



**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung für Baubewilligungen

Salvatore Mazzotta, M.A. Geographie
Projektleiter Baugesuche
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau
062 835 32 97
salvatore.mazzotta@ag.ch
www.ag.ch/baubewilligungen

Bauverwaltung Surbtal
Brühlstrasse 20
5305 Unterendingen

7. April 2025

Stellungnahme

Anfrage Nr.: BVUAFB.25.702
Gemeinde Lengnau (AG) (2025-9203)
Gesuchsteller: Einwohnergemeinde Lengnau, Zürichstrasse 34, 5426 Lengnau
Bauvorhaben: Tagesstruktur, Lengnau
Lage: Parzelle Nr.: 628 Koordinaten: 2667240 1263703
Zone: DZ

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu der uns mit Schreiben vom 25. März 2025 überwiesenen Anfragegesuch nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Sachverhalt

Auf den Parzellen Nrn. 597 und 628 ist der Neubau des 2-geschossigen Tagesstruktur-Gebäudes der Gemeinde Lengnau geplant.

Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich Au über einem Grundwasservorkommen von geringer Mächtigkeit.

Mit dem vorliegenden Anfragegesuch soll geklärt werden, ob an diesem Standort ein Untergeschoss zulässig ist oder nicht.

Das Bauvorhaben befindet sich gemäss geltendem Bauzonenplan der Gemeinde Lengnau innerhalb der Bauzone.

2. Erwägungen Grundwasser

Gestützt auf Anhang 4, Ziffer 211 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der Projektstandort befindet sich im Gewässerschutzbereich Au über einem Grundwasservorkommen von geringer Mächtigkeit. Gemäss vorliegendem geologischem Bericht

liegt der mittlere Grundwasserspiegel auf rund 313.0 bis 314.0 m ü. M und somit nur ca. 1 bis 2 m unter Terrain.

Die vorgesehene Fundationshöhe der Unterkellerung liegt ca. 3.5 m ü. M. Somit gibt es mit einer Unterkellerung einen Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel.

Das Projekt ist somit nicht zulässig.

Sollte an der Unterkellerung festgehalten werden, ist in erster Priorität das Vorhaben so anzupassen, dass der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel verhindert wird (durch das Anheben der Bodenplatte). Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, kann in Ausnahmefällen die Durchflussskapazität durch technische Mittel auf den ursprünglichen Zustand ausgeglichen werden (z. B. Materialersatz mit gut durchlässigem Schotter), so dass die Durchflussskapazität vollständig ausgeglichen wird.

Können beide vorangegangenen Massnahmen nachweislich nicht ausgeführt werden, kann eine Ausnahmegewilligung beantragt werden, wenn die maximale Reduktion der Durchflussskapazität 10% beträgt. Ausnahmen für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel werden zurückhaltend erteilt und es besteht kein Anspruch.

Gemäss Bundesgerichtsentscheid 1C_460/2020 vom 30. März 2021 ist zudem für jeden Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel eine Interessensabwägung durchzuführen.

Die Abteilung für Umwelt kann somit eine Ausnahmegewilligung erteilen, wenn folgende Punkte gemäss dem Merkblatt "Bauten im Grundwasser" kumulativ erfüllt sind:

1. Es muss ein öffentliches Interesse am Bauvorhaben bestehen.
2. Das Bauvorhaben ist aus zwingenden Gründen nur mit einem Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel realisierbar.
3. Die Reduktion der Durchflussskapazität durch den Einbau wird vollständig ausgeglichen.
4. Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Aus zwingenden Gründen ist in Ausnahmefällen eine Verminderung der Durchflussskapazität um höchstens 10% möglich.
5. Es darf keine Grundwassergefährdung bestehen, insbesondere für Trinkwasserfassungen.
6. Durch die im Grundwasser verbleibenden Bauteile dürfen weder ein Aufstau noch wesentliche Veränderungen der natürlichen Strömungsverhältnisse entstehen.
7. Für eine vorübergehende Absenkung des Grundwasserspiegels (Bauwasserhaltung) ist eine Nutzungsbewilligung nach §5 WnG von der Abteilung für Umwelt erforderlich.

3. Fazit

Dem Bauvorhaben resp. der Unterkellerung kann aus Sicht des Grundwasserschutzes aufgrund der noch fehlenden Angaben keine Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Die Gesuchstellerin hat im Rahmen des Baugesuchs oder ggf. im Rahmen eines Anfragegesuchs folgende Ergänzungen einzubringen:

1. Nachweis vom öffentlichen Interesse am Bauvorhaben.
2. Nachweis der zwingenden Gründe für den Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel.

3. Massnahmen, um das Speichervolumen und die Durchflusskapazität zu gewährleisten bzw. die Reduktion vollständig auszugleichen (hydrogeologisches Gutachten).
4. Falls die Reduktion der Durchflusskapazität nicht ausgeglichen werden kann, muss der Nachweis erbracht werden, dass die Durchflusskapazität nicht um mehr als 10% verringert wird.
5. Der mittlere Grundwasserspiegel muss auf den Plänen eingezeichnet werden. Falls Fundationspfähle geplant sind, sind sie in den Plänen einzuzeichnen.

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 Neuurteilung 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



Salvatore Mazzotta
Projektleiter Baugesuche