronengasse 27
CH-5400 Baden
T 056 222 28 78
info@castor-huser.ch
www.castor-huser.ch

Baden, 08.07.2026

PROJEKT HOLZRÜTI 7 | 5443 NIEDERROHRDORF
VORENTSCHEID

Geschätzter Andreas

In der Beilage senden wir dir den Vorentscheid an den Kanton betreffend dem obenstehenden Projekt:

☐ zur Zahlung
☐ von uns kontrolliert
☐ zur Unterschrift und Weiterleitung
☐ zur Unterschrift und Rücksendung
☐ zur Stellungnahme
☐ bitte weiterleiten an
☐ Kopie zu deinen Akten
☐ zur Durchsicht und Rückmeldung
☐ zur Bearbeitung und Rücksendung
☐ gemäss Besprechung
☐ zur Offertstellung
☒ zur Kontrolle und weiterleiten an den Kanton

Bei Fragen stehen wir dir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Mario Huser

Beilage:
- Plandossier
  - Original unterschrieben | 1fach
  - Kopie | 1fach
- Formular Baugesuch Gemeinde
- Formular Baugesuch Kanton

CASTOR HUSER
ARCHITEKTEN

Castor Huser Architekten AG
Kronengasse 27
CH-5400 Baden
T 056 222 28 78
info@castor-huser.ch
www.castor-huser.ch

Kanton Aargau
Departement Bau, Verkehr und Umwelt,
Abteilung für Baubewilligungen
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

Baden, 8. Juli 2026

PROJEKT HOLZRÜTI 7 | 5443 NIEDERROHRDORF
VORENTSCHEID

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag der Bauherrschaft reichen wir Ihnen hiermit das Gesuch um Vorentscheid für das bestehende Wohngebäude auf der Parzelle Nr. 69 an der Holzrüti 7 in Niederrohrdorf ein. Das Projekt wurde vorgängig bereits mit Herrn Ritter von der Bauverwaltung Niederrohrdorf besprochen.

Das Gebäude liegt in der Weilerzone Holzrüti der Gemeinde Niederrohrdorf. Ziel des Projekts ist die sorgfältige Weiterentwicklung des bestehenden Gebäudebestands. Ausgewählte Bauteile werden angepasst und erweitert, um eine zeitgemässe Wohnnutzung und eine geordnete Gesamtstruktur zu schaffen. Die charakteristische Kubatur und das geschützte Weilerortsbild werden dabei respektiert und sinnvoll weiterentwickelt. Das Weilerreglement lässt innerhalb bestehender Gebäude bis zu drei Wohneinheiten zu. Das vorliegende Vorhaben bleibt mit seinem Ausbaugrad innerhalb dieses Rahmens.

Im Rahmen des Vorhabens entstehen zwei Wohneinheiten. WHG A verbleibt im Erdgeschoss des Hauptgebäudes in ihrer bestehenden Grundstruktur. WHG B entsteht über dem bestehenden Anbau und im Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes. Die nachfolgend beschriebenen Massnahmen an Dach, Fassaden und bestehendem Anbau dienen der Umsetzung dieses Nutzungskonzepts.

Das Dach wird energetisch saniert und aus konstruktiven Gründen leicht angehoben. Es wird mit einer grossen Gaube auf der Südfassade sowie zwei kleineren Gauben auf der Nordfassade ergänzt, um die bestehende und neu entstehende Wohnfläche im Dachgeschoss besser zu belichten und zu erweitern. Durch die Anpassung der Fenster werden die bislang unzureichend belichteten Räume mit ausreichend Tageslicht versorgt, was die Wohnraumhygiene verbessert.

Auf der Südseite ist eine durchgehende Balkonschicht vorgesehen, die eine sommerliche Sitzplatznutzung ermöglicht. Sie bildet ein verbindendes Element zwischen Hauptgebäude, bestehendem Anbau und neuem Schopf, ist als Holzstruktur mit primären und sekundären Tragele-

menten ausgebildet und fasst die Gebäude gestalterisch zusammen. Gleichzeitig öffnet sie die südliche Gebäudeseite und trägt zur Aufwertung des Gesamtbildes bei. Zusätzlich ist auf der Westseite ein neuer Balkon für das Dachgeschoss vorgesehen.

Der bestehende Anbau wird baulich und energetisch instandgesetzt und erneuert, um ihn künftig vollständig als Wohnfläche zu nutzen. Durch gezielte Dämmmassnahmen und neue Fensteröffnungen wird die Aufenthaltsqualität für zeitgemässes Wohnen erreicht und eine zweckmässige Weiterverwendung der bestehenden Bausubstanz ermöglicht.

