

Parzello Standort-Bericht

Luzernerstrasse 1 5630 Muri AG

Parzelle 2416 · EGRID CH713274568433 · Stichtag der Datenabrufe: 2026-08-31

Was dieser Bericht ist, und was nicht

- Dieser Bericht ist eine **Szenario-Simulation**: Er zeigt, was auf den unbebauten Nachbarparzellen unter den am Stichtag dokumentierten Nutzungsvorschriften **stehen dürfte**, unabhängig davon, was heute dort steht oder geplant ist. Der häufigste Realfall solcher Szenarien ist der Ersatz- oder Neubau durch künftige Eigentümer.
- Er ist **keine Rechtsberatung** und ersetzt keine behördliche Auskunft. Ausnahmegewilligungen, Sondernutzungspläne und künftige Planungsänderungen können vom Szenario abweichen.
- Jede Angabe trägt Quelle, Abrufdatum und einen Ehrlichkeitsstatus (*im Register bestätigt / modelliert / dokumentiert / nicht auflösbar*), siehe Kapitel 7.
- **Empfohlener nächster Schritt**: verbindliche Auskunft bei der Bauverwaltung, mit diesem Bericht in der Hand.

Inhalt

1. Das Wichtigste in Kürze

2. Lage und Parzellen

3. Rechtlicher Status der Szenario-Parzellen

4. Das Verbauungsszenario

5. Besonnungsanalyse am Referenzpunkt

6. Register- und Umwelt-Check der eigenen Parzelle

7. Woher jede Angabe stammt

8. Empfohlene nächste Schritte

Kurz erklärt: die Begriffe in diesem Bericht

1. Das Wichtigste in Kürze

Wenn die Nachbarparzellen so bebaut werden, wie es die Bauordnung heute erlaubt, kostet Sie das am Referenzpunkt (Gartenrand) rund drei Stunden Sonne pro Tag und rund ein Drittel Ihres Rundblicks. Was das genau heisst, steht auf den nächsten Seiten, jede Zahl mit Quelle.

- Im Umkreis liegen **1 unbebaute Parzellen** mit Baurecht (Hochwassergefahrenzone 1, Kernzone [K]).
- Im Vollausbau-Szenario (Baukörper bis 15 m Gesamthöhe, Zonenmasse gemäss Kap. 4) verliert der Referenzpunkt (Gartenrand) **heute 3.1 h Sonne** (effektiver Abendsonnen-Verlust: 18:48 statt 18:48).
- Am 21. Dezember beträgt der Verlust 0.8 h (14:48 statt 14:48).
- Bauprojekt: Im Register ist 1 Gebäude erfasst, das noch nicht steht, davon eines **auf Ihrer eigenen Parzelle** (Details Kap. 3).
- Sicht: Das Szenario verstellt zusätzlich **30%** der Blickrichtungen am Referenzpunkt, am stärksten Richtung Osten (+58°).
- Aussicht: Ihren Horizont bildet der **Rotstock** in 26.5 km Entfernung (Richtung Südosten).

- Photovoltaik: Ihr Dach trägt rund 36.2 kWp; der Nachbarbau nähme davon **1.7%** der direkten Einstrahlung (Details Kap. 6).
- Naturgefahren: Hagelkörner bis 3.5 cm sind hier alle 100 Jahre zu erwarten (Walnuss-Grösse). Details in Kapitel 6.
- Ersatzneubau: Parzelle 2235 ist heute nur zu 37% ausgenutzt (Gebäude von 1923): rechnerisch **≈1'470 m² zusätzliche Geschossfläche** möglich.
- Upside: Ihre Parzelle hat eine rechnerische **Ausnützungsreserve von ≈1'204 m² Geschossfläche** (Richtwert-Näherung, Details Kap. 6).



Ihre interaktive 3D-Ansicht

Sonne und Schatten im Tagesverlauf, das Bau-Szenario auf Knopfdruck, Verkehr zur Tageszeit und ein frei wählbarer Standpunkt: Code scannen oder Adresse öffnen.

<https://parzello.ch/demo/>

2. Lage und Parzellen

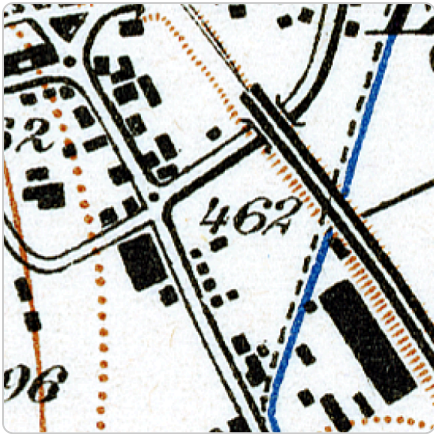
Grün ist Ihre Parzelle, orange sind die unbebauten Nachbarparzellen, um die es in diesem Bericht geht.

Grün: die betrachtete Parzelle 2416 (Punkt: Referenzstandort der Besonnungsanalyse, Gartenrand, 1.7 m über Terrain). Orange: die 1 unbebauten Parzellen des Verbauungsszenarios.



Lageplan (amtliche Vermessung, Strassen: OSM). Nordpfeil und Massstab siehe Plan.

Ihre Parzelle im Wandel



1946 · Landeskarte



1980 · Landeskarte



heute · Luftbild

Gleicher Ausschnitt (340 × 340 m um Ihre Adresse, Norden oben), drei Zeitstände. Quelle: swisstopo-Zeitreise (historische Landeskarten) und SWISSIMAGE, Abruf 2026-08-31. Die Karten zeigen den damaligen Gebäudebestand: Was heute Wiese ist, war es 1946 fast überall, und genau so entsteht das Quartier von morgen.

3. Rechtlicher Status der Szenario-Parzellen

Zuerst die Vorfrage: Welche Nachbarparzellen sind überhaupt Bauland? Nur dort kann Ihnen jemand etwas verbauen.

Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB, grösste Szenario-Parzelle, Abruf 2026-08-31): **Hochwassergefahrenzone 1 + Kernzone [K]**, Empfindlichkeitsstufe III.

Bauprojekte im Gebäuderegister

Achtung: Auf Ihrer eigenen Parzelle ist im Register bereits ein Gebäude erfasst, das noch nicht steht.

