

Projektbeschreibung Baueingabe

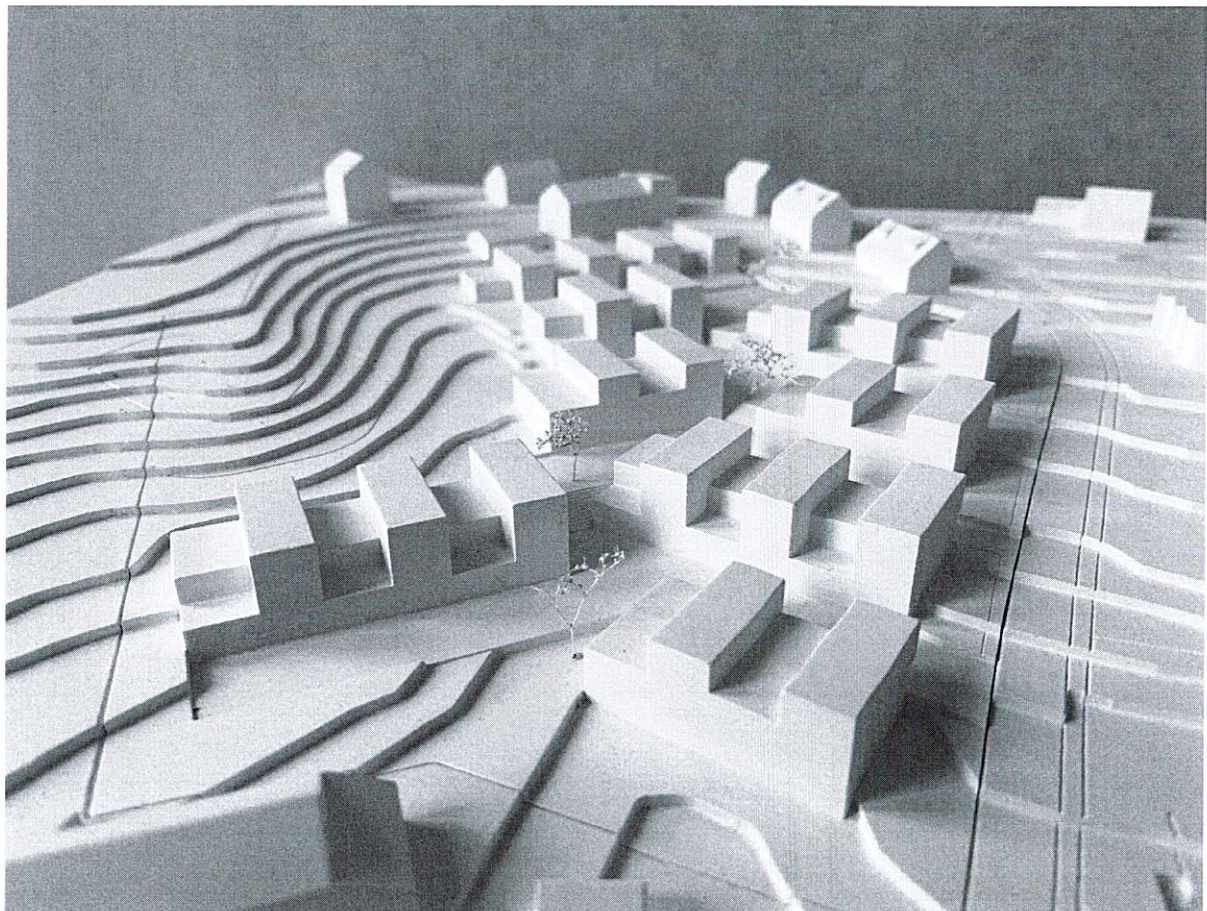
E I N G A N G
15. Aug. 2025
GEMEINDE BÖZBERG

Projekt: 549 Hafen Bözberg

Bauherrschaft: Konsortium Hafen Bözberg
c/o KMP Architektur AG
Bahnhofstrasse 1
5430 Wettingen

Architekt:in KMP Architektur AG, Bahnhofstrasse 1, 5430 Wettingen

Projektierung: Marc Doberstein



Kenndaten

Grundstück

Adresse:	Mittlerer Hafen, 4124 Bözberg
Parzellen Nr.:	766
Parzellen Fläche:	10'897m ²
Hochwasserschutz:	keine Gefährdung jedoch Oberflächenwasserschutz
Oberflächenwasser:	Das anfallende Oberflächenwasser muss innerhalb der im Situationsplan 1:500 (Gestaltungsplan) bezeichneten Bereiche über die dargestellten Abflussrichtungen gefasst und technisch einwandfrei abgeleitet werden.
Altlasten	keine
Geologie:	Ein geologisches Gutachten liegt vor
Versickerung:	Boden normal durchlässig, sehr bis mässig tiefgründig (AGIS)

