

— **MUSTER** — Anonymisiertes Beispiel aus einem realen Aargauer Baugesuch. Namen, Adresse und Gemeinde entfernt, Flächen gerundet; die fachlichen Feststellungen und alle Belegstellen sind unverändert.

Brandschutztechnischer Prüfbericht

Geschäft	Baugesuch Ersatzneubau Wohnüberbauung
Objekt	12 Wohneinheiten in drei Baukörpern auf gemeinsamer Tiefgarage, Hanglage
Verfasser	Martin A. Derungs, Brandschutzfachmann mit eidg. Fachausweis, VKF-Zertifikat 10067727
Aufwand	Pauschale Mehrfamilienhaus, CHF 790.– exkl. MWST

ANTRAG AN DIE BRANDSCHUTZBEHÖRDE

☒ Brandschutzbewilligung erteilen unter den Auflagen 1 bis 7

Das Vorhaben ist brandschutztechnisch ohne Sonderlösungen realisierbar, die Planung ist sorgfältig gemacht. **Kein zweiter Durchgang nötig** — der einzige offene Punkt lässt sich als Auflage in den Entscheid aufnehmen.

Zuständigkeit	Gemeinde. Einstellraum rund 520 m ² Grundfläche — unter der 600-m ² -Schwelle für «Parking» nach BSN 1-15 Art. 13 Abs. 2 lit. d, auf die § 4 Abs. 1 lit. d BSV AG verweist
Einstufung	Gebäude geringer Höhe , beantragte QSS 1 (die QSS legt die Behörde fest)
Geprüft	18 Punkte erfüllt · 5 Punkte vorab mit dem Projektverfasser geklärt
Offen	1 Punkt — Feuerwehrezufahrt, Aufstellflächen, Hydranten. Braucht eine Angabe Ihrer Feuerwehr
Auflagen	3 aus der Prüfung · 1 zur Höheneinstufung · 1 zur Feuerwehr · 2 stehende (QS-Verantwortlicher, Übereinstimmungserklärung)

Was Sie tun müssen: Das **Auflagenblatt auf Seite 2** stempeln und der Baubewilligung beilegen — abtippen müssen Sie nichts. Für Auflage 5 die Angaben Ihrer Feuerwehr zu Zufahrt und Löschwasser einholen; das ist der einzige Punkt, den wir nicht selbst abklären konnten, weil er kommunal geregelt ist und nicht durch die VKF.

Die Bewilligung und sämtliche Auflagen erlassen Sie (§ 3 Abs. 1 BSV AG). Dieser Bericht entscheidet nichts.

Ergänzend — nicht verfügt

Diese Punkte stehen bewusst **nicht** auf dem Auflagenblatt. Was dort steht, wird mit Ihrem Stempel verbindlich; was hier steht, ist Empfehlung und bleibt es.

Begleitung: Zwischenkontrolle vor dem Schliessen von Schächten und Decken. Die Anordnung von Zwischen- und Endabnahmen liegt bei Ihnen (VKF 11-15 Ziff. 4.1.7 lit. e). Eine obligatorische behördliche Abnahmekontrolle gibt es seit dem 1.1.2022 nicht mehr — Kontrollen erfolgen nach Bedarf, den Nachweis erbringt die Übereinstimmungserklärung nach Auflage 7.

Empfehlungen ohne Rechtsgrundlage: Rauchwarnmelder in den Wohnungen · je ein Handfeuerlöscher in Tiefgarage und Technikräumen · Kennzeichnung der Tiefgaragenausgänge · Beibehaltung der freiwilligen Rauch- und Wärmeabzüge.

Brandschutzauflagen

Geschäft	Baugesuch Ersatzneubau Wohnüberbauung
Objekt	12 Wohneinheiten in drei Baukörpern auf gemeinsamer Tiefgarage, Hanglage
Grundlage	Brandschutztechnischer Prüfbericht von EcoCore GmbH, Martin A. Derungs, VKF-Zertifikat 10067727