Parzelle	Status im Register	Grösse laut Register
2416 (Ihre Parzelle)	bewilligt	2'024 m ² Grundfläche, 4 Geschosse

Quelle: eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (BFS), Registerstand 29.08.2026. «Projektiert» und «bewilligt» heissen, dass ein Bauvorhaben angemeldet bzw. bewilligt ist; ob und wann gebaut wird, sagt das Register nicht. Es ersetzt die Publikation im Amtsblatt und die Auskunft der Bauverwaltung nicht.

Screening: unbebaute Parzellen im Umkreis (1 geprüft)

Jede unbebaute, kompakte Parzelle im Umkreis wurde per ÖREB-Auszug auf ihren Bauzonen-Anteil geprüft (Flächenanteile gemäss Register):

Parzelle	Fläche	Nutzungszonen (Flächenanteile)	Bauzone	Einstufung
3422	2102 m ²	Hochwassergefahrenzone 1 (2101 m ²) Kernzone [K] (2101 m ²)	100%	Bauland: kurzfristig überbaubar

Wem gehören diese Parzellen?

Das Grundbuch verrät Eigentümer nur auf Anfrage. Aber die Zonierung gibt einen Hinweis, ob eine Parzelle der öffentlichen Hand gehört.

Keine der geprüften Parzellen liegt in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das ist ein Indiz, kein Beweis, dass es sich um privates oder gewerbliches Eigentum handelt — und privates Bauland kann jederzeit den Besitzer wechseln und überbaut werden. Gewissheit gibt allein das Grundbuch: Name und Eigentumsform sind nach Art. 970 Abs. 2 ZGB ohne Interessennachweis erhältlich; den Bestellweg beschreibt der Abschnitt zur Eigentümer-Recherche.

Status: modelliert (Indizienlage aus der Zonierung). Das Eigentum selbst ist ein Grundbuch-Datum und aus offenen Registern nicht auflösbar.

4. Das Verbauungsszenario

Nicht was geplant ist, sondern was erlaubt wäre: Hier steht das grösstmögliche Gebäude, das nebenan entstehen dürfte.

Auf jede der 1 unbebauten Parzellen stellen wir das grösstmögliche Gebäude, das die Bauordnung dort erlaubt (den **Regelbaukörper**): Wir rücken vom Parzellenrand um den vorgeschriebenen Grenzabstand nach innen und ziehen den Baukörper bis zur zulässigen Gesamthöhe hoch. Wo die Bauordnung einen kleinen und einen grossen Grenzabstand kennt, rechnen wir mit dem kleinen: Das ist der ungünstigste Fall für Sie.

Parzelle	Zone	Grenzabstand	Gesamthöhe	Baukörper	max. Geschossfläche
3422	Kernzone K (§ 10)	4 m Richtwert	15 m Richtwert	1	Ausnützung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest (§ 9 Abs. 3)

Regelquelle: BNO Muri vom 21.06.2018 (Genehmigung Regierungsrat RRB 2019-000184 vom 27.02.2019), § 9 Abs. 1. Masse in Klammern gelten bei Neubauten als Richtwert; der Gemeinderat kann Abweichungen bewilligen (§ 9 Abs. 2). Mit «x» bezeichnete Masse legt der Gemeinderat im Einzelfall fest (§ 9 Abs. 3).

Noch nicht parametrisch angewendet (Ausbaustufe der Engine): Dachform/-neigung, EG-Koten, Baulinien, Näherbaurechte und Sondernutzungsplan-Masse. Massgebend bleiben die kommunalen Vorschriften und die verbindliche Auskunft der Bauverwaltung.

Ersatzneubau-Radar: was auf den *bebauten* Nachbarparzellen möglich wäre

Nicht jede Veränderung beginnt auf der grünen Wiese. Häufiger ist der Ersatzneubau: Ein älteres Haus steht auf einer Parzelle, die nach heutigen Zonenmassen deutlich mehr Geschossfläche zuliesse. Geprüft wurden 8 bebaute Nachbarparzellen; 3 davon haben rechnerisch Reserve.

Parzelle	Zone	Bestand heute	Zulässig	Ungenutzte Reserve	Baujahr	Veränderungsdruck
2235	Kernzone K	≈876 m ²	≈2'346 m ²	≈1'470 m ² (37% genutzt)	1923	hoch: altes Gebäude, Parzelle deutlich untergenutzt
2267	Kernzone K	≈1'005 m ²	≈2'457 m ²	≈1'452 m ² (41% genutzt)	1946	hoch: altes Gebäude, Parzelle deutlich untergenutzt

Parzelle	Zone	Bestand heute	Zulässig	Ungenutzte Reserve	Baujahr	Veränderungsdruck
2330	Kernzone K	≈232 m ²	≈672 m ²	≈440 m ² (35% genutzt)	1931	hoch: altes Gebäude, Parzelle deutlich untergenutzt

Weitere **4** der geprüften Parzellen sind heute stärker bebaut, als die aktuellen Zonenmasse zulassen würden. Solche Bauten geniessen in der Regel Bestandesschutz; ein Ersatzneubau fiel dort eher kleiner aus als der heutige Bestand. Für Sie heisst das: Von diesen Parzellen droht keine zusätzliche Verdichtung.

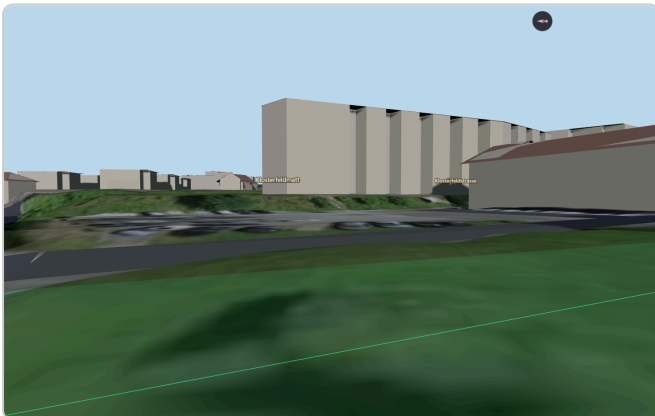
Geschossflächen als Näherung (Zonenmasse × anrechenbare Fläche bzw. Vollgeschosse × bebaubare Fläche; Bestand aus dem Gebäude- und Wohnungsregister: Grundfläche × Geschosszahl). Status «modelliert». Die Tabelle sagt, was baurechtlich möglich wäre, nicht was geplant ist: Über konkrete Absichten der Eigentümer sagt sie nichts aus.



