

Regionale Bauverwaltung WSW AG
z.Hd. Herr Stappung
Bachmatten 8
5630 Muri

Baugesuch / Unterlagenenergänzungen

06.08.2026

«Hafen Bözberg» - Parz. Nr. 766

Begründung zu Tiefgarage mit 8 Parkplätzen
mit Beilagen 1 - 3

Sehr geehrter Herr Stappung
Sehr geehrte Damen und Herren

Bezugnehmend auf Ihre Mail vom 23.07.2026, möchten wir gerne Stellung zur revidierten Tiefgarage nehmen:

Die Einstellhalle wird gemäss den Vorgaben des Gestaltungsplans «Mittlerer Hafen» platziert. Grundlage bilden dabei der Situationsplan 1:500, die verbindlichen Sondernutzungsvorschriften sowie als weiterführende Unterlagen der orientierende Planungsbericht inkl. Richtprojekte und Beilagen.

Vorgaben durch Gestaltungsplan und Sondernutzungsvorschriften:

- Die Positionierung erfolgt im dafür gekennzeichneten «Baubereich Untergeschosse / Unterniveaubauten» (s. GP «Mittlerer Hafen» Situationsplan 1:500)
- «Die Zu- und Wegfahrt in die unterirdische Einstellhalle darf lediglich über den im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich erfolgen.» (§8 Erschliessung, Abs.3, sowie GP Situationsplan 1:500)
- Mit den verbindlichen Höhenvorgaben der Baubereich für Hochbauten A und den vorgegebenen Erschliessungsbereichen wird die Erschliessung der Häuser festgelegt. (s. GP Situationsplan 1:500)
- Die Erschliessung der Pflichtparkfelder erfolgt innerhalb der Baufelder A auf Niveau der Erschliessungsbereiche (s. §9 Abs.1 SNV, sowie GP Situationsplan 1:500)
- «Die Pflichtparkfelder des nördlichsten Baubereiches für Hochbauten A sind, mit Ausnahme der Parkfelder für Besucher, im Untergeschoss oder im Baubereich Untergeschoss/ Unterniveaubauten anzuordnen.» (s. §9 Abs.2 SNV)

Vorgaben durch Topographie/ Anschluss an bestehende Erschliessung (Gemeindestrasse «Hinterer Hafen»):

- Die Anschlüsse der Erschliessungen an die gegebenen Höhen der Gemeindestrasse «Hinterer Hafen» sind weitere Parameter, welche die Höhenkoten und die damit verbundenen Gefälleabwicklungen einer möglichen Erschliessung (unter Einhaltung Vorgaben VSS etc.) fixieren und diesbezüglich einen geringen Spielraum eröffnen.
- Die ursprüngliche topographische Muldenlage wird durch die vorgegebene Erschliessungs- und Höhenstruktur des Gestaltungsplans «aufgefüllt» / bzw. leicht terrassiert (s. Beilage 3: Überlagerung gewachsenes Terrain)

Die Tiefgarage ist Teil dieser aus dem GP hervorgehenden Struktur und die Gestaltung des Terrains ist optimal darauf abgestimmt.

- Die Erstellung der Tiefgarage erfolgt bebauungsintern und die Nachbarschaft wird dadurch nicht tangiert. Im Rahmen der Überarbeitung der Baugesuchsunterlagen wurde die Tiefgarage auf ein Minimum mit einer Anzahl von 2 PP / Wohneinheit - also gesamt 8 PP - reduziert.
- Eine einreihige Variante mit 8 Parkplätzen wurde erarbeitet. Der Verlauf des gewachsenen Terrains zeigt jedoch, dass diese bezüglich Fassaden über gewachsenem Terrain keinen Vorteil bringt (s. Beilage 2: Variante TG sowie Beilage 3: Überlagerung gewachsenes Terrain)
- Eine weitere Absenkung der Tiefgarage würde eine Erschliessung der daran nördlichen Häuserreihe (13a-13d) erschweren, einen aufwändigeren Aushub mit entsprechender Hangsicherung generieren, unnötig Baumaterial verbrauchen und ein Risiko für mögliche Rissbildungen der bestehenden Bauten erhöhen.

Erläuterung:

Bei der Überarbeitung der revidierten Tiefgarage wurde die Grösse der Tiefgarage auf das notwendige Minimum an geforderten PKW-Stellplätzen reduziert und das Volumen auf das Nötigste verringert. Die Tiefgarage wurde dabei innerhalb der «Baubereiche Untergeschosse/ Unterniveaubauten» im dafür topographisch optimalsten Terrainabschnitt platziert (s. Beilage 3: Überlagerung gewachsenes Terrain).

