

Erschliessungsplanung

Erschliessungsprogramm

Nach § 33 Abs. 2 BauG

Planungsbericht



Orthofoto 2023 (Daten des Kantons Aargau)

KOCH + PARTNER
INGENIEURE GEOMETER PLANER

E-MAIL INFO@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

IM BIFANG 2
5080 LAUFENBURG

FON +41 (062) 869 80 80

MAGDENERSTRASSE 2
4310 RHEINFELDEN

FON +41 (061) 836 96 80

Auftragsnummer
Status

K017.001.143.00
Beschlussfassung

Verfasser

Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU/SIA
Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU

Verfassungsdatum

7. Januar 2025 Kontrolle 

Dateiname

Ber_Erschliessungsprogramm_Sisseln_20250107.docx

Copyright

© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zweck und Rechtswirkung	4
1.3	Gebiete	5
2	Grundlagen	6
2.1	Rechtliche Grundlagen	6
2.2	Planungsgrundlagen	7
2.3	Stand der Erschliessung	7
3	Analyse Teilgebiete	9
3.1	Spezialzone Lehmgrube	9
3.2	Eichenweg / Bahnhofstrasse	11
3.3	Friedweg	12
3.4	Innermatt	14
4	Erschliessungsprogramm	18
4.1	Verteilschlüssel Kosten	18
4.2	Grobkostenschätzung	19
4.3	Spezialzone Lehmgrube	20
4.4	Eichenweg / Bahnhofstrasse	22
4.5	Friedweg	24
4.6	Innermatt	26
5	Finanzierung und Etappierungsvorschlag	28
6	Weiteres Vorgehen	30
	Beilagen	31
	Abbildungen	31
	Tabellen	31

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Gemäss Art. 19 Abs. 2 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist das Gemeinwesen verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten und die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen.

Die rechtliche Grundlage zur Realisierung des Erschliessungsprogramms auf der kantonalen Ebene wurde mit § 33 Abs. 1 und 2 Baugesetz (BauG) geschaffen. Gemäss dieser Rechtsgrundlage sind die Gemeinden verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen und zu diesem Zweck ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten.

Unter baurechtliche Erschliessung ist zu verstehen, dass eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, Trink- und Löschwasser sowie Energieversorgung und eine vorschriftsgemässe Abwasserbeseitigung geschaffen werden oder vorhanden sind (siehe § 32 BauG). Ist diese baurechtliche Erschliessung vorhanden, so wird ein Grundstück als baureif beurteilt.

Die Gemeinde Sisseln hat gestützt darauf am 21. März 2024 das Ingenieur- und Planungsbüro Koch + Partner beauftragt, ein Erschliessungsprogramm zu erarbeiten.

1.2 Zweck und Rechtswirkung

Das Erschliessungsprogramm wurde unabhängig von einer Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Sisseln erarbeitet. Als Führungsinstrument des Gemeinderats bezweckt es die räumlich sinnvolle, zeitgerechte und finanziell tragbare Steuerung der Erschliessung der grösseren unbebauten oder teilweise überbauten Bauzonenflächen der Gemeinde. Das Erschliessungsprogramm ist behördenverbindlich. Eine Beschlussfassung über einzelne Kredite für die Erstellung oder Erneuerung einer Erschliessungsanlage bleiben vorbehalten.

Mit dem Erschliessungsprogramm sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Aufzeigen, wie die Pflicht der zeitgerechten Erschliessung durch die Gemeinde gemäss Art. 19 RPG erfüllt werden kann
- Möglichst rasche Bereitstellung von Erschliessungsplanungsgrundlagen für bauwillige Grundeigentümerschaften und Bauherrschaften
- Finanzierbarkeit der Erschliessungsanlagen aufzeigen

1.3 Gebiete

Das vorliegende Erschliessungsprogramm wird für die nachfolgenden Gebiete erarbeitet:

- Spezialzone Lehmgrube
- Eichenweg / Verlegung Bahnhofstrasse
- Friedweg
- Innermatt



Abbildung 1: Übersicht Gebiete (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und © swisstopo)

Neben den aufgeführten vier Gebieten sind in der Gemeinde Sisseln noch weitere Gebiete (Arbeitszonen) im Sisslerfeld vorhanden, welche noch nicht erschlossen sind. Aufgrund der laufenden, übergeordneten Planung des Kantons im Sisslerfeld können diese Flächen aber zurzeit nicht in einem kommunalen Erschliessungsprogramm abgebildet werden. Sie werden in diesem Erschliessungsprogramm daher nicht betrachtet.

2 Grundlagen

2.1 Rechtliche Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetze und Verordnungen

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- [2] Verordnung über die Raumplanung (RPV)
vom 2. Oktober 1989 (SR 700.1)
- [3] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- [4] Lärmschutzverordnung (LSV)
vom 15. Dezember 1989 (SR 814.41)

2.1.2 Kantonale Gesetze und Verordnungen

- [5] Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- [6] Bauverordnung (BauV)
vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)
- [7] Verordnung über Landumlegung, Grenzbereinigung und Enteignung (LEV)
vom 23. Februar 1994 (SAR 713.112)

2.1.3 Kommunale Verordnungen, Reglemente und Pläne

- [8] Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Sisseln
vom 11. Juni 2016
- [9] Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'000
vom 11. Juni 2016
- [10] Abwasserreglement der Gemeinde Sisseln
vom 23. November 2023
- [11] Wasserreglement der Gemeinde Sisseln
vom 23. November 2023
- [12] Strassenreglement der Gemeinde Sisseln
vom 23. November 2023
- [13] Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen
vom 23. November 2023
- [14] Reglement über den Netzanschluss, die Netznutzung und die Lieferung von Elektrizität

2.2 Planungsgrundlagen

Die Planungsarbeiten stützen sich auf folgende Planungsgrundlagen:

- Generelle Entwässerungsplanung (GEP) 2. Generation (Koch + Partner)
- Bauprojekt Verbreiterung Friedweg
- Erschliessungskonzept Innermatt (KSL Ingenieure AG)

2.3 Stand der Erschliessung

Die Fachkarte «Stand der Erschliessung» (siehe Abbildung 2) zeigt grob auf, welche Reserveflächen in den Bauzonen bestehen, ob sie bereits erschlossen sind bzw. in welchem Zeithorizont die unbebauten Bauzonenflächen voraussichtlich erschlossen werden könnten.

Die Gemeinde Sisseln verfügt noch über unbebaute Bauzonen. Dabei existieren vier Gebiete mit Erschliessungsbedarf:

Spezialzone Lehmgrube

Die Bauzonenflächen in der Spezialzone Lehmgrube sind noch nicht erschlossen. Die Herstellung der Baureife ist innerhalb von 5 Jahren möglich.

Eichenweg / Verlegung Bahnhofstrasse

Im Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse sind die Bauzonen mehrheitlich ebenfalls noch nicht erschlossen. Vereinzelt sind Liegenschaften bereits baureif. Für die restlichen Liegenschaften können innerhalb von 5 Jahren die Baureife hergestellt werden.

Friedweg

Die Bauzonen im Gebiet Friedweg sind allesamt bereits überbaut und erschlossen. Der Friedweg erfüllt jedoch noch nicht die Anforderungen an eine Gemeindestrasse (zu schmal, fehlende Randabschlüsse).

Innermatt

Das Gebiet Innermatt verfügt sowohl über baureife Wohn- und Mischzonen sowie langfristige Reserven von Wohn-/Mischzonen sowie Arbeitszonen.

Weiter sind vereinzelte Flächen im überbauten Gebiet auf der Abbildung 2 ersichtlich, welche jedoch baureif und damit bereits erschlossen sind.



Abbildung 2: Aktueller Stand der Erschliessung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und © swisstopo)

3 Analyse Teilgebiete

3.1 Spezialzone Lehmgrube

3.1.1 Lage und Zonierung

Das Gebiet «Spezialzone Lehmgrube» befindet sich im Osten der Gemeinde Sisseln. Das Gebiet ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der gleichnamigen Spezialzone zugewiesen. Diese ist für die Wohnnutzung bestimmt. Nicht störendes Gewerbe ist ebenfalls zugelassen. Für die Erschliessung und Bebauung ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Für die Bebauung ist die Mehrfamilienhausstruktur vorgesehen. Im westlichen Bereich sind auch Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser möglich.

3.1.2 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Der südliche Teil des Gebietes ist bereits «planerisch» erschlossen. In der Abbildung 3 ist ersichtlich, dass die geplanten Erschliessungsstrassen bereits abparzelliert sind. Die Erschliessung für den nördlichen Teil hingegen ist noch nicht abschliessend geregelt. Da für das gesamte Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist eine separate Betrachtung der Erschliessung nicht zielführend.



Abbildung 3: Übersicht Amtliche Vermessung Spezialzone Lehmgrube (Daten des Kantons Aargau)

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Das Gebiet ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) 2. Generation noch nicht erschlossen. Für das Gebiet gilt das Trennsystem. Dieses ist bei der Überbauung umzusetzen. Die Kosten für die Erschliessung Kanalisation werden auf ca. CHF 430'000 geschätzt. Diese Massnahme (Nr. 205) wird als 3. Priorität eingestuft (Zeithorizont 6-15 Jahre).

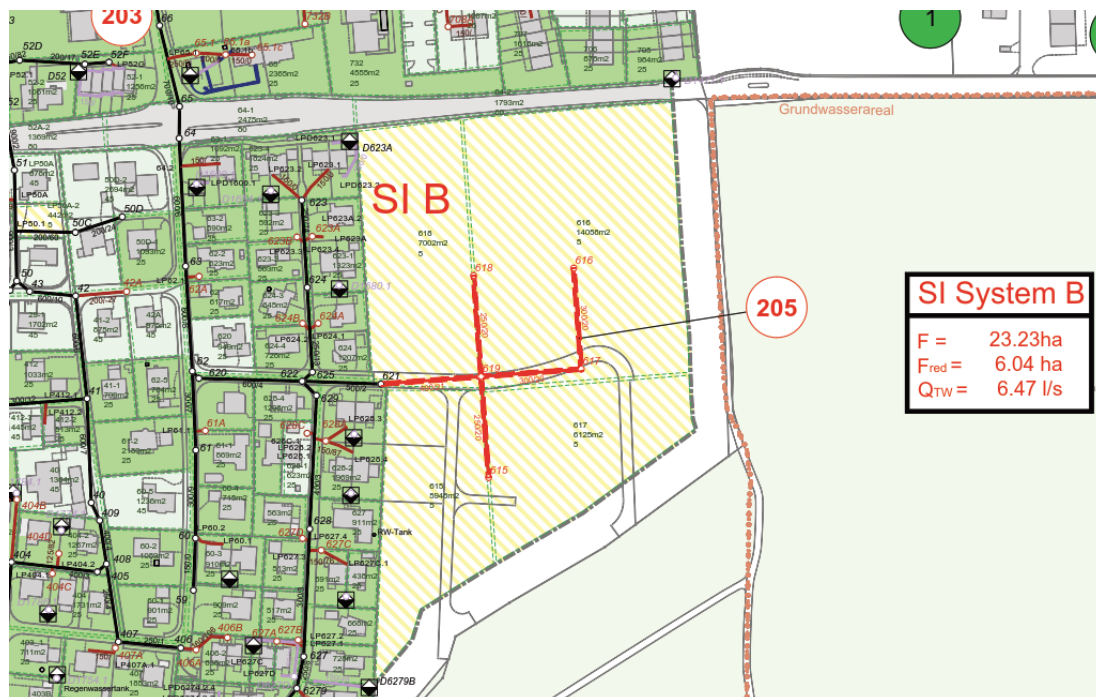


Abbildung 4: Auszug GEP 2. Generation Spezialzone Lehmgrube

Erschliessung Trink-/Löschwasser

Das Gebiet ist aktuell nicht mit einer Trinkwasserleitung erschlossen. Es bestehen jedoch mögliche Anschlüsse ab der Hauptstrasse und Waldstrasse.