1. Vor Baubeginn ist der Brandschutzplansatz um die Feuerwiderstandsklassen von Tragwerk und Geschossdecken (R 30 / REI 30) zu ergänzen.
2. Die Einstufung als Gebäude geringer Höhe ist vor Baufreigabe zu bestätigen: Der Projektverfasser weist die Gesamthöhe je Baukörper nach IVHB nach, mit Höhenkoten des Terrains unter dem First. Ergibt der Nachweis ein Gebäude mittlerer Höhe, ist das Brandschutzkonzept vor Baubeginn anzupassen und der Brandschutzbehörde erneut vorzulegen.
3. Türen von Tiefgarage, Keller-, Velo- und Technikräumen zu beiden Treppenhäusern sind in EI 30-C (selbstschliessend) auszuführen.
4. Leitungsführungen über mehrere Geschosse sind in Schächten von mindestens EI 30 zu führen oder geschossweise abzuschotten. Durchführungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind mit mindestens 30 Minuten Feuerwiderstand abzuschotten.
5. Feuerwehrezufahrt, Aufstellflächen und Hydrantenlage sind im Umgebungsplan darzustellen und vor Baubeginn mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.
6. Für das Bauvorhaben ist vor Baubeginn ein QS-Verantwortlicher Brandschutz zu bezeichnen und der Brandschutzbehörde schriftlich zu melden.
7. Vor Inbetriebnahme ist der Brandschutzbehörde die vom QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung einzureichen.

Ziffern 6 und 7 entsprechen der Empfehlung der AGV an die kommunalen Brandschutzbehörden (Merkblatt «Risikobasierte Brandschutzkontrolle», Juni 2026, Kap. 3).

VON DER BRANDSCHUTZBEHÖRDE VERFÜGT

Die vorstehenden Auflagen 1 bis 7 bilden integrierenden Bestandteil der Baubewilligung.

Baubewilligung Nr.

Ort und Datum

Stempel und Unterschrift

Begründung

Ab hier die fachliche Herleitung. Für den Entscheid nicht nötig — für die Nachvollziehbarkeit und den Fall, dass jemand nachfragt.

1 Der offene Punkt

Nr.	Mangel	Auswirkung · Einstufung	Erforderliche Anpassung	Belegstelle
M1	Feuerwehruzufahrt, Aufstellflächen und Hydrantenlage sind auch im überarbeiteten Umgebungsplan nicht dargestellt	Verzögerte Intervention und Personenrettung, höherer Sachschaden. Bei Ausführung ein wesentlicher Mangel	Im Umgebungsplan ergänzen, mit Gemeinde bzw. AGV abstimmen, Löschwasserversorgung bestätigen lassen	VKF 11-15 Ziff. 4.1.7; kommunal bzw. kantonal

Warum dieser Punkt bei Ihnen liegt: Zufahrt, Aufstellflächen und Löschwasser sind nicht durch die VKF geregelt, sondern kommunal bzw. kantonal. Er ist der einzige, den wir nicht selbst abklären konnten. Alles Übrige ist erledigt.

Die Einstufung folgt der Systematik des AGV-Merkblatts (Juni 2026, Kap. 5). Sie ist dort für bestehende Bauten gedacht; im Baugesuchsstadium liegt der Mangel noch im Plan — daher «bei Ausführung». Der Massstab bleibt derselbe, damit Prüfbericht und spätere Kontrolle dieselbe Sprache sprechen.

2 Die drei Auflagen aus der Prüfung

Nr.	Feststellung	Auflage	Belegstelle
A1	Abschlüsse sind klassiert, die Feuerwiderstände von Tragwerk und Geschossdecken (R 30 / REI 30) dagegen nirgends vermerkt	Plansatz vor Baubeginn ergänzen	VKF 15-15 Ziff. 3.7.1
A2	Vermerk «Türschliesser» steht nur bei einem Treppenhaus	Auf sämtliche Türen von Tiefgarage, Keller-, Velo- und Technikräumen zu beiden Treppenhäusern ausdehnen: EI 30-C. Wohnungstüren ausgenommen	VKF 15-15 Ziff. 3.4 Abs. 6
A3	Haustechnische Steigzonen nicht bezeichnet; Schächte in den Bädern angedeutet, aber nicht klassiert	Schächte mindestens EI 30 oder geschossweise abschotten; Nachweis mit der Ausführungsplanung	VKF 15-15 Ziff. 3.6.1 und 3.5

3 Vorab geklärt — Sie müssen nichts nachfordern

Diese fünf Punkte gingen aus den Unterlagen nicht hervor. Wir haben sie vor Abgabe beim Projektverfasser abgeklärt; die Antworten sind eingeflossen.

Punkt	Ergebnis	Belegstelle
Kältemittel der Wärmepumpe	nicht brennbar — keine besonderen Aufstellungsanforderungen, keine Gaswarnanlage	VKF 24-15 Ziff. 4.8 Abs. 2 und 3
Technikraum, Türanordnung	Türe führt direkt in die Tiefgarage — Fluchtweg nicht durch fremde, abschliessbare Räume; eigener Brandabschnitt	VKF 16-15 Ziff. 2.4.4 Abs. 2 · VKF 15-15 Ziff. 3.7.15
Gebäudehöhe	als Gebäude geringer Höhe geplant; rechnerischer Nachweis nach IVHB folgt mit der Ausführungsplanung (Auflage 2)	VKF 10-15

Lüftung	keine mechanische Lüftung — Brandschutzklappen nicht erforderlich; späterer Einbau ist zu melden	VKF 25-15
Planblätter ohne Brandschutzeinträge	Situationsplan, Erdgeschoss, Estrichboden und Schnitt A-A nachgeliefert , samt EI-30-Trennungen im Estrich	VKF 11-15 Ziff. 4.1.7 lit. a · VKF 15-15 Ziff. 3.7.3 Abs. 2

Warum das hier steht. Ein Prüfbericht, der mit offenen Fragen endet, gibt der Bauverwaltung Arbeit, statt sie ihr abzunehmen. Wir stellen die Rückfragen selbst und legen offen, was gefragt und geantwortet wurde.

4 Was geprüft wurde und in Ordnung ist

18 Punkte, bei denen nichts zu tun ist. Der Vollständigkeit halber — geprüft ist geprüft.

Punkt	Belegstelle
Brandschutzdarstellung im Plan: Treppenhäuser, Liftschächte, EI-30-Abschlüsse, Brandabschnittswände UG (EI 60) farblich klassiert und beschriftet	VKF 11-15 Ziff. 5.1.1 Abs. 2
Tragwerkskonzept «baulich»: R 30 Tragwerk, REI 30 Decken, EI 30 Wände, REI 30 Treppenhaus; UG R 60 / EI 60	VKF 15-15 Ziff. 3.7.1 Tab. 1
Oberstes Geschoss ohne Tragwerksanforderung — korrekt angelegt	VKF 15-15 Ziff. 3.2.3 Abs. 2b
Jede Wohneinheit eigener Brandabschnitt, EI-30-Abschlüsse an allen Wohnungstüren	VKF 15-15 Ziff. 3.7.3 Abs. 2
EI-30-Bänder zwischen den drei Reiheneinheiten	VKF 15-15 Ziff. 3.7.3 Abs. 2
Estriche je Wohneinheit erschlossen, Trennungen in EI 30	VKF 15-15 Ziff. 3.7.3 Abs. 2
Zwei Treppenhäuser als eigene Brandabschnitte, je direkter Ausgang ins Freie, ohne Versatz	VKF 16-15 Ziff. 2.5.1 Abs. 2
Ein vertikaler Fluchtweg genügt — max. rund 267 m ² je Baukörper, unter 900 m ²	VKF 16-15 Ziff. 2.4.2 Abs. 1a
Fluchtweglängen UG bemisst: 19,1 / 15,0 / 18,5 m — alle unter 35 m	VKF 16-15 Ziff. 2.4.3 Abs. 1
Türöffnungsrichtungen: Wohnungs- und Hauseingangstüren müssen nicht in Fluchtrichtung öffnen	VKF 16-15 Ziff. 3.2.3
Personenbelegung überall unter 50 — ein Ausgang von 0,9 m genügt	VKF 16-15 Ziff. 2.4.6a
Rauch- und Wärmeabzug Treppenhäuser: je 0,5 m ² , Bedienstelle auf Eingangsebene. Bei geringer Höhe nicht gefordert — freiwillig umgesetzt, deckt zugleich den Fall «mittlere Höhe» ab	VKF 21-15 Ziff. 3.3.1 Abs. 2b–4
Rauch- und Wärmeabzug Einstellraum: Brandabschnitt rund 520 m ² , unter der Auslöseschwelle von 600 m ² — keine Anlage nötig	VKF 21-15 Ziff. 3.1 Abs. 2
Fassade: hinterlüftete Holzassade auf Metallunterkonstruktion — bei geringer Höhe zulässig, keine VKF-anerkannte Konstruktion nötig	VKF 14-15 Ziff. 3.2.8
Balkone und Loggien: Einschränkungen greifen erst ab mittlerer Höhe	VKF 14-15 Ziff. 3.2.1 Abs. 2a
Bedachung: Glattziegel engobiert und Faserzement-Schiefer, beide RF1	VKF 14-15 Ziff. 3.3.2
Brandmeldeanlage für Wohnnutzung nicht gefordert	VKF 20-15 Ziff. 2.2–2.3
Blitzschutz: keine Pflicht — Wohnbau ohne grosse Personenbelegung, nicht exponiert	VKF 22-15 Ziff. 2 Abs. 2
Nicht beurteilbare Punkte: keine	—