Die Einstellhalle beinhaltet die im Gestaltungsplan vorgeschriebene zwei Parkplätze pro Wohneinheit. Die geplanten acht Parkplätze erschliessen die vier Häusern 13 a, b, c und d.

Das gewachsene Terrain des gesamten Perimeter Gestaltungsplan «Mittlerer Hafen» lässt sich als muldenartige Hanglage beschreiben (s. Beilage 1: Höhenaufnahme Parzelle 766). Durch die im Gestaltungsplan vorgegebenen Höhen der Häuser der «Baubereiche für Hochbauten A» wird die «Mulde» des gewachsenen Terrains mit dem gestalteten Terrain terrassenartig aufgefüllt.

Die Einstellhalle wird dabei im GP vorgegebenen Baubereich für Untergeschosse / Unterniveaubauten platziert.

Da das gewachsene Terrain im Bereich der Einstellhalle eine grössere Mulde bildet ragt diese teilweise mehr als für eine Unterniveaubaute vorgeschrieben hinaus. Das gestaltete Terrain harmonisiert mit den geplanten Bauten und erlaubt sanfte Übergänge zwischen den Neubauten sowie zu den Nachbarparzellen.

Die Einstellhalle hält vollumfänglich die Höhen einer Unterniveaubaute zum gestalteten Terrain ein. Sie ist nur für die notwendigen Parkplätze geplant und erlaubt keine erweiterte Nutzung.

Im Grundriss wurden Varianten studiert aber durch die im Gestaltungsplan vorgegebene Lage gibt es keine Geometrie, die die Höhensituation verbessern würde (s. Beilage 2: Gegenüberstellung 1-reihige Anordnung der Parkplätze)

Im Schnitt könnte nur eine Absenkung der gesamten Einstellhalle und eine Rampe das Einhalten der Höhe bewirken. Eine Absenkung würde keine Vorteile für die Nachbarn oder Anwohner bringen, da das gestaltete Terrain durch die Häuser vorgegeben ist und unverändert bleibt. Als Schutzmassnahme gegen Oberflächenwasser und bei Starkregenereignissen, wurde eine geringe Steigung mit 2% zur Einstellhalle eingeplant. Da die Mulde in der Mitte des Grundstücks liegt, sind keine Interessen Dritter tangiert. Eine Absenkung würde aber den Zugang zu den Häusern 13 a-d erschweren dazu unnötigen Aushub und damit verbundenen Rissgefahr verursachen sowie mehr Ressourcen wie Beton unnötig verbrauchen.

