

Parkplatzbereitstellungspflicht

Die Vorschriften verlangen einen Abstellplatz pro Wohneinheit; Eine bestehende Wohneinheit wird vergrössert (flächenmässig); Diese beinhaltet keine eingreifende Erweiterung im Sinne von § 55 BauG (E. 3. b).

Sachverhalt

kein

Aus den Erwägungen

(...)

E.1. Bei Erstellung und eingreifender Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung von Bauten sind genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher sowie die erforderlichen Verkehrsflächen für den Zubringerdienst zu schaffen (§ 55 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen [Baugesetz, BauG] vom 1. September 1993).

Die angeführte Bestimmung (früher § 60 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau [aBauG] vom 2. Februar 1971; vgl. auch Art. 47 Abs. 1 der Bauordnung der Gemeinde Wettingen [BO] vom 2. Oktober 1975 / 19. Oktober 1976) statuiert eine besondere Besitzstandsgarantie: Bauliche Änderungen an bestehenden Bauten sind unter dem Gesichtspunkt der Parkplatzstellungspflicht nur dann rechtserheblich, wenn einerseits anzunehmen ist, der Bedarf an Abstellplätzen vergrössere sich durch das Änderungsvorhaben, und wenn andererseits der mit der Schaffung zusätzlicher Abstellplätze verbundene finanzielle Aufwand zum Umfang des Bauvorhabens in einem angemessenen Verhältnis steht (vgl. dazu und zum folgenden: Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1982, S. 264 ff.; 1980, S. 246 ff.; Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] III/22 vom 18. April 94 in Sachen Unternährer, S. 13 f.; Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, §§ 60-63 N 5).

Vor diesem Hintergrund ist auch der unbestimmte Rechtsbegriff der "Umgestaltung" in § 55 Abs. 1 BauG auszulegen. Die Rechtsprechung versteht darunter nicht sämtliche als "Umbauten" in Betracht fallenden baulichen Massnahmen, sondern nur solche, die zu einer "eigentlichen Veränderung des Baukörpers" führen (vgl. dazu und zum folgenden: AGVE 1982, S. 264 f.; 1980, S. 248 f.). Dies wird namentlich dadurch nahegelegt, dass der Gesetzgeber nur "eingreifende" Umgestaltungen als pflichtauslösend bezeichnet hat. Umbauten von geringer Bedeutung sollen nicht durch in der Regel namhafte finanzielle und sonstige bei der Erstellung von Abstellplätzen anfallende Lasten verhindert oder unverhältnismässig erschwert werden. Bei erheblicheren Eingriffen in die Gebäudesubstanz andererseits verfügt der Bauherr für die Realisierung einer zweckmässigen Anlage von Abstellplätzen meist auch über einen grösseren gestalterischen und finanziellen Spielraum. In diesem Sinne gelten grundsätzlich nicht als "eingreifende Umgestaltung": Anfügung einzelner Zimmer, Unterteilung bisheriger übergrosser Zimmer, ganzjährige Nutzbarmachung von Mansardenzimmern, Ausrüstung von Wohnzimmern mit sanitären Einrichtungen und deren Vermietung; selbst die Bildung einer neuen Wohneinheit stellt unter Umständen noch keine eingreifende Umgestaltung dar. Aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip abgeleitetes Hauptkriterium ist dabei das Ausmass der gestalterischen Veränderung und der dafür getätigten Investitionen im Verhältnis zu Gestalt und Wert der bestehenden Baute insgesamt. Irrelevant ist dagegen in diesem Zusammenhang die Grösse eines gegebenenfalls bereits bestehenden Parkplatzmankos; der Tatbestand von § 55 Abs. 1 Satz 1 BauG enthält ein derartiges Element nicht. Im übrigen kann auch die Rechtsfolge einer bejahten Parkplatzstellungspflicht nur die Deckung des zusätzlichen Parkplatzbedürfnisses sein; unabhängig vom konkreten Umbauvorhaben wird die Pflicht nur ausgelöst, soweit die Benutzung der betreffenden Baute eine übermässige Beanspruchung öffentlicher Abstellplätze oder Strassen zur Folge hat (§ 55 Abs. 2 BauG). (...)

2.

(...)

a)

Das vom Gemeinderat (...) bewilligte Bauvorhaben (...) führt aber zu keiner Vergrösserung der Zimmerzahl; es wird auch keine neue Wohneinheit, sondern lediglich eine Galerie innerhalb des bestehenden Vollgeschosses geschaffen. Nach dem Umbau wird das Gebäude wie vorher drei Wohnungen umfassen. Mit den übrigen Änderungen strebt der Beschwerdegegner eine qualitative Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie eine teilweise Veränderung der Dachformen an (...). Es ist denn auch offensichtlich, dass die Baukosten von rund Fr. 100'000.-- im Verhältnis zum Verkehrswert des Dreifamilienhauses nur einen geringen Bruchteil ausmachen. Nach den massgeblichen Kriterien lässt sich das Bauvorhaben des Beschwerdegegners deshalb eindeutig nicht als eingreifende Umgestaltung qualifizieren, die eine Parkplatzstellungspflicht auslösen könnte." (...)