



Casino Nesselbach – nach 3x «Nein» sagte der Gemeinderat Niederwil «Ja» – aber:

Baubewilligung mit unlösbaren Höchst-Auflagen

Die IG Casino sieht sich gezwungen, in Aarau eine Beschwerde einzureichen.

An der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 sprach der Souverän den Verpflichtungskredit von Fr. 30'000.- für die Reaktivierung und Sanierung des Casino Nesselbach. Obwohl äusserlich nur Türe, Fenster und die Jalousien ersetzt werden sollen, forderte der Gemeinderat Niederwil ein Baugesuchverfahren. Gut 9 Monate nach dem Volksentscheid erhielt die «IG Casino Nesselbach», am 7. April 2025 die Baubewilligung mit Höchstauflagen. - Nach dem Schock nahm der Verein «IG Casino Nesselbach» Kontakt mit der Niederwiler Bauverwaltung, der Firma KIP in Wohlen auf. Die «IG Casino Nesselbach» wollte wissen, welcher Gemeinderat für das «Casino» zuständig sei? – Antwort: Das Casino sei Chefsache, zuständig sei Gemeindeammann Norbert Ender.

Nun aber alles der Reihe nach: Am 14. Febr. 2023 übergaben die Initianten René Seiler und Toni Rohrer dem Gemeindeschreiber die Petition «Reaktivierung Casino Nesselbach». Am 22. Nov. 2023 entschied der Gemeinderat, diese Petition nicht weiter zu verfolgen. - Darauf überbrachte Thomas Moor, heute Präsident des Vereins «IG Casino Nesselbach», an der Gemeindeversammlung vom 29. Nov. 2023 einen Überweisungsantrag zur Reaktivierung des Casino Nesselbach (Parzelle 87, Gebäude Nr. 189, Niederwilerstrasse). Dieser Antrag wurde vom Souverän klar angenommen, obwohl der Gemeinderat bereits 2x «Nein» sagte zum Casino.

An der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2024 wurde der Verpflichtungskredit von Fr. 30'000.- durch den Gemeinderat traktandiert und zur Ablehnung empfohlen. Der Souverän stimmte jedoch diesem Verpflichtungskredit zu. Der Gemeinderat forderte wegen Umnutzung ein Baugesuch. Noch am 07.02.2024 schrieb der Bauverwalter: «*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.*» - **Für die Initianten noch erschwerender:** Obwohl die Initianten ein Baugesuch noch im Juli und August 2024 dreimal schriftlich ablehnten (1x «eingeschrieben»), forderte Ammann Ender ein Baugesuch, weigerte sich aber gleichzeitig, das im Namen der Einwohnergemeinde Niederwil zu erstellen und forderte Thomas Moor (welcher später als Präsident der «IG Casino Nesselbach» gewählt wurde) auf, das vorbereitete und ausgefüllte Formular als «Bauherr» zu unterzeichnen.» So wurde die «IG Casino Nesselbach» in die

Rolle als «Bauherr» gedrängt, obwohl sie weder Grundstück- oder Objektbesitzer noch Investor beim Casino Nesselbach ist. - Im Sinne der Sache und damit es endlich vorwärts geht, hat Thomas Moor das Baugesuch unterzeichnet. Diese Alleinunterschrift ist jedoch nicht rechtsgültig, weil der Präsident der «IG Casino Nesselbach» gemäss Vereins-Statuten (Art. 7.6) keine rechtsverbindliche Einzelunterschrift, sondern nur eine «Unterschrift zu zweien» hat. Zudem war der Verein damals noch nicht gegründet, also bestand auch noch keine Unterschriftsberechtigung des späteren Präsidenten. Darum ist das Baugesuch «Reaktivierung Casino Nesselbach» nicht rechtsgültig.

Bild links: *Wie bei der Spielplatzanlage hätte die Einwohnergemeinde Niederwil auch beim Casino als «Bauherr» auftreten müssen, was Ammann Ender verweigerte.*



Verhalten des Gemeinderates Niederwil: Nebst der Forderung nach einem unnötigen Baubewilligungsverfahren versucht der Gemeinderat mit einer Finte – Einsetzung der «IG Casino Nesselbach» als Bauherr – den ihm durch die Gemeindeversammlung erteilten Auftrag zu vereiteln, statt diesen zu erfüllen. Das ist politisch ein absolut unkorrektes Vorgehen. Die Aussage des Ammanns nach der Gemeindeversammlung: «Wir werden uns dafür einsetzen, dass dieses Geschäft zum Erfolg wird.» (siehe damalige Berichterstattung in der AZ Freiamt vom 29.06.2024), erweist sich durch das spätere Verhalten als klare Unwahrheit!