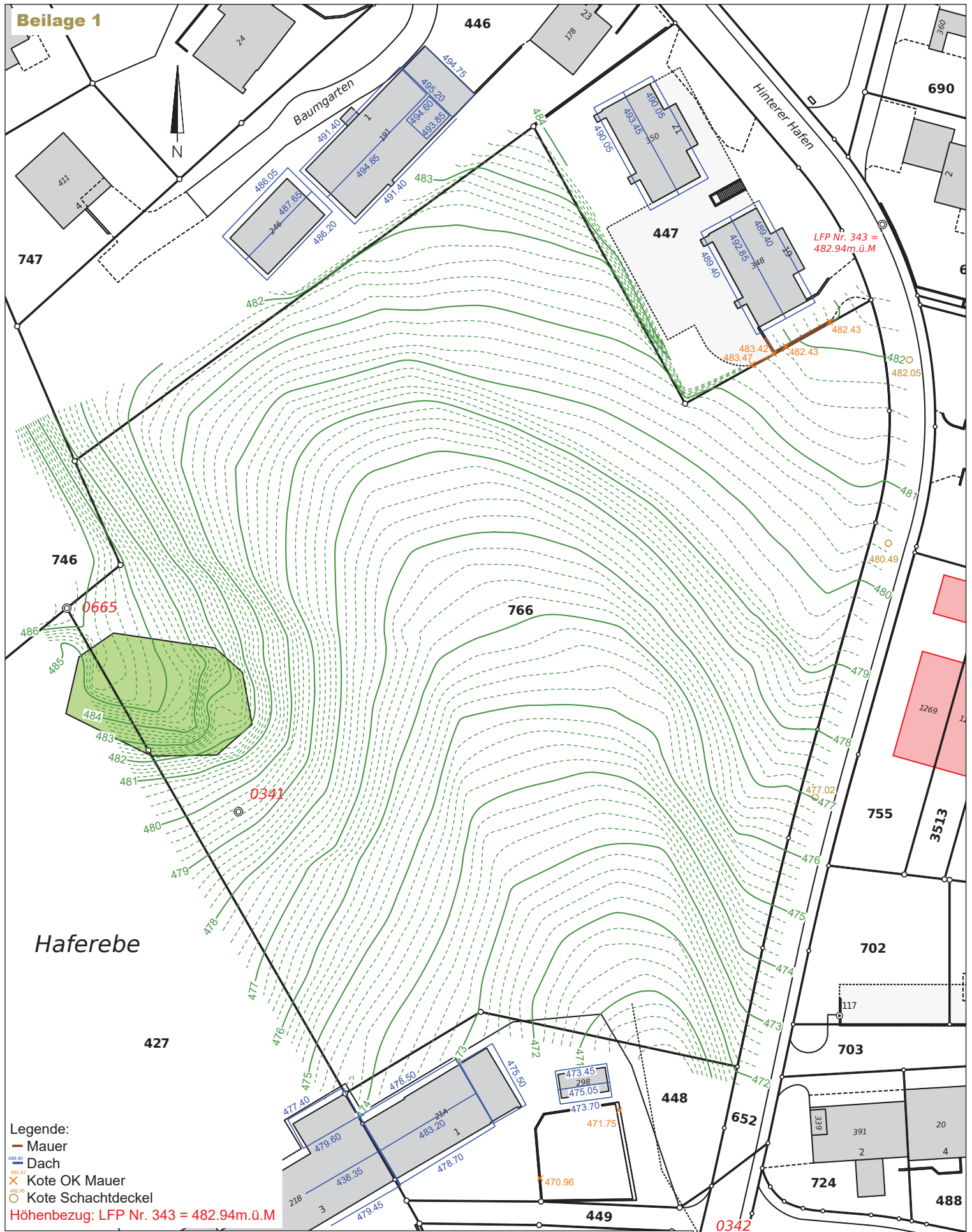
Wir ersuchen die Behörde unsere Argumentation wohlwollend zu prüfen und das Projekt zu genehmigen.

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Marc Doberstein
Dipl. Ing. Architekt

Beilage 1



Legende:

