

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 19. Juni 2024

Versand: 25. Juni 2024

Regierungsratsbeschluss Nr. 2024-000774

A.____, B.____ und Weitere, Q.____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q.____ vom 21. Dezember 2021 betreffend Baugesuch der C.____ AG für den Neubau von Atelier- und Gewerbehallen mit Tiefgarage auf Parzelle aaa (Baugesuch bbb); teilweise Gutheissung

Erwägungen

3. Ausnützungsziffer (AZ)

3.1 Standpunkte der Parteien

Die Beschwerdeführenden machen zunächst geltend, die Bauherrschaft beanspruche mit 0,75 eine zu hohe AZ. Der Ausnützungszifferwert von 0,75 verlange einen Anteil an Wohnnutzung von mindestens $\frac{1}{3}$. Die Räume in den Obergeschossen seien jedoch nicht zu Wohnzwecken geeignet. Abgesehen von einem offenen Bereich mit WC, Waschbecken und Dusche in einigen Boxen würden die Ateliers keine Installationen aufweisen. Keine der Boxen sei als Wohnraum eingerichtet, beispielsweise mit einer Küche. In einzelnen Boxen (Nrn. 20, 22, 30, 32, 40, 42) seien nicht einmal die genannten sanitären Anlagen vorhanden, sondern es sei nur ein kleiner Ausguss an der Wand geplant. Die Bauherrschaft habe die offenen Räume im Obergeschoss als "Atelier" bezeichnet. Dieser Begriff stamme aus dem Französischen und bedeute "Werkstatt, Betrieb, Werkstätte". Die Bauherrschaft beantrage folglich gewerbliche Nutzungen und nicht Wohnnutzungen. Der Entscheid des Gemeinderats beruhe daher auf einer falschen Grundlage. Es gelte eine AZ von 0,65. Immerhin habe der Gemeinderat versucht, die fehlende Eignung zur Wohnnutzung mit einer Auflage zu korrigieren, wonach technische Installationen und Anschlüsse für den Einbau von Kocheinrichtungen vorzusehen seien. Diese Auflage des Gemeinderats reiche jedoch nicht aus, um in den Ateliers eine baubewilligungsfreie Wohnnutzung zu sichern und zuzulassen. Für die Obergeschosse aller fünf Gebäude müsste beispielsweise auch nachgewiesen werden, dass die Räume den Vorgaben des Lärmschutzes entsprechen. Die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sei vor allem im nördlichen Bereich des Baugrundstücks fraglich. Denn entlang der Linie der Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB) sei die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte der ES III gemäss dem entsprechenden Plan im AGIS (Aargauisches Geografisches Informationssystem) kritisch. Es sei nicht nachgewiesen, dass für die (angeblichen) Wohnungen im Obergeschoss die Lärmvorschriften eingehalten seien.

Die Bauherrschaft führt aus, dass es sich bei den geplanten Workboxes im Obergeschoss um Gewerbe- und Wohneinheiten handeln würde, in denen die Nutzer den Mieterausbau nach ihren individuellen Bedürfnissen vornehmen dürften. Die für die Ausnützung relevante Fläche einer Box betrage ca. 98,91 m². Dies errechne sich aus der gesamten für das Obergeschoss relevanten Flächen von 2'176,10 m² dividiert durch die 22 Boxen, wobei auch die Erschliessungsflächen anteilmässig pro Box berücksichtigt worden seien. Das geplante Obergeschoss bestehe aus total 22 Rastern. Die Bauherrschaft müsse total 1'544 m² Wohnfläche im Obergeschoss realisieren, damit die AZ von 0,75 anwendbar sei ($\frac{1}{3}$ Wohnfläche). Bezogen auf die Raster bedeute dies, dass von den 22 Rastern 16

als Wohneinheiten genutzt werden müssten. Die Bauherrschaft plane zwölf Einzeleinheiten und zwei Doppeleinheiten im Obergeschoss des Bauprojekts mit Wohnnutzung. Damit würden 16 Raster als Wohnfläche genutzt werden. Bei 98,1 m² pro Box entspreche dies einer realisierten Fläche von 1'582,62 m². Sechs Einzeleinheiten mit je einem Raster à 98,91 m² und total 593,48 m² stünden dabei als Gewerbenutzung zur Verfügung. Damit seien die Anforderungen von § 5 Abs. 2 BNO eingehalten. Die Vorgaben zum Lärmschutz würden ohne Weiteres eingehalten werden.

Der Gemeinderat vertritt die Meinung, die Räume im Obergeschoss würden als Atelierwohnungen genutzt werden, wobei der Mieterausbau individuell vorgenommen werde. Die Räume müssten die Anforderungen an Wohnräume erfüllen, damit bei einem späteren Mieterausbau alle gesetzlichen Vorschriften eingehalten würden. Mangels einer öffentlich-rechtlichen Wohnungsdefinition ausserhalb des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Zweitwohnungsgesetz, ZWG; SR 702) habe sich der Gemeinderat hinsichtlich der nötigen Voraussetzungen der Räume im Rohbau auf Art. 2 Abs. 1 ZWG abgestützt. Die Räume im Obergeschoss würden die Voraussetzungen gemäss Art. 2 Abs. 1 ZWG erfüllen und seien daher für die Wohnnutzung geeignet. Da der Innenausbau individuell erfolge und daher auch die Lage von Küche, Bad oder Schlafräumen nicht fix festgelegt sei, sei verfügt worden, dass lediglich die Anschlüsse für die Kocheinrichtungen vorhanden sein müssen. Damit werde sichergestellt, dass die Räume im Rohbau die nötigen Voraussetzungen für einen späteren Wohnungsausbau erfüllen. Mit dem Begriff Atelier würden in der Architektur im Übrigen zunehmend Räume bezeichnet, die zum Wohnen und zum Arbeiten gedacht seien. Der Begriff für Atelierwohnung sei in diesem Sinn für grossräumige Wohnungen durchaus geläufig. Die AZ von 0,75 sei zudem gegeben, auch wenn nicht die gesamten Obergeschosse zum Wohnen genutzt würden. Die nötige Wohnfläche könne bereits mit 16 der 22 Boxen gewährleistet werden. Was den Lärmschutz anbelange, so seien in der Grobabschätzung die Immissionsgrenzwerte sowohl hinsichtlich Strassenlärm als auch bezüglich Bahnlärm nicht erreicht worden. Aus diesem Grund sei gemäss Vollzugshilfe "Bauen in lärmbelasteten Gebieten" des Departements Bau, Verkehr und Umwelt im Baugesuchsverfahren auch kein Lärmgutachten verlangt worden.

[...]

3.2 Beurteilung

3.2.1 Eignung zur Wohnnutzung

Der Begriff der Wohnung wird weder im kantonalen noch im kommunalen Recht definiert. Hingegen enthält Art. 2 Abs. 1 ZWG eine Legaldefinition der Wohnung, auf die auch der Gemeinderat abgestellt hat. Gemäss dieser Definition ist eine Wohnung eine Gesamtheit von Räumen, die für eine Wohnnutzung geeignet sind (Litera a), eine bauliche Einheit bilden (Litera b), einen Zugang entweder von aussen oder von einem gemeinsam mit anderen Wohnungen genutzten Bereich innerhalb des Gebäudes haben (Litera c), über eine Kocheinrichtung verfügen (Litera d) und keine Fahrnis darstellen (Litera e). Die von Art. 2 Abs. 1 Bst. a–e ZWG verlangten Merkmale müssen kumulativ erfüllt sein, damit eine Wohnung vorliegt. Normalerweise besteht eine Wohnung aus mehreren Räumen, aber auch ein einziger Raum kann für sich alleine sämtlichen Anforderungen entsprechen (Einraumwohnung).