Erschliessung Elektro

Bezüglich Elektroerschliessung liegt im westlichen Teil des Gebiets Lehmgrube die Verteilkabine Waldstrasse Ost, welche für eine spätere Elektroerschliessung genutzt werden kann.

3.1.3 Bebauungsstudie

Im Februar 2012 untersuchten die Architekten Leo Balmer und Urs Schweizer die Bebauungsmöglichkeiten des Gebiets im Rahmen der Umzonung in die Spezialzone Lehmgrube und der Erarbeitung eines Gestaltungsplans. Dabei wurden diverse Varianten entworfen und ausgelotet. Die Studie verdeutlichte, dass die Erschliessung dieses Gebiets im Zusammenhang mit der Bebauung ausgearbeitet werden muss und daher im Rahmen einer Gesamtüberbauung grösstenteils durch private Mittel zu finanzieren ist.

3.2 Eichenweg / Bahnhofstrasse

3.2.1 Lage und Zonierung

Das Gebiet «Eichenweg / Bahnhofstrasse» befindet sich im Süden der Gemeinde Sisseln. Das Gebiet ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Wohnzone W2 zugewiesen. Die Wohnzone W2 ist für Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestimmt.

3.2.2 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Auch in diesem Gebiet ist die verkehrliche Erschliessung bereits «planerisch» geregelt und abparzelliert. Die bestehende Bahnhofstrasse verläuft quer durch den Südwesten des Gebietes. Anhand der neuen Parzellierung ist erkennbar, dass diese rechtwinklig umgelegt wird.

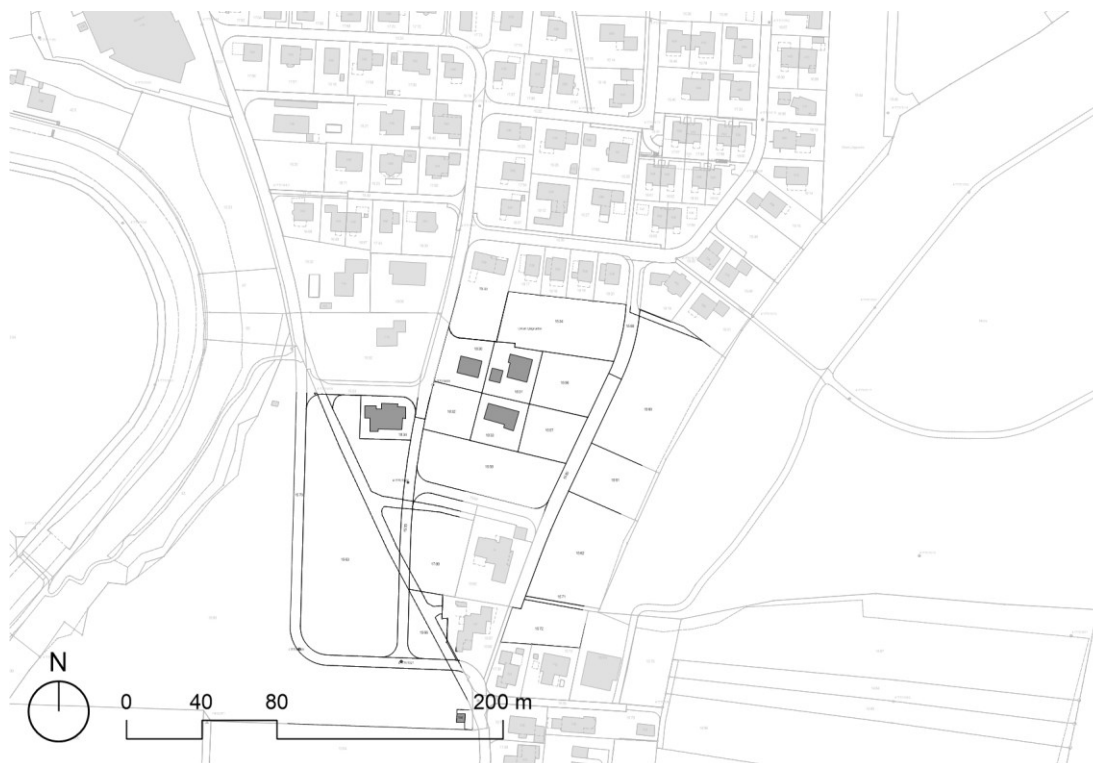


Abbildung 5: Übersicht Amtliche Vermessung Eichenweg / Bahnhofstrasse (Daten des Kantons Aargau)

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Das Gebiet ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) 2. Generation grösstenteils noch nicht erschlossen. Für das Gebiet gilt das Trennsystem. Dieses ist bei der Überbauung umzusetzen. Die bestehende Kanalisation der Bahnhofstrasse soll entsprechend der neuen Strassenlinienführung verlegt werden. Die Kosten für die Erschliessung Kanalisation werden auf ca. CHF 700'000 geschätzt. Die Massnahme Nr. 204 wird als 1. Priorität eingestuft (Zeithorizont 1-2 Jahre). Im Gebiet Grossmatt

soll zudem eine zentrale Versickerungsanlage errichtet werden (siehe Massnahme Nr. 401 in der Abbildung 6), welche der 3. Priorität (Zeithorizont 6-15 Jahre) zugewiesen wurde. Die erste Kostenschätzung für diese Massnahme beläuft sich auf ca. CHF 120'000.



Abbildung 6: Auszug GEP 2. Generation Eichenweg / Bahnhofstrasse

Erschliessung Trink-/Löschwasser

Das Gebiet ist bereits teilweise (auch entlang der bisherigen Strassenlinienführung) mit Trinkwasserleitung erschlossen. Die Leitungen müssten analog der Schmutzwasserleitung gemäss GEP angepasst bzw. erweitert werden.

Erschliessung Elektro

Das Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse ist bezüglich Elektroerschliessung ebenfalls bereits teilweise erschlossen (Rütistrasse und Teil Eichenweg). Das Netz muss noch weiter ausgebaut bzw. geschlossen werden und an die künftige Linienführung der Bahnhofstrasse angepasst werden.

3.3 Friedweg

3.3.1 Lage und Zonierung

Das Gebiet «Friedweg» befindet sich im Norden der Gemeinde Sisseln und umfasst die Liegenschaften Nrn. 302, 304, 305 und 308 mit der Kapelle und dem Friedhof. Es liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

3.3.2 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Die verkehrliche Erschliessung ist bereits gewährleistet. Es besteht jedoch die Notwendigkeit, aufgrund der geplanten Parkplätze den Friedweg zu verbreitern. Das entsprechende Bauprojekt ist bereits durch die Firma Koch + Partner in Erarbeitung. Nördlich des Friedwegs auf der Parzelle Nr. 302 sowie südlich auf der Parzelle Nr. 305 sollen zudem Parkplätze entstehen. Die Baukosten für das Projekt belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag vom Juni 2024 (Koch + Partner) auf ca. CHF 148'000.



Abbildung 7: Bauprojekt Anpassung Friedweg und Erstellung Parkplätze, Situation

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Das Gebiet ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) 2. Generation noch nicht erschlossen. Für das Gebiet gilt das Teil-Trennsystem. Die Kosten für die Erschliessung mit der Kanalisation werden auf ca. CHF 140'000 geschätzt. Die Massnahme wird als 1. Priorität eingestuft (Zeithorizont 1-2 Jahre). Im Zuge der Fremdwasserreduktion soll auf der Parzelle Nr. 302 ein Versickerungsschacht installiert werden, dessen Kosten auf ca. CHF 5'000 geschätzt werden (Massnahme Nr. 301).

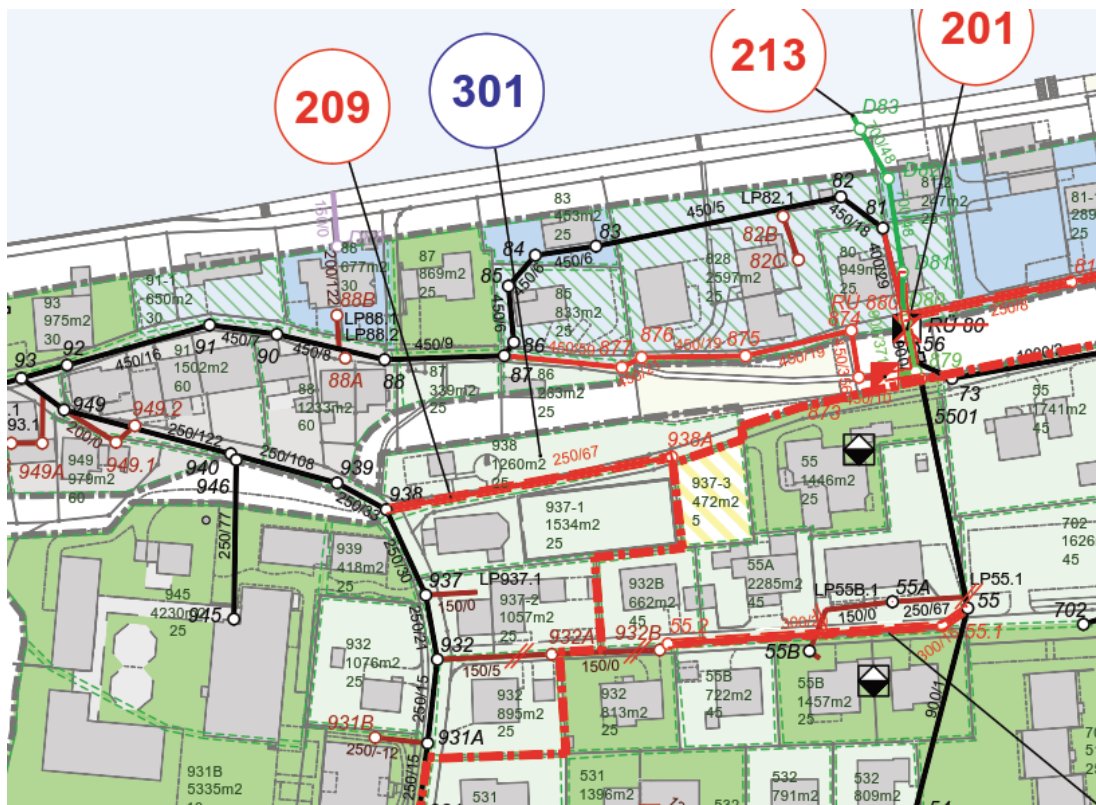


Abbildung 8: Auszug GEP 2. Generation Friedweg

Erschliessung Trink-/Löschwasser

Das Gebiet ist bereits mit einer Trinkwasserleitung erschlossen.

Erschliessung Elektro

Das Gebiet ist bereits erschlossen.

3.4 Innermatt

3.4.1 Lage und Zonierung

Das Gebiet «Innere matt» liegt im Nordwesten der Gemeinde Sisseln. Der westliche Teil davon ist der Gewerbezone zugewiesen. Die östliche Hälfte liegt in der Wohnzone W3, der Wohn- und Gewerbezone WG3 und der Dorfzone D (siehe Abbildung 9).

