

unverhältnismässig sind (GRIFFEL/RAUSCH, a.a.O., Art. 11 N 16). Damit lässt sich eine Massnahme wie die vorliegend beantragte, die zwar Einwirkungen auf einen Nachbarn reduzieren mag, aber gleichzeitig die Einwirkungen auf einen anderen Nachbarn erhöht, gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht rechtfertigen.

86 Asylbewerberunterkunft

Die Umnutzung eines Wohngebäudes in eine Unterkunft für Asylbewerber gilt als Wohnnutzung und benötigt keine Baubewilligung.

Aus dem Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 7. Juli 2014 (BVURA.14.327).

Aus den Erwägungen

3.3

Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Nutzung der fraglichen Liegenschaft als Unterkunft für Asylbewerber baubewilligungspflichtig ist.

Wie oben schon erwähnt wurde, bedürfen nach § 59 Abs. 1 BauG nicht nur alle Bauten, sondern auch ihre gesundheits- und baupolizeilich bedeutsame Umgestaltung oder Zweckänderung einer Baubewilligung durch den Gemeinderat. Nicht jede nebensächliche Umgestaltung oder Zweckänderung ist jedoch bewilligungspflichtig, sondern nur eine solche, die öffentliche und nachbarliche Interessen berührt. Zweckänderungen unterliegen dann dem Vorbehalt der Baubewilligung, wenn andere Bauvorschriften zur Anwendung gelangen oder wenn sich erhöhte und neue Gefahren oder Nachteile für die Nachbarschaft, insbesondere in bau- oder verkehrspolizeilicher Hinsicht ergeben (vgl. ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, § 150 N 3; MARIO BARBLAN, Bewilligungserfordernis und Zulässigkeitsvoraussetzungen für Zweckänderungen von

Bauten ausserhalb der Bauzonen nach dem Recht des Bundes und der Kantone, St. Gallen 1991, S. 55 ff.). Die Nutzung einer Liegenschaft als Unterkunft für Asylsuchende ist keine gewerbliche Tätigkeit. Entgegen der Meinung des Gemeinderats handelt es sich grundsätzlich um eine normale Wohnnutzung, wie dies auch z.B. bei Studentenunterkünften und bei Wohngemeinschaften der Fall ist; dies selbst dann, wenn die Liegenschaft dadurch intensiver genutzt wird als durch eine durchschnittliche Familie. Die Liegenschaft wurde seinerzeit als Zweifamilienhaus bewilligt bzw. benutzt. Die Intensivierung der Wohnnutzung für sich allein begründet grundsätzlich ebenso wenig wie "die Art der Bewohner" die Pflicht, eine Baubewilligung einzuholen (vgl. AGVE 1991, S. 544; VGE III/4 vom 18. Januar 1991, S. 26 ff.; RRB Nr. 294 vom 11. Februar 1991, Erw. 4; ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., § 150 N 2b–3; MARIO BARBLAN, a.a.O., S. 72 ff., 104 und 116). Dass die Liegenschaft eine gewisse Zeit leer stand, ändert nichts daran. In den Bauzonen geht das bewilligte Nutzungsrecht durch einen begrenzten Leerstand nicht verloren. Wird ein Zweifamilienhaus durch 12 bis 14 Personen belegt, liegt auch keine relevante Nutzungsintensivierung vor; eine solche Belegung war vor noch nicht langer Zeit ganz üblich. Die Umnutzung der betroffenen Liegenschaft stellt daher keine bewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinn von § 59 Abs. 1 BauG dar.

3.4

Den angefochtenen Entscheid begründet der Gemeinderat ferner damit, dass gemäss § 52 BauG den Vorschriften des Brandschutzes sowie den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprochen werden müsse. Der Gemeinderat sei verpflichtet, die Einhaltung der Brandschutzvorschriften zu prüfen. Grundsätzlich könne er dies jederzeit tun. In der Praxis erfolge die Prüfung dann, wenn ein äusserer Anlass dazu besteht.