3.2.1.1 Bezeichnung als "Atelier"

In den Plänen für das Obergeschoss hat die Bauherrschaft die einzelnen Boxen als "Atelier" bezeichnet (siehe Plan "Obergeschoss" vom 9. Juli 2020). Daraus zu schliessen, die Bauherrschaft hätte im Obergeschoss nur gewerbliche Nutzungen beantragt, geht indes fehl. Einerseits hat die Bauherrschaft im Baugesuch die "Ateliers" mit den Worten "Atelier/Wohnungen" umschrieben und auch in der Einwendungsverhandlung wurde seitens der Bauherrschaft stets betont, dass im Obergeschoss auch Räume zur Wohnnutzung entstehen sollen (vgl. Protokoll vom 3. September 2024 der Einwendungsverhandlung vom 16. August 2021, S. 4 [Votum G.]). Andererseits lässt der Begriff "Atelier" nicht zwangsläufig auf eine rein gewerbliche Nutzung schliessen. Einraumwohnungen werden häufig

als (Wohn-)Atelier bezeichnet, die Kombinationen von Wohn-, Koch- und Ess- sowie Schlafbereichen enthalten, allenfalls ergänzt mit Arbeitsbereichen, jedoch ohne innere Raumunterteilung (<https://www.wbs.admin.ch/de/anwendung/glossar/-studio-loft-wohnatelier>). Im weiteren Sinn werden Ateliers daher auch als Räumlichkeiten bezeichnet, die zum Wohnen und Arbeiten geeignet sind. Auch aus der Vermietung der Boxen im Edelrohbausatz, lässt sich keine eindeutige gewerbliche Nutzung ableiten. Der Edelrohbausatz ist zwar bei der Vermietung von Wohnraum eher selten, beschränkt sich aber nicht nur auf die Vermietung von Geschäftsräumen. Zum Edelrohbausatz gehören in der Regel ausgebaute sanitäre Anlagen und Treppenhäuser, Böden mit Zementüberzug, Wände mit Grundputz und die Zuleitung von Elektro- und Haustechnikinstallationen bis zum Stockwerk. Der Mieter hat somit die Möglichkeit, den Ausbau der Räume nach seinen individuellen Wünschen zu gestalten. Schliesslich kommt es bei der nachfolgenden Prüfung, ob die Einheiten im Obergeschoss als Wohnräume geeignet sind, weniger auf ihre Bezeichnung an, sondern vielmehr darauf, ob die Anforderungen des Gesundheitsschutzes eingehalten werden und ob diese über die für eine Wohnnutzung erforderliche Ausstattung verfügen. Der Entscheid des Gemeinderats beruht daher nicht auf einer falschen Grundlage. Die Rüge der Beschwerdeführenden zielt ins Leere.

3.2.1.2 Vorschriften des Gesundheitsschutzes

Damit die Räume für eine Wohnnutzung geeignet sind (§ 2 Abs. 1 lit. a ZWG), müssen sie den Anforderungen des Gesundheitsschutzes entsprechen. Die wichtigsten Kriterien dabei sind Raum-, Wohnungs- und Fenstergrössen, Besonnung, Belichtung, Belüftung, Trockenheit, Wärmedämmung, Brand- und Schallschutz (vgl. § 52 Abs. 2 BauG). Die BNO der Gemeinde Q._____ legt in Übereinstimmung mit dem kantonalen Recht (§ 36a BauV) die lichte Höhe von Vollgeschossen bei 2,40 m fest und schreibt eine minimale Fensterfläche von $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche vor (vgl. § 35 BNO).