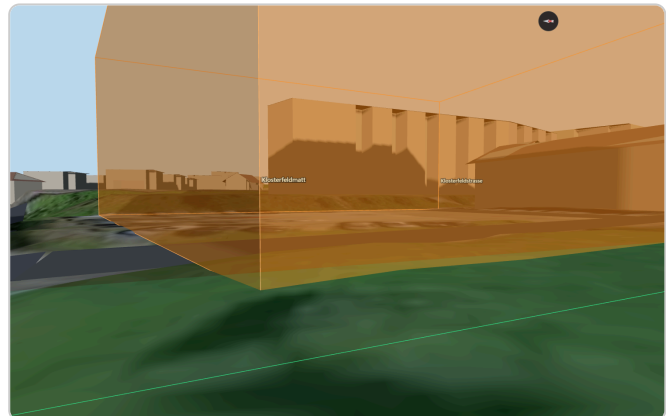
Heute, 17:00 Uhr: Bestand



Szenario, 17:00 Uhr: Vollausbau (orange)



Sicht ab Gartenrand nach Westen, 18:30 Uhr: heute



Gleiche Sicht im Szenario: Baukörper vor der Abendsonne



21. Dezember, 14:00 Uhr, Szenario: tiefe Wintersonne, lange Schatten

5. Besonnungsanalyse am Referenzpunkt

Im schlimmsten Fall verlieren Sie am Referenzpunkt heute rund drei Stunden Sonne pro Tag: Die letzte Sonne fällt dann um 18:48 statt um 18:48.

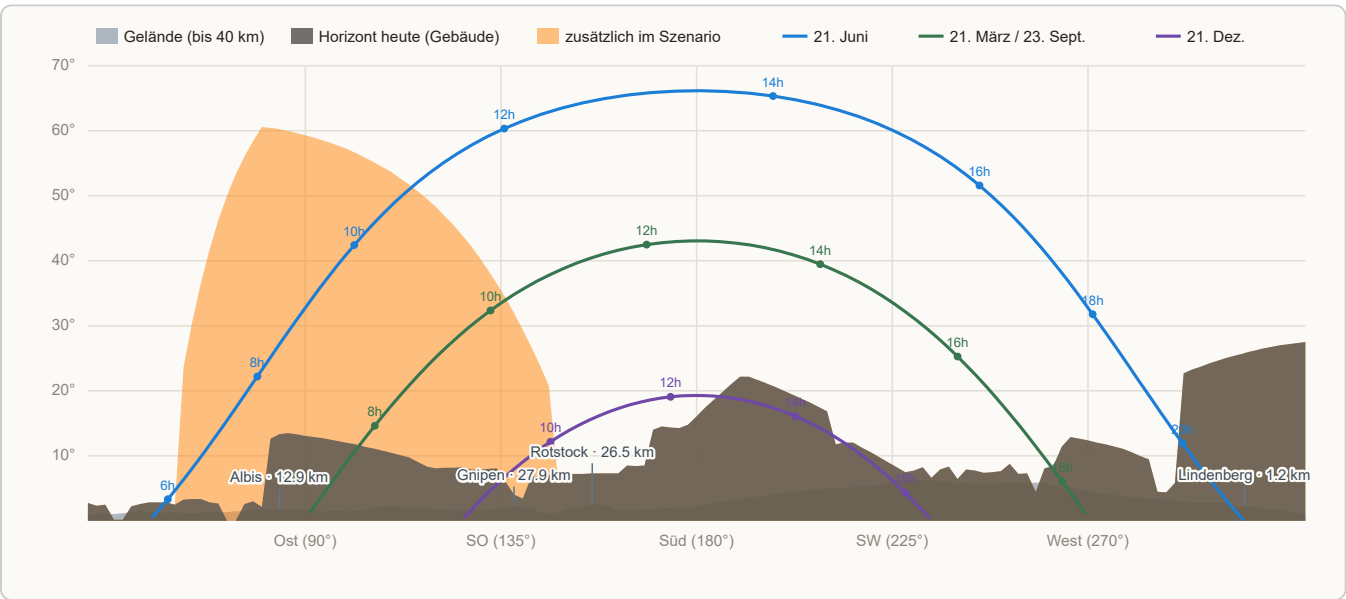
Berechnet, nicht geschätzt: Der Sonnenstand ist auf $\pm 0.2^\circ$ genau bestimmt, und für jeden Zeitpunkt im 4-Minuten-Takt wird geprüft, ob ein Gebäude zwischen Sonne und Messpunkt steht (Strahlverfolgung gegen alle Bestandsgebäude und Szenario-Baukörper). Der Messpunkt liegt Richtung Szenario (Gartenrand), 1.7 m über Terrain.

Tag	Sonnenstunden Bestand	Sonnenstunden Szenario	Verlust	Letzte Abendsonne Bestand → Szenario
Heute (31.8.2026)	10.9 h	7.8 h	-3.1 h	18:48 → 18:48
21. Juni (Sommer)	13.9 h	9.2 h	-4.7 h	19:52 → 19:52
21. März / 23. Sept. (Tagundnachtgleiche)	10.0 h	7.5 h	-2.5 h	17:40 → 17:40
21. Dezember (Winter)	3.7 h	2.9 h	-0.8 h	14:48 → 14:48

Vorbehalte: Vegetation ist nicht berücksichtigt. Der Gelände-Fernhorizont bis 40 km ist einbezogen (100-m-Raster, inkl. Erdkrümmung und Standardrefraktion) und wirkt auf beide Spalten. «Sonnenstunden Bestand» berücksichtigt die Verschattung durch heutige Gebäude (Datenstand 2024-01-01, ergänzt um OSM-Neubauten).

Sonnenbahn-Diagramm: Wann verschwindet die Sonne hinter was?