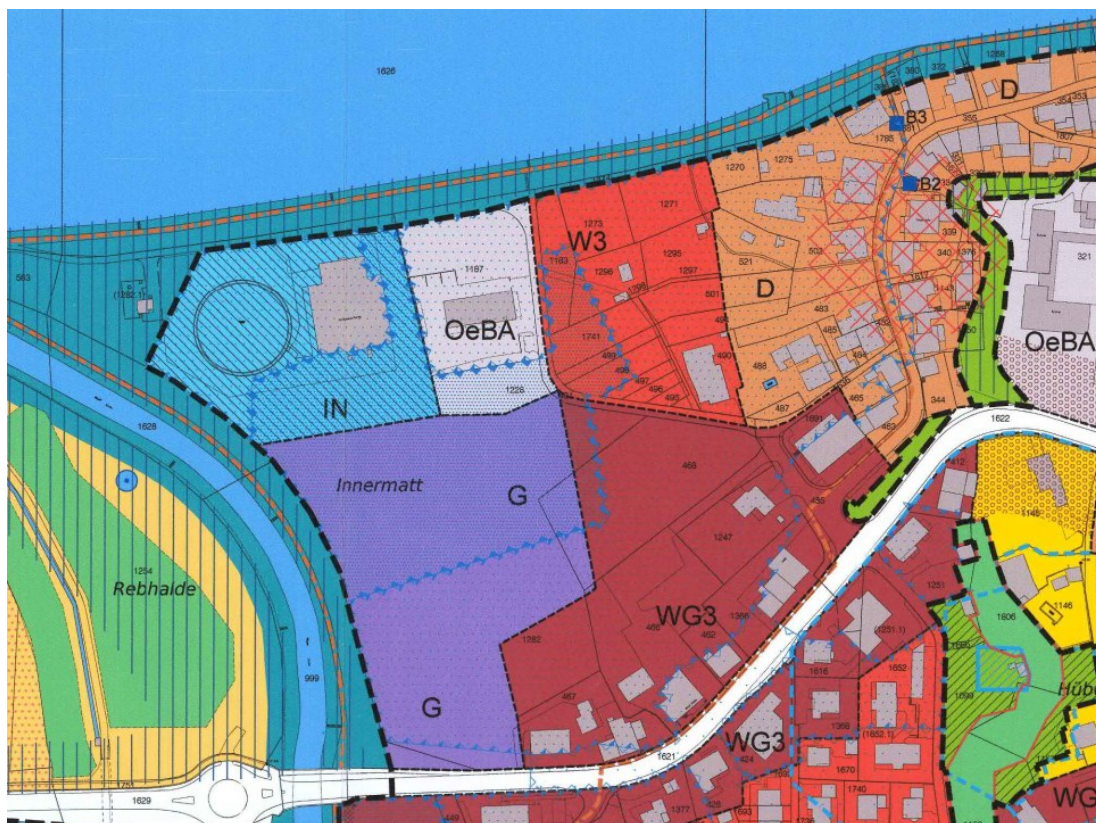


Abbildung 9: Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan vom 11. Juni 2016

3.4.2 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Das Gebiet ist bereits teilweise erschlossen. Die Innermattstrasse verfügt bereits über eine Strassenentwässerung, jedoch nur punktuell über einen Randabschluss. Zudem ist der Belag nicht mehr im besten Zustand. Es drängt sich Ausbau der Innermattstrasse auf. Für den nordöstlichen Teil wird derzeit ein Erschliessungsplan erarbeitet, der die Erschliessung dieses Abschnitts regeln soll. Das Erschliessungskonzept sowie die geplante künftige Parzellenstruktur sind in der Abbildung 10 ersichtlich. Für den westlichen Teil ist die vollständige Erschliessung ab Innermatt- oder Hauptstrasse im Zuge der Bebauung umsetzbar und mit dem entsprechenden Bauprojekt zu erstellen. Die Parzellen in der WG3 (Teilfläche Parzelle Nr. 1282, Parzelle Nr. 468) werden als ungenügend erschlossen beurteilt. Für den südwestlichen Teil (Gewerbezone) ist eine Erschliessung ab Innermatt- oder Hauptstrasse denkbar und im Zuge der Bebauung zu planen und umzusetzen. Dieser Teil ist als langfristige Reserve angedacht.

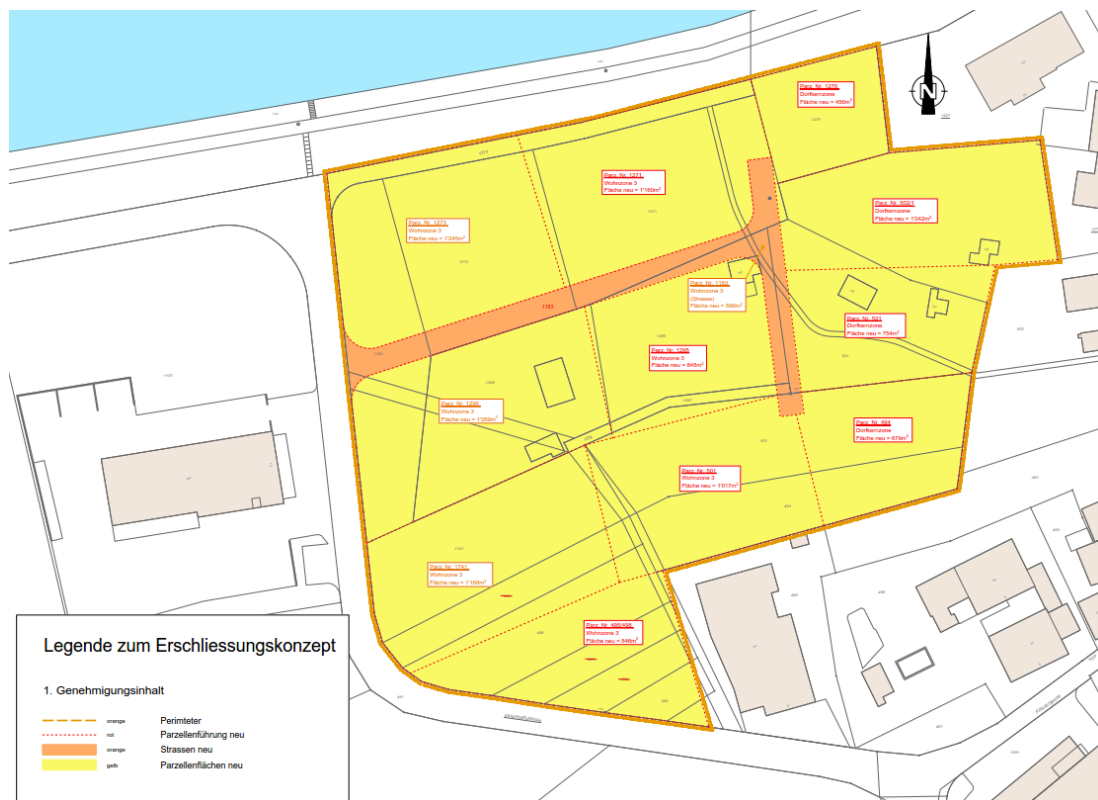


Abbildung 10: Erschliessungskonzept zum Erschliessungsplan Innermatt (Projekt: KSL Ingenieure AG)

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Das Gebiet ist gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) 2. Generation teilweise erschlossen. Für das Gebiet gilt das Teil-Trennsystem. Die Erschliessung folgt mit zwei Massnahmen:

- Massnahme Nr. 206 (Erschliessung Innermatt): CHF 230'000, 3. Priorität (Zeithorizont 6-15 Jahre)
- Massnahme Nr. 207 (Erschliessung Innermatt West): CHF 630'000, 3. Priorität (Zeithorizont 6-15 Jahre)

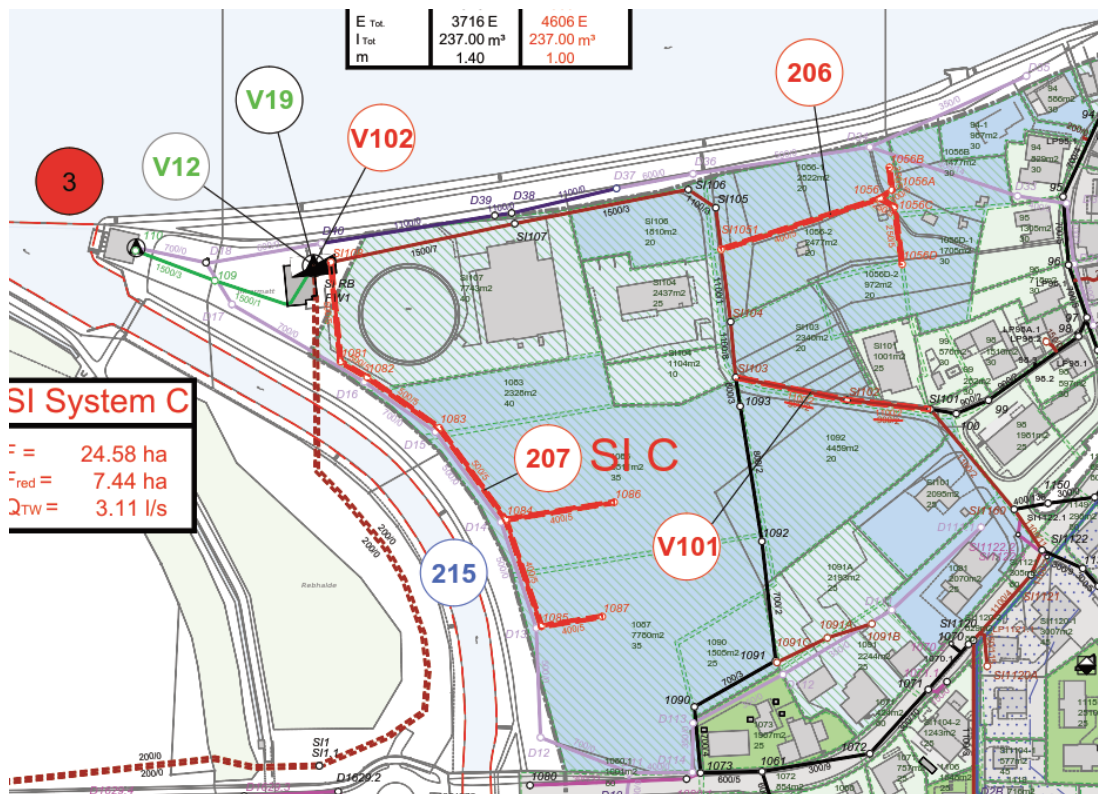


Abbildung 11: Auszug GEP 2. Generation Innermatt

Erschliessung Trink-/Löschwasser

Das Gebiet ist bereits grob mit einer Trinkwasserleitung entlang der Innermatt erschlossen. Es besteht jedoch Bedarf, das Leitungsnetz engmaschiger auszubauen und wo möglich einen Ringschluss zu erstellen.

Erschliessung Elektro

Die Elektroerschliessung erfolgt im Bestand ebenfalls entlang der Innermattstrasse und ein engmaschigerer Netzausbau ist angezeigt.

4 Erschliessungsprogramm

4.1 Verteilschlüssel Kosten

Bei den beschriebenen Erschliessungsanlagen handelt es sich um Anlagen der Feinerschliessung. Der Verteilschlüssel der Erschliessungskosten für den Strassenbau, Anlagen der Wasserversorgung und Anlagen der Abwasserbeseitigung basiert auf dem Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Sisseln vom 23. November 2023. Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen (§ 12 Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen). Demnach ist für das Erschliessungsprogramm folgende Kategorisierung der Feinerschliessung (Teil Strassenbau) notwendig:

- Quartierserschliessungsstrasse, durchgehende Strasse (QES)
- Quartierserschliessungsstrasse, Stichstrasse (QES)
- Industrieerschliessungsstrasse (IES)

Daraus ergeben sich für die Erschliessung folgende Beitragssätze gemäss Anhang 1 bis 3:

Tabelle 1: Verteilschlüssel Erschliessungskosten gemäss Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Position	Gemeinde	Grundeigentümerschaft	Anwendung
Strassenbau durchgehende Strasse	30%	70%	Eichenweg / Bahnhofstrasse, Innermattstrasse
Strassenbau Stichstrasse, Industrieerschliessungsstrasse	0%	100%	Lehmgrube, Innermatt
Wasserversorgung mit teilweise Groberschliessungsfunktion	30%	70%	Eichenweg / Bahnhofstrasse
Wasserversorgung Feinerschliessung	0%	100%	Lehmgrube, Innermatt
Abwasserbeseitigung mit teilweise Groberschliessungsfunktion	30%	70%	Eichenweg / Bahnhofstrasse
Abwasserbeseitigung Feinerschliessung	0%	100%	Lehmgrube, Innermatt

Das Bauprojekt Friedweg wird als Erneuerung der bestehenden Verkehrerschliessung betrachtet und die Kosten demnach zu 100% von der Gemeinde finanziert werden.

Die Kosten für die Elektroerschliessung werden durch die Gemeinde (Elektra Sisseln) mittels Spezialfinanzierung getragen.

4.2 Grobkostenschätzung

Für die Teilgebiete wurde eine Grobkostenschätzung erstellt. Die folgenden Kosten basieren auf dieser Berechnung, welche dem Erschliessungsprogramm als Beilage [1] angefügt ist. Die Grobkostenschätzung weist eine Genauigkeit von +/- 30% auf.

Ergänzend zu der Grobkostenschätzung sind diesem Bericht Erschliessungskonzepte zur Wasserversorgung (Beilage [2]) sowie für die Elektroerschliessung von der AEW Energie (Beilage [3]) angefügt.

4.3 Spezialzone Lehmgrube

4.3.1 Objektblatt

Verfahren:	Gestaltungsplan, Landumlegung		
Zone:	SpL	Fläche:	3.31 ha
Arealüberbauung:	möglich		
Etappierung:	möglich		



KOSTENSCHÄTZUNG	Gemeinde	Grundeigentümer
Gestaltungsplan	-	ca. 90'000.- Fr.
Strassenbau	-	ca. 870'000.- Fr.
Kanalisation	-	ca. 600'000.- Fr.
Wasserversorgung	-	ca. 210'000.- Fr.
Elektroversorgung	ca. 330'000.- Fr.	-
Total	ca. 330'000.- Fr.	ca. 1'770'000.- Fr.

4.3.2 Beschrieb

Das Gebiet Spezialzone Lehmgrube ist heute noch nicht baulich erschlossen. Die ursprüngliche Absicht, den südlichen Teil zu erschliessen und zu überbauen, wurde nicht weiterverfolgt. Aufgrund der Grösse des Gebiets und der Gestaltungsplanpflicht ist die verkehrliche Erschliessung in einem Richtprojekt aufzuzeigen. Davon abhängig ist auch die Elektroerschliessung.

Basierend auf diesem Richtprojekt muss ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

Die Kanalisation der Waldstrasse soll in das Gebiet Lehmgrube erweitert werden. Die Rohrdurchmesser betragen gemäss GEP-Massnahmenplan 250 mm bis 400 mm. Weiter kann die Wasserversorgung durcheinen Ringschluss von der Waldstrasse zur Hauptstrasse ergänzt werden, um das Gebiet entsprechend zu erschliessen.

Um die Stromversorgung im Neubaugebiet Lehmgrube Nord sicherzustellen und zu entlasten, wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Die geplanten Überbauungen werden von dieser neuen Trafostation aus erschlossen. Die Trafostation kann in die nahegelegene 16-kV-Leitung integriert werden. Die Grösse der Trafostation kann aktuell nicht abgeschätzt werden. Dafür muss das Leitungstrasse neu gebaut werden. Zur Optimierung der Versorgungseinheit werden die umliegenden Kabelkabinen in das 0,4-kV-Netz eingebunden. Auch die Erschliessung der Strassenbeleuchtung erfolgt über die neue Trafostation.

4.4 Eichenweg / Bahnhofstrasse

4.4.1 Objektblatt

Verfahren:	-		
Zone:	W2	Fläche:	3.33 ha
Arealüberbauung:	möglich		
Etappierung:	möglich		
			
KOSTENSCHÄTZUNG		<i>Gemeinde</i>	<i>Grundeigentümer</i>
Sondernutzungsplan		-	-
Strassenbau		ca. 549'000.- Fr.	ca. 1'281'000.- Fr.
Kanalisation		ca. 351'000.- Fr.	ca. 819'000.- Fr.
Wasserversorgung		ca. 120'000.- Fr.	ca. 280'000.- Fr.
Elektroversorgung		ca. 320'000.- Fr.	-
Total		ca. 1'340'000.- Fr.	ca. 2'380'000.- Fr.

4.4.2 Beschrieb

Die bestehende Bahnhofstrasse soll umgelegt und der Eichenweg realisiert werden. Die Linienführung beider Strassen ist bereits abparzelliert. Somit ist kein Landumlegungsverfahren mehr erforderlich.

In diesem Teilgebiet wird die bestehende Kanalisation zwischen KS 14 bis KS 18 aufgehoben (siehe GEP-Massnahmenplan) und in der neuen Strassenlinienführung der Bahnhofstrasse und des Eichenwegs neu installiert. Der Durchmesser der Leitung misst von 250 mm bis 700 mm.

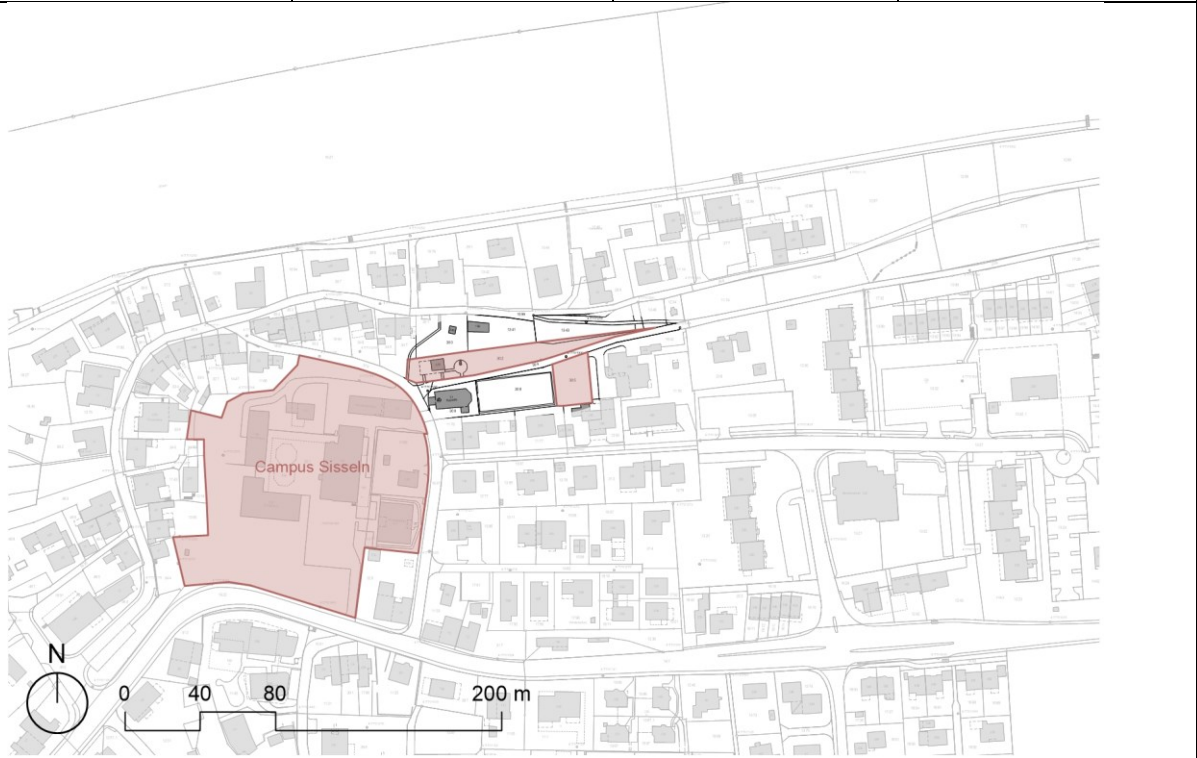
Die neuen Wasserleitungen sollen analog zur Kanalisation verlegt werden. Es wird empfohlen, ein Ringschlussnetz zu erstellen.

Die Elektroerschliessung erfolgt über die bestehende Verteilkabine Bahnhofstrasse sowie zwei neue Kabelkabinen. Versorgt werden diese ab der TS Bahnhofstrasse. Um eine optimale Versorgungssicherheit zu gewährleisten, werden alle Kabelkabinen in den Ring des 0,4-kV-Leitungsnetzes eingebunden. Die Erschliessung des Eichenwegs erfolgt über die geplante Kabelkabine, die aufgrund der Überbauung auf Parzelle 1534 errichtet wird. Diese wird in das bestehende 0,4-kV-Netz integriert. Sowohl die geplanten Parzellen als auch die Strassenbeleuchtung werden über die Kabelkabinen versorgt.

Für die Erschliessung des Gebietes muss der Transformator in der TS Bahnhofstrasse ersetzt werden.

4.5 Friedweg

4.5.1 Objektblatt

Verfahren:	-		
Zone:	W2	Fläche:	-
Arealüberbauung:	-		
Etappierung:	-		
			
KOSTENSCHÄTZUNG		<i>Gemeinde</i>	<i>Grundeigentümer</i>
Sondernutzungsplanung		-	-
Strassenbau		ca. 190'000.- Fr.	-
Kanalisation		ca. 30'000.- Fr.	-
Wasserversorgung		-	-
Elektroversorgung		-	-
Total		ca. 220'000.- Fr.	-

4.5.2 Beschrieb

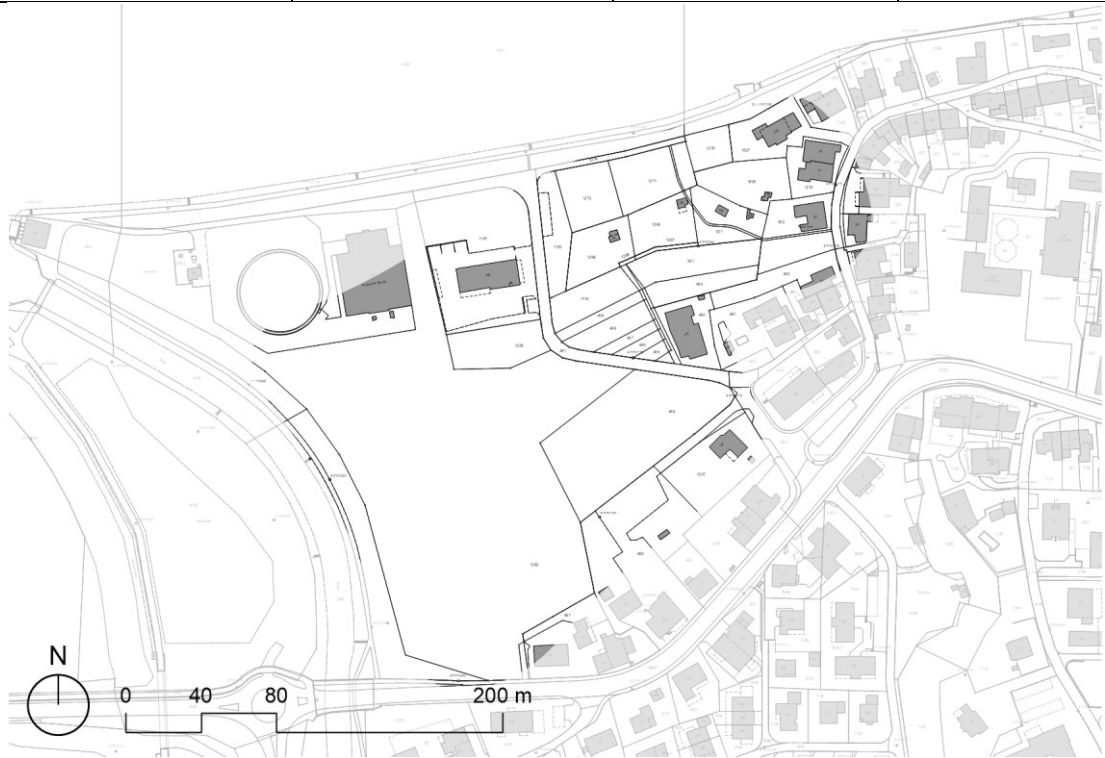
Für den Friedweg liegt bereits ein Bauprojekt vor. Dieses sieht eine Verbreiterung des Weges bis zum Ende der Parzelle Nr. 305 vor. Gleichzeitig sollen auf den Parzellen Nr. 302 und 305 Parkplätze entstehen.

