

AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2014.293 vom 4. Juni 2015

AG Verwaltungsgericht, 2015-06-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_verwaltungsgericht_WBE.2014.293

FR: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2014.293 du 4 juin 2015

IT: AG_VERWALTUNGSGERICHT WBE.2014.293 del 4 giugno 2015

Regeste

Baubewilligungspflicht; Asylbewerberunterkunft Die Umnutzung eines Mehrfamilienhauses in eine Unterkunft für Asylbewerber gilt als Wohnnutzung und benötigt in der vorliegenden Wohn-/ Gewerbezone WG 3A keine Baubewilligung.

Volltext

Die Vorinstanz und der Rechtsdienst des Regierungsrats folgern die Zuständigkeit demgegenüber aus der Beschwerdebeurteilung, was jedoch §61 Abs.2 BauV (und §9 Abs.2 DelV) widerspricht. 3.3. (...) 4. Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben, da die Vorinstanz trotz fehlender Zuständigkeit einen Sachentscheid ausgefällt hat. Die Sache ist zur Beurteilung an den sachlich zuständigen Regierungsrat zu überweisen. (...) 24 Baubewilligungspflicht; Asylbewerberunterkunft Die Umnutzung eines Mehrfamilienhauses in eine Unterkunft für Asylbewerber gilt als Wohnnutzung und benötigt in der vorliegenden Wohn / Gewerbezone WG3A keine Baubewilligung. Urteil des Verwaltungsgerichts, 3.Kammer, vom 4.Juni 2015 in Sachen Einwohnergemeinde A. gegen Kanton Aargau sowie Gemeinderat A. und Département Bau, Verkehr und Umwelt (WBE.2014.293). Aus den Erwägungen 2.2. Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art.22 Abs.1 RPG). 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 (§59 Abs.1 BauG). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage

im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE139 II 139f.; 120Ib 384; Urteil des Bundesgerichts vom 27.August 2014 [1C_790/2013], Erw.2.3.; AGVE2007, S.426; 2001, S.288). Zweckänderungen liegen vor, wenn sich die in einer Baute ausgeübte Nutzung wandelt. Zweck bzw. Nutzungsänderungen können wegen vermehrter Einwirkungen auf die Umgebung, wegen erhöhter Anforderungen an die Erschliessung oder aus andern Gründen einer baupolizeilichen Bewilligung bedürfen, auch wenn mit ihnen bauliche Änderungen nicht verbunden sind. Ob eine Zweckänderung vorliegt, entscheidet sich durch Vergleich der neuen mit der ursprünglich bewilligten Nutzung (AGVE1993, S.357; 1990, S.246; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2.Auflage, Aarau 1985, §150 N2d; ANDREAS BAUMANN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern2013, §59 N17). Auch für Zweckänderungen gilt, dass sie keiner

Baubewilligung bedürfen, wenn sie nur nebensächlicher Natur sind. Der Begriff der Zweckänderung ist dabei nicht kleinlich auszulegen. Keine solche Änderung liegt vor, wenn die neue Nutzung weder anderen Bauvorschriften unterliegt noch erhöhte, gegebenenfalls auch neue Gefahren, Nachteile oder Auswirkungen für die Nachbarschaft mit sich bringt (AGVE 1993, S.357; 1991, S.544; 1990, S.246; ZIMMERLIN, a.a.O., §150 N3; BAUMANN, a.a.O., §59 N17). 2.3. (...) 2.4. 2.4.1. Das streitige Mehrfamilienhaus liegt in der Wohn / Gewerbezone WG3A (vgl. §6 Abs.1 und §8 der Bau und Nutzungsordnung der Gemeinde A. vom 21.Juni 2001/15.Mai 2002 [BNO]). Der WG3A ist die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art.43 LSV zugeordnet. Die WG3A ist für Wohnen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt; verboten sind Betriebe des Sexgewerbes wie Massagesalons, Erotikmärkte und dergleichen (§8 Abs.1 BNO). Die streitbetreffende Liegenschaft wurde vor Jahr