... Nach seiner eigenen Argumentation liegt bei der Umnutzung der fraglichen Liegenschaft in eine Unterkunft für Asylsuchende ein Anlass zur Prüfung der genannten Vorschriften vor. Wieso der Gemeinderat dafür ein Baubewilligungsverfahren benötigt, ist nicht ersichtlich. Nach Angaben des Beschwerdeführers ... ist die Unterbringungssituation für Asylsuchende im Kanton Aargau sehr ange-

spannt. Aktuell sind die vorhandenen 1'455 Plätze in den kantonalen Unterkünften mit 1'531 Personen belegt. Es besteht somit ein schwerwiegendes öffentliches Interesse an einem möglichst baldigen Bezug der Unterkunft. Dessen Verzögerung infolge eines Baubewilligungsverfahrens zwecks Prüfung der Einhaltung der genannten Vorschriften, die auch unabhängig vom Bewilligungsverfahren ohne weiteres kontrolliert werden können, ist unbegründet und unverhältnismässig ...

3.5

Des Weiteren bringt der Gemeinderat in seiner Beschwerdeantwort sinngemäss vor, dass eine Asylbewerberunterkunft viel mehr als eine gewöhnliche Wohnnutzung lästige oder gar schädigende Einwirkungen auf die benachbarten Grundstücke haben könne. Daher sei den Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren, was gemäss § 60 Abs. 2 BauG durch die Publikation und Auflage des Baugesuchs zu geschehen habe.

Das Vorbringen des Gemeinderats überzeugt nicht. Vorliegend handelt es sich um ein älteres Zweifamilienhaus, das sich in der Wohnarbeitszone 3 befindet und vor der Anmietung durch den Beschwerdeführer nicht bewohnt war. Gemäss § 10 BNO ist die Wohnarbeitszone 3 für Bauten mit Wohnungen und mit Mischnutzung (Wohnen/Arbeiten) sowie für mässig störende Betriebe bestimmt. Dem Gemeinderat ist insoweit Recht zu geben, dass es sich nicht ausschliessen lässt, dass durch die Umwandlung des Zweifamilienhauses in eine Unterkunft für Asylsuchende mit grösseren Immissionen als bei der früheren privaten Nutzung zu rechnen ist. Der Gemeinderat sowie die Nachbarschaft können aber nicht beanspruchen, dass das mit dem früheren Zweifamilienhaus verbundene Immissionsausmass erhalten bleibt. Sie haben vielmehr diejenigen Immissionen zu dulden, die in einer Wohnarbeitszone 3 – in welcher notabene auch mässig störende Betriebe zugelassen sind – nicht als übermässig betrachtet werden können. Die durch das Wohnen und Leben der Asylsuchenden verursachten Lärm- oder Störeinträge sind klarerweise als natürliche Wohnimmissionen zu werten und haben daher als wohn- und geschäftszonenkonform zu gelten. Das Vorbringen des Gemeinderats stellt somit keinen triftigen Grund

für die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens dar.

...

3.7

Mit Blick auf die oben gemachten Ausführungen ist festzuhalten, dass das Zweifamilienhaus mit der Einrichtung der Asylbewerberunterkunft einer erneuten Wohnnutzung zugeführt wird, was in der Wohnarbeitszone 3 durchaus zulässig ist. Aufgrund des häufigeren Wechsels der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der intensiveren Nutzung der Liegenschaft ist zwar möglicherweise mit grösseren Immissionen zu rechnen, als dies bei einer früheren Nutzung als Zweifamilienhaus der Fall war. Da es sich aber ausschliesslich um übliche Wohnimmissionen handelt, erreichen diese keine Intensität, welche fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung in der Wohnarbeitszone 3 hat. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es sich bei der Unterkunft für Asylsuchende grundsätzlich um eine normale Wohnnutzung handelt, stellt die Umnutzung der fraglichen Liegenschaft keine bewilligungspflichtige Zweckänderung im Sinn von § 59 Abs. 1 BauG dar. Da auch keine baupolizeilich relevanten baulichen Modifikationen vorgenommen worden sind, ist zusammenfassend festzuhalten, dass im Hinblick auf die Umnutzung der Liegenschaft ... auf die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zu verzichten ist.

87 Ausnützungsziffer; Terrassenhäuser

- **Wasch- und Trockenräume eines Terrassenhauses müssen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden, wenn sie im hangseitigen Geschossteil liegen und dieser Geschossteil seitlich nicht mehr als wie ein Untergeschoss über das massgebliche (gewachsene) Terrain hinausragt. Anrechnung bis zur Geschossmitte (Hälfte der Geschossbreite), wenn dies nur für die eine der beiden Seitenfassaden zutrifft (Erw. 4.2.2)**