Die hohen Baubewilligungs-Auflagen des Gemeinderates Niederwil - siehe Rückseite:

(Nachweise zu den Aussagen können gerne per E-Mail bei moor.thomas@pop.agri.ch eingeholt werden)

Der Vorstand «IG Casino Nesselbach» sieht sich gezwungen, beim Departement «Bau, Verkehr und Umwelt, 5001 Aarau, eine Beschwerde einzureichen. Die Gründe sind nachstehend aufgelistet:

Auszug aus der Baubewilligung des Gemeinderates Niederwil für «IG Casino Nesselbach; Baubewilligung für Renovation und Reaktivierung <Casino>, Nesselbach vom 7. April 2025: III Entscheid:

1. Auflage «Parkplätze»: *«Vor Baubeginn ist ein Dienstbarkeitsvertrag für die Nutzung von 7 Parkplätzen auf der Parzelle Nr. 680 zu erstellen und dem Gemeinderat zur Bewilligung zuzustellen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch anzumerken.»* - IG Casino Nesselbach: Dies hätte zur Folge, dass die Parzelle 680 (der Parkplatz der Elisabethenstiftung bei der Kapelle Nesselbach) in Zukunft immer an die Einwohnergemeinde Niederwil (als Besitzer des Casinos) gebunden wäre. Die Gemeinde wäre natürlich auch für den Unterhalt der Parkplätze zuständig. Gemäss dem Präsidenten der «Elisabethenstiftung» kann allein schon aus Stiftungszwecken auf diese Forderung nicht eingegangen werden. Zudem wären zukünftige Projekte auf dieser Parzelle eingeschränkt oder sogar unmöglich.

2. Auflage «Brandschutz»: Die Fenster in Richtung Norden müssen erhöhte Brandschutzwerte (EI30) aufweisen, was zu wesentlich höheren Kosten führt. Die beiden Nachbar-Objekte (Blockhaus und Schopf) stehen zu nahe am Casino-Grundstück. Diese Objekte haben gemäss Auskunft Grundbuchamt Wohlen vom 14. April 2025 eine Grundfläche von 11, bzw. 12 m². Bei Kleinbauten grösser 5 m² ist eine Baubewilligung notwendig. Gemäss «Grafikkarte mit Zeitachse» von Swisstopo vom Jahr 2011 stand das Blockhaus damals noch nicht und der Schopf befand sich ca. 10 Meter weiter westlich, unmittelbar hinter der Scheune. Beide Gebäude haben einen Grundstückabstand von weniger als 4 Metern zum Casino-Grundstück. Gemäss Grundbuchamt vom 14. April 2025 besteht kein Näherbaurecht. Auf der Webseite www.geoProSuisse.ch vom 20. Okt. 2023 waren diese beiden Gebäude noch nicht eingezeichnet. Am 19. Mai 2024, also 7 Monate später waren sie auf dieser Parzelle eingezeichnet, obwohl in den letzten Jahren nie ein diesbezügliches Baugesuch eingereicht wurde. - Mit Verweis auf den Datenschutz erhielt die «IG Casino Nesselbach» weder von der Gemeinde- noch von der Bauverwaltung eine Auskunft, wann diese beiden Objekte bewilligt worden sind.

3. Auflage «Energetische Massnahmen»: *Vor Baubeginn ist ein energetischer Massnahmenachweis zu erstellen und dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen. Die Anforderungen an die energetischen Massnahmen sind einzuhalten. Das Anbringen von elektrischen Widerstandsheizungen ist nicht zulässig. Nach Bauvollendung ist der Gemeinde die Ausführung gemäss energetischem Massnahmenachweis zu bestätigen.* IG Casino Nesselbach: Noch am 02.05.2023 wurde bei der baurechtlichen Beurteilung vom Bauverwaltung «KIP» das Folgende festgehalten: *«Gemäss Rückmeldung von Herrn Urech, «RW Baden» ist eine Beheizung mit elektrischen Heizstrahlern bei Gebäuden, die nicht regelmässig benutzt werden, zulässig. Empfohlen wird eine automatische Abschaltung der Strahler nach einer gewissen Zeit (beispielsweise einer Stunde).»* Die IG Casino Nesselbach fragt sich nun: Warum hat der gleiche Bauverwalter bei der gleichen Firma, der «RW Baden», am 09.12.2024 eine neue Beurteilung eingeholt, die dann auf ein gegenteiliges Urteil kommt?

4. Auflage «Hausanschluss Entwässerung»: *«Die bestehende Hausanschlussleitung der Kanalisation ist vor Baubeginn auf ihren Zustand und ihre Dichtheit zu überprüfen. Dem Gemeinderat sind Kanalfernsehaufnahmen sowie eine Druckprüfung zukommen zu lassen. Bei einer Beschädigung oder Undichtheit der Leitung ist eine entsprechende Sanierung vorzunehmen.»* - IG Casino Nesselbach:

Da müssen wir uns fragen: Wie kommt es, dass der Gemeinderat, den Casino-Initianten und Frondienstleistern (Arbeitswert von ca. Fr. 30'000.-), für ein gemeindeeigenes Objekt im Zusammenhang mit der Reaktivierung des Casinos solche Auflagen macht? Der Vorstand der «IG Casino Nesselbach» nimmt mit Befremden zur Kenntnis, dass der Gemeinderat Niederwil nicht bereit ist, das 2-malige «Ja» der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zum «Casino Nesselbach» umzusetzen. In dieser sog. Baubewilligung des Gemeinderates Niederwil erkennt der Vorstand nicht das geringste Wohlwollen gegenüber dem Bedürfnis des Souveräns. Anders können diese Höchst-Auflagen nicht interpretiert werden. Aus all diesen Gründen fühlt sich der Vorstand der «IG Casino Nesselbach» gezwungen, im Sinne aller Casino-Befürworterinnen und -Befürworter beim entsprechenden Departement in Aarau eine Beschwerde gegen diese Baubewilligung einzureichen.

30.04.2025, IG Casino Nesselbach: Thomas Moor, Präsident; René Seiler, Rolf Seiler, alle Nesselbach