- Mauer
- Dach
- ✗ Kote OK Mauer
- Kote Schachdeckel

Höhenbezug: LFP Nr. 343 = 482.94m.ü.M



IM BIFANG 2, 5080 LAUFENBURG
FON 062 869 80 80, FAX 062 874 24 05

MAGDENERSTRASSE 2, 4310 RHEINFELDEN
FON 061 836 96 80, FAX 061 836 96 81

WWW.KOPA.CH

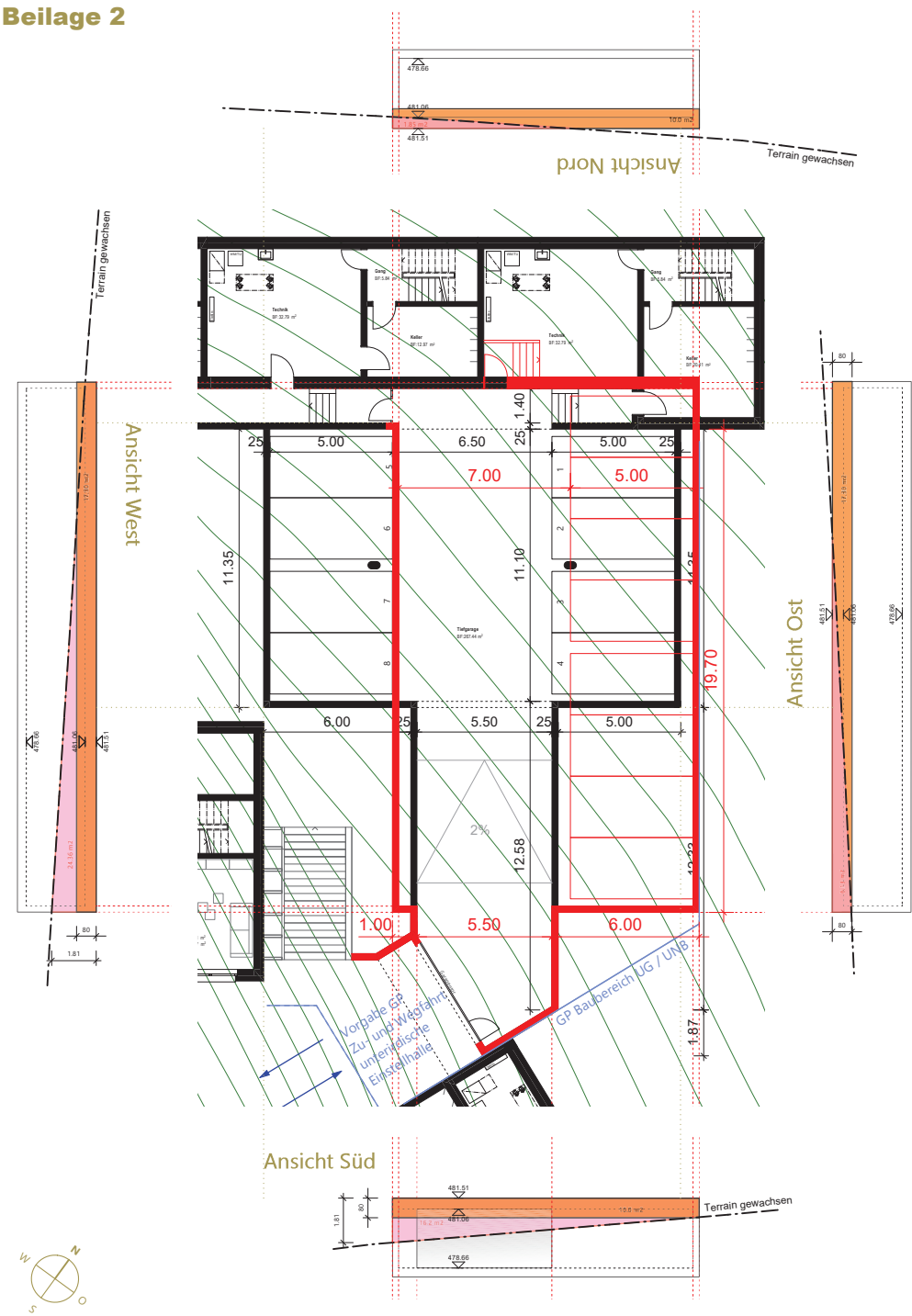
KMP Architektur AG

Höhenaufnahmen Parz. 766

Höhenkurvenplan 1:500

Auftrag-Nr. 179.02.002 / Bözberg

	Name	Datum	Kontrolle
Projektleitung	M. Jappert	-	-
Bearbeitung	NDR	20.07.2023	YSA
Planerstellung	NDR	31.07.2023	
Projekt-Info	I:\Geomatik\Bözberg\02\179002002_P766\CAD\Boezberg_P766.dwg		



Nachweis Fassadenflächen Tiefgarage Variante

Gemäss Gestaltungsplan "Mittlerer Hafen" und orientiert am Richtprojekt, wurde die Tiefgarage im "Baubereich Untergoschosse / Unterniveaubauten" angeordnet

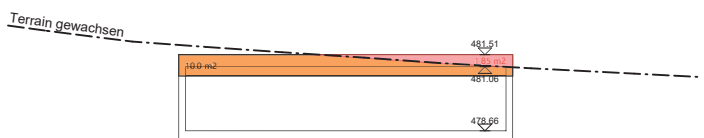
zulässiges Durchschnitmass Ø 80cm:

TG Ansicht Süd:	10.00 m ²
TG Ansicht Ost:	17.30 m ²
TG Ansicht Nord:	10.00 m ²
TG Ansicht West:	17.30 m ²
Gesamt:	54.60 m ²

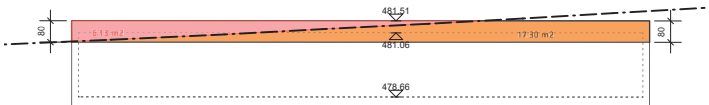
Fassadenanflächen über Terrain gewachsen:

TG Ansicht Süd:	16.20 m ²
TG Ansicht Ost:	6.13 m ²
TG Ansicht Nord:	1.85 m ²
TG Ansicht West:	24.36 m ²
Gesamt:	48.54 m ²

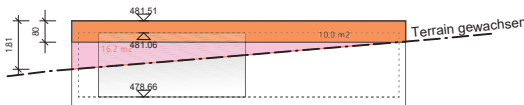
TG Ansicht Nord



TG Ansicht Ost



TG Ansicht Süd



TG Ansicht West





Überlagerung gewachsenes Terrain Grundriss UG 1:500 ■ Variante TG



Überlagerung gewachsenes Terrain Grundriss EG 1:500