zehnten erstellt und diente stets ausschliesslich zu Wohnzwecken. Wie dargelegt erteilte der Gemeinderat am 8.Juni 2012 die Baubewilligung für die Sanierung des Mehrfamilienhauses und den Ausbau des Dachgeschosses in zwei 5½ Zimmer Wohnungen. Die diesbezüglichen Bauarbeiten sind abgeschlossen. Insgesamt umfasst die Liegenschaft zwölf 3½ Zimmer Wohnungen und zwei 5½ Zimmer Wohnungen. Der Beschwerdegegner beabsichtigt, im Mehrfamilienhaus bis zu 90 Asylsuchende unterzubringen. Dabei handle es sich vor allem um Familien oder Frauen mit Kindern, wobei die Zuweisung des Wohnraums abhängig von den Asylsuchenden sei, welche dem Kanton durch die Bundesbehörden zugewiesen würden. Aktuell bestehe ein grosses Bedürfnis, Asylsuchenden aus Syrien eine Unterkunft anzubieten, wobei diese Entwicklung zum Teil raschen Änderungen unterworfen sei. Die Asylsuchenden würden auf die Wohnungen aufgeteilt. Sie würden sich dort aufhalten und leben, sie würden dort schlafen, im Familienverbund kochen (keine Gemeinschaftsküche) und sich verpflegen. Tagsüber könnten die Asylsuchenden an Beschäftigungsprogrammen teilnehmen, sofern dafür ausreichend Plätze vorhanden seien. Zudem könnten sie Deutschkurse besuchen. Schulpflichtige Kinder besuchten aufgrund der allgemeinen Schulpflicht die Schule. Zusätzlich zu den Wohnungen der Asylsuchenden sei im Erdgeschoss ein kleines Büro für die Betreuung vorgesehen. Dort würden tagsüber ein bis zwei Personen tätig sein. Es liegt auf der Hand, dass die beschriebene Nutzung grundsätzlich eine Wohnnutzung darstellt, wie dies auch z.B. bei Studentenunterkünften und bei Wohngemeinschaften der Fall ist. Im fraglichen Mehrfamilienhaus werden (wie bis anhin) Menschen zum Wohnen untergebracht. Dass zu einer Nutzungsart übergegangen würde, die nicht mehr dem Wohnen im eigentlichen Sinne zugerechnet werden kann, ist nicht ersichtlich. Dass die Räumlichkeiten anstelle von Nichtasylsuchenden durch Asylsuchende bewohnt werden, bringt keine raumrelevanten Auswirkungen mit sich. Insbesondere kommt es nicht zu zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt, die Erschliessung und den Verkehr. Dem Baurecht ist es zudem fremd, dass einzig je nach Art der Bewohner eine neue Bau- bzw. Nutzungsbewilligung einzuholen wäre. Dass eine Wohngelegenheit für Menschen geschaffen wird, die einer anderen sozialen Gruppe angehören, ist unter dem rein baupolizeilichen Gesichtspunkt an sich irrelevant. Massgebend ist vielmehr, wie eine bestimmte Bauteil aufgrund ihrer Bauweise, Gestaltung etc. genutzt werden kann (vgl. AGVE 1991, S.544). Zwar trifft es vorliegend zu, dass eine Belegung von bis zu 90 Personen höher als eine durchschnittliche Belegung von Wohnräumen ist. Die Intensivierung der Wohnnutzung bildet für sich allein betrachtet jedoch ebenso wenig wie die Art der Bewohner eine

Baubewilligungspflicht (vgl. AGVE1991, S.544f.; Entscheid des BVU vom 7.Juli 2014 [BVURA.14.327], Erw.3.3 mit Hinweisen). Das Verwaltungsgericht hielt dazu in einem kürzlich gefällten Entscheid fest, dass die Auffassung, wonach über die Ausnützungsziffer eine Art Bewohnernutzungsdichte definiert würde, im Recht keine Grundlage finde. Eine solche Auffassung widerspräche auch den Raumplanungszielen, insbesondere der häuslichen Nutzung des Bodens (vgl. Art.75 Abs.1 BV; Art.1 Abs.1 RPG) und dem Ansehen, verdichtetes Bauen zu fördern (vgl. §46 BauG) (VGE III/5 vom 23.Januar 2014 [WBE.2013.113], S.14). 2.4.2. Die Beschwerdeführerin nimmt weiterhin Bezug zu AGVE1994, S.367ff. und beruft sich auf die "Bewohnerdichte". Im genannten Entscheid wurde ein Erstaufnahmezentrum für Asylsuchende aufgrund der Bewohnerdichte und der Tatsache, dass ein Erstaufnahmezentrum auch von der Art des Betriebs mit einer herkömmlichen Wohnnutzung nur wenig gemeinsam habe, in einer reinen Wohnzone als nicht zonenkonform qualifiziert. Die vorliegend beabsichtigte Nutzung und die zugrundeliegende Zonierung unterscheiden sich vom genannten Entscheid jedoch massgeblich: Zum einen stand im genannten Entscheid ein Erstaufnahmezentrum für Asylsuchende und nicht die Unterbringung von asylsuchenden Menschen in Wohnungen zur Beurteilung. Diese Nutzungen sind nicht vergleichbar: Im genannten Erstaufnahmezentrum hätten sich die Asylbewerber durchschnittlich lediglich während einer kurzen Zeitdauer von acht bis zehn Tagen aufgehalten; es herrscht Betriebsamkeit (vgl. AGVE1994, S.371 und 373). Demgegenüber

