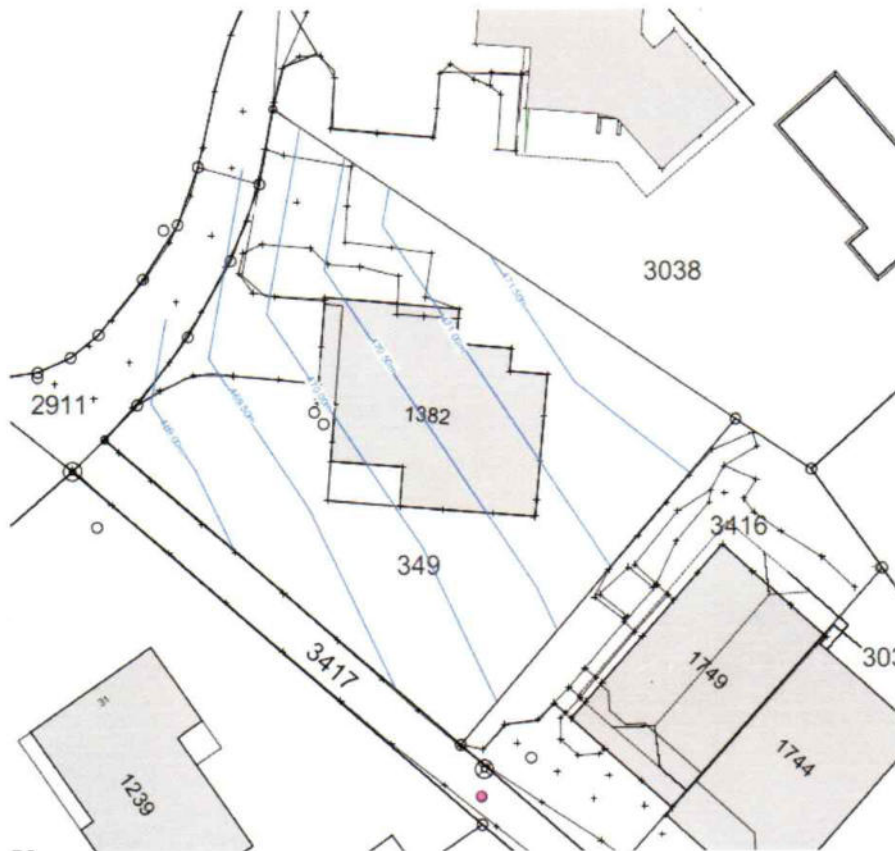


EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG ZUR TERRAINFESTLEGUNG

Hier mit erklären wir uns als direkt betroffene Nachbarn der Parzelle 349 in Muri AG mit der im Gesuch um Vorentscheid geplanten Terrainfestlegung auf Parzelle 349 gemäss Plan Nr. 4 (Höhenkurven neu ermittelt 2026, Massstab 1:250 vom 29.01.2026) ausdrücklich einverstanden (Gesuch betr. Vorentscheid der Baumgartner Baumanagement AG).



Auszug Höhenkurven neu ermittelt 2026, Massstab 1:250 vom 29.01.2026

» Begründung:

1

Gemäss § 62 Abs. 1 und 2 BauG kann der Gemeinderat um einen Vorentscheid über wichtige Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden; der Vorentscheid ist im gleichen Verfahren zu treffen wie der Entscheid über das Baugesuch. Ziel des Vorentscheids ist es, bei unsicherer Rechtslage und in komplizierten, umfangreichen Verfahren Fragen zu entscheiden, deren Beantwortung den betroffenen Privaten erhebliche Kosten und den Behörden ein umfangreiches Rechtsmittelverfahren ersparen kann. Voraussetzung für den Vorentscheid ist ein relativ verselbstständiger Entscheidungsinhalt, der losgelöst vom eigentlichen Hauptverfahren beurteilt werden kann (Entscheid des Verwaltungsge-

richts (VGE) vom 27. Mai 2016 (WBE.2015.398), Erw. II/1.4, und vom 1. Mai 2014 (WBE.2013.343), Erw. II/2.5).