5 Einstufung im Detail

Nutzung: Wohnen. 12 Wohneinheiten, Tiefgarage, Technik- und Kellerräume. Keine Gewerbe- oder Verkaufsnutzung — das Blatt «Verkaufsflächen» ist eine Flächenermittlung für den Wohnungsverkauf, keine Nutzungsangabe.

Gebäudehöhe: geringe Höhe (bis 11 m, VKF 10-15). First bei einem Baukörper +11.00 m, beim zweiten +10.00 m.

Vorbehalt: An der Hanglage ist das Terrain lotrecht unter dem First massgebend, talseitig liegt es tiefer — deshalb

Auflage 2. Ergäbe der Nachweis mittlere Höhe, gälten R 60 statt R 30, eine VKF-anerkannte Fassadenkonstruktion und QSS 2.

Qualitätssicherungsstufe: beantragt **QSS 1** nach VKF 11-15 Ziff. 3.3.1. Auch das besondere Brandrisiko «brennbare Aussenwandbekleidung» bleibt bei geringer Höhe in QSS 1 (Ziff. 3.4.1). *Die QSS legt nach Ziff. 4.1.7 lit. b die Behörde fest; der Bericht beantragt sie.*

Zuständigkeit: Massgebend ist der Einstellraum. Als «Parking» gelten nach VKF Brandschutznorm 1-15 Art. 13 Abs. 2 lit. d «solche mit einer Grundfläche von mehr als 600 m²» (gleichlautend VKF 10-15, Stichwort «Parking»). Mit rund 520 m² Grundfläche bleibt der Einstellraum darunter und ist ein «Raum zum Einstellen von Motorfahrzeugen» (VKF 15-15 Ziff. 3.7.12), kein «Parking». § 4 Abs. 1 lit. d Brandschutzverordnung AG (SAR 585.113, Stand 1. Januar 2022) verweist für «Parking» direkt auf Art. 13 Abs. 2 lit. d der Brandschutznorm und greift damit nicht; die Brandschutzbewilligung erteilt der Gemeinderat nach § 3 Abs. 1 BSV AG. Läge die Grundfläche über 600 m², wäre die AGV zuständig und der Bericht hier abzurechnen.

Fällt ein Vorhaben unter § 4 BSV, erhalten Sie eine kurze Meldung und keine Rechnung.

6 Geprüfte Unterlagen

Situationsplan 1:500 · Umgebungsplan 1:200 · Grundrisse UG bis Estrichboden 1:150/1:200 · Fassaden Süd, Nord, Ost, West 1:200 · Schnitte A-A, B-B, C-C 1:200 · Materialisierung, Bruttogeschossfläche, Flächenermittlungen. **Brandschutzeinträge liegen für alle Blätter vor** (vier Blätter wurden nachgefordert, siehe Ziffer 3).

7 Rechtsgrundlage und Ausstand

Beauftragt nach **§ 12 Abs. 3 Brandschutzgesetz AG** (SAR 585.100) und **Art. 60 Abs. 3 VKF-Brandschutznorm 1-15**. Massgebend sind die VKF-Brandschutzvorschriften Ausgabe 2015, Stichtag ist das Eingangsdatum des Baugesuchs.

☒ **Es liegt kein Ausstandsgrund vor.** Der Verfasser war und ist in dieser Sache weder für die Bauherrschaft noch für den Projektverfasser tätig und hat kein persönliches Interesse am Ausgang des Verfahrens (§ 16 VRPG AG).