



KANTON AARGAU

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

**Daniela Buser**, MLaw  
Projektleiterin Baugesuche  
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
062 835 33 12  
daniela.buser@ag.ch  
www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat  
Hauptstrasse 73b  
5074 Eiken

10. Oktober 2024

**Stellungnahme**

Anfrage Nr.: BVUAFB.24.1186  
Gemeinde: Eiken (BG Nr. 2024-16)  
Gesuchsteller: Einwohnergemeinde Eiken, Hauptstrasse 73b, 5074 Eiken  
Bauvorhaben: Anfrage Randbedingungen für Erweiterung oder Ersatzneubau  
Lage: Parzelle Nr.: 5149 Koordinaten: 2641777 1264875  
Angrenzend: Wald, Nationalstrasse A3, Sissle (1.05.00), Kellergrabenbach (1.05.001)  
Zone: Innerhalb der Bauzone (OeBA)

---

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu der uns am 31. Mai 2024 überwiesenen Anfrage nehmen wir wie folgt Stellung:

**1. Sachverhalt**

Die Gesuchstellerin plant die Sanierung, Erweiterung oder allenfalls den Abbruch mit anschliessendem Neubau der bestehenden Sporthalle "Lindenboden" (Gebäude Nr. 124; Baujahr 1985) sanieren, erweitern oder allenfalls durch einen Neubau ersetzen. Das gewünschte Raumprogramm beinhaltet mindestens eine Zweifachturnhalle, Geräteräumen, Räume für Tagesstrukturen und den Mittagstisch, Räume für die tägliche Kinderbetreuung, ein Mehrzweckraum mit Küche für Vereins- und öffentliche Anlässe, Sitzungszimmer, Räume für Maschinen und Fahrzeuge für den Hauswart und diverse Lager- und Nebenräume. Eine Erweiterung ist in Richtung Südosten angedacht. Für einen möglichen Ersatzbau wurden zwei Baufelder südöstlich und nordwestlich des Bestands definiert.

Die vom Bauvorhaben betroffene Parzelle Nr. 5149 liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Eiken innerhalb der Bauzone (OeBA). Im Nordosten des Projektperimeters verläuft die Nationalstrasse A3. Im Westen stockt der Wald. Es handelt sich um zwei Waldstücke von jeweils 1'500 m<sup>2</sup> bis 1'600 m<sup>2</sup>. Das bestehende Gebäude Nr. 124 hält einen minimalen Abstand von knapp 5,5 m zur Waldgrenze ein. Das Vorhaben liegt zudem im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Angrenzend an den Projektstandort verlaufen zudem die Sissle und der Kellergrabenbach.

## 2. Erwägungen

### 2.1 Wald

#### Erweiterung

Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten. Das bestehende Gebäude Nr. 124 (Sporthalle "Lindenboden") unterschreitet den gesetzlichen Waldabstand um rund 12,5 m. Eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes lässt sich voraussichtlich kaum realisieren, ohne dass ein Anbau den gesetzlichen Waldabstand in ähnlichem Umfang wie der Bestand unterschreitet. Ein solches Vorhaben wäre entsprechend auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung angewiesen.

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 67 BauG setzt ein Doppeltes voraus: Zum einen kommt eine Ausnahmegewilligung nur dann in Betracht, wenn sie gleichzeitig mit dem öffentlichen Wohl und mit dem Sinn und Zweck der Rechtssätze zu vereinbaren ist; diese Beurteilung richtet sich nach den Interessen, die mit den Abstandsvorschriften verfolgt werden. Zum anderen bedarf eine Ausnahmegewilligung ausserordentlicher Verhältnisse oder eines Härtefalls. Eine solche Situation kann vorliegen, wenn der konkrete Fall von der typischen Lebenssituation abweicht, für die der Gesetzgeber auf generell-abstrakter Ebene eine Interessenbeurteilung vorgenommen hat.