Das Diagramm zeigt für den Referenzpunkt den Horizont aus Gebäuden (grau: heute, orange: zusätzlich im Szenario) sowie die Sonnenbahnen dreier Stichtage mit Stundenmarken. Wo eine Sonnenbahn in die farbige Fläche eintaucht, ist die Sonne zu dieser Zeit verdeckt.



Horizontlinie am Referenzpunkt, berechnet über den Rundblick von Nordosten über Süden bis Nordwesten, mit den Sonnenbahnen 2026.

Sichtverlust am Referenzpunkt

Wenn Sie sich einmal um die eigene Achse drehen, ist rund ein Drittel Ihres Rundblicks betroffen, am stärksten Richtung Osten: Dort, wo heute Himmel ist, steht im Szenario Fassade.

In Zahlen: Auf 30% der geprüften Blickrichtungen hebt sich die Horizontlinie um mehr als 1°, im Mittel um 39.4°, maximal um 58.4° Richtung Osten. Betroffen sind die Blickrichtungen O (62° bis 146°); die Gradzahlen sind Kompassrichtungen, gemessen von Norden im Uhrzeigersinn. Das entspricht der orangen Fläche im Diagramm oben, aus denselben Strahltests berechnet.

Weitsicht: Gelände-Fernhorizont

Das Gelände im Umkreis von 40 km (swissALTI3D, inkl. Erdkrümmung und Standardrefraktion) erreicht am Referenzpunkt maximal 6.3° Horizontwinkel bei Azimut 228° (Richtung Südwesten, 0.3 km entfernt). Am 21. Dezember verschwindet die Sonne bereits um 15:44 hinter dem Gelände (astronomischer Untergang: 16:28). Der Fernhorizont ist in den Besonnungswerten oben in beiden Spalten berücksichtigt und im Diagramm als blaugraue Fläche eingezeichnet.

Aussicht: Was Ihren Horizont bildet

Ihre Horizontlinie bildet vor allem der Rotstock, 26.5 km entfernt Richtung Südosten.

Aus denselben Geländeprofilen wie die Weitsicht lässt sich bestimmen, welcher Punkt in jeder Blickrichtung den Horizont bildet, und wie er heisst. Aufgeführt sind die Höhenzüge, die Ihre Horizontlinie dominieren.

Was Sie sehen	Richtung	Entfernung	Höhe	über Augenhöhe
Rotstock (Gipfel)	Südosten (156°)	26.5 km	1'715 m ü. M.	2.6°
Lindenberg (Höhenzug)	Nordwesten (306°)	1.2 km	635 m ü. M.	2.2°
Gnipen (Gipfel)	Südosten (138°)	27.9 km	1'550 m ü. M.	2.1°
Albis (Höhenzug)	Osten (84°)	12.9 km	892 m ü. M.	1.9°

Am weitesten reicht Ihr Blick Richtung Süden: Dort liegt der horizontbildende Punkt 39.2 km entfernt.

Grundlage: swissALTI3D-Geländeprofile (inkl. Erdkrümmung und Standardrefraktion), Namen aus swissNAMES3D (swisstopo), Abruf 2026-08-31. Berücksichtigt ist das Gelände, nicht Vegetation oder einzelne Bäume. Gebäude im Nahbereich sind in der Silhouette des Diagramms enthalten. Bei klarer Sicht sichtbar; Dunst und Wetter bestimmen, wie oft. In der 3D-Ansicht ist dieses Gelände als Kulisse mitgerendert.

Seesicht

Kein See ist von hier aus sichtbar: Das Gelände liegt dazwischen.

See	Richtung	Entfernung	Sichtbar?
Hallwiler See	Westen	8.3 km	nein, das Gelände steht 351 m zu hoch (bei 4.2 km)
Baldegger See	Südwesten	8.9 km	nein, das Gelände steht 391 m zu hoch (bei 4.5 km)
Türlersee	Osten	11.7 km	nein, das Gelände steht 138 m zu hoch (bei 11.0 km)

See	Richtung	Entfernung	Sichtbar?
Zuger See	Südosten	13.9 km	nein, das Gelände steht 23 m zu hoch (bei 1.3 km)
Zürichsee	Nordosten	16.6 km	nein, das Gelände steht 322 m zu hoch (bei 13.2 km)
Sempacher See	Südwesten	19.0 km	nein, das Gelände steht 362 m zu hoch (bei 4.4 km)

Geprüft wird die Sichtlinie zum nächstgelegenen Uferpunkt über das Geländemodell (inkl. Erdkrümmung und Standardrefraktion). Vegetation und einzelne Gebäude auf der Strecke sind nicht berücksichtigt; eine als sichtbar ausgewiesene Seefläche kann im Einzelfall durch Bäume verdeckt sein.

6. Register- und Umwelt-Check der eigenen Parzelle

Was die amtlichen Register über Ihre eigene Parzelle sagen: Einschränkungen, Lärm, Heizung, Umfeld und die Reserve, die Ihnen selbst noch bleibt.

Vollständiger ÖREB-Katasterauszug für Parzelle 2416 (EGRID CH713274568433, Abruf 2026-08-31):

Eintrag	Betroffene Fläche
Hochwassergefahrenzone 1	999 m ²
Kernzone [K]	999 m ²
Empfindlichkeitsstufe III	999 m ²

Belastete Standorte (Altlasten): alle 4 Kataster geprüft (Kanton sowie Bund: Militär, zivile Flugplätze, öffentlicher Verkehr) — kein Eintrag für diese Parzelle.

Weitere Themen ohne Betroffenheit (19): Planungszonen · Projektierungszonen Nationalstrassen · Baulinien Nationalstrassen · Projektierungszonen Eisenbahnanlagen · Baulinien Eisenbahnanlagen · Projektierungszonen Flughafenanlagen · Baulinien Flughafenanlagen · Sicherheitszonenplan · Grundwasserschutzzonen · Grundwasserschutzzonen, Zusatzinformation gem. Art. 8b ÖREBKV · Grundwasserschutzzonen · Gewässerraum · Gewässerraum, Zusatzinformation gem. Art. 8b ÖREBKV · Statische Waldgrenzen · Waldabstandslinien · Waldreservate · Rodungen und Rodungersatz · Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher · Baulinien Starkstromanlagen

Nicht Teil des ÖREB und daher hier nicht prüfbar: privatrechtliche Dienstbarkeiten (z.B. Durchleitungsrechte für Werkleitungen wie Gas/Wasser/Strom, einsehbar im Grundbuch) sowie kommunale Werkleitungskataster. Status: nicht auflösbar.