Bau- und Nutzungsordnung

Bauzone:	W2
Gebäudehöhe:	9m
Ausnutzungsziffer:	0.51
Empfindlichkeitsstufe:	ES II
Energie:	Es wird der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuell geltende Minergie-Standard verlangt. Energetisch und ökolog. gleichwertige Lösungen sind zulässig (§ 15, SNV)
Lärmgutachten	Nein

Gebäudedaten

Gestaltungsplan	rechtskräftiger GP. Verbindliche Bestandteile dazu: SNV und Situationsplan 1:500; Orientierend dazu Planungsbericht inkl. Richtprojekte zu Bebauung & Umgebung.
Gebäudeart:	21 Reihen-Einfamilienhäuser (7 x 5 ½ Zimmer, 14 x 6 ½ Zimmer), Tiefgarage
Geschosse:	3 Vollgeschosse, ohne Attika
Abstellplätze:	Häuser 13a – 13d mit Tiefgarage 10 PP, alle übrigen Häuser je 2 gedeckte PP (34PP) Besucher 6 PP gem. Vorgabe GP
Veloparkierung:	gemäss Vorgaben SNV möglichst in Gebäudevolumen/ Tiefgarage zu integrieren (Velo-P individuell je Haus, für Häuser 13 a – 13d Veloraum in Tiefgarage)
Schutzraum:	keine Schutzraumbaupflicht, Ersatzabgabe
Spielfläche:	10 % der aGF = 430 m ² , jedoch mindestens 100 m ² pro Spielplatz (§ 34 BNO)
Entsorgung	2 Containerstellplätze für die Entsorgung werden gemäss den im Situationsplan GP festgelegten Stellen platziert

Anrechenbare Geschossfläche

aGF:	max. 4'300 m ²
------	---------------------------

Gebäudevolumen (SIA 416)

Gebäude:	21'358 m ³
Tiefgarage:	1'306 m ³

Konzept

Ausgangslage

Das Areal liegt im überwiegend ländlich geprägten Raum und ist einerseits von landwirtschaftlich genutzten Flächen und andererseits von einer lockeren Bebauungsstruktur unterschiedlicher Gebäudetypen, wie Ein-, Reihen- und kleineren Mehrfamilienhäusern umgeben. Im weiteren Umfeld erinnern wenige Bauernhäuser an die ursprüngliche dörflich/ ländliche Struktur.

Das grösstenteils unbebaute Areal «Mittlerer Hafen» liegt im Ortsteil Unterbözberg als Teil der Gemeinde Bözberg. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Mittlerer Hafen» bildet mit den verbindlichen Sondernutzungsvorschriften und dem orientierenden Planungsbericht inklusive Richtprojekt einen elementaren Teil der planerischen Vorgaben.

Das Areal besteht aus den beiden Parzellen Nr. 448 und 766. Für die Parzelle Nr. 766 hatte die Xaver Meyer AG eine Studie für eine Wohnüberbauung erstellt. Ergänzend hatte das Planungsbüro Arcoplan ein Richtprojekt für die Umgebungsgestaltung ausgearbeitet. Die beiden Richtprojekte dienen als Grundlage für den Gestaltungsplan. Da die Parzelle Nr. 448 ebenfalls der Sondernutzungsplanpflicht unterliegt, wird sie auch in den Gestaltungsplan einbezogen. Für diese Parzelle sind jedoch keine konkreten Planungsabsichten vorhanden.

Topographie und städtebaulicher Kontext

Das Gelände steigt von Süden nach Norden kontinuierlich an, wobei die beiden Seiten entlang der Bauzonengrenze und der Strasse etwas höher sind als die Mitte des Areals, so dass von einer eigentlichen Muldenlage gesprochen werden kann. Die Höhendifferenz zwischen dem tiefsten Punkt an der Parzelle Nr. 448 und dem höchsten Punkt an der Parzelle Nr. 766 beträgt ca. 14m.

Die insgesamt rund 1.03 ha umfassende Fläche befindet sich in der Wohnzone W2. Sie grenzt im Norden und im Osten an die Bauzone und im Westen sowie im Süden an die Landwirtschaftszone. Landschaftlich und topografisch markant ist die kleine Waldfläche am westlichen Rand des Areals.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Gemeindestrasse Hinterer Hafen und nördlich des Gestaltungsplanareals finden sich fast ausschliesslich Wohnbauten. Die östlich angrenzende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Im unteren Bereich der Strasse Hinterer Hafen grenzt eine Reihenhäuserüberbauung an das Gestaltungsplanareal. Im Süden bildet ein ca. 50m langer Bauernhauskomplex die Begrenzung des Areals.

