

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung für Baubewilligungen

Myriam Urech, MLaw

Projektleiterin Baugesuche

Aneta Brancewicz, Dipl. -Ing. Arch.

Praktikantin Baugesuche

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 58 73

aneta.brancewicz@ag.ch

www.ag.ch/baubewilligungen

Gemeinderat

Mitteldorfstrasse 60

5072 Oeschgen

17. Februar 2025

Stellungnahme zur Anfrage

Anfrage Nr.: BVUAFB.24.2842

Gemeinde Oeschgen

Gesuchsteller: Einwohnergemeinde Oeschgen, Mitteldorfstrasse 60, 5072 Oeschgen

Bauvorhaben: Ersatzneubau Milchhüsli

Lage: Parzelle Nr.: 553 Koordinaten: 2643421 1263350

Zone: Dorfkernzone

Die uns mit Schreiben vom 5. November 2024 überwiesenen Gesuchsakten zum oben erwähnten Bauvorhaben wurden durch die betroffenen kantonalen Fachstellen im Sinne einer Anfrage geprüft. Wir nehmen hiermit Stellung zu den kantonalen Prüfbelangen.

1. Sachverhalt

Die Gemeinde Oeschgen prüft, das prägende Milchhüsli beim "Eingang" in den alten Dorfkern durch einen Teilersatzbau einer anderen Nutzung zuzuführen. Mit einem Ersatzneubau würde die Grundfläche im Erdgeschoss etwas vergrössert, das Untergeschoss soll in der bestehenden Ausdehnung erhalten bleiben. Im Nordwesten soll zudem eine Rampe erhalten werden, welche (vermutlich) als Zugang zum Untergeschoss genutzt werden soll.

Das Milchhüsli befindet sich gemäss dem geltenden Bauzonenplan der Gemeinde Oeschgen innerhalb der Bauzone (Dorfkernzone). Die betroffene Parzelle Nr.: 553 grenzt im Süden an das Starzelbächli, welches direkt im Südwesten in die Sissle mündet und befindet sich somit innerhalb der Gewässerraumzone der Sissle und teilweise des Starzelbächlis. Nördlich grenzt die Parzelle an den Fussgängerübergang B-8408 über die Sissle, welche auch das Ende der Kantonsstrasse K465 bedeutet.

2. Erwägungen

2.1 Kantonsstrasse

Zurzeit wird die Belagssanierung der K465 und die Sanierungen der Brücken durch den Kanton, für das Jahr 2026 geplant. Dies wäre bei der Planung zu berücksichtigen.

2.2 Gewässernutzung

Rechtliche Grundlagen

Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung von zonenkonformen Anlagen in dicht überbauten Gebieten (lit. a) sowie ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von überbauten Parzellen (lit. a^{bis}) bewilligen. Gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV sind bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Zu den Bauten und Anlagen zählen nach § 6 Abs. 1 BauG unter anderem alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte (lit. a), Strassen, Parkplätze, Pisten, Gleise und dergleichen (lit. b) sowie Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder flächenhafter Ausdehnung (lit. f).

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung. Die Gemeinde Oeschgen hat die Gewässerräume mit der Teiländerung der Nutzungsplanung umgesetzt (RRB Nr. 2021-000255 vom 10. März 2021).

Beurteilung des Bauvorhabens

Das sich das Milchhüsli in der Dorfkernzone befindet, kann aus Sicht des öffentlichen Gewässers von einem an sich dicht überbauten Gebiet ausgegangen werden. Die Verhältnisse gegenüber den beiden Gewässern sollten sich jedoch nicht verschlechtern.

Geplant ist eine Vergrösserung des Volumens, die über das Fundament auskragt. Der Abstand des Gebäudes zum Starzelbächlein verkleinert sich mit dieser Erweiterung von heute ca. 2 m (Fassade) auf rund 1,5 m. In den der Anfrage beigelegten Vorstudie für einen allfälligen Ersatzbau sind unterschiedliche Nutzungen (Air BnB oder Café) sowie unterschiedliche Dachformen skizziert. Es ist jedoch keine Variante aufgezeigt, welche die bestehende Grundfläche wieder aufnimmt. Aus Sicht des öffentlichen Gewässers ist nicht erkennbar, warum nicht auch ein Ersatzneubau mit einer Umnutzung auf derselben Grundfläche möglich sein soll. Die Südwest-/Nordostfassade wäre ca. 1 m weniger lang. Das im Südosten verlängerte Vordach ist vermutlich nachträglich angebaut worden. Dafür spricht, dass das übrige Dach nicht dieselbe Breite aufweist. Insofern besteht aus Sicht des öffentlichen Gewässers keinen Anspruch darauf, bei einem Ersatzbau das Gebäudevolumen aufgrund des Dachrandes des bestehenden Gebäudes anzunehmen. Die Platzverhältnisse zwischen dem Milchhüsli und der Sissle sowie dem Starzelbächlein sind sehr begrenzt und sollten nicht weiter reduziert werden.

Aus Sicht des öffentlichen Gewässers kann einem Ersatzneubau des Milchhüsli gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV eine Zustimmung aufgrund der Lage in der Dorfkernzone in Aussicht gestellt werden, wenn die Grundfläche des bestehenden Gebäudes beibehalten wird. Gegebenenfalls kann überlegt werden, den Zugang zum Untergeschoss an der Südostfassade, d.h. im Bereich des heute

auskragenden Vordaches, zu machen. Der Hochwassergefährdung ist dabei unbedingt Rechnung zu tragen. Damit ein Ersatzneubau gerechtfertigt werden kann, ist die ortsbauliche Bedeutung des Gebäudes im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen.

2.3 Oberflächengewässer

Gemäss dem Gewässerschutzgesetz (GSchG, Artikel 6) ist es untersagt, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, mittelbar oder unmittelbar in ein Gewässer einzubringen oder sie versickern zu lassen, sofern dadurch die konkrete Gefahr einer Verunreinigung des Wassers entsteht.

Bei Bauarbeiten in und an Gewässern sind Vorkehrungen zum Schutz vor nachteiligen Einwirkungen nach dem Stand der Technik zu treffen (GSchG, Art. 3, Sorgfaltspflicht). Es gilt Kapitel 6.2.3 im Ordner "Siedlungsentwässerung" und das Merkblatt "Baustellenabwasser" (Oktober 2023).

In den Ausschreibungsunterlagen sind die Unternehmer auf die Einhaltung der Norm SN 509431 (SIA 431, Entwässerung von Baustellen) zu verpflichten.

Aus Sicht Oberflächengewässer dem Vorhaben kann eine Zustimmung mit Auflagen und Hinweisen in Aussicht gestellt werden.

In einem ordentlichen Baugesuch zu erwartende Auflagen:

- Es ist sicherzustellen, dass keine gewässergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten aus dem Bau oder Betrieb ins Oberflächengewässer gelangen.
- Für die Arbeiten im Gewässer sind soweit möglich Wasserhaltungen zu erstellen, um Trübungen so gering wie möglich zu halten.
- Insbesondere bei Betonierarbeiten am Gewässer ist sicherzustellen, dass kein Betonabwasser unbehandelt ins Gewässer gelangt. Das Baustellenabwasser ist dauernd mit Vorbehandlung gemäss Kapitel 6.2.3 im Ordner "Siedlungsentwässerung" zu behandeln. Das vorbehandelte Abwasser ist abzuführen oder in die Kanalisation abzuleiten, sofern es nicht indirekt versickert werden kann.

2.4 Historische Verkehrswege

Gemäss den Projektplänen tangiert das Bauvorhaben das IVS-Objekt AG 612. Dessen historische Verlauf wird nicht verändert, IVS-relevante Substanzen sind nicht betroffen. Es erfolgen keine Beeinträchtigungen des IVS-Objektes.

Aus Sicht des historischen Verkehrsweges dem Vorhaben kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

2.5 Radverkehr

Auf der Mitteldorfstrasse in Oeschgen (kommunale Strasse) verlaufen die kantonale Veloroute R501 sowie die Velolandroute 56 von SchweizMobil. Die Velorouten sind, wenn überhaupt, nur vorübergehend von den Bauarbeiten betroffen. Da keine bleibenden Auswirkungen auf die Velorouten zu erwarten sind, haben wir keine Bemerkungen zum vorliegenden Projekt.

Aus Sicht des Radverkehrs dem Vorhaben kann eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

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

Aneta Brancewicz
Praktikantin Baugesuche

Hinweise an die Bauherrschaft:

- In den Ausschreibungsunterlagen sind die Unternehmer auf die Einhaltung der Norm SN 509431 (SIA 431, Entwässerung von Baustellen) zu verpflichten.
- Die kantonale Gebührenverfügung wird der Bauherrschaft nach Erhalt des kommunalen Bauentscheids separat zugestellt. Dagegen kann innert dreissig Tagen nach Erhalt Beschwerde geführt werden