

Nachbarinformation und Regelungen

MFH Seetalstrasse 50, 5630 Muri AG

Zusammenfassung zuhanden der Baubehörde

1. Informationsanlass vom 19. Juni 2026

Im Vorfeld der Baueingabe haben wir am 19. Juni 2026 sämtliche anliegenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu einem persönlichen Informationsanlass eingeladen. Ziel war es, transparent über das Bauvorhaben zu informieren, offene Fragen zu klären und allfällige Anliegen aus der Nachbarschaft frühzeitig aufzunehmen.

Die Resonanz war durchwegs positiv. Die Nachbarschaft zeigte sich aufgeschlossen gegenüber dem Projekt, und wir konnten auf individuelle Anliegen konstruktiv eingehen. Wir sind überzeugt, mit der geplanten Überbauung einen nachhaltigen Mehrwert für das Quartier zu schaffen.

2. Kleinbauten an der Parzellengrenze

Für den geplanten Velounterstand, der gemäss Projektplanung an die Parzellengrenze zu stehen kommt, war die schriftliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erforderlich.

Wir haben alle betroffenen Parteien persönlich kontaktiert. Die Zustimmungen liegen vollständig vor und wurden einvernehmlich erteilt. Die entsprechenden Zustimmungserklärungen sind diesem Gesuch als Beilage beigelegt.

3. Wegrecht – Unterhaltsregelung (in Erarbeitung)

Über die benachbarte Parzellen besteht ein Wegrecht. Die vertragliche Regelung der Unterhaltsverantwortung ist derzeit noch offen. Wir befinden uns in engem Kontakt mit der zuständigen Liegenschaftsverwaltung (JB Immobilien Treuhand) und erarbeiten gemeinsam eine für alle Parteien tragfähige und langfristig praktikable Lösung.

Aktuell werden drei Varianten geprüft:

Variante 1 – Eigenverantwortlicher Unterhalt (bevorzugte Variante)

Es werden gegenseitige Wegrechte eingeräumt, ohne eine gemeinsame Kostenbeteiligung vorzusehen. Jede Partei trägt die Kosten für den Unterhalt der Wege auf dem eigenen Grundstück selbst (Winterdienst, Reinigung, laufende Pflege usw.).

Die Parzelle 2547 verpflichtet sich, den Parzellen 2548, 2445 und 2394 das entsprechende Wegrecht einzuräumen, ohne dass sich diese an den Unterhaltskosten beteiligen müssen. Im Gegenzug bleibt das bestehende Wegrecht über die Gärtlimatt (Parzellen 2394, 2445 und 2548) zugunsten der Parzelle 2547 gemäss Grundbuchauszug bestehen, ohne dass sich die Parzelle 2547 an deren Unterhaltskosten beteiligt.

Derzeit prüfen wir, ob hierfür ein Eintrag im Grundbuch erforderlich ist oder ob eine schriftliche Vereinbarung ausreichend wäre. Ziel ist eine einfache, transparente und langfristig konfliktarme Regelung.

Variante 2 – Kostenbeteiligung nach Nutzungsschlüssel

Die anfallenden Unterhaltskosten werden nach einem gemeinsam definierten Verteilschlüssel auf alle berechtigten Parteien aufgeteilt. Als Berechnungsgrundlagen kommen folgende Ansätze in Betracht:

- Anzahl Wohneinheiten: Überbauung Gärtlimatt (15 WE) vs. Überbauung Seetalstrasse (6 WE)
- Beanspruchte Länge des jeweiligen Wegrechtsabschnitts (Laufmeter)
- Gewichteter Nutzungsfaktor (Anzahl WE × Gewichtungskoeffizient)

Variante 3 – Aufhebung der Wegrechte

Sollte keine einvernehmliche Lösung gefunden werden können, wäre als letzte Option die Auflösung des Wegrechts zu prüfen. Dies hätte zur Folge, dass die Eigentümer der Parzelle 2547 kein Wegrecht zugunsten der Parzellen 2548, 2445 und 2394 einräumen würden.

Weiteres Vorgehen

Wir streben an, die gewählte Lösung zeitnah schriftlich zu fixieren. Das Ziel ist, die Vereinbarung an der nächsten Eigentümerversammlung der Überbauung Gärtlimatt vom **17. Februar 2027** zur formellen Beschlussfassung vorzulegen.

4. Baugrube auf Nachbarparzellen

Im Zuge der Erstellung der Garageneinfahrt wird die Baugrube partiell auf benachbarten Grundstücken ausgeführt. Wir haben mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern frühzeitig Kontakt aufgenommen. Die erforderlichen Vereinbarungen werden separat und schriftlich geregelt.

5. Fazit

Wir haben die Nachbarschaft frühzeitig, offen und persönlich in die Projektentwicklung einbezogen. Offene Punkte insbesondere die Unterhaltsregelung des Wegrechts werden aktiv weiterbearbeitet und schriftlich festgehalten. Wir sind überzeugt, mit dem vorliegenden Bauvorhaben einen substanziellen Beitrag zur Quartierentwicklung zu leisten, und freuen uns auf die konstruktive Zusammenarbeit mit der Baubehörde.

Muri AG, 27. Juni 2026


Nidum Urbanum AG





werneyer ott architektur gmbh
hirschengraben 52
6003 luzern
woarchitektur.ch