Das Obergeschoss ist gestaffelt geplant, wodurch jedes Atelier zwei unterschiedliche Raumhöhen aufweist. Dennoch haben alle Ateliers im Obergeschoss eine Höhe von 2,50 m und 4,83 m und erfüllen damit ohne Weiteres die vorgegebenen Raummasse (siehe Plan "Schnitt A/B/1" vom 9. Juli 2020, Massstab 1:100). Die Bodenflächen der einzelnen Einheiten betragen 76 m² oder 74 m² und weisen Fensterflächen von 17 m² auf. Die beiden Doppeleinheiten in Gebäude G1 und G5 haben jeweils eine Bodenfläche von 150 m² und eine Fensterfläche von 34 m². Auch die vorgeschriebenen Fensterflächen von $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche werden somit bei sämtlichen Ateliers deutlich eingehalten. Eine minimale Wohnungsgrösse (in m²) schreibt im Übrigen weder das kantonale noch das kommunale Recht vor.

Damit Wohnräume als ausreichend belichtet und belüftet gelten, müssen die Fenster in der Regel über dem Terrain liegen, ins Freie führen und genügend geöffnet werden können. Dies trifft auf sämtliche Einheiten im Obergeschoss zu. Die Räume müssen ausserdem nicht nur ausreichend belichtet, sondern auch minimal besonnt sein, um den Wohnhygienevorschriften zu entsprechen. Diese Voraussetzung ist der Regel bei ausschliesslich nach Norden ausgerichteten Wohnungen nicht gegeben. Da vorliegend jedoch alle Ateliers gegen Westen ausgerichtet sind, kann davon ausgegangen werden, dass sie ausreichend besonnt sind.

Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften wurde zudem von der Aargauischen Gebäudeversicherung geprüft und mit Erteilung der kantonalen Brandschutzbewilligung vom 15. April 2021 unter Auflagen und Bedingungen bestätigt (vgl. Baubewilligung, Ziff. 1 lit. d der Besonderen Auflagen und Bedingungen).

3.2.1.3 Lärmschutzvorschriften

Die Beschwerdeführenden bezweifeln im Zusammenhang mit den Anforderungen des Gesundheitsschutzes vor allem die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften im nördlichen Bereich der Überbauung (Kantonsstrasse K[...] und Bahnlinie R._____-S._____) und monieren deren Beurteilung mittels Grobabschätzung. Hierzu gilt was folgt:

Das Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) und die Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) bezwecken den Schutz vor schädlichem und lästigem Lärm, insbesondere dort, wo Menschen wohnen oder arbeiten. Übermässiger Lärm wirkt sich negativ auf das Wohlbefinden aus und ist gesundheitsschädlich. In lärmbelasteten Gebieten werden deshalb Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 USG nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (Art. 22 Abs. 1 USG). Sind die Immissionsgrenzwerte überschritten, so werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Absatz 2). Art. 31 Abs. 1 LSV präzisiert letztere Regelung dahingehend, dass eine Baubewilligung nur erteilt wird, wenn die Immissionsgrenzwerte durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes (Litera a) oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen (Litera b), eingehalten werden können. Ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch derartige Massnahmen nicht möglich, darf nach Art. 31 Abs. 2 LSV die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Die Höhe der massgebenden Immissionsgrenzwerte (L_r) hängt von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe der Parzelle, der Art des Lärms und der Nutzung der Räume ab. Die Immissionsgrenzwerte gelten in der Mitte der offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Art. 39 in Verbindung mit Art. 41 LSV). Lärmempfindliche Räume sind Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitäräumen und Abstellräume sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm (Art. 41 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 2 Abs. 6 LSV). Für Betriebsräume, die in Gebieten mit ES III liegen, gelten um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte (Art. 42 LSV). Das Bauvorhaben ist in der Wohn- und Arbeitszone WA projektiert, welche der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist (Bauzonenplan; § 5 BNO). Für die ES III betragen die Immissionsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm (Lärm, den Motorfahrzeuge [Motorfahrzeuge] und Bahnen [Bahnlärm] auf Strassen erzeugen) und für Eisenbahnlärm (Lärm von Normal- und Schmalspurbahnen) 65 dB (A) am Tag und 55 dB (A) in der Nacht (Anhang 3 Ziffern 1 und 2 LSV sowie Anhang 4 Ziffern 1 und 2 LSV). Für Betriebsräume in der ES III gilt gemäss Art. 42 LSV ein Immissionsgrenzwert L_r von 70 dB (A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht (5 dB höhere Immissionsgrenzwerte). Bei den Betriebsräumen ist es jedoch in der Regel so, dass nur die Einhaltung der Tagesgrenzwerte kontrolliert werden muss, da diese Räume nachts nicht genutzt werden und somit auch kein Schutzbedürfnis gegenüber übermässigem Lärm besteht (Art. 41 Abs. 3 LSV).