Im Zusammenhang mit dem Waldabstand wird eine Ausnahmesituation in der Regel in den nachfolgenden Fällen bejaht, wenn

- die entsprechende Waldfläche als isolierte "Waldinsel" mit bescheidener Ausdehnung mitten im Baugebiet liegt;
- der Waldabstand nur unwesentlich unterschritten werden soll und die Bauparzelle ohne Unterschreitung des Waldabstandes nicht überbaubar wäre;
- der Standort funktional bedingt ist, insbesondere bei An- und Nebenbauten;
- es sich um die Schliessung vorhandener Baulücken handelt, in deren Nachbarschaft die Abstände bereits unterschritten werden, wobei bei der Interessenabwägung namentlich die Siedlungs- und Freiraumqualität zu berücksichtigen ist (§ 48 Abs. 4 BauG).

Die beiden Waldstücke auf der Parzelle Nr. 5149 sind von Bauzone umgeben. Es handelt sich dabei um isolierte, eher kleine Waldflächen. Je nach Ausgestaltung eines Erweiterungsbaus kann dieser als funktionale Erweiterung zum Bestand im vorerwähnten Sinne betrachtet werden. Eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstands ist daher denkbar. Im Rahmen der weiteren Planung ist darauf zu achten, dass der Waldabstand nur so weit zwingend erforderlich unterschritten wird. Ein allfälliger Anbau sollte den gesetzlichen Waldabstand nicht stärker unterschreiten als das bestehende Gebäude.

Damit der Standort des Anbaus als funktional bedingte Erweiterung des Bestands gelten kann, müssen die neu geschaffenen Räume in funktionalem Zusammenhang mit den bestehenden Räumen (Turnhalle, etc.) stehen. Für Räume, welche keinen funktionalen Zusammenhang zum Bestand aufweisen, ist darzulegen, weshalb diese nicht unter Einhaltung des gesetzlichen Waldabstands auf derselben Parzelle realisiert werden können. Diese Frage stellt sich namentlich bei Räumen für Tagesstrukturen sowie den von der Gesuchstellerin erwähnten Lager- und Nebenräumen. Zudem ist für die Beurteilung in einem allfälligen Baugesuchsverfahren von Bedeutung, ob bei der bestehenden Turnhalle bereits Fahrzeuge und Maschinen für den Hauswart eingestellt werden, oder ob dies auch an einem anderen Ort auf dem Schul-/Sportareal (Parzelle Nr. 5149) sichergestellt werden könnte.

Zur vorgängigen, informellen Besprechung von Projektskizzen in Bezug auf den Waldabstand steht die Abteilung Wald, Kreisforstamt 1, Nils Osterwalder, 062 835 28 61, nils.osterwalder@ag.ch, gerne zur Verfügung.

### Ersatzneubau

Gemäss § 48 Abs. 1 lit. c BauG müssen grössere Bauten und Anlagen gegenüber Wäldern einen Abstand von mindestens 18 m einhalten. Mit dem vollständigen Abbruch des Gebäudes Nr. 124 gehen Ansprüche im Zusammenhang mit dem Bestandesschutz vollständig verloren. Neubauten haben daher grundsätzlich den gesetzlichen Waldabstand von 18 m einzuhalten.

Derzeit sind die Dimensionen des Ersatzbaus noch nicht bekannt. Ein Ersatzneubau, welcher den gesetzlichen Waldabstand respektiert, ist im nördlichen Teil des nördlichen Baufelds – rund 150 m nordwestlich des bestehenden Standorts – möglich.

Soll der gesetzliche Waldabstand auch mit einem Ersatzbau unterschritten werden, müssen dafür verschiedene Standortvarianten geprüft werden. Im Rahmen einer Standortevaluation mit Interessenabwägung ist der Standort insbesondere in Bezug auf die Waldabstandsunterschreitung, die Funktionalität, die Erschliessung und die Kosten gegeneinander abzuwägen. Es sind zudem verschiedene Standortvarianten zu prüfen, bei denen das gewünschte Raumprogramm – soweit sinnvoll – auf mehrere Standorte innerhalb des Areals aufgeteilt wird.