Ausnutzungsreserve Ihrer Parzelle (Upside)

Dieselbe Rechenmaschine wie beim Verbauungsszenario, auf Ihre Parzelle angewendet: Was dürfte hier von Gesetzes wegen stehen, und wie viel davon ist bereits gebaut?

Zone	Kernzone K (§ 10)
Parzellenfläche (davon anrechenbar)	998 m ² (998 m ²)
Zulässige Geschossfläche	≈ 1'548 m² als Richtwert-Näherung: 3 Vollgeschosse × 516 m ² bebaubare Fläche (innerhalb 4 m Grenzabstand). Massgebende Ausnutzung: Ausnutzung legt der Gemeinderat im Einzelfall fest (§ 9 Abs. 3)
Gebäudebestand (GWR-Näherung)	≈ 344 m ² : 1 Gebäude, Grundfläche × Geschosse, Baujahr 1955
Rechnerische Reserve	≈ 1'204 m² Geschossfläche

Status «modelliert»: Näherung aus Zonenmassen (BNO Muri vom 21.06.2018 (Genehmigung Regierungsrat RRB 2019-000184 vom 27.02.2019), § 9 Abs. 1) und GWR-Bestand. Nicht berücksichtigt: Dachgeschoss-Anrechnung, Detaildefinition der anrechenbaren Flächen, Bestandesgarantien, Sondervorschriften. Gedacht als Verhandlungs- und

Planungsindiz («stille Reserve»); massgebend ist die Bauverwaltung.

Gebäude und Heizung: Sanierungshorizont

Baujahr	1955 (71 Jahre)
Wärmeerzeuger Heizung	Heizkessel (generisch)
Energieträger Heizung	Heizöl (fossil)
Stand der Heizung	2023, also 3 Jahre alt
Warmwasser	Heizöl
Einschätzung	fossile Heizung: Ersatz mittelfristig, kantonale Vorgaben beachten

Beim Ersatz einer fossilen Heizung verlangen die kantonalen Energiegesetze in der Regel einen erneuerbaren Anteil. Rechnen Sie mit einem Investitionsbedarf und klären Sie die aktuellen Vorschriften und Förderbeiträge des Kantons ab: Das ist ein Verhandlungsargument beim Kaufpreis.

Zum Vergleich das Quartier: Von 10 Gebäuden mit erfasstem Energieträger im Umkreis heizen **5** fossil (50%), bei 2 ist der Träger im Register unbestimmt. Das ist ein hoher Anteil: In den nächsten Jahren stehen im Quartier entsprechend viele Heizungsersätze und damit Baustellen an.

Quelle: eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (BFS) via geo.admin.ch, Abruf 2026-08-31. Die übliche Nutzungsdauer einer Heizung von rund 20 Jahren ist ein Planungswert, keine Vorschrift. Der Bericht ersetzt keine Gebäudeanalyse und keinen GEAK.

Naturgefahren-Check: was **nicht** im Kataster steht

Die verbindlichen Gefahrenzonen der Gemeinde stehen im ÖREB-Kataster oben. Die folgenden fünf Gefahren stehen dort **nicht** und werden darum kaum je geprüft, obwohl sie über Bau-, Unterhalts- und Versicherungskosten entscheiden.

Gefahr	Befund an Ihrer Adresse	Was das heisst
Hagel	Körner bis 3.5 cm alle 50 Jahre, bis 3.5 cm alle 100 Jahre	Das ist etwa Walnuss-Grösse. Für Storen, Fassade und Dach empfiehlt sich Material der Hagelwiderstandsklasse HW4 oder höher (VKF-Hagelregister).
Sturm	Staudruck 532 ± 213 N/m² (alle 50 Jahre), 694 ± 357 N/m ² (alle 300 Jahre)	Regionale Windlast für Wintersturmlagen. Massgebend für die Bemessung bleibt SIA 261; Sommergewitter und Böenfronten sind in dieser Karte nicht enthalten.
Erdbeben	Zone Z1a (die tiefste der fünf Schweizer Zonen, Bemessungswert der Bodenbeschleunigung 0.6 m/s ² nach SIA 261), Baugrundklasse C	Beides sind Eingangsgrössen der Erdbebenbemessung. Die Baugrundklasse ist eine Hinweiskarte und ausdrücklich nicht parzellenscharf; bei einem Bauvorhaben ist sie vor Ort zu prüfen.

Gefahr	Befund an Ihrer Adresse	Was das heisst
Radon	4% Überschreitungswahrscheinlichkeit (Einstufung: gering)	4% Wahrscheinlichkeit, dass in einem Gebäude an diesem Ort der Referenzwert von 300 Bq/m ³ überschritten wird (Einstufung: gering). Sicherheit gibt nur eine Messung im Gebäude; seit 2020 ist Radon bei Neubauten und grösseren Umbauten zu berücksichtigen.
Extremhochwasser	weder beim 100- noch beim 500-jährlichen Ereignis betroffen	Grobe schweizweite Übersicht (BAFU Aquaprotect). Sie rechnet bewusst ohne bestehende Schutzbauten und ersetzt die kantonale Gefahrenkarte nicht.

Quellen: MeteoSchweiz (Hagelgefährdung LEHA-100), BAFU (Sturmgefährdung, Erdbebenzonen und Baugrundklassen nach SIA 261, Aquaprotect), BAG (Radonkarte), alle via geo.admin.ch, Abruf 2026-08-31. Statistische Gefährdungskarten, Status «modelliert»: Sie beschreiben die Region, nicht das einzelne Grundstück.

Umwelt-Kennwerte am Adresspunkt

Kennwert	Wert am Punkt	Einordnung
Strassenlärm Tag	57.1 dB(A)	über Planungswert ES II (55 dB)
Strassenlärm Nacht	49.2 dB(A)	über Planungswert ES II (45 dB)
Bahnlärm Tag	39 dB(A)	unter Planungswert ES II (55 dB)
Bahnlärm Nacht	38.2 dB(A)	unter Planungswert ES II (45 dB)
Oberflächenabfluss-Gefährdung	keine	keine Gefährdung kartiert

Lärmwerte: BAFU sonBASE (modellierte Strassen-/Bahnlärmbelastung). Planungswerte gemäss LSV für Empfindlichkeitsstufe II. Oberflächenabfluss: BAFU-Gefährdungskarte. Referenz-Karten ohne Parzellenschärfe (z.B. Radon) sind bewusst nicht aufgeführt.

Luftqualität

Alle Werte liegen unter den Grenzwerten, ausser Ozon (O₃).

Schadstoff	Wert am Ort	Grenzwert (LRV)	Einordnung
Stickstoffdioxid (NO ₂) Jahresmittel	14 µg/m ³	30 µg/m ³	47% des Grenzwerts
Feinstaub PM10 Jahresmittel	12 µg/m ³	20 µg/m ³	60% des Grenzwerts
Feinstaub PM2.5 Jahresmittel	8 µg/m ³	10 µg/m ³	80% des Grenzwerts
Ozon (O ₃) höchstes monatliches 98-Perzentil der Halbstundenwerte	138 µg/m ³	100 µg/m ³	über dem Grenzwert (138%)

Quelle: BAFU-Luftbelastungskarten (modelliert, Datenstand 01.01.2025), Abruf 2026-08-31. Das BAFU weist ausdrücklich darauf hin, dass **einzelne Bildpunkte nicht zur Bewertung eines Einzelstandorts** heranzuziehen sind: Die Werte beschreiben die Region, nicht Ihr Grundstück. Erhöhte Ozonwerte sind im Sommerhalbjahr in der ganzen Schweiz verbreitet.

Fluglärm, Hochspannung, Mobilfunk

Thema	Befund
Fluglärm	Die Adresse liegt ausserhalb aller Lärmbelastungskurven der zivilen und militärischen Flugplätze (BAZL-Lärmbelastungskataster).
Mobilfunkantennen	nächste Anlage rund 48 m entfernt (Sunrise); im Umkreis von 1'500 m stehen 10 Anlagen (Sunrise, Swisscom, SBB, Salt)
Hochspannungsanlage über 36 kV	nächste Anlage rund 1'000 m entfernt (50 kV)

Quellen: BAZL-Lärmbelastungskataster, BFE-Verzeichnis elektrischer Anlagen über 36 kV, BAKOM-Standorte der Mobilfunkanlagen, via geo.admin.ch, Abruf 2026-08-31. Lokale Verteilleitungen unter 36 kV sind nicht enthalten. Die Antennendistanz sagt nichts über Empfangsqualität oder Immissionen aus; massgebend sind die Standortdatenblätter der Betreiber.

Lage & Erschliessung

Kennwert	Befund
ÖV-Güteklasse (ARE)	C - mittelmässige Erschliessung
Nächste ÖV-Haltestelle	Muri AG, Kreisel, 32 m Luftlinie
Zweitnächste Haltestelle	Muri AG, Luzernstrasse, 225 m Luftlinie
Nächste Schule	Schule Badweiher, 554 m Luftlinie
Nächster Kindergarten	Kindergarten Wey 1 - 3, 414 m Luftlinie
Nächste Einkaufsmöglichkeit	TopShop (Quartierladen), 51 m Luftlinie
Nächste Kirche (Geläut-Distanz)	Pfarrkirche St. Goar, 302 m Luftlinie
Nächster Spielplatz	ohne Namen (OSM), 305 m Luftlinie

Umfeld-Punkte: OpenStreetMap (Abruf 2026-08-31), Distanzen als Luftlinie; massgebend sind die tatsächlichen Wege. Kirchendistanz als Anhaltspunkt für Glockengeläut (keine Lärmprognose). In der interaktiven 3D-Ansicht lassen sich diese Punkte pro Kategorie ein- und ausblenden.

Schulweg-Hinweis: Die Luftlinie zur nächsten Schule (Schule Badweiher, 554 m) quert die **Luzernerstrasse**: heute rund 533 Fahrzeuge/h in der Abendspitze (DTV 4977, NPVM-Modellwert). Der tatsächliche Fussweg kann abweichen (keine Routenberechnung).

Verkehr an der massgebenden Strasse: heute und 2050

Modellierte Verkehrsbelastung des nächstgelegenen erfassten Strassensegments (21 m Luftlinie vom Adresspunkt):

Kennwert	Heute (NPVM 2023)	2050 (Perspektiven, Basis)	Veränderung
Fahrzeuge pro Tag, Jahresdurchschnitt	6558 Fzg	7481 Fzg	+ 14%
Fahrzeuge an einem durchschnittlichen Werktag	7180 Fzg	8347 Fzg	+ 16%
Morgenspitze 7–8 Uhr	565 Fzg/h	665 Fzg/h	+ 18%
Abendspitze 17–18 Uhr	643 Fzg/h	774 Fzg/h	+ 20%
Schwerverkehr werktags (Lastwagen + Lastzüge)	241 Fzg	255 Fzg	+ 6%

Quelle: ARE/UVEK: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) 2023; Verkehrsperspektiven 2050, Szenario Basis (via geo.admin.ch, Abruf 2026-08-31). Modellwerte pro Strassensegment (Status «modelliert»), keine Messung am Punkt. Die Lärm-Kennwerte oben (sonBASE) basieren auf demselben Verkehrsmodell.

Photovoltaik: Was Ihr Dach kann, und was der Nachbarbau davon nimmt

Ihr Dach trägt rechnerisch eine Anlage von rund 36.2 kWp; an einem wolkenlosen Sommertag sind damit etwa 233 kWh möglich.

Die Dachflächen stammen aus dem 3D-Gebäudemodell des Bundes (LOD2), also mit echter Neigung und Ausrichtung statt einer Annahme. Der **Jahresertrag** stammt weiterhin vom BFE-Sonnendach, das ein eigenes Einstrahlungsmodell samt heutiger Verschattung rechnet. Parzello ergänzt die Frage, die dort niemand beantworten kann: **wie viel Sonne der maximal zulässige Nachbarbau vom Dach wegnimmt.**

Kennwert	Wert	Grundlage
Dachfläche gesamt	246 m ²	swissBUILDINGS3D 3.0 (LOD2)
Ausrichtung der Teilflächen	West: 91 m ² (16° geneigt) Ost: 88 m ² (17° geneigt) Nord: 34 m ² (16° geneigt) Süd: 34 m ² (16° geneigt)	aus der Dachgeometrie berechnet
Mögliche Anlagengrösse	≈36.2 kWp	Annahme: 70% der Fläche belegbar, 21% Modulwirkungsgrad
Wolkenloser Sommertag (21. Juni)	≈233 kWh	Klarhimmel-Modell, 80% Systemwirkungsgrad, heutige Verschattung berücksichtigt
Jahreseinstrahlung	290'140 kWh	BFE-Sonnendach, Eignung «sehr gut»
Verlust durch das Verbauungsszenario	1.7% der direkten Einstrahlung	Strahlverfolgung gegen den Regelbaukörper, Jahresgang

Am stärksten wirkt sich der Nachbarbau im **Juli** aus (2.5% der direkten Einstrahlung in diesem Monat).

Bemerkenswert: Am Referenzpunkt verstellt das Szenario 30% der Blickrichtungen, dem Dach nimmt es nur 1.7% der direkten Einstrahlung. Der Grund ist die Höhe: Was einen Sitzplatz beschattet, erreicht ein Dach oft nicht mehr.

Status «modelliert»: Anlagengrösse und Tagesertrag sind Schätzungen mit den oben genannten Annahmen und einem Klarhimmel-Modell ohne Wetterstatistik; sie ersetzen keine Anlagenplanung. Belastbar ist das **Verhältnis**. Der Verschattungsverlust vergleicht dieselbe Dachfläche mit und ohne Nachbarbau. Diffuse Einstrahlung ist im Verlust nicht mitgerechnet, der tatsächliche Ertragsverlust liegt deshalb eher etwas höher.

7. Woher jede Angabe stammt

Jede Zahl in diesem Bericht mit Quelle, Stichtag und Ehrlichkeitsstatus. Wer nachprüfen will, findet hier den Weg.

Angabe	Quelle	Abruf/Stand	Status
Parzellengeometrie, Nachbarparzellen	Amtliche Vermessung via geo.admin.ch	2026-08-31	im Register bestätigt
Nutzungszone Szenario-Parzellen: Hochwassergefahrenzone 1, Kernzone [K]	ÖREB-Kataster Kanton Aargau (EGRID-Auszug)	2026-08-31	im Register bestätigt
Lärmempfindlichkeit: Empfindlichkeitsstufe III	ÖREB-Kataster Kanton Aargau	2026-08-31	im Register bestätigt
Bestandsgebäude 3D	swisstopo swissBUILDINGS3D 3.0 (CityGML, LOD2), Datenstand 2024-01-01	2026-08-31	im Register bestätigt (Stand beachten)
Neuere Gebäude (Ergänzung)	OpenStreetMap-Footprints, Höhe geschätzt	2026-08-31	modelliert
Gelände	swisstopo swissALTI3D (Höhenraster)	2026-08-31	im Register bestätigt
Gelände-Fernhorizont bis 40 km (Erdkrümmung + Standardrefraktion)	swisstopo swissALTI3D via GeoAdmin-Profil-API	2026-08-31	im Register bestätigt (Höhen), deterministisch berechnet
PV-Potenzial (≈ 36.2 kWp) und Verschattungsverlust 1.7%	Dachgeometrie swissBUILDINGS3D 3.0 (LOD2); Klarhimmel-Modell und Strahlverfolgung Parzello; Jahresertrag BFE-Sonnendach	2026-08-31	modelliert (deklarierte Annahmen)
Luftbelastung (NO ₂ , PM10, PM2.5, Ozon)	BAFU-Luftbelastungskarten via WMS, Datenstand 01.01.2025	2026-08-31	modelliert (regional, nicht parzellenscharf)
Seesicht (Sichtlinie zum Ufer)	swisstopo swissALTI3D-Profile, Seen aus BAFU vec25	2026-08-31	deterministisch berechnet
Fluglärm, Hochspannungs- und Mobilfunkanlagen	BAZL-Lärmbelastungskataster; BFE elektrische Anlagen über 36 kV; BAKOM-Mobilfunkstandorte	2026-08-31	im Register bestätigt
Zeitreise (historische Kartenausschnitte)	swisstopo-Zeitreihen und SWISSIMAGE via WMS (TIME-Parameter)	2026-08-31	dokumentiert (historische Landeskarten)
Namen der horizontbildenden Höhenzüge	swisstopo swissNAMES3D via geo.admin.ch	2026-08-31	im Register bestätigt
Zonen-Screening Nachbarparzellen (Flächenanteile)	ÖREB-Kataster AG, EGRID-Auszüge (AreaShare)	2026-08-31	im Register bestätigt
Lärm-Kennwerte	BAFU sonBASE via WMS GetFeatureInfo	2026-08-31	modelliert (BAFU)

Angabe	Quelle	Abruf/Stand	Status
Oberflächenabfluss	BAFU-Gefährdungskarte via WMS	2026-08-31	modelliert (BAFU)
ÖV-Güteklasse und Haltestellen	ARE Güteklassen / BAV Haltestellenverzeichnis via geo.admin.ch	2026-08-31	im Register bestätigt
Solarpotenzial Dach	BFE Sonnendach (ch.bfe.solarenergie-eignung-daecher)	2026-08-31	modelliert (BFE)
Szenario Parzelle 3422: Kernzone K: Gesamthöhe 15 m, Grenzabstand 4 m	BNO Muri vom 21.06.2018 (Genehmigung Regierungsrat RRB 2019-000184 vom 27.02.2019), § 9 Abs. 1	2019-02-27	dokumentiert (Richtwert)
Verkehrsbelastung heute (DTV/DWV, Spitzenstunden)	ARE/UVEK: Nationales Personenverkehrsmodell (NPVM) 2023, via geo.admin.ch	2026-08-31	modelliert
Verkehrsbelastung 2050	ARE/UVEK: Verkehrsperspektiven 2050, Szenario Basis, via geo.admin.ch	2026-08-31	modelliert
Umfeld-Punkte (Schule, Kindergarten, Einkauf, Kirche, Spielplatz) und Schulweg-Querung	OpenStreetMap (Overpass), Luftlinien-Distanzen	2026-08-31	modelliert
Ersatzneubau-Radar: Bestand und zulässige Geschossfläche der bebauten Nachbarparzellen	GWR (BFS) für den Bestand, Zonenmasse gemäss Regelquelle, ÖREB-Kataster für die Zonenzuordnung	2026-08-31	modelliert (Näherung)
Naturgefahren: Hagel, Sturm, Erdbeben, Radon, Extremhochwasser	MeteoSchweiz (Hagelgefährdung), BAFU (Sturm, Erdbebenzonen/Baugrundklassen SIA 261, Aquaprotect), BAG (Radon), via geo.admin.ch	2026-08-31	modelliert (statistische Gefährdungskarten)
Baujahr, Heizsystem und Energieträger des Gebäudes	Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (BFS) via geo.admin.ch; Codelisten Merkmalskatalog BFS	2026-08-31	im Register bestätigt
Ausnutzungsreserve eigene Parzelle: $\approx 1204 \text{ m}^2$ (Zonenmasse $\times$ GWR-Bestand)	BNO Muri vom 21.06.2018 (Genehmigung Regierungsrat RRB 2019-000184 vom 27.02.2019), § 9 Abs. 1; GWR via geo.admin.ch (ch.bfs.gebaeude_wohnungs_register)	2026-08-31	modelliert (Näherung)

8. Empfohlene nächste Schritte

Wer besitzt die Parzellen, die sich verändern könnten?

Diese Auskunft steht Ihnen zu, ohne dass Sie einen Grund angeben müssen.

Wer eine Nachbarparzelle besitzt, sagt viel über die Wahrscheinlichkeit einer Überbauung aus: Eine **Erbengemeinschaft** ist ein häufiger Auslöser für Verkauf und Neubau, ein vor Jahrzehnten erworbenes Grundstück steht vor dem Generationenwechsel, und eine Immobiliengesellschaft als Eigentümerin baut in aller Regel früher als eine Privatperson.

Was Sie ohne Interessennachweis erhalten	Wo	Kosten
Name und Identifikation der Eigentümerschaft, Eigentumsform (z.B. Allein-, Mit- oder Gesamteigentum wie bei einer Erbengemeinschaft) und das Erwerbsdatum	Grundbuchamt, Kanton Aargau. Online über das SmartService-Portal des Kantons Aargau, Dienstleistung «Grundbuchauszug». Wählen Sie den öffentlichen Auszug https://www.ag.ch/de/smartserviceportal/dienstleistungen?dl=grundbuchauszug-f0b264bc-5549-417a-b03c-27b840dd5a42_de	CHF 30 für das erste Grundstück, CHF 15 für jedes weitere desselben Eigentümers, zuzüglich CHF 1.20 Versand

Für diesen Bericht relevant sind die Parzellen **3422** (Ihre eigene Parzelle ist 2416). Die Parzellennummer und die Gemeinde genügen für die Bestellung.

Rechtsgrundlage: Art. 970 Abs. 2 ZGB. Diese drei Angaben sind ohne Interessennachweis erhältlich; alles Weitere (Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte, Belege) setzt ein glaubhaft gemachtes Interesse voraus. **Parzello führt bewusst keine Eigentümernamen im Bericht:** Sie stehen in keinem offenen Register, sie liessen sich nicht deterministisch berechnen, und dieser Bericht ist zum Weitergeben gedacht. Die Auskunft einzuholen bleibt Ihre Entscheidung. Bezugsweg und Gebühren geprüft am 2026-08-29.

- Verbindliche Auskunft der Bauverwaltung zu Zone, Massvorschriften und hängigen Planungen der orange markierten Parzellen einholen.
- Laufende Baugesuche im Amtsblatt beobachten (Publikationspflicht vor Baubeginn).

Kurz erklärt: die Begriffe in diesem Bericht

Regelbaukörper — das grösstmögliche Gebäude, das eine Bauordnung auf einer Parzelle erlaubt, ohne Ausnahmen und Sonderbewilligungen.

Grenzabstand — der Mindestabstand, den ein Gebäude zur Parzellengrenze einhalten muss. Viele Zonen kennen einen kleinen (Längsseite) und einen grossen (Hauptfassade).

Gesamthöhe — die maximal zulässige Höhe eines Gebäudes, gemessen ab gewachsenem Terrain bis zum höchsten Punkt.

Ausnutzungsziffer (AZ) — wie viel Geschossfläche pro Quadratmeter Land gebaut werden darf. AZ 0.6 heisst: auf 1000 m² Land 600 m² Geschossfläche.

Geschossfläche — die Summe aller Wohn- und Nutzflächen über alle Stockwerke. Ein grober Massstab dafür, wie viel Haus auf eine Parzelle passt.

Bestandesgarantie — bestehende Gebäude dürfen bleiben, auch wenn sie heutige Vorschriften nicht mehr erfüllen. Bei einem Neubau gelten die aktuellen Regeln.

ÖREB-Kataster — amtliches Verzeichnis der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen: Zonen, Lärmstufen, Gefahrenzonen, Baulinien.

Empfindlichkeitsstufe (ES) — Lärmschutzkategorie einer Zone. Sie bestimmt, wie viel Lärm dort zulässig ist; ES II gilt für reine Wohnzonen.

Planungswert — der Lärmwert, der bei neuen Bauzonen und Neubauten eingehalten werden sollte. Strenger als der Grenzwert für bestehende Bauten.

GWR — eidgenössisches Gebäude- und Wohnungsregister: Baujahr, Fläche, Geschosse und Heizung jedes Gebäudes der Schweiz.

Gradzahlen bei Blickrichtungen — Kompassrichtungen, von Norden (0°) im Uhrzeigersinn gemessen: 90° ist Osten, 180° Süden, 270° Westen.

Modelliert — die Angabe stammt nicht direkt aus einem Register, sondern aus einer nachvollziehbaren Berechnung oder Annahme. Siehe Kapitel 7.