leben und wohnen die Asylsuchenden in einer kantonalen oder Gemeindeunterkunft bzw. in durch den Kanton angemieteten Wohnungen bis zum definitiven Abschluss des Asylverfahrens während längerer Zeit, was von wenigen Wochen bzw. Monaten bis zu mehreren Jahren dauern kann. Hier herrscht an sich Sesshaftigkeit und Beständigkeit (vgl. AGVE 1994, S.373). Zum andern weisen kantonale oder Gemeindeunterkünfte wie auch durch den Kanton angemietete Wohnungen zwar eine etwas erhöhte Bewohnerdichte auf, diese ist jedoch, wie der Beschwerdegegner nachvollziehbar darlegt, von vornherein nicht vergleichbar mit der Bewohnerdichte in einem Erstaufnahmezentrum, wo viele Personen auf relativ geringem Raum untergebracht werden. Auch von erhöhten Lärmemissionen ist ausweislich der Akten nicht auszugehen. Ohnehin befindet sich die Liegenschaft in einer Zone mit Lärmempfindlichkeitsstufe III. Sodann bestehen auch bezüglich der Zonierung wesentliche Unterschiede: Das im zitierten Entscheid beurteilte Erstaufnahmezentrum sollte in einer reinen Wohnzone (Zone W2D gemäss damaligem §36 BO der Gemeinde Brittnau) betrieben werden (vgl. AGVE1994, S.370). Die vorliegend zu beurteilende Liegenschaft befindet sich demgegenüber in der Wohn- und Gewerbezone WG3A von A. (§8 BNO). Bei der WG3A handelt es sich um eine gemischte Zone, die neben dem Wohnen auch für mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist; entsprechend ist ihr die Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen (§6 Abs.1 und §8 Abs.1 BNO). Die WG3A lässt mehr zu als eine reine Wohnzone. Festzustellen ist schliesslich, dass sich Unterkünfte für Asylsuchende regelmässig in reinen Wohnzonen befinden. Gemäss dem zitierten Entscheid befanden sich rund die Hälfte der Asylunterkünfte in reinen Wohnzonen (vgl. AGVE1994, S.372). Die vorliegend zu beurteilende Liegenschaft befindet sich von der Zonierung her – im Vergleich zu einer reinen Wohnzone – in einem weniger sensiblen Gebiet (nämlich der WG3A von A.). Dieser Umstand untermauert umso mehr, dass die vorliegende Nutzung in der WG3A von A. zonenkonform ist. 2.4.3.

Zusammenfassend entspricht die Nutzung der Wohnungen durch Asylsuchende einer Wohnnutzung und ist in der Wohn und Gewerbezone WG3A von A. zonenkonform. Eine baubewilligungs pflichtige Zweck bzw. Nutzungsänderung liegt nicht vor. (Hinweis: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde in öffent lich rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid abgewie sen, soweit es darauf eingetreten ist; Urteil des Bundesgerichts vom 7.Dezember 2015 [1C_395/2015]) 25 Zonenkonformität Die Umnutzung eines ehemaligen Restaurants in ein Vereinslokal mit An dachts und Aufenthaltsraum, Schulungsräumen und Büros ist in der vorliegenden Wohn und Gewerbezone WG2 zonenkonform. Urteil des Verwaltungsgerichts, 3.Kammer, vom 8.Juli 2015 in Sachen Einwohnergemeinde A. gegen B. und Gemeinderat A. sowie Regierungsrat (WBE.2015.19, BeschwerdeverfahrenI) und in Sachen C. und Mitbeteiligte gegen B. und Gemeinderat A. sowie Regierungsrat (WBE.2015.26, Beschwer deverfahrenII). Aus den Erwägungen 1. 1.1. Das Baugesuch der Beschwerdegegnerin beinhaltet, das ehema lige Restaurant "D." an der (...) in A. (Wohn und Gewerbezone WG2) in ein Vereinslokal umzuwandeln. Streitgegenstand bildet insbesondere die Zonenkonformität der Umnutzung gemäss der Bau und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde A. vom 8.Juni 2001. §9 BNO sieht vor: "§9

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.