Die im GEP vorgesehene Kanalisation wird nicht realisiert, da bereits alle Liegenschaften erschlossen sind. Dasselbe gilt für die Wasserversorgung. Lediglich der Versickerungsschacht soll errichtet werden.

Eine zusätzliche Elektroerschliessung ist nicht vorgesehen.

4.6 Innermatt

4.6.1 Objektblatt

Verfahren:	Erschliessungsplan, Landumlegung		
Zone:	WG3, D, G	Fläche:	3.31 ha
Arealüberbauung:	möglich (teilweise)		
Etappierung:	möglich		
			
KOSTENSCHÄTZUNG		<i>Gemeinde</i>	<i>Grundeigentümer</i>
Erschliessungsplan / Landumlegung		-	ca. 130'000.- Fr.
Strassenbau		ca. 168'000.- Fr.	ca. 592'000.- Fr.
Kanalisation		-	ca. 1'200'000.- Fr.
Wasserversorgung		-	ca. 360'000.- Fr.
Elektroversorgung		ca. 230'000.- Fr.	-
Total		ca. 398'000.- Fr.	ca. 2'282'000.- Fr.

4.6.2 Beschrieb

Im östlichen Teil des Gebiets Innermatt ist eine neue Verkehrserschliessung vorgesehen, für die ein Erschliessungsplan durch die KSL Ingenieure AG erstellt wird. Anschliessend ist ein Landumlegungsverfahren erforderlich. Die Innermattstrasse soll ausgebaut werden.

Für den südwestlichen Teil (Gewerbezone) ist eine Erschliessung ab Innermatt- oder Hauptstrasse denkbar und im Zuge der Bebauung zu planen und umzusetzen und daher nicht miteingerechnet.

Die Kanalisation soll sowohl im westlichen als auch im östlichen Teil des Gebiets erweitert werden. Im westlichen Teil soll die Kanalisation entlang der Sissle verlaufen, mit Rohrdurchmessern zwischen 400 mm bis 600 mm (Massnahme Nr. 207 GEP-Massnahmenplan). Im östlichen Teil erfolgt die Erschliessung gemäss dem Erschliessungskonzept (siehe Abbildung 10) im Strassenkörper, mit Rohrdurchmessern von 250 mm und 400 mm.

Die Wasserversorgung wird parallel zur Linienführung der Kanalisation erweitert und es wird empfohlen, in beiden Teilen ein Ringschluss zu erstellen.

Die Elektroerschliessung des Gebiets Innermatt muss direkt von der Trafostation Dorf aus erfolgen und in den Versorgungsbereich der Verteilkabine Unterdorfstrasse 9 eingebunden werden. Für die Versorgung der geplanten Parzellen sind zwei neue Kabelkabinen vorgesehen. Das Leitungstrasse muss dafür neu bis zur Trafostation Dorf gebaut werden. Die Strassenbeleuchtung wird über die neuen Kabelkabinen erschlossen.

5 Finanzierung und Etappierungsvorschlag

Um sicherzustellen, dass die Gemeinde Sisseln die untersuchten Teilgebiete zeitgerecht erschliessen kann, muss das Erschliessungsprogramm erstellt werden. Dieser Etappierungsplan ist zwar nicht verbindlich, soll jedoch als Instrument für die Investitionsplanung für den Gemeinderat dienen.

Der Termin- und Investitionsplan sowie die Datenblätter der einzelnen Teilgebiete bieten den Grundeigentümern Informationen über die voraussichtlichen Erschliessungskosten und den geplanten Zeitrahmen für die Erschliessung.

Sollten Grundeigentümer die Erschliessung von Parzellen, die der Sondernutzungsplanpflicht unterstehen, beschleunigen wollen, können sie gemäss § 17 Abs. 3 BauG einen Sondernutzungsplan (z.B. Erschliessungsplan) in Zusammenarbeit mit der Gemeinde selbst erstellen. Für Gestaltungspläne gilt § 21 Abs. 3 BauG, der es Privatpersonen ermöglicht, den Entwurf eines Gestaltungsplans selbst zu erstellen. Im Allgemeinen führt jedoch die Gemeinde das Verfahren durch.

Termin- und Investitionsplan

Gebietsbezeichnung	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Gebiet Lehmgrube																	
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse				B	B	E	E										
Gebiet Friedweg																	
Gebiet Innermatt																	

	Erschliessungsplanung / Sondernutzungsplanung / Landumlegung	Bau der Erschliessung	private Bautätigkeit, mit daraus resultierender Bevölkerungs- resp. Arbeitsplatzzunahme
	Bauprojektierung		

Kommunale Infrastruktur																			*in 1'000 Franken		Durchschnitt 2024 - 2040
Infrastrukturanlagen	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	Total			
Sondernutzungsplan	50'000	50'000	80'000	40'000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	220'000	14'000		
Gebiet Lehmgrube			50'000	40'000														90'000			
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse																		0			
Gebiet Friedweg																		0			
Gebiet Innermatt	50'000	50'000	30'000															130'000			
Strassenbau	16'000	139'000	35'000	94'000	356'000	1'163'000	874'000	838'000	135'000	0	0	0	0	0	0	0	0	3'650'000	228'000		
Gebiet Lehmgrube					82'000	630'000	158'000											870'000			
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse				94'000	274'000	533'000	630'000	299'000										1'830'000			
Gebiet Friedweg	16'000	139'000	35'000															190'000			
Gebiet Innermatt							86'000	539'000	135'000									760'000			
Kanalisation	0	30'000	0	60'000	231'000	776'000	542'000	375'000	46'000	0	82'000	686'000	172'000	0	0	0	0	3'000'000	188'000		
Gebiet Lehmgrube					56'000	435'000	109'000											600'000			
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse				60'000	175'000	341'000	403'000	191'000										1'170'000			
Gebiet Friedweg		30'000																30'000			
Gebiet Innermatt							30'000	184'000	46'000		82'000	686'000	172'000					1'200'000			
Wasserversorgung	0	0	0	22'000	73'000	252'000	203'000	184'000	26'000	0	25'000	148'000	37'000	0	0	0	0	970'000	61'000		
Gebiet Lehmgrube					26'000	147'000	37'000											210'000			
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse				22'000	47'000	105'000	148'000	78'000										400'000			
Gebiet Friedweg																		0			
Gebiet Innermatt							18'000	106'000	26'000		25'000	148'000	37'000					360'000			
Elektroversorgung	0	0	0	32'000	122'000	379'000	139'000	166'000	42'000	0	0	0	0	0	0	0	0	880'000	55'000		
Gebiet Lehmgrube					36'000	235'000	59'000											330'000			
Gebiet Eichenweg / Bahnhofstrasse				32'000	86'000	144'000	58'000											320'000			
Gebiet Friedweg																		0			
Gebiet Innermatt							22'000	166'000	42'000									230'000			
Gesamttotal	66'000	219'000	115'000	248'000	782'000	2'570'000	1'758'000	1'563'000	249'000	0	107'000	834'000	209'000	0	0	0	0	8'720'000	546'000		

6 Weiteres Vorgehen

Folgendes unverbindliche Vorgehen kann gewählt werden:

1. Genehmigung des Erschliessungsprogramms
2. Detaillierte Ausarbeitung des Finanzierungsmodelles (langfristiger Finanzplan) mit Einbezug von verschiedenen anstehenden Ausbau- und Sanierungsprojekten und möglichen Einnahmequellen (anschlussgebühren Wasser und Abwasser)
3. Einleitung der notwendigen Sondernutzungsplanungen (Erschliessungsplan, Gestaltungsplan, Landumlegung) durch die Gemeinde (oder ausserhalb des Terminplanes durch Private, Selbstfinanzierung)
4. Überprüfung des Finanzplanes (fortlaufend)

Beilagen

Orientierende Beilagen

- [1] Grobkostenschätzung, Koch + Partner, Laufenburg, 7. Januar 2025
- [2] Erschliessungskonzepte Wasserversorgung, Koch + Partner, Laufenburg, 9. September 2024
- [3] Erschliessungskonzepte Elektroversorgung, AEW Energie AG, 26. August 2024

Abbildungen

Abbildung 1:	Übersicht Gebiete (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und © swisstopo)	5
Abbildung 2:	Aktueller Stand der Erschliessung (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und © swisstopo)	8
Abbildung 3:	Übersicht Amtliche Vermessung Spezialzone Lehmgrube (Daten des Kantons Aargau)	9
Abbildung 4:	Auszug GEP 2. Generation Spezialzone Lehmgrube	10
Abbildung 5:	Übersicht Amtliche Vermessung Eichenweg / Bahnhofstrasse (Daten des Kantons Aargau)	11
Abbildung 6:	Auszug GEP 2. Generation Eichenweg / Bahnhofstrasse	12
Abbildung 7:	Bauprojekt Anpassung Friedweg und Erstellung Parkplätze, Situation	13
Abbildung 8:	Auszug GEP 2. Generation Friedweg	14
Abbildung 9:	Auszug rechtskräftiger Bauzonenplan vom 11. Juni 2016	15
Abbildung 10:	Erschliessungskonzept zum Erschliessungsplan Innermatt (Projekt: KSL Ingenieure AG)	16
Abbildung 11:	Auszug GEP 2. Generation Innermatt	17

Tabellen

Tabelle 1:	Verteilschlüssel Erschliessungskosten gemäss Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen	18
------------	--	----

Sisseln, Erschliessungsprogramm
Grobkostenschätzung (Genauigkeit +/-30%)

				Bahnhofstrasse		Innermatt		Lehmgrube		Friedweg (gemäss Kostenvoranschlag vom Juni 2024)	
Pos	Leistungsart	Einheit	Preis	Menge	Total	Menge	Total	Menge	Total	Menge	Total
Bau- und Planungskosten											
	Strassenbau inkl. Gehweg / Randabschlüsse	m²	250	5260	CHF 1'830'000	2190	CHF 760'000	2500	CHF 870'000		CHF 190'000
	Abwasserleitungen (Massnahmen gemäss GEP)				CHF 1'170'000		CHF 1'200'000		CHF 600'000		CHF 30'000
	Wasserleitung	m	600	475	CHF 400'000	425	CHF 360'000	250	CHF 210'000		CHF -
	Elektroversorgung	m	200	600	CHF 320'000	510	CHF 230'000	220	CHF 330'000		CHF -
	Totale Baukosten inkl. MWST. gerundet				CHF 3'720'000		CHF 2'550'000		CHF 2'010'000		CHF 220'000
	Planung	12%	0.12								
	Diverses	5%	0.05								
	Unvorhergesehenes	10%	0.1								
	Mehrwertsteuer	8.1%	0.081								

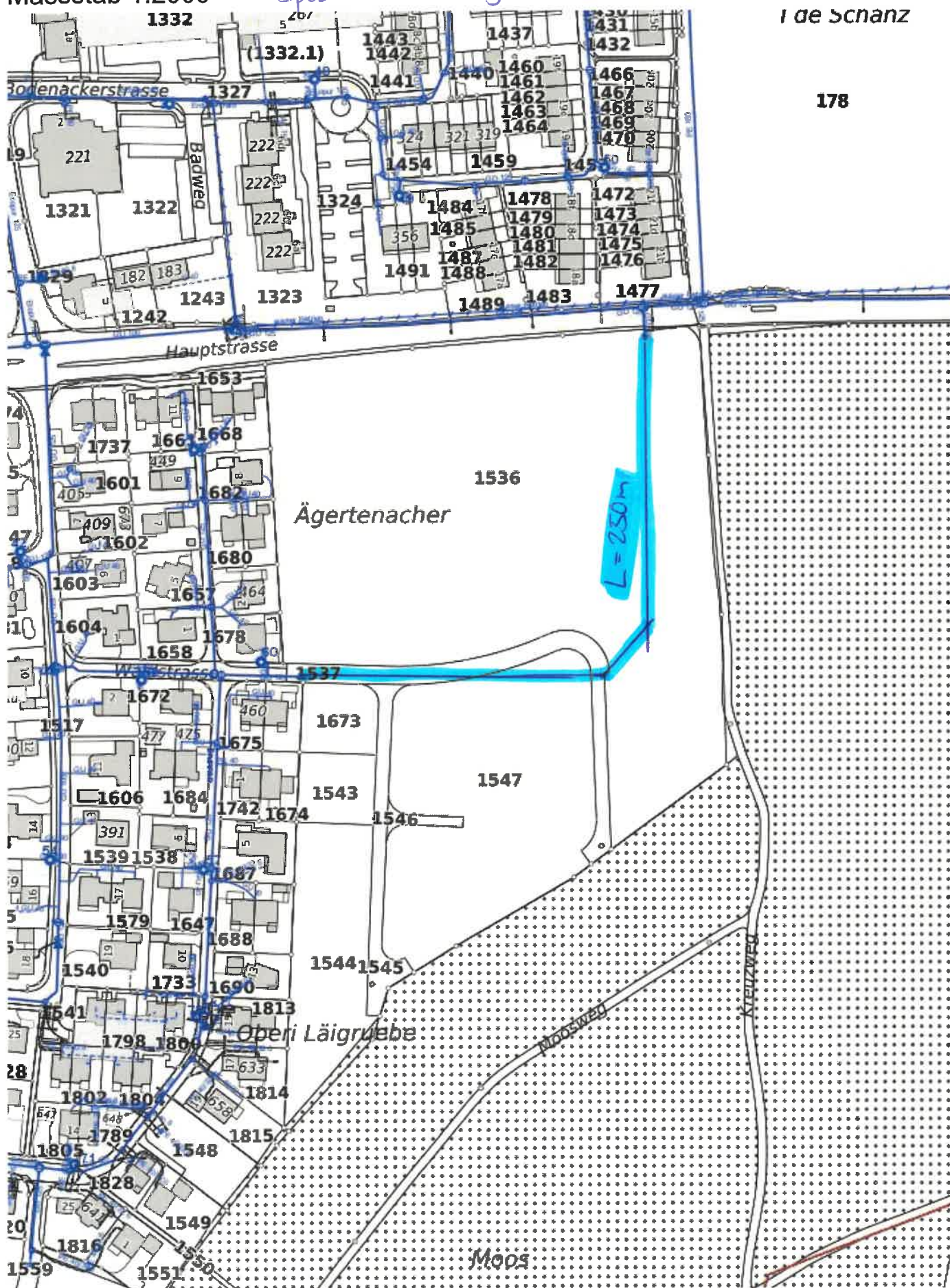
Gemeinde Sisseln

Amtliche Vermessung, LK Wasser

Massstab 1:2000

Spezialzone Lehmgrube

I de Schanz

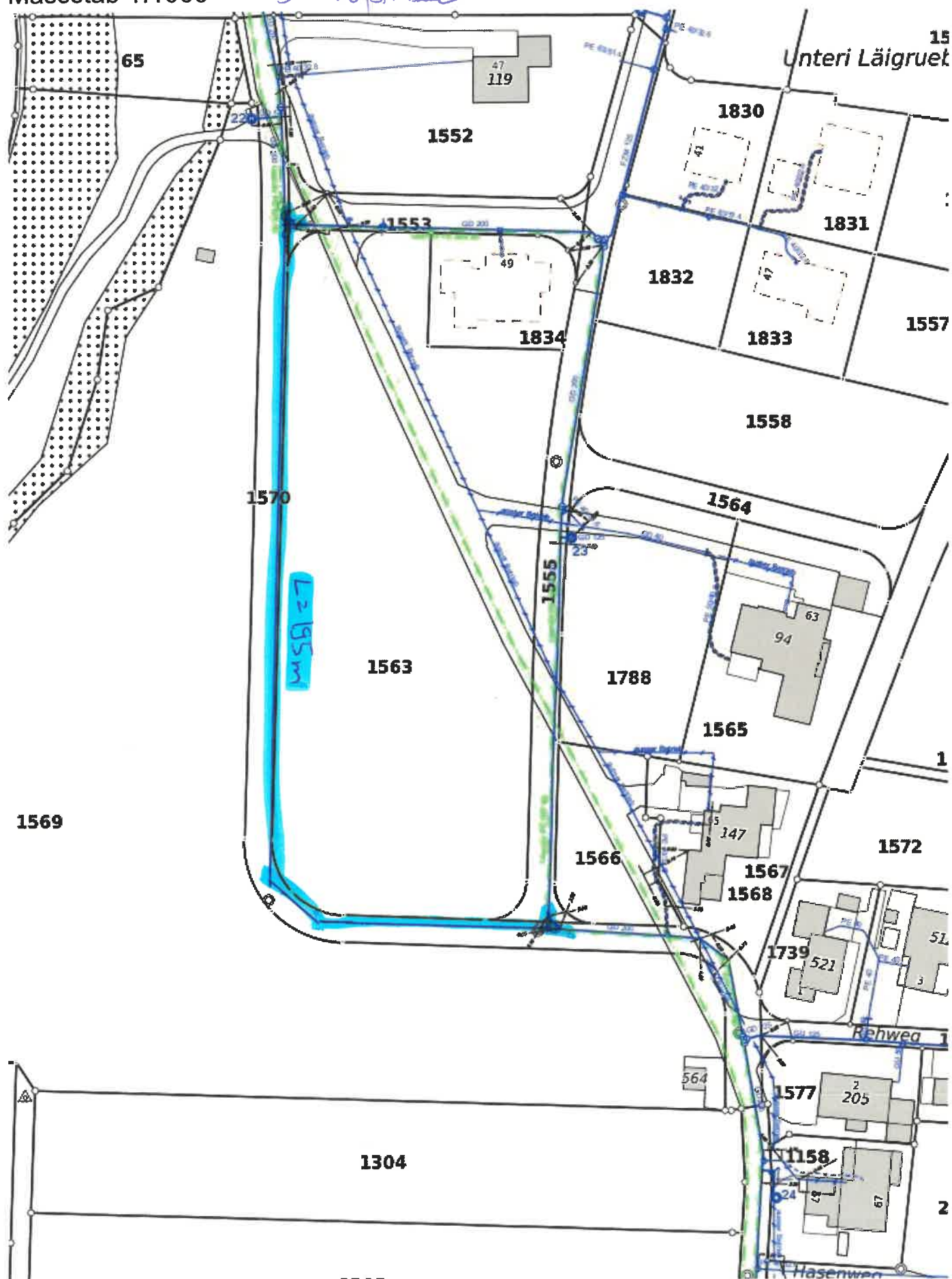


Gemeinde Sisseln

Amtliche Vermessung, LK Wasser

Massstab 1:1000

Bahnhofstrasse

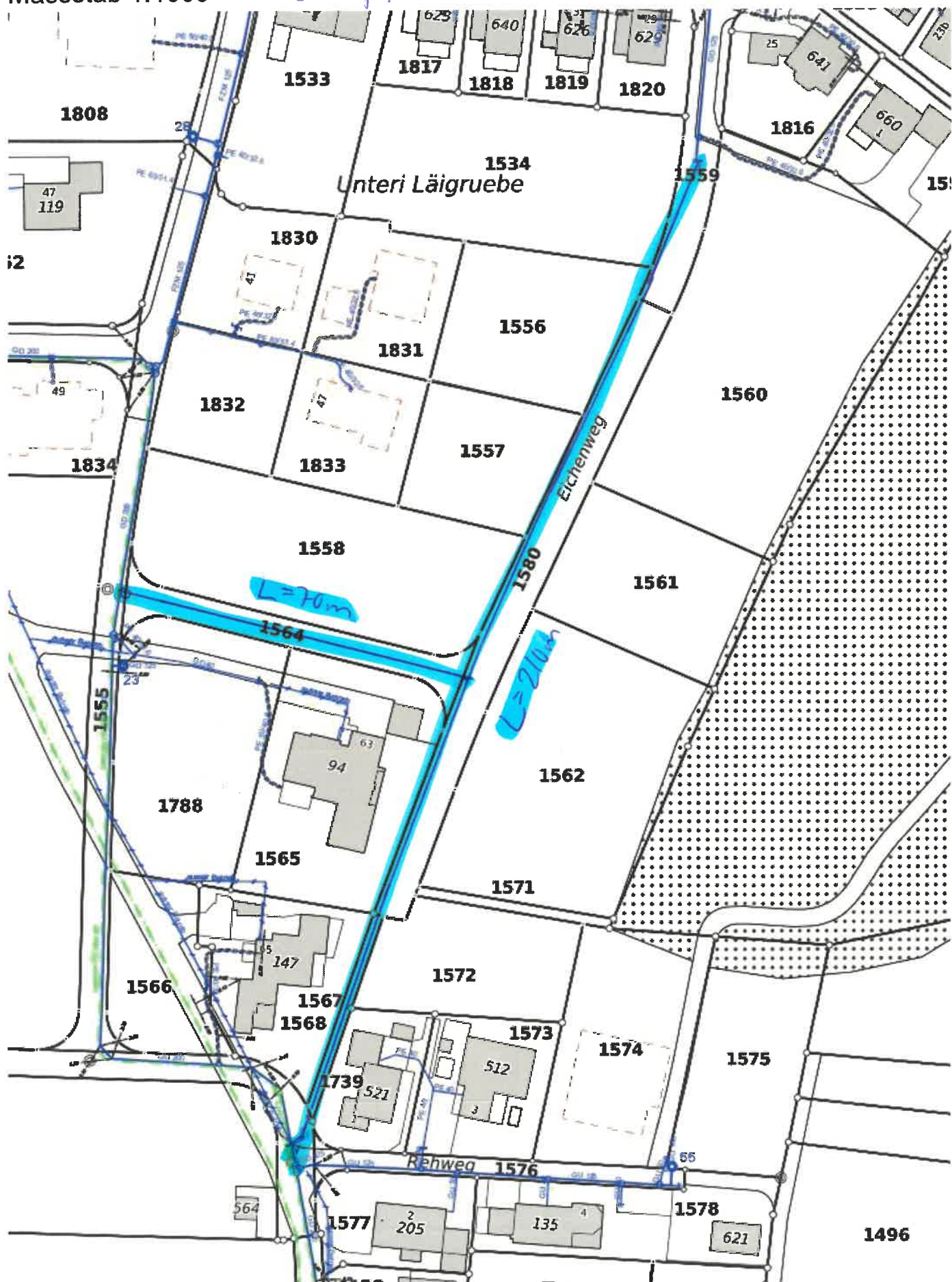


Gemeinde Sisseln

Amtliche Vermessung, AV-Liegenschaften, LK Wasser

Massstab 1:1000

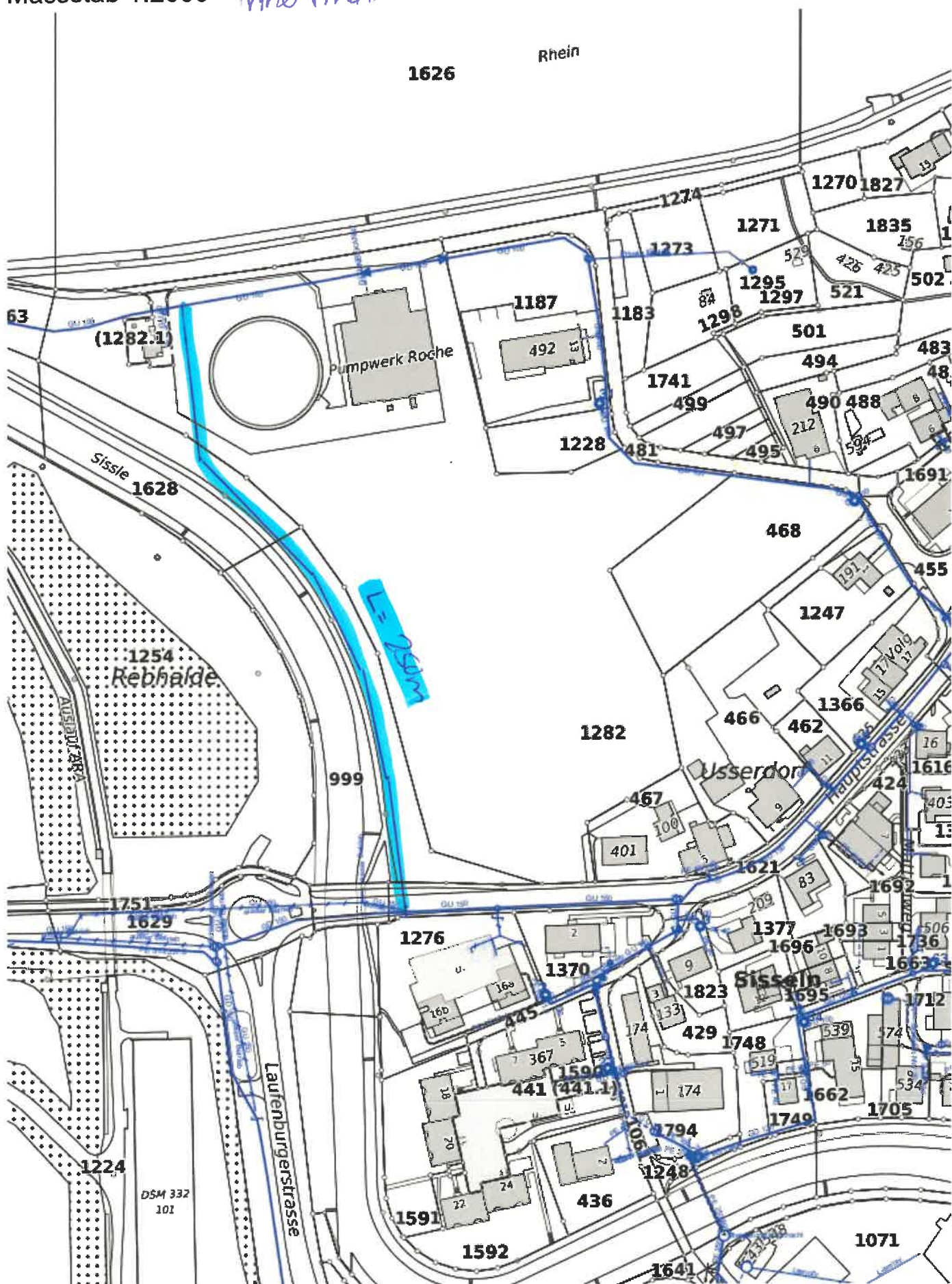
Bahnstrasse



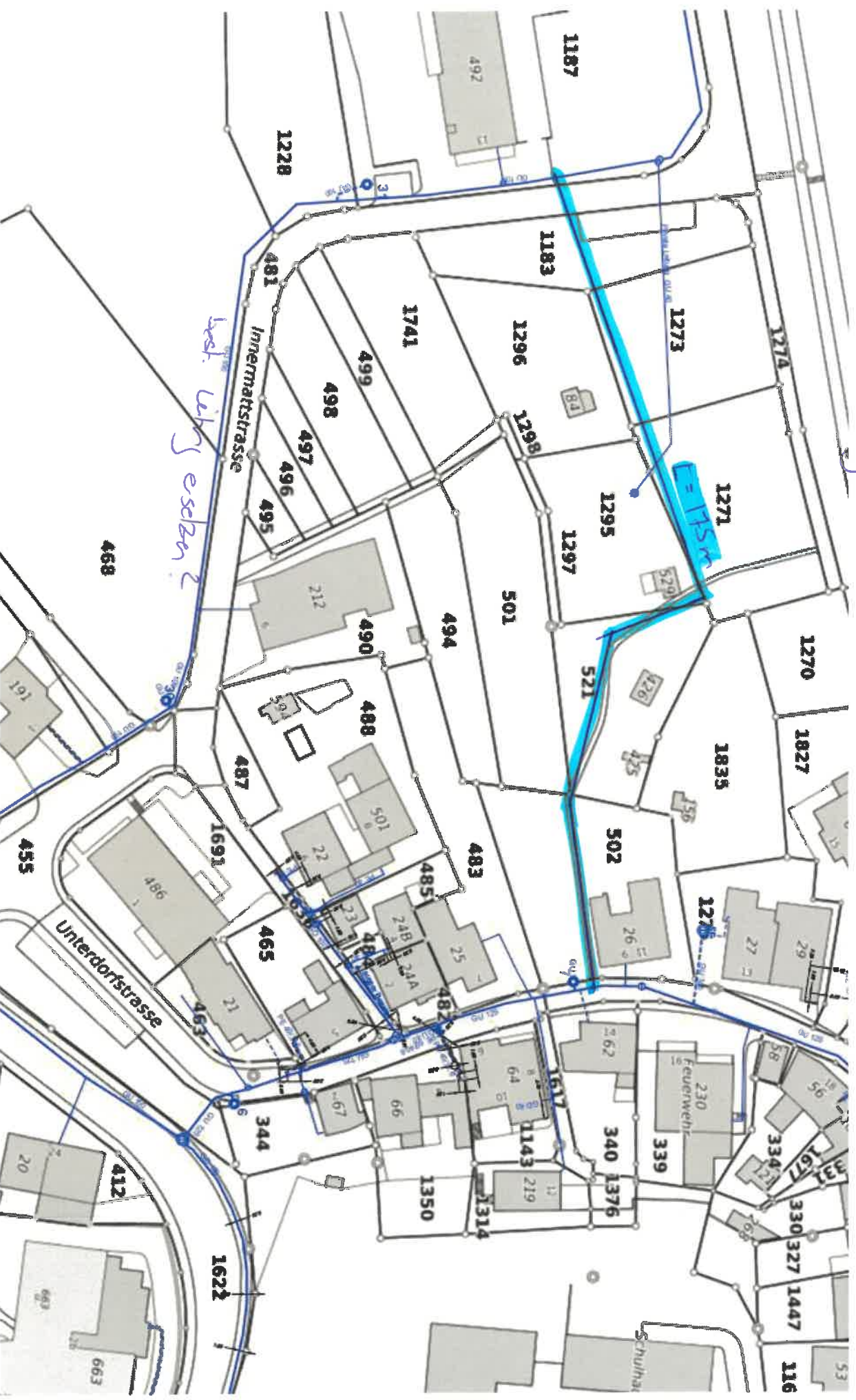
Gemeinde Sisseln

Amtliche Vermessung, AV-Liegenschaften, LK Wasser

Massstab 1:2000 *Innenmaß*



Wasser
Erschliessung innerhalb



Erschliessung Lehmgrube Nord

Um die Stromversorgung im Neubaugebiet Lehmgrube Nord sicherzustellen und zu entlasten, wird eine zusätzliche Trafostation benötigt. Die geplanten Überbauungen werden von dieser neuen Trafostation aus erschlossen. Die Trafostation kann in die nahegelegene 16-kV-Leitung integriert werden. Die Grösse der Trafostation kann aktuell nicht abgeschätzt werden. Dafür muss das Leitungstrasse neu gebaut werden. Zur Optimierung der Versorgungseinheit werden die umliegenden Kabelkabinen in das 0,4-kV-Netz eingebunden. Auch die Erschließung der Straßenbeleuchtung erfolgt über die neue Trafostation.

