

Gemeinde Niederwil

Überweisungsantrag Casino

1. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 12. April 2023 überreichte Herr Toni Rohrer im Namen einer Initiativgruppe eine Petition an den Gemeinderat Niederwil. Die Petition beantragt die Reaktivierung des Casinos Nesselbach auf der Parzelle Nr. 87. Der Gemeinderat hat darauf durch die Bauverwaltung die baurechtlichen Rahmenbedingungen klären lassen. Die vorgesehene Nutzung des Gebäudes als Versammlungsraum wurde durch die Bauverwaltung aufgrund des längeren Stillstandes des Gebäudes als eine wesentliche Zweckänderung beurteilt. Die Nutzung als Versammlungsraum sei im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens auf die Einhaltung der geltenden Rechtsbestimmungen zu überprüfen.

Aufgrund der Rückmeldung und Besprechung mit den Initianten hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. November 2023 beschlossen, die Reaktivierung des Casinos nicht weiter zu verfolgen.

An der Gemeindeversammlung vom 29. November 2023 wurde zu Händen des Gemeinderates ein Überweisungsantrag mit folgendem Inhalt beschlossen:

1. a) 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.
b) 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?
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.
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 Pt. 1a, 1b sowie Pt. 2 zu berichten

Das vorliegende Dokument beurteilt die Fragen 1a) und 1b) und zeigt das Vorgehen zu Punkt 2 auf. Das Dokument bildet die Grundlage für die Vorlage zu Punkt 3.

2. Beantwortung baurechtliche Fragen

1a) Bewilligungspflicht Aussen-Renovation

Das Gebäude des Casinos Niederwil Nr. 87 liegt in der Dorfzone der Gemeinde Niederwil. Nach §9, Absatz 4 der Bau- und Nutzungsordnung unterliegen alle Bauelemente, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, der Bewilligungspflicht. Inwiefern die Bewilligung in einem Baugesuchverfahren zu behandeln ist, wird in der BNO nicht abschliessend geregelt.

Sofern ein Ersatz mit bestehenden Materialien und in derselben Grösse erfolgt und dadurch keine Veränderung in der architektonischen Gestaltung oder für das Ortsbild bewirken, ist keine Bewilligung notwendig. Es ist anzumerken, dass z.B. der Ersatz der Fensterläden durch Jalousien oder von Holz- zu Plastikfenstern durchaus zu einer veränderten Wahrnehmung führen. Eine Behandlung in einem eigentlichen

Bewilligungsverfahren erscheint aufgrund der voraussichtlich geringen räumlichen Betroffenheit aber nicht in jedem Fall als zwingend. Anders würde es sich bei einer Änderung der Farb- oder Materialwahl der gesamten Aussenfassade verhalten.

Weiter wird in §61 der kantonalen Bauverordnung darauf hingewiesen, dass Aussenwärmedämmungen im Vereinfachten Verfahren behandelt werden können. Demzufolge unterliegt eine Aussenwärmedämmung der Baubewilligungspflicht. Sofern nur Fenster und Türen mit einem verbesserten Wärmedämmwert angebracht werden, kann auch hier aufgrund der untergeordneten Bedeutung von der Bewilligungspflicht abgesehen werden.

Es ist somit festzuhalten, dass der die reine Aussen-Renovation mit einer neuen Eingangstüre und neuen Fenstern, die optische gleich daherkommen, keine Baubewilligung bedingt. Der Ersatz der Fensterläden mit Jalousien ist aus Gründen des Ortsbildes im Detail zu betrachten.

Anzumerken ist, dass ein Ersatz der Liegenschaft mit neuen Fenstern und Türen, welche den energetischen Anforderungen genügen, einen Hinweis darauf gibt, dass das Gebäude wieder aktiv genutzt werden soll. Die Frage 1a) ist daher in Zusammenhang mit Frage 1b) zu betrachten.

1b) Umnutzung

Nach §58, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) gilt:

Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat.

Das Gebäude des Casinos Niederwil wurde im Jahr 1911 erbaut und 1967 renoviert. Nach Angaben im Buch «Dorfgeschichte 1993» wurde das Gebäude dazumal noch aktiv als Versammlungslokal genutzt. Danach wurde das Gebäude zum Lagerraum umgenutzt. Der genaue Zeitpunkt, in welchem die Nutzung als Versammlungslokal eingestellt wurde, ist aus den Gemeindeakten nicht ersichtlich. Ein Stillstand seit mindestens 10 Jahren ist der Verwaltung jedoch bekannt.

Aufgrund der geänderten Ausgangslage in den letzten 10 Jahren ist die Einreichung eines Baugesuches mit Angabe eines Betriebskonzeptes notwendig. Die Nutzung ist anhand der geänderten Rechtsgrundlagen zu überprüfen. Das Vorhaben ist beispielsweise auf Themen wie Erschliessung, hindernisfreier Zugang und Energie zu prüfen. Es handelt sich hierbei um eine nicht abschliessende Aufzählung. Kommt der Gemeinderat aufgrund der Baueingabe zum Schluss, dass sich das Vorhaben in keiner Weise von einer früheren Nutzung unterscheidet, bleibt die Erteilung einer Bewilligung ohne entsprechendes Auflageverfahren vorbehalten. Aufgrund der fehlenden Aktenlage auf der Gemeinde ist eine solche Beurteilung jedoch heikel. Weiter ist anzumerken, dass je länger der Stillstand dauerte, desto gewichtiger die Prüfung der vorgesehenen Nutzung in einem entsprechenden Bewilligungsverfahren ist.

Das Baubewilligungsverfahren dient mitunter der Rechtssicherheit für den neuen Betrieb. Es liegt im Interesse des Eigentümers, des Betreibers und der zu tätigen Investitionen, dass die Nutzung des Gebäudes eine rechtskräftige Bewilligung aufweist. Durch ein Bewilligungsverfahren wird den angrenzenden Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben, Einsicht in die geplante Nutzung des Gebäudes zu erhalten und sich zu dieser zu äussern.

Wohlen, 7. Februar 2024

Martin Keller
KIP Siedlungsplan AG