

Von: Fankhauser Rolf BVUAW <Rolf.Fankhauser@ag.ch>

Gesendet: Dienstag, 5. März 2024 15:40

An: Keller Martin <Martin.Keller@planora.ch>

Cc: Andre Jessica Tanja Laila BVUAW <jessica.andre@ag.ch>; Heinemeyer Jörg BVUAfB <joerg.heinemeyer@ag.ch>

Betreff: AW: Waldhütte Nesselnbach

Sehr geehrter Herr Keller

Bitte entschuldigen Sie meine verspätete Rückmeldung, aber die internen Abklärungen haben sich hingezogen. Besten Dank für Ihr Verständnis. Zur Waldhütte Nesselnbach kann ich Ihnen folgende Rückmeldung geben:

Die Waldhütte Nesselnbach befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. In diesem Zusammenhang prüft die Gemeinde verschiedene Optionen. Die Grundfläche der Waldhütte inkl. gedecktem Vorplatz beträgt gemäss AV-Daten ca. 65 m². Der geschlossene Bereich umfasst ca. 45 m². Heute bestehen rund um die Waldhütte eine chemische WC-Anlage (Ostseite), ein kleiner Anbau (nordseitig) und eine befestigte Feuerstelle mit einem Spielplatz. Der Wasserbezug erfolgt über den Aussenbrunnen. Die Waldhütte wird vermietet.

Gemäss Protokollauszug des Gemeinderates Niederwil vom 21. September 1970 wurde die Waldhütte 1970 als ehemaliger Schulschopf an die Ortsbürgergemeinde abgetreten und am heutigen Standort erstellt. Eine kantonale Zustimmung liegt nicht vor.

Im Protokollauszug des Gemeinderats Niederwil vom 4. Oktober 1971 wird die Wasserleitung zur Waldhütte und der Brunnen erstmals erwähnt. Eine Baubewilligung liegt nicht vor.

Mit Schreiben vom 3. November 1980 erteilte die Elektrizitäts- und Wasserkommission der Gemeinde Niederwil der Ortsbürgergemeinde Niederwil die Bewilligung für den elektrischen Anschluss der Waldhütte Nesselnbach. Eine eigentliche Baubewilligung mit kantonaler Zustimmung liegt nicht vor.

Mit PA des Gemeinderats Niederwil vom 27. Januar 1992 wurde der Ortsbürgergemeinde Niederwil eine Trockentoilette (Vorfabrizierte Kabine aus Stahlblech) bei der Waldhütte Nesselnbach bewilligt. Sie war an der Nordwest-Fassade der Waldhütte angelehnt vorgesehen. Auf die Einholung der kantonalen Stellungnahme wurde damals vom Gemeinderat Niederwil explizit verzichtet. Gemäss PA wurde das Vorhaben mit dem Kreisförster besprochen.

Im Jahr 2002 wurde eine sanfte Renovation der Waldhütte ohne eigentliche Umbauarbeiten vorgenommen.

Weitere Unterlagen bzw. Baubewilligung oder kantonale Stellungnahmen liegen nicht vor.

Gemäss den eingereichten Unterlagen wurde die Waldhütte nie durch eine kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt. Ist keine Bewilligung vorhanden, so ist die Baute und Anlage rechtswidrig erstellt worden und kann höchstens entweder infolge Zeitablaufs als geduldet gelten oder im Baubewilligungsverfahren toleriert werden. Für solche Bauten ist lediglich der kleine Unterhalt zulässig.

Im Zusammenhang mit einer möglichen Sanierung der Waldhütte stellen sich folgende Fragen:

In welchem Umfang ist eine Sanierung möglich?

Es ist lediglich der kleine Unterhalt zulässig. Beispiele dafür sind:

- Auffrischung der Farbe/Holzlasur
- Ersatz von unbrauchbar gewordenen Sanitäreinrichtungen
- Ersatz einzelner Holzelemente; Ausbesserung von Löchern und dergleichen
- Ersatz einzelner Dachschindeln
- Fenster abdichten
- Austausch von Lampen usw.
- Nicht möglich: Verbesserungen/Modernisierungen, neue Elemente (Ausbau), neue Isolation, Ersatz einer kompletten Wand, neu gedecktes Dach, Einbau einer Heizung etc..

Ist ein Rückbau des bestehenden Gebäudes und ein Wiederaufbau im gleichen Ausmass des Gebäudes möglich?

Nein, siehe oben.

Ist ein Anschluss an die Wasserversorgung möglich? Die nächstgelegenen Leitungen befinden sich im Bereich des Kappellenweges in Nesselbach

Nein, siehe oben.

Ist ein Anschluss an die Abwasserversorgung möglich (Anschluss an Leitungsnetz oder Fassung vor Ort mit Abführung)? Die nächstgelegenen Leitungen befinden sich im Bereich des Kappellenweges in Nesselbach

Nein, siehe oben.

Welche Anforderungen gelten an die Parkierung?

Da es sich bei der Waldhütte Nesselbach um keine rechtmässig bewilligte Baute handelt, ist ein Ausbau bzw. die Erstellung eines Parkplatzes nicht erlaubt. Die Zufahrt zur Waldhütte ist gemäss rechtskräftigem Waldstrassenplan, wie bis anhin, erlaubt.

Die vom Gemeinderat bewilligte Toilette wurde an einem anderen Standort aufgestellt. Weiter handelt es sich mittlerweile um eine chemische Toilette mit Kunststoffverschalung. Für die Toilette wurde nie eine kantonale Zustimmung erteilt. Wenn die bestehende Trockentoilette mit einer Holzverschalung ergänzt oder durch ein Komptoi ersetzt wird, kann dafür eine nachträgliche kantonale Zustimmung in Aussicht gestellt werden.

Für die bestehende Feuerstelle, den Brunnen mit Wasserleitung und den Spielplatz ist ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Ich hoffe Ihnen mit diesen Ausführungen weiterzuhelfen und stehe für Fragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Rolf Fankhauser

—

KANTON AARGAU
Departement Bau, Verkehr und Umwelt

Rolf Fankhauser
Leiter Kreisforstamt 3
Abteilung Wald
Kreisforstamt 3 Lenzburg-Freiamt
Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Telefon direkt 062 835 28 75
rolf.fankhauser@ag.ch
www.ag.ch/bvu