

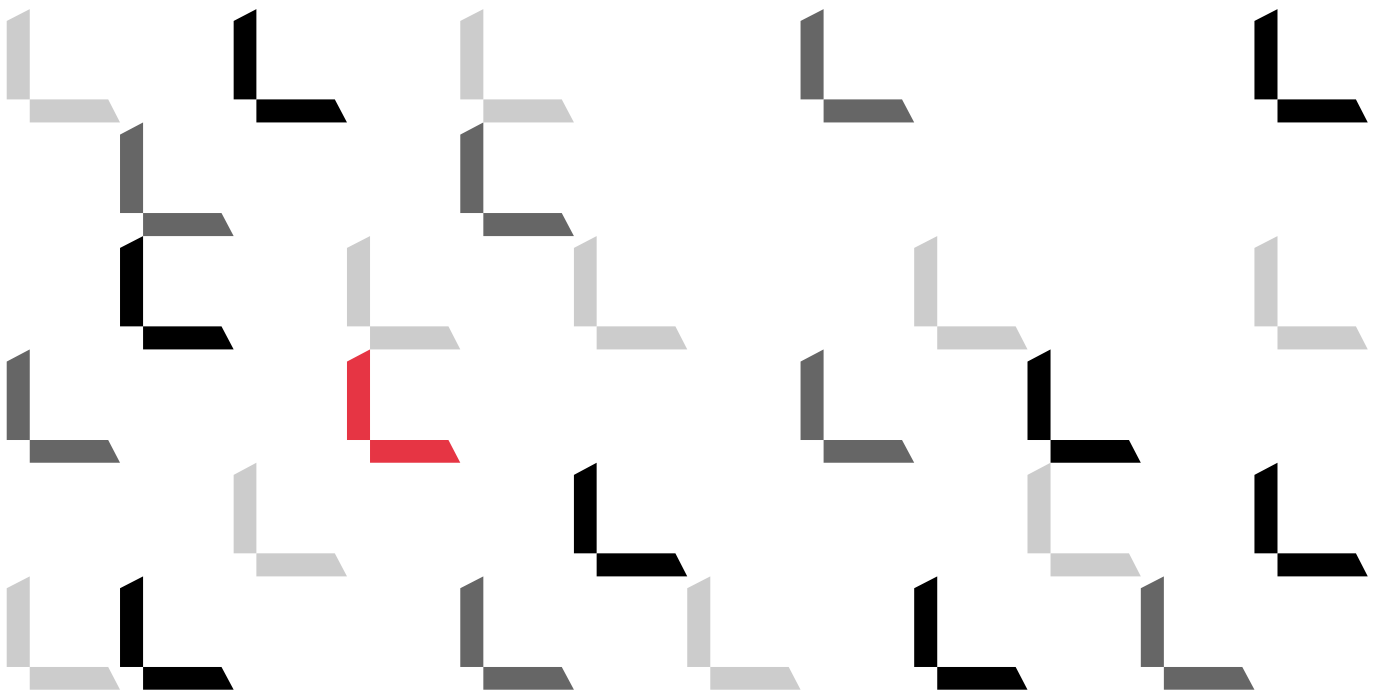
TECHNISCHER BERICHT

Erschliessung Parz. 1617 – Bauprojekt

Strassenbau

5037.26003

09. April 2026



Auftraggeber: Einwohnergemeinde Muhen
Gemeinde: Muhen
Stand: Bauprojekt



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Veranlassung	5
1.2	Grundlagen	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Kanton	6
2.1.1	Umwelt	6
2.1.2	Verkehr	6
2.2	Gemeinde	6
2.2.1	Nutzungsplanung	6
2.2.2	Erschliessung	6
3	Bestand	7
3.1	Strasse	7
3.2	Eigentümer	7
3.3	Werkleitungen	7
4	Projekt	8
4.1	Zufahrtsstrasse Parzelle 1617	8
4.2	Werkleitungen	8
4.2.1	Kanalisation / Strassenentwässerung	8
4.2.2	Weitere Werkleitungen	8
4.3	Landerwerb / Vorübergehende Beanspruchung	9
5	Finanzierung	9
6	Realisierung	9
6.1	Weiteres Vorgehen, Ablauf/Termine	9



Impressum

Projekt-Nummer

5037.26003

Bauherrschaft

Einwohnergemeinde Muhen
vertreten durch:
Gemeinderat Muhen
Schulstrasse 1
5037 Muhen

Auftraggeber

Vallter + Leandro Berisha
vertreten durch:
Leandro Berisha
Rosenweg 58
5037 Muhen

Projektteam

Jules Fricker, Dipl. Bauingenieur HTL/SIA,
Planer FSU
Christian Glumpler, Tiefbautechniker TS ·
Joshua Dunn, Zeichner EFZ Fachrichtung
Ingenieurbau in Ausbildung

Planora AG

info@planora.ch
www.planora.ch

Standort Aarau

Bleichemattstrasse 43
5000 Aarau
+41 62 200 28 28

Standort Wohlen

Stegmattweg 11
5610 Wohlen
+41 56 618 30 10

Standort Muri

Luzernerstrasse 35
5630 Muri
+41 56 675 76 00



1 Ausgangslage

1.1 Veranlassung

Der Neubau auf Parzelle 1617 ist gemäss Erschliessungsplan Bahnhof-Schulhaus mit einer Stichstrasse ab der Rütihofstrasse über die Parzellen 1106 und 1376 zu erschliessen. Der Erschliessungsplan ist rechtskräftig. Die beteiligte Parzelle 1106 befindet sich im Stockwerkeigentum, die Parzelle 1376 gehört der Ortsbürgergemeinde Muhen. Die Rütihofstrasse ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Muhen. Zwischen den Parzellen 1106 und 1376 ist ein Landabtausch z. L. der Ortsbürgergemeinde vorgesehen.

Die Realisierung der Stichstrasse inkl. Strassenentwässerung ist Voraussetzung für die Baureife der Neubauparzelle 1617. Es handelt sich um eine Feinerschliessung. Der Neubau soll im Oktober 2026 bezogen werden; der Bau der Stichstrasse ist im Sommer 2026 vorgesehen. Sowohl die Neubauparzelle wie auch die Fläche für die Stichstrasse gemäss Erschliessungsplan liegen am Rand des Baugebiets. Die Zufahrt auf das private Grundstück ist nur von Norden her innerhalb der Bauzone möglich.

Für die neue Zufahrt ist ein Bauprojekt zu erstellen. Anschliessend erfolgt das Genehmigungsverfahren mit der öffentlichen Projektauflage.

1.2 Grundlagen

- Neubauprojekt Parz. 1617 (Grundriss Parkebene, Schnitt QS 4)
- Erschliessungsplan Bahnhof-Schulhaus, genehmigt 06.06.2005
- Besprechung vom 16. Oktober 2025 inkl. Protokoll.
- Werkleitungserhebungen, Ackermann + Wernli AG / Planora AG, dat. Mai 2025 / Januar 2026
- Terrainaufnahmen, Ackermann + Wernli AG, dat. 08.09.2021
- Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Muhen
- Bauzonen- und Kulturlandplan der Gemeinde Muhen
- Baugesetz des Kanton Aargau
- VSS- und SIA- Normen



2 Rahmenbedingungen

2.1 Kanton

2.1.1 Umwelt

- Belastete Standorte (KBS): Es bestehen keine Einträge im Projektperimeter.
- Oberflächenabfluss:



AGIS – Auszug aus Gefährdungskarte Oberflächenabfluss, Stand 03.04.2026

Im Bereich der neuen Zufahrtsstrasse wird durch den neuen, talseitigen Doppelbund das Oberflächenwasser in zwei neue Strassenabwasserschächte geleitet.

- Der Projektperimeter liegt ausserhalb von Gewässerschutzbereichen und Grundwasserschutzzonen.
- Im Projektperimeter (Strassenbau) sind im Kulturlandplan keine geschützten Hecken eingetragen. Das Bauprojekt tangiert das vorhandene Gehölz grundsätzlich nicht, allenfalls ist ein Rückschnitt auf das Lichtraumprofil nötig.
- Im Kataster der belasteten Standorte sowie im Prüfperimeter für Bodenaushub sind im Sanierungsabschnitt keine Einträge vorhanden.

2.1.2 Verkehr

Auf der Rütihofstrasse verlaufen keine offiziellen Wander- und Velowege.

2.2 Gemeinde

2.2.1 Nutzungsplanung

Die Parzelle 1376 befindet sich teilweise in der Bauzone W2 und grösstenteils in der Landwirtschaftszone. Die Zufahrtsstrasse liegt in der Bauzone W2.

2.2.2 Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan «Bahnhof-Schulhaus», genehmigt 06.06.2005.



3 Bestand

3.1 Strasse

Die asphaltierte Rütihofstrasse ist im Anschlussbereich der projektierten Zufahrtsstrasse zwischen 4.0m bis 4.5m breit und weist unterschiedliche Gefälle (einseitiges oder Dachgefälle) auf. Randabschlüsse sind keine vorhanden. Die signalisierte Geschwindigkeit auf der Rütihofstrasse beträgt im Anschlussbereich der projektierten Zufahrtsstrasse 50 km/h. Es sind keine Gehwege vorhanden.

3.2 Eigentümer

Parzelle Nr. 252: «Armengut der Einwohnergemeinde Muhen»
Einwohnergemeinde Muhen
Schulstrasse 1
5037 Muhen

Parzelle Nr. 255: «Rütihofstrasse»
Einwohnergemeinde Muhen
Schulstrasse 1
5037 Muhen

Parzelle Nr. 1106: Stockwerkeigentum
Diverse Eigentümer
Mullenrain 1
5037 Muhen

Parzelle Nr. 1376: Ortsbürgergemeinde Muhen
Schulstrasse 1
5037 Muhen

Parzelle Nr. 1617: Mirjam & Vallter Berisha
Rosenweg 58
5037 Muhen

3.3 Werkleitungen

Im Projektperimeter ist lediglich eine bestehende Abwasserleitung in der Rütihofstrasse vorhanden.



4 Projekt

4.1 Zufahrtsstrasse Parzelle 1617

Die Quergefälle der Rütihofstrasse werden im Anschlussbereich an die Einmündung des geplanten Zufahrtsweges angepasst. Der neue Belageeinbau erfolgt auf der bestehenden Strassenbreite. Der PAK-Gehalt des abzubrechenden Belages wurde noch nicht untersucht.

Die geplante Stichstrasse führt von der Rütihofstrasse bergab Richtung Neubau zur Parkebene und wird ca. 50m lang. Sie ist mit einseitigem Quergefälle von mehrheitlich 3% und ca. 12% Längsgefälle geplant. Die Breite beträgt im Normalquerschnitt 3.50m und wird im Kurvenbereich zur Sicherstellung der Befahrbarkeit für kleine LKW bis 4.80m aufgeweitet. Die beidseitigen Bankettbereiche werden humusiert und begrünt.

Als Abschluss/Trennung zwischen Rütihofstrasse und Zufahrtsweg wird ein Doppelbund mit 3cm Anschlag realisiert. Dieser verhindert, dass Oberflächenwasser von der Rütihofstrasse in den Zufahrtsweg läuft und entwässert in einen neuen Strassenabwasserschacht (SA).

Aufgrund der Hanglage wird für die Strasse auf einer Länge von ca. 40m ein Dammkörper geschüttet. Vor der Realisierung der Dammschüttung sind die Tragfähigkeit des Untergrundes durch einen Geologen mittels Sondierungen zu prüfen und allfällige Tragfähigkeitsverbesserungen mit Geogittern festzulegen. Die Böschung des Damms (2:3) kommt auf die Parzellen 1106 und 1617 zu liegen. Die Böschung soll mit einer Naturwiesenansaat begrünt werden. Der Bewirtschaftungszugang für die Parzelle 1106 von der Rütihofstrasse her ist sicherzustellen. Beeinträchtigte Zäune beim Grundstück Nr. 1106 werden wieder hergestellt.

Die Zufahrt wird auf die Verkehrslastklasse T1 dimensioniert unter Berücksichtigung der Frostsicherheit.

Strassenaufbau:	3.5cm Deckschicht	AC 11N
	7.0cm Tragschicht	AC T 22N
	5.0cm Feinplanie	uG 0/16
	45.0cm Fundation	uG 0/45
	Dammschüttung	Siltiger Kies (Kies>50%; Grösstkorn 45mm)

Auf der Planie ist ein M_{E1} -Wert von mind. 80 MN/m², auf dem Planum ein M_{E1} -Wert von mind. 30 MN/m² zu erreichen.

4.2 Werkleitungen

4.2.1 Kanalisation / Strassenentwässerung

In der Rütihofstrasse verläuft eine Mischabwasserleitung. Die neu projektierten Entwässerungsschächte im Bereich des Anschlusses Rütihofstrasse werden an diese angeschlossen.

Für die Entwässerung der neuen Zufahrtsstrasse sind zwei Einlaufgräben geplant. Diese werden an die Schmutzabwasserleitung des Neubaus Parz. 1617 angeschlossen.

4.2.2 Weitere Werkleitungen

Es sind keine weiteren neuen Werkleitungen (Wasser, Gas, Strom, Telekommunikation, Strassenbeleuchtung) geplant.



4.3 Landerwerb / Vorübergehende Beanspruchung

Die Zufahrtsstrasse wird ausparzelliert. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Zufahrt. Deshalb wird die neue Privatstrasse den Eigentümern der Parzelle Nr. 1617 zugeteilt.

Der Landerwerb für die Zufahrtsstrasse entspricht den planerischen Vorgaben des Erschliessungsplanes. Bei der Parzelle Nr. 1106 kann die Abtretungsfläche mit Zuteilungsflächen der Parzelle Nr. 1376 kompensiert werden. Es resultiert damit eine Mehrzuteilung von ca. 6m². Von der Parzelle Nr. 1376 sind 138m² Land zu erwerben.

Die Flächen mit den vorübergehenden Beanspruchungen während den Bauarbeiten sind im Landerwerbsplan dargestellt. Diese Flächenbeanspruchungen werden nicht entschädigt. Die Instandstellungsarbeiten gehen zu Lasten des Projektes.

5 Finanzierung

Die Finanzierung der Erschliessungsstrasse erfolgt durch die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1617.

6 Realisierung

6.1 Weiteres Vorgehen, Ablauf/Termine

Der Gemeinde obliegt die Bauherrschaft bis zum Abschluss des Baugesuchverfahrens und des Landerwerbs. Für die Realisierung wird das Projekt an die Eigentümer der Parzelle Nr. 1617 übergeben.

- Ca. Mai-Juli 2026: Baubewilligungsverfahren
- Ca. Aug./Sept. 2026: Realisierung