Aus betrieblichen Gründen ist weder im heutigen Zustand noch nach der vorgesehenen Umnutzung des bestehenden Anbaus dort eine Lagerung des Brennholzes möglich. Der neue Schopf übernimmt diese Funktion und dient als überdachte Fläche für die Lagerung und Verarbeitung von Brennholz, für die Platzierung der Wärmepumpe sowie als Garage. Entsprechend den zwei Wohneinheiten sind zwei Parkplätze vorgesehen: einer in der Garage und ein zweiter östlich davon neben dem Schopf. Durch diese Anordnung bleibt der Aussenraum ruhig, sodass das Weilerbild durch die parkierten Fahrzeuge im direkten Umfeld des Wohnhauses nicht beeinträchtigt wird. Um eine uneinheitliche Staffelung der Dächer von Hauptgebäude, Anbau und Schopf zu vermeiden, wird der Schopf konstruktiv und gestalterisch an den bestehenden Anbau angeglichen und setzt das Steildach konsequent fort. Dies wirkt sich beruhigend auf das Gesamtbild aus.

Für die Erschliessung der Garage sowie des zweiten Parkplatzes sind geringfügige Terrainanpassungen vorgesehen. Die Wärmeversorgung erfolgt als Ergänzung zur bestehenden Stückholzheizung über eine neue Wärmepumpe im Untergeschoss des Schopfs, mit rückseitiger Zu- und Abluftführung.

Insgesamt ordnen die vorgesehenen Massnahmen die Nutzungen funktional neu und verbessern die Wohnqualität, ohne den Charakter des Ensembles oder das geschützte Weilerortsbild zu beeinträchtigen.

Wir bitten Sie um eine wohlwollende Prüfung, ob die geplante Umnutzung innerhalb der Weilerzone grundsätzlich als bewilligungsfähig erachtet wird. Für die einzelnen Aspekte des Vorhabens bitten wir Sie um verbindliche Beantwortung des beiliegenden Fragenkatalogs im Rahmen des Vorentscheids. Die unterzeichneten Pläne zum Vorprojekt sowie die Gesuchsformulare liegen ebenfalls bei.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und danken Ihnen im Voraus für Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse

Mario Huser

Beilagen:

- Baueingabe Formular | Kanton
- Baueingabe Formular | Gemeinde
- Plandossier
  - Situation
  - Grundrisse mit Umgebung
  - Schnitte und Fassaden
  - Flächenberechnung
  - Materialisierung, Visualisierung
- Fragenkatalog

FRAGENKATALOG ZUM VORENTSCHEID | PROJEKT «HOLZRÜTI 7»
HOLZRÜTI 7 | 5443 NIEDERROHRDORF

1. NUTZUNG UND ZONENKONFORMITÄT

1.1. Ist die Umnutzung von bestehendem Anbau und Dachgeschoss zu einer zusammenhängenden zweiten Wohneinheit innerhalb der Weilerzone Holzrüti zonenkonform, sodass das Gebäude künftig zwei Wohneinheiten umfasst: WHG A im Erdgeschoss des Hauptgebäudes und WHG B über bestehendem Anbau und Dachgeschoss des Hauptgebäudes?

2. BAULICHE GESTALTUNG HAUPTGEBÄUDE

2.1. Ist die vorgesehene leichte Anhebung des Daches über Hauptgebäude und bestehendem Anbau aus konstruktiven und dämmtechnischen Gründen mit den Vorgaben der Weilerzone zu Kubatur und Firsthöhe vereinbar?

2.2. Sind die geplanten Dachaufbauten, bestehend aus einer grossen Gaube auf der Südfassade sowie zwei kleineren Gauben auf der Nordfassade, mit dem Ortsbildschutz der Weilerzone Holzrüti vereinbar?

2.3. Sind die geplanten neuen Balkone, die durchgehende Balkonschicht auf der Südseite sowie der neue Balkon auf der Westseite im Dachgeschoss, mit dem Ortsbildschutz der Weilerzone Holzrüti vereinbar?

3. NEUBAU SCHOPF

3.1. Ist die Erstellung des neuen Schopfs für Brennholzlagerung, Garage und Wärmepumpenraum in der vorgesehenen Lage und Kubatur innerhalb der Weilerzone bewilligungsfähig?

3.2. Ist die vorgesehene Ausbildung des Schopfdachs, welche das bestehende Steildach des Anbaus konsequent fortführt, bewilligungsfähig?

3.3. Der vorgesehene Schopf unterschreitet den gesetzlichen Abstand zur angrenzenden Gemeindestrasse, entsprechend der bestehenden Situation des Gebäudes. Gemäss Abklärung mit der Bauverwaltung Niederrohrdorf wird dies als vertretbar erachtet, da die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge beim Schopf zu einer Beruhigung des Weilerbildes beiträgt. Stimmen Sie dieser Einschätzung der Bauverwaltung Niederrohrdorf zu?

4. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

4.1. Werden zwei Parkplätze, einer in der Garage im Schopf und ein zweiter im Freien östlich davon, für die zwei Wohneinheiten als ausreichend erachtet?

4.2. Sind die für die Erschliessung von Garage und zweitem Parkplatz notwendigen geringfügigen Terrainanpassungen durch punktuelle Aufschüttungen und Abtragungen bewilligungsfähig?

5. GEBÄUDETECHNIK

5.1. Ist die Ergänzung der bestehenden Stückholzheizung durch eine neue Wärmepumpe im Untergeschoss des Schopfs, mit rückseitiger Zu- und Abluftführung, an diesem Standort zulässig?