

8. Verpflichtungskredit von 30'000 Franken für die Sanierung des Vereinslokals («Casino») Nesselbach

Überweisungsantrag

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurde folgendem Überweisungsantrag von Thomi Moor, Wiesengrundweg 18, Nesselbach, zugestimmt:

- Pkt. 1a) Es ist zu definieren, ob für die reine Aussen-Renovation, also nur neue Eingangstüre, neue Fenster und Jalousien mit Isolationswerten, die Stand der Technik sind, aber optisch gleich daherkommen, ein Baugesuch notwendig sei.
- Pkt. 1b) Seit dem Bau des Casinos von 1911 gab es nie eine Umnutzung. Gibt es stichhaltige Gründe, die ein Baugesuch notwendig machen und wenn ja, welche und warum?
- Pkt. 2) Der Gemeinderat hat die Grenzabstände inkl. Stellriemen von und zu den Nachbarn vorschriftsgemäss bereinigen zu lassen und dafür zu sorgen, dass das Casino-Grundstück von den Nachbarn nicht mehr belagert wird.
- Pkt. 3) Der Gemeinderat hat bis zur kommenden Sommergemeindeversammlung 2024 eine Vorlage vorzubereiten, dass der Souverän über die Reaktivierung des Casino Nesselbach abstimmen kann. Zudem hat der Gemeinderat an der Sommergemeinde 2024 über die Massnahmen von Pkt. 1a), 1b) sowie Pkt. 2) zu berichten.

Die Annahme eines Überweisungsantrages verpflichtet den Gemeinderat, den zu prüfenden Gegenstand auf die Traktandenliste der nächsten Gemeindeversammlung zu setzen und den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern Bericht zu erstatten sowie Antrag zu stellen, oder, falls dies nicht möglich ist, ihnen die Gründe für die Verzögerung darzulegen.

Bericht des Gemeinderates zum Überweisungsantrag

Die Stimmberechtigten werden über die Abklärungen zu den Punkten 1a), 1b) und 2) orientiert. Über den Antrag zu Punkt 3) kann entschieden werden.

- Pkt. 1a) Baubewilligungspflicht von Unterhaltsarbeiten (*Orientierung*)

Blosse Unterhaltsarbeiten sind nicht baubewilligungspflichtig. Als bewilligungsfreier Unterhalt gilt die Instandhaltung als Ersatz der mangelhaften Teile unter Belassung der Baute in ihrer inneren und äusseren Gestaltung, Form und Zweckbestimmung. Der Begriff des Unterhalts in diesem Sinn erfasst auch Modernisierungen und zeitgemässe Erneuerungen (siehe auch § 68 Abs. 1 lit. a BauG). Werden also die Fenster, Türen oder Fensterläden typgleich, ohne relevante Veränderung in Farbe und Materialisierung ersetzt, besteht keine Bewilligungspflicht.

- Pkt. 1b) Baubewilligungspflicht für die Umnutzung (*Orientierung*)

Zu dieser Frage hat der Gemeinderat eine Beurteilung durch die Bauverwaltung und durch eine spezialisierte Anwaltskanzlei veranlasst. Diese sehen übereinstimmend eine Pflicht zur erneuten Baubewilligung als nicht absolut gegeben. Beide empfehlen aber das Einfordern eines Baubewilligungsverfahrens, um Rechtssicherheit zu erlangen. Dies ist möglich und die Kompetenz dazu liegt beim Gemeinderat. Es ist im Interesse der Gemeinde als Gebäudeeigentümerin und der Betreiber, dass für die Nutzung des Gebäudes ein Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird. Damit wird Rechtssicherheit erlangt, was sowohl für die langfristige Nutzung wie auch zur Absicherung der Investitionen unerlässlich ist. Die beiden Beurteilungen sind Bestandteil der Aktenauflage.

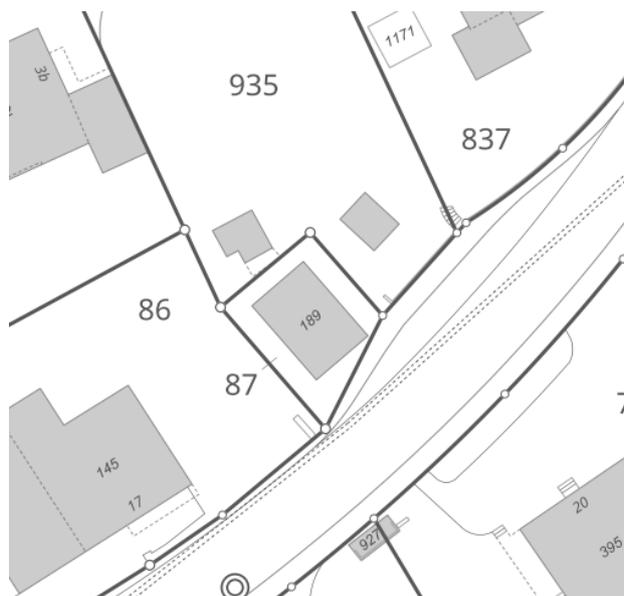
- Pkt. 2) Bereinigung der Grenzverläufe inkl. Stellriemen von und zu den Nachbarn sowie Nutzung des Casino-Grundstücks durch die Nachbarn (*Orientierung*)

