

Von: Alexander Rey <rey@rlh-law.ch>
Gesendet: Dienstag, 20. Februar 2024 18:22
An: Keller Martin <Martin.Keller@planora.ch>
Betreff: AW: Beurteilung Bewilligungspflicht, Casino Niederwil

Sehr geehrter Herr Keller

- Blosser *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). In diesem Sinne teile ich Ihre Einschätzung: Werden die Fenster, Türen oder Fensterläden typgleich, ohne relevante Veränderung in Farbe und Materialisierung ersetzt, besteht keine Bewilligungspflicht. Daran ändert auch § 9 Abs. 4 BNO nichts: Nur die klar wahrnehmbare Veränderung von Bauelementen, Materialien und Farben, soweit sie für die architektonische Gestaltung und das Ortsbild mitbestimmend sind, führt zur Bewilligungspflicht von derartigen Massnahmen.
- Die Petition fordert die *Wiederaufnahme der Nutzung des Gebäudes als Versammlungsort*. Gemäss den vorhandenen Unterlagen wurde das Lokal seit 1911 und noch bis nach 1993 als Versammlungslokal genutzt. Diese Nutzung kann daher als rechtmässig betrachtet werden und unterlag grundsätzlich dem Bestandesschutz. Irgendwann in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre wurde das Gebäude bloss noch als Lagerraum genutzt, ohne dass ein eigentliches Umnutzungsverfahren stattgefunden hätte. Es stellt sich die Frage, ob der vorliegende Nutzungsunterbruch von knapp 30 Jahren die vormals rechtmässige Nutzung als Versammlungslokal untergehen liess. Diese Frage ist mit einem Rückgriff auf die Rechtsprechung zur Bestandesgarantie zu beantworten, wobei zu beachten ist, dass es vorliegend nicht um eine materiell in der Dorfzone unrechtmässige Nutzung geht. Gemäss § 9 Abs. 1 BNO sind in der Dorfzone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie entsprechend den örtlichen Verhältnissen mässig störende Gewerbe- sowie Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Ein öffentliches Versammlungslokal in der vorliegend bescheidenen Grösse erweist sich daher grundsätzlich als in der Dorfzone zonenkonform. Der Schutz des Besitzstandes kann grundsätzlich durch den *Verzicht* auf die bisher ausgeübte Nutzung untergehen. Ein Nutzungsunterbruch von wenigen Jahren allein führt noch nicht zum Verlust der Besitzstandsgarantie (dazu und zum Folgenden: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1992, S. 300). Wird aber ein Gebäude während rund 30 Jahren nicht mehr genutzt, so ist gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung die zeitliche Grenze überschritten, bei welcher das öffentliche Interesse an der Herstellung gesetzmässiger Zustände den Investitions- bzw. Vertrauensschutz des Eigentümers rechtswidriger Bauten übersteigt. Das Verwaltungsgericht geht generell davon aus, dass das Interesse des Eigentümers am Besitzstandsschutz mit zunehmendem Zeitablauf abnimmt. Nicht nur ein Nutzungsunterbruch, sondern auch die massgebliche Nutzungsänderung lässt den Besitzstandsschutz untergehen (AGVE 1992, S. 299; 1990, S. 280; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1986, § 224 N 4d). Wie dargelegt, handelt es sich bei der vorliegend zur Diskussion stehenden Nutzung des Gebäudes als Versammlungslokal nicht um eine heute in der Dorfzone grundsätzlich zonenwidrige Nutzung, weshalb das öffentliche Interesse an einem erneuten Baubewilligungsverfahren gering erscheint. Auch die Auswirkungen der besagten Nutzung an sich scheinen angesichts der Grösse des Lokals (Gebäudegrundfläche rund 40 m²) bescheiden. Auch ein eigentlicher Verzicht auf die Nutzung dürfte nicht vorliegen, zumal nicht eine bewilligte Umnutzung vorliegt. Auf der anderen Seite muss davon ausgegangen werden, dass die Nutzung als Versammlungslokal nun rund 30 Jahre faktisch unterblieben ist, weshalb sie m.E. einer erneuten Baubewilligung unterworfen werden darf, aber nicht zwingend muss.
- Bei der Baubewilligungspflicht handelt es sich um eine *präventive Kontrolle der Rechtmässigkeit einer Nutzung*, was an sich bloss einen geringen Eingriff in die Baufreiheit darstellt. Aus diesem Grund darf und soll die Gemeinde *im Zweifelsfall einen Sachverhalt der Baubewilligungspflicht unterwerfen*. Vorliegend kommt dazu, dass das Casino im Eigentum der Gemeinde steht. Auch dies spricht letztlich m.E. dafür, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Gesamthaft teile ich Ihre Ansicht, dass ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.

Ich hoffe, Ihnen damit gedient zu haben und verbleibe mit

freundlichen Grüßen

Alexander Rey

Rechtsanwalt
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht