9. Sanierungsbedarf Waldhütten Nesselnbach und Niederwil; Konsultativabstimmungen und Planungskredite

Die beiden Waldhütten der Ortsbürgergemeinde in den Ortsteilen Niederwil und Nesselnbach sind stark sanierungsbedürftig. Der Gemeinderat hat deshalb eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Die Ortsbürgergemeindeversammlung wird über die Ergebnisse der Abklärungen orientiert. Es werden Varianten über das weitere Vorgehen aufgezeigt und die Ortsbürgergemeindeversammlung hat die Möglichkeit darüber zu entscheiden.

Ergebnisse der Abklärungen

Waldhütte Nesselnbach

Es drängen sich immer mehr Reparaturarbeiten auf, damit das Gebäude für Veranstaltungen vermietet werden kann. Langfristig aber sind umfassende Sanierungsarbeiten oder ein kompletter Neubau nötig. Die Hauptprobleme sind: Undichte Dachziegel, Feuchtigkeit im Gebäude, ungenügende Sanitäreinrichtungen.

In Bezug auf die Entwicklungsmöglichkeiten wurde eine Anfrage beim zuständigen Kreisforstamt 3 Lenzburg-Freiamt eingereicht. Es liegt folgende Rückmeldung - diese ist Bestandteil der Aktenauflage - vor:

Die Waldhütte wurde 1970 als ehemaliger Schulschopf von der Einwohnergemeinde an die Ortsbürgergemeinde abgetreten und am heutigen Standort aufgestellt. Eine kantonale Zustimmung liegt nicht vor. In einem Gemeinderatsentscheid vom 04.10.1971 wird die Wasserleitung zur Waldhütte und der Brunnen erstmals erwähnt. Eine Baubewilligung liegt nicht vor. Am 03.11.1980 erteilte die Elektrizitäts- und Wasserkommission Niederwil der Ortsbürgergemeinde Niederwil die Bewilligung für den elektrischen Anschluss der Waldhütte. Eine eigentliche Baubewilligung mit kantonaler Zustimmung liegt dazu nicht vor. Am 27.01.1992 bewilligte der Gemeinderat das Aufstellen einer Trockentoilette. Auf das Einholen der kantonalen Stellungnahme wurde explizit verzichtet. Gemäss Gemeinderatsbeschluss wurde das Vorhaben mit dem Kreisförster besprochen. Im Jahr 2002 wurde eine sanfte Renovation der Waldhütte ohne eigentliche Umbauarbeiten vorgenommen.

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. 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 sind: Verbesserungen/Modernisierungen, neue Elemente (Ausbau), neue Isolation, Ersatz einer kompletten Wand, neu gedecktes Dach, Einbau einer Heizung etc.

Der Rückbau des bestehenden Gebäudes und ein Wiederaufbau im gleichen Ausmass des Gebäudes ist nicht möglich. Auch ein Anschluss an das Abwasser-/Wasserversorgungsnetz ist nicht gestattet. Ein Ausbau bzw. die Erstellung eines Parkplatzes ist nicht erlaubt. Die Zufahrt zur Waldhütte ist jedoch gemäss rechtskräftigem Waldstrassenplan, wie bis anhin, erlaubt.

Für die mittlerweile aufgestellte chemische Toilette mit Kunststoffverschalung ist ein nachträgliches Baugesuchsverfahren zu führen. Die kantonale Zustimmung wird in Aussicht gestellt, sofern die Toilette mit einer Holzverschalung ergänzt oder durch ein Komptoi ersetzt wird. Für die bestehende Feuerstelle, den Brunnen mit Wasserleitungen und den Spielplatz ist ebenso ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Die Arbeitsgruppe hat mit Kreisförster Rolf Fankhauser ein Gespräch geführt. Die Anliegen der Ortsbürgergemeinde und die kantonalen Rahmenbedingungen wurden intensiv diskutiert. Zu-

sammenfassend muss aber festgehalten werden, dass die bestehende Waldhütte nie durch eine kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt wurde. Die Baute gilt somit als rechtswidrig. Daraus ergibt sich, dass nur minimale Unterhaltsarbeiten gestattet sind. Umfassende Sanierungsarbeiten oder ein Ersatzbau sind nicht bewilligungsfähig. Was hingegen eine Option wäre, ist ein offener, jederzeit zugänglicher Waldunterstand mit einer begrenzten Fläche.

Beispielbild offener Waldunterstand in Mühlau

Waldhütte Niederwil

Auch dieses Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Der Versammlungsraum wird seit März 2025 nicht mehr vermietet, da der Schimmelbefall im Deckenbereich zu stark ist. Dieser Gebäudebereich muss umfassend saniert werden, um dessen Vermietung langfristig sicherzustellen. Die Hauptprobleme sind auch hier: Undichtes Dach, Feuchtigkeit im Gebäude und ungenügende Sanitäreinrichtungen. Weniger problematisch sind die Mängel aktuell noch für die übrigen Gebäudenutzungen (Vermietung als Einstellraum, Zerwirkraum Jagdgesellschaft). Langfristig muss aber auch hier in das gesamte Gebäude investiert werden.

Die Waldhütte Niederwil ist baurechtlich aktenkundig. Das Gebäude wurde Ende der 1960er Jahre erstellt. Am 17.11.2014 wurde die Umnutzung des Forstgebäudes als Lagerfläche für einen Landwirtschaftsbetrieb, die Nutzung der Werkstatt und des Versammlungsraums sowie die Umnutzung der Garage für einen Zerwirkraum mit kantonaler Zustimmung durch den Gemeinderat bewilligt.

Eine mögliche Umnutzung oder eine Ersatzbaute an gleicher Stelle wird von den kantonalen Stellen nicht kategorisch verneint. Aber die baulichen Möglichkeiten werden sehr streng beurteilt und müssten im Zuge einer konkreten baurechtlichen Anfrage geklärt werden um Rechtssicherheit zu erlangen.

<u>Optionen für beide Gebäude</u>

Der Sanierungs-/Erneuerungsbedarf ist unbestritten. In beide Gebäude muss für den Werterhalt investiert werden. Die baurechtlichen Bestimmungen ergeben für die beiden Gebäude unterschiedliche Optionen.

Waldhütte Nesselnbach

Mitten im Wald und an einer sehr beliebten Fusswegverbindung ist der Standort ideal, um ein Freizeitangebot für Familien zu schaffen. Nachdem nur minimale Unterhaltsarbeiten an der Waldhütte gestattet sind und umfassende Sanierungsarbeiten oder ein Ersatzbau nicht bewilligungsfähig sind, bietet sich die Option eines offenen Waldunterstands an. Dieser Platz wäre allgemein zugänglich und könnte zum Beispiel mit einem Spiel-/Informationsbereich ausgestaltet werden. Die Kosten für einen solchen Bau liegen bei rund CHF 100‘000. Alternativ dazu könnten nur die notwendigsten (bewilligungsfreien) Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit die Waldhütte vorderhand noch vermietet werden kann. Wie lange und mit welchem finanziellen Aufwand dies möglich ist, kann sehr schwer beziffert werden. Für die nicht bewilligten Bauten wird ein nachträgliches Bauverfahren geführt.

Waldhütte Niederwil

Die Baute hat heute nur noch sehr begrenzt einen Nutzen für die Bevölkerung. Ein Grossteil ist fremdvermietet. Der Standort hätte aber durchaus Potential für eine Waldhütte. Diese könnte anstelle des heutigen Gebäudes erstellt werden. Die Kosten für einen solchen Bau (Fassungsvermögen zirka 50 Sitzplätze) liegen bei rund CHF 900'000. Die genaue Positionierung, Ausrichtung, Dimension, Kosten usw. müssten in einem nächsten Schritt eruiert und die baurechtlichen Möglichkeiten zusammen mit den kantonalen Fachstellen geprüft werden. Alternativ dazu könnten nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit das Gebäude seinen Zweck weiterhin erfüllen kann. Am vordringendsten wären eine Sanierung der gesamten Dacheindeckung und Investitionen in den Veranstaltungsraum damit dieser wieder vermietet werden kann. Wie lange und mit welchem finanziellen Aufwand dies möglich ist, kann sehr schwer beziffert werden. Erfahrungsgemäss muss mit Kosten von +/- CHF 100'000 für die unmittelbar anstehenden Investitionen gerechnet werden.

Finanzen

Die Vermietung der Waldhütte Nesselnbach ist defizitär. Über die letzten Jahre betrachtet beträgt das jährliche Minus rund CHF 2'000. Die Waldhütte Niederwil wirft dankt den Fremdvermietungen (CHF 8'800) einen Gewinn ab. Ohne die Fremdvermietungen beträgt das jährliche Minus rund CHF 1'500.

Eine Gesamtinvestition von CHF 1 Mio. würde die Rechnung der Ortsbürgergemeinde jährlich mit rund CHF 25'000 belasten. Das wäre finanziell noch tragbar, wenn man die Jahresergebnisse der letzten Jahre in Betracht zieht. Die Investitionssumme ist abhängig von sehr vielen Faktoren. Sponsoring, Eigenleistungen sowie ein eventueller Beitrag der Einwohnergemeinde Niederwil wären im weiteren Prozess zu prüfen.

Empfehlung

Der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe empfehlen im Sinne einer Vorwärtsstrategie den Ersatz beider Waldhütten. Am Standort Nesselnbach soll neu ein offener Waldunterstand realisiert werden. Die bestehende Waldhütte wird abgebrochen. Am Standort Niederwil soll die Waldhütte durch einen Neubau ersetzt werden.

Weiteres Vorgehen

Die weiteren Abklärungs- und Planungsarbeiten werden umgehend ausgelöst. Wenn die entsprechenden Resultate vorliegen, kann die Ortsbürgergemeindeversammlung über beide Objekte separat entscheiden und die entsprechenden Kredite freigeben.

Abstimmung

9.1 Waldhütte Nesselnbach

Soll die Option eines offenen Waldunterstands weiterverfolgt werden?

oder

Sollen nur die notwendigsten (bewilligungsfreien) Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit die Waldhütte vorderhand noch vermietet werden kann? Wenn diese nicht mehr ausreichen, wird die Vermietung der Waldhütte eingestellt.

Sprechen sich die Stimmberechtigten für die Option eines offenen Waldunterstands aus, beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 10'000 (inkl. MwSt.) für die Ausarbeitung eines Bauprojekts.

9.2 Waldhütte Niederwil

Soll die Option einer neuen Waldhütte weiterverfolgt werden?

oder

Sollen nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten gemacht werden, damit das Gebäude seinen Zweck weiterhin erfüllen kann? Die Kosten für eine Sanierung der gesamten Dacheindeckung und des Veranstaltungsraums werden erhoben und eine Kreditvorlage ausgearbeitet.

Sprechen sich die Stimmberechtigten für die Option einer neuen Waldhütte aus, beantragt der Gemeinderat die Genehmigung eines Verpflichtungskredits von CHF 20'000 (inkl. MwSt.) für die Ausarbeitung eines Vorprojekts.