## **2.2 Gewässer**

In Bezug auf die öffentlichen Gewässer Sissle und Kellergrabenbach ist die vom Bauvorhaben betroffene Parzelle Nr. 5149 nur auf den nördlichsten rund 30-50 cm und im Bereich der Parzelle Nr. 5148 vom geltenden Gewässerabstand des Kellergrabenbachs betroffen. Für die weitere Planungsarbeit stellt dies keine zusätzliche Beeinträchtigung dar.

## **2.3 Grundwasser**

### Einbau ins Grundwasser

Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211, GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub> keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Bedingungen des Merkblatts "Bauten im Grundwasser" der Abteilung für Umwelt vom 23. September 2022 (Beilage) sind einzuhalten.

### Erdwärmenutzung

Soll das Grundwasser thermisch genutzt werden wollen, ist betreffend die Nutzung von Erdwärme das Merkblatt "Beilage Baugesuch – Erdwärmenutzung" der Abteilung für Umwelt vom 21. Februar 2017 (Beilage) zu berücksichtigen.

## **2.4 Energieleitungen**

Auf der betroffenen Parzelle Nr. 5149 verlaufen der Elektro-Hausanschluss der bestehenden Turnhalle sowie die Verkabelung der öffentlichen Beleuchtung.

Die AEW Energie AG hat mit Schreiben vom 31. Mai 2024 zum Bauvorhaben Stellung genommen (Beilage). Für weitergehende Informationen verweisen wir auf die vorerwähnte Stellungnahme der AEW Energie AG.

## 2.5 Nationalstrasse

Gemäss Art. 24 Abs. 2 NSG darf ein Bauprojekt, wenn es Autobahngrundstücke beansprucht oder an solche angrenzt, nur mit Zustimmung des Bundesamts für Strassen (ASTRA) von der zuständigen kantonalen oder kommunalen Behörde bewilligt werden.

Das ASTRA hat mit Schreiben vom 7. Juni 2024 zum vorliegenden Bauvorhaben Stellung genommen. Dem Vorhaben kann im Grundsatz eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden. Für weitere Informationen verweisen wir auf die separate Stellungnahme des ASTRA vom 7. Juni 2024 (Beilage).

## 3. Fazit

Eine Erweiterung oder ein Ersatzneubau der bestehenden Sporthalle "Lindenboden" ist grundsätzlich denkbar. Bezüglich der Anforderungen in den einzelnen Fachbereichen wird auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen.

*Bitte beachten Sie, dass die Stellungnahmen der Abteilung für Baubewilligungen im Rahmen von Anfragen aus rechtlichen Gründen unverbindlich erfolgen müssen. Bei einer späteren Beurteilung im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens werden sämtliche Aspekte – insbesondere unter Berücksichtigung allfälliger Vorbringen Dritter – neu geprüft und gewürdigt. Sollte diese umfassende Neubeurteilung zu einem von der vorliegenden Stellungnahme abweichenden Ergebnis führen, können daraus keine Haftungsfolgen abgeleitet werden (§ 6 Abs. 2 des Haftungsgesetzes).*

Bitte setzen Sie die Bauherrschaft von dieser Stellungnahme in Kenntnis.

Freundliche Grüsse



Markus Krause  
Sektionsleiter

Daniela Buser  
Projektleiterin Baugesuche

## Beilagen

- Merkblatt "Bauten im Grundwasser" der Abteilung für Umwelt vom 23. September 2022
- Merkblatt "Beilage Baugesuch – Erdwärmenutzung" der Abteilung für Umwelt vom 21. Februar 2017
- Stellungnahme des ASTRA vom 7. Juni 2024
- Stellungnahme des AEW Energie AG vom 31. Mai 2024

#### Hinweis an die Bauherrschaft

- Die kantonale Gebührenverfügung wird der Bauherrschaft separat zugestellt. Dagegen kann innert dreissig Tagen nach Erhalt Beschwerde geführt werden.