Kostenschätzung: 260'000 CHF

Excl. Tiefbau

Erschliessung Innermatt

Die Erschließung des Gebiets Innermatt muss direkt von der Trafostation Dorf aus erfolgen und in den Versorgungsbereich der Verteilkabine Unterdorfstrasse 9 eingebunden werden. Für die Versorgung der geplanten Parzellen sind zwei neue Kabelkabinen vorgesehen. Das Leitungstrasse muss dafür neu bis zur Trafostation Dorf gebaut werden. Die Straßenbeleuchtung wird über die neuen Kabelkabinen erschlossen.

Kostenschätzung: 80'000 CHF

Excl. Tiefbau

Erschliessung Bahnhofstrasse / Eichenweg

Die Erschließung der "Umlegung Bahnhofstrasse" erfolgt über die bestehende Verteilkabine Bahnhofstrasse sowie zwei neue Kabelkabinen. Versorgt werden diese ab der TS Bahnhofstrasse. Um eine optimale Versorgungssicherheit zu gewährleisten, werden alle Kabelkabinen in den Ring des 0,4-kV-Leitungsnetzes eingebunden. Die Erschließung des Eichenwegs erfolgt über die geplante Kabelkabine, die aufgrund der Überbauung auf Parzelle 1534 errichtet wird. Diese wird in das bestehende 0,4-kV-Netz integriert. Sowohl die geplanten Parzellen als auch die Straßenbeleuchtung werden über die Kabelkabinen versorgt.