Projekt

Dem ansteigenden Geländeverlauf folgend sollen vier Zeilen Reihenhäuser entlang der Höhenkurven gestaffelt erstellt werden. In der Talsohle erfahren diese Zeilen einen Knick (Platzbildung). Die Körnung der umgebenden Einfamilienhausstruktur wurde nicht übernommen. Jedoch korrespondieren die Reihenhäuser durch die kleinteilige Gliederung der Baukörper gemäss fachlicher Stellungnahme optisch mit der Umgebung (s. dazu GP-Genehmigung; Publikation vom 27.04.2020).

Erschliessung, Verkehr und verkehrliche Massnahmen

Die Anschlüsse für den motorisierten Verkehr erfolgen ab der Gemeindestrasse «Hinterer Hafen». Jeweils zwei Häuserreihen werden auf diese Weise zentral je einer Zufahrt verkehrstechnisch erschlossen. Die Fahrzeuge werden in die im Baukörper integrierten Doppelgaragen abgestellt. Im Norden der Parzelle bildet ein längeres Reiheneinfamilienhaus mit 4 Einheiten den oberen Abschluss. Die Parkierung dieser «gefangenen» Häuserreihe erfolgt über eine Tiefgarage mit 10 Parkplätzen und separatem Veloraum. Da sich die Gebäudeeingänge immer im Norden befinden, sind zusätzliche Erschliessungswege für Fussgänger nötig.

Konstruktion

Rohbau

Foundationen, Bodenplatten, Decken und erdberührte Aussenwände in Stahlbeton. Aussenwände in Backstein mit Aussendämmung. Innenwände vorwiegend in Backstein. Haustrennwände in Stahlbeton.

Sichtbetonbauteile

Tiefgarage, Stützen, Stützmauern, Aussentreppenanlagen

Gedeckte Terrassenbereiche / Pergola Elemente

Metallkonstruktion mit flexiblen Lamellen

Dach

Flachdach in Stahlbeton und Flachdachabdichtung. Nicht begehbare Dächer mit extensiver Begrünung.

Fassade

Verputzte Aussenwärmedämmung.

Haustechnik

Elektroanlagen

Zweckmässige Elektro-, Telefon-, Radio/TV Installationen sowie Beleuchtung in den Häusern, Untergeschoss, Tiefgarage und Umgebung nach definiertem Standard.

Zähler und Hauptsicherung im Untergeschoss. Pro Haus eine Unterverteilung im Reduit oder HWR.

Elektro-Mobilität

Die Installationen in der Tiefgarage und bei den gedeckten PP der Reihen-EFH werden mit Leerrohren soweit vorbereitet, dass bei Bedarf der Autostellplatz mit einer e-Ladestation nachgerüstet werden kann.

Solar-Anlagen

Photovoltaik-Anlage auf den Dachflächen.

Heizsystem / Warmwassererzeugung

Erdwärmenutzung

Heizungsanlage im Technikraum pro Einfamilienhaus.

Wärmeerzeugung durch Sole- Wasserwärmepumpe mit Erdsonden, inkl. Warmwasseraufbereitung mit individuellen Speichern. Betonkernaktivierung an grossen Fensterfronten.

Niedertemperatur-Bodenheizung:

Bodenheizverteiler in der Wohnung platziert, manuell regulierbar.

Lüftungsanlagen

Die Häuser werden durch die individuell einstellbare kontrollierte Lüftung konstant belüftet.

Gefangene Räume im Untergeschoss:

Keller- und Technikräume im Untergeschoss (ausserhalb des Hauses) mittels Lüftungsanlage mit Adsorptionstrockner.

Tiefgarage:

Natürliche Entrauchung und Belüftung. Falls notwendig: Abluftanlage nach spezifischen Richtlinien SWKI.

Kühlung

Mögliche Kühlung mittels Betonkernaktivierung in Decke nach definiertem Standard.

Sanitärinstallation

Zweckmässige Installation sowie Apparate in Nasszellen und Küche, nach definiertem Standard.

Wasserzuleitung pro Mehrfamilienhaus, nach Angaben und Vorschriften des Werkes, mit Hauptverteilung im Untergeschoss.

Warmwasseraufbereitung mittels oben erwähntem Heizsystem.

Separate Kalt- und Warmwasserzähler pro Haus mit Ablesung im Untergeschoss.