Die Frage des massgeblichen Terrainverlaufs stellt eine solche wesentliche, verselbstständigbare Vorfrage dar. Das Gesuch, dass der massgebliche Terrainverlauf vor Ausarbeitung eines konkreten Projekts festzustellen oder abweichend vom natürlichen Verlauf festzulegen sei, kann somit in einem Vorentscheid verbindlich beantwortet werden (Stellungnahme des Regierungsrats zur Motion Dominik Peter, GLP, Zufikon (Sprecher) und weitere betreffend Schaffung eines Verfahrens zur rechtsverbindlichen Festlegung des massgebenden Terrains nach IVHB (BauV) vom 13. September 2022).

2

Das ursprünglich gewachsene Terrain ist vorliegend strittig und kann nicht mehr korrekt nachvollzogen werden.

3

Das neu festgelegte Terrain orientiert sich an den nachbarlichen Parzellen 3038, 2911, 3416 und 3417 in Muri AG.

4

Eine Bebauung der Parzelle 349, in Muri AG, auf Basis des "ursprünglich gewachsenen Terrains", ohne den Bebauungsplan von Architekt Viktor Langenegger vom 11. Juli 1973 (nachfolgend Bebauungsplan) und ohne die tatsächlichen Terrainhöhen der Parzellen zu berücksichtigen, würde bedeuten, dass das Terrain auf Parzelle 349 mehrere Meter aufgeschüttet werden müsste. Der Bebauungsplan und das damalige Konzept wären damit offensichtlich nicht mehr eingehalten. Das Quartierbild der Bebauung am Rothübel würde wesentlich beeinträchtigt.

5

Aus planerischer und erschliessungstechnischer Sicht macht es wenig Sinn, wenn eine einzelne Baute sämtliche umliegenden Gebäude unnötig stark überragt, weil von einem Terrain ausgegangen wird, das seit Jahrzehnten so nicht mehr existiert (oder jemals existiert hat).

Ein Neuaufbau des allenfalls abgetragenen Terrains bringt auch aus bautechnischer Sicht keine Vorteile (Gefahr von Rutschungen, Senkungen, zusätzlichen Pfählen, zusätzlichen Stützmauern, unnötiger Schattenwurf und unnötige Terrainveränderungen).

Aus erschliessungstechnischer Sicht (Zufahrt) ist es einfacher, wenn vom neufestgelegten Terrain ausgegangen wird, das sich auch an der bestehenden Zufahrtsstrasse orientiert.

Durch die Bewilligung des Bebauungsplans respektive der bestehenden Liegenschaft wurde möglicherweise in das Terrain eingegriffen (möglicherweise stimmen auch die alten Pläne nicht), so dass die Parzelle 349 sinnvoll und auf die Nachbarparzellen abgestimmt, bebaubar wurde. In diesem speziellen Fall bildet das ursprüngliche gewachsene Terrain aus den vorgenannten Gründen eine architektonisch, technisch und planerisch nicht sinnvolle Plangrundlage. Daher erscheint die auf die nachbarlichen Parzellen abgestimmte Neuinterpretation des massgebenden Terrains richtig.

Es erscheint folglich auch für die direkt betroffenen Nachbarn insgesamt richtig, wenn das massgebende Terrain in einem Vorentscheid verbindlich festgelegt wird und das festgelegte Terrain sich am bestehenden Geländeverlauf der Umgebung (Nachbarparzellen) orientiert und regelmässig entlang der bestehenden Zufahrtsstrasse abfällt, was vorliegend der Fall ist.

Muri AG, 27. Mai 2026

Die Eigentümerin der Parzelle 3038 in Muri AG

Muri AG, 27. Mai 2026

Die Eigentümerin der Parzelle 3416 in Muri AG

Konrad Rita



Betschart Doris