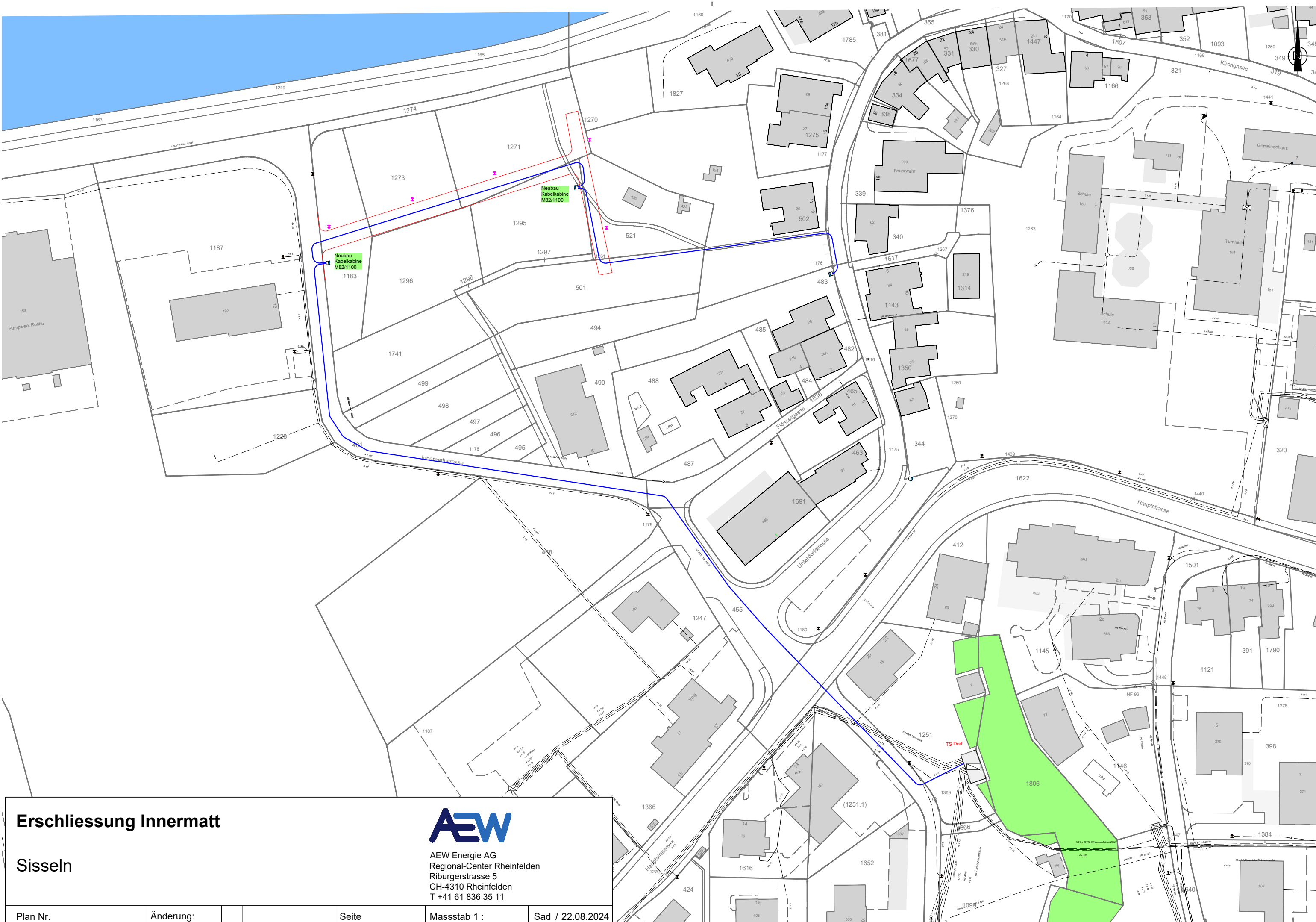
Für die Erschliessung des Gebietes muss der Transformator in der TS Bahnhofstrasse ersetzt werden.

Aktueller Trafo: 400kVA **Jg.1972**

Neuer Trafo: 630kVA

Kostenschätzung: 150'000 CHF

Excl. Tiefbau



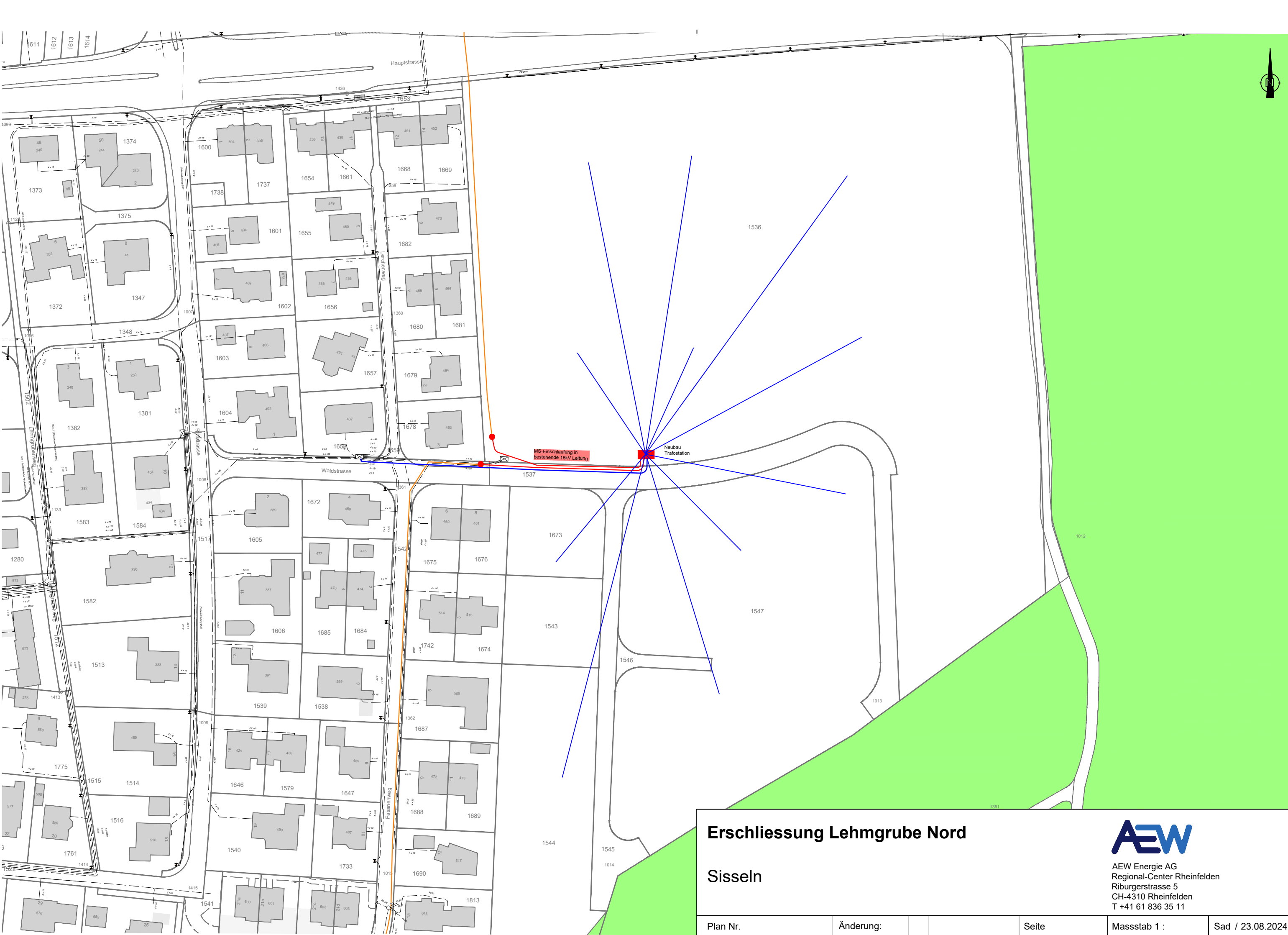
Erschliessung Innermatt

Sisseln



AEW Energie AG
Regional-Center Rheinfelden
Riburgerstrasse 5
CH-4310 Rheinfelden
T +41 61 836 35 11

Plan Nr.	Änderung:		Seite	Massstab 1 :	Sad / 22.08.2024
----------	-----------	--	-------	--------------	------------------



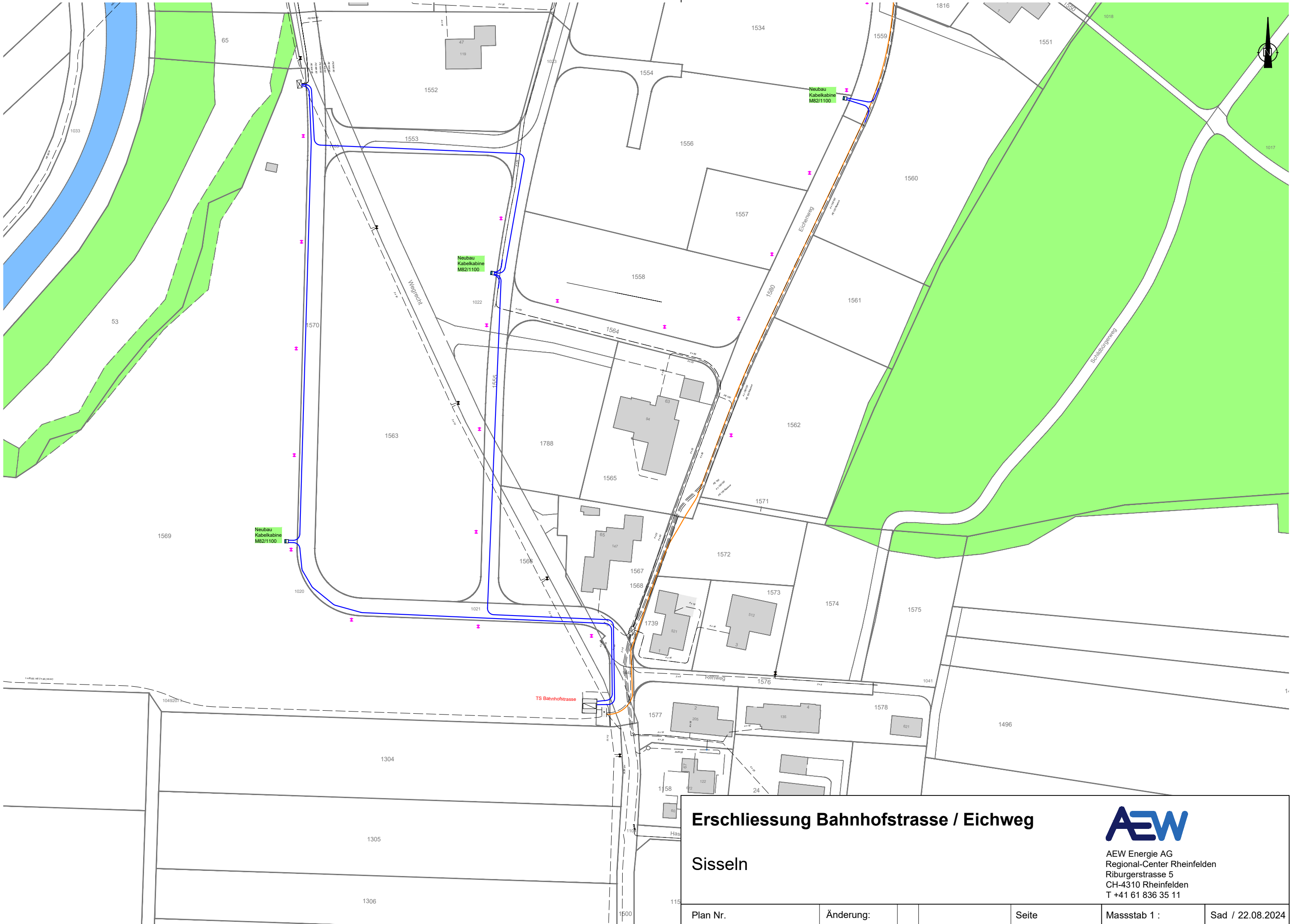
Erschliessung Lehmgrube Nord

Sisseln



AEW Energie AG
Regional-Center Rheinfelden
Riburgerstrasse 5
CH-4310 Rheinfelden
T +41 61 836 35 11

Plan Nr.	Änderung:		Seite	Massstab 1 :	Sad / 23.08.2024
----------	-----------	--	-------	--------------	------------------



Erschliessung Bahnhofstrasse / Eichweg

Sisseln



AEW Energie AG
Regional-Center Rheinfelden
Riburgerstrasse 5
CH-4310 Rheinfelden
T +41 61 836 35 11

Plan Nr.	Änderung:		Seite	Massstab 1 :	Sad / 22.08.2024
----------	-----------	--	-------	--------------	------------------