Nachführungsgeometer Marco Portmann hat die vier Grenzzeichen Parzelle 87 im Auftrag des Gemeinderates vor Ort kontrolliert. Alle Grenzzeichen waren vorhanden und in Ordnung. Der Stellriemen zur Grenze von Parzelle 935 befindet sich zirka 40 cm auf der Parzelle 87. Der Grund für diese Anordnung des Stellriemens konnte nicht mehr eruiert werden. Vermutlich erfolgte die Anordnung beim Bau der Bushaltestelle, die durch die Gemeinde erstellt wurde. Sollte eine Verlegung des Stellriemens notwendig werden, so wären die Kosten dafür durch die Gemeinde zu tragen.

Das «Casino» wurde in nordwestlicher Richtung für den Anbau einer WC-Anlage erweitert. Für den Anbau liegt keine rechtskräftige Bewilligung vor. Die Erweiterung befindet sich im Unterabstand zur Parzelle 935 und ist grundbuchlich nicht abgesichert. Der genaue Zeitpunkt der Erweiterung ist unklar. Sie erfolgte wahrscheinlich vor über 30 Jahren. Die Baute weist keinen baurechtlichen Besitzstand auf.

Der «Parkplatz» auf der Westseite des «Casino» gehört zu einem Teil zur Parzelle 86 und zum anderen Teil zur Parzelle 87. Für einen Parkplatz liegt keine baurechtliche Bewilligung vor. Er wird zurzeit auf Zusehen hin benützt.

Es ist in keinsten Weise von einer widerrechtlichen Belagerung der Parzelle 87 durch die Nachbarn zu sprechen. Es gibt keine erkennbaren Nachteile für die Gemeinde und der Gemeinderat sieht aktuell keinen Handlungsbedarf.



(Situationsplan mit «Casino» auf Parzelle 87)

- Pkt. 3) Der Gemeinderat hat bis zur kommenden Sommergemeindeversammlung 2024 eine Vorlage vorzubereiten, dass der Souverän über die Reaktivierung des Casino Nesselbach abstimmen kann (*Abstimmungsvorlage*)

Die Kosten für die Umbauarbeiten werden von den Petitionsinitianten auf 26'065.83 Franken veranschlagt. Mit all diesen Arbeiten erhält das «Casino» nicht nur eine optische Aufwertung, sondern auch als Objekt eine wesentliche und nachhaltige Wertsteigerung. Die Arbeitsausführung erfolgt jeweils in Fronarbeit durch Fachkräfte der einzelnen Arbeitsgattung (geschätzter Wert der Fronarbeit: 30'000 Franken). Die Petitionsinitianten sind der Meinung, dass das «Casino» nach diesen Instandstellungs- und Sanierungsarbeiten einen Mehrwert von mindestens 60'000

Franken haben wird. Die Kostenzusammenstellung vom 9. April 2024 ist Bestandteil der Aktenaufgabe. Im Verpflichtungskreditvolumen von 30'000 Franken sind die zu erwartenden Kosten für die Ausarbeitung des Bauprojekts sowie ein erstinstanzliches Bewilligungsverfahren enthalten.

Den Stimmberechtigten wird auch das von den Initianten überarbeitete Benützungsreglement zur Kenntnis gebracht. Dieses müsste im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch definitiv ausgearbeitet werden.

Der Gemeinderat würdigt die Bereitschaft der Initianten, sich für die Aufwertung und Aktivierung des «Casinos» zu engagieren. Die gemachten Abklärungen haben aber die ablehnende Haltung des Gemeinderates zum Vorhaben in dieser Form bestätigt. Die Platzverhältnisse um das Gebäude sind sehr eingeschränkt und es fehlt dadurch die notwendige Aussenfläche, um den geplanten Betrieb ohne Konflikte mit dem Strassenraum und den Nachbargrundstücken zu gewährleisten. Ein «Casino»-Betrieb wie angedacht wäre auf grosses Wohlwollen der Anstösser angewiesen. Diese positive Haltung fehlt und auch die baurechtlichen Voraussetzungen sind nicht zweifelsfrei. Der Gemeinderat schätzt das Risiko insgesamt als hoch ein, dass es im Bewilligungsverfahren wie auch bei einem zukünftigen Betrieb zu Konflikten kommen wird. Zudem steht in nächster Zeit die Umgestaltung der Bushaltestelle nach den Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) an. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einem Unterstand und der Trottoirführung. Ein Einbezug des «Casinos» in diese Planung wäre sinnvoll.

Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat, den Verpflichtungskredit abzulehnen.

Weiteres Vorgehen

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Verpflichtungskreditantrag zu, erarbeitet der Gemeinderat ein Baugesuch und das Baubewilligungsverfahren wird geführt. Nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung werden die Investitionen ausgelöst.

Bei einer Ablehnung des Verpflichtungskreditantrags wird der Gemeinderat den Prozess zur Neugestaltung der Bushaltestelle angehen.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von 30'000 Franken für die Sanierung des Vereinslokals («Casino») Nesselbach sei zu genehmigen.

Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung des Antrages.