Die Immissionspegel L_r müssen für jede Lärmart (Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm) separat ermittelt werden. Wenn die Immissionspegel L_r bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen unter den Immissionsgrenzwerten liegen, kann die Baubewilligung ohne weitere Abklärungen erteilt werden. Wenn die Immissionsgrenzwerte erreicht oder überschritten werden, muss die Bauherrschaft zur exakten Ermittlung der Beurteilungspegel ein detailliertes Lärmgutachten erstellen lassen (vgl. Art. 34 LSV).

3.2.1.4 Strassenlärm

Liegt die Bauparzelle in der Nähe von Kantonsstrassen, so kann anhand des Strassenlärmkatasters der Abteilung Tiefbau des Departements Bau, Verkehr und Umwelt abgeschätzt werden, ob genauere Abklärungen durch Berechnungen nötig sind. Der Strassenlärmkataster ist im Geoportal des Kantons Aargau unter <http://www.ag.ch/geoportal> > Online Karten > Strassenlärm einsehbar. Die roten und gelben Bereiche des Grobkatasters zeigen den kritischen Bereich für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte an Kantonsstrassen an, basierend auf hochgerechneten Verkehrsdaten für den aktuellen Zustand. Diese Flächen bieten eine Orientierung darüber, ab welchem Abstand die Immissionsgrenzwerte wahrscheinlich eingehalten werden können. Diese grobe Bereichsabschätzung

kann verwendet werden, wenn für eine Bauparzelle noch keine spezifische Beurteilung bezüglich der Grenzwerte vorliegt.

Der Grobkataster kann wie folgt genutzt werden: Ist die Bauparzelle der ES III zugeordnet und liegt der geplante Bau ausserhalb des rot markierten Bereichs, so kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. Es ist allerdings zu beachten, dass diese Darstellung sehr grob ist, da beispielsweise keine Abschirmung durch Gebäude und andere Hindernisse berücksichtigt wird. Es ist durchaus möglich, dass auch innerhalb der farbig markierten Bereiche die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden (grüne Punkte in roten und gelben Bereich; vgl. Vollzugshilfe "Bauen in lärmbelasteten Gebieten" der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Fassung April 2017 [heute nicht mehr auf Kantonswebsite aufgeschaltet, da Ausführungen in www.bauen-im-laerm.ch integriert sind], S. 12). Daher empfiehlt es sich, bei Gebäuden, bei denen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte möglicherweise nicht gegeben ist, die Immissionspegel genauer zu ermitteln.

[Abbildung 1: Auszug aus dem Strassenlärmkataster Kantonsstrasse]

Der Immissionspegel L_r bezeichnet die Lärmbelastung am massgebenden Fenster, die mit dem Grenzwert verglichen wird. Er wird in der Regel mithilfe eines Lärmberechnungsmodells ermittelt oder bei komplexen Situationen gemessen. Eine genauere Abschätzung des Immissionspegels L_r des Strassen- und Eisenbahnverkehrs lässt sich anhand der Emissionspegel $L_{r,e}$, des senkrechten Abstands des Empfangspunkts von der Strassenachse s und des Aspektwinkels (Schalleinfallswinkel) φ nach folgender Formel berechnen: $L_r = L_{r,e} - 10 \cdot \log(s) - 10 \cdot \log(180/\varphi)$. Der Empfangspunkt befindet sich immer in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume. Aus der Formel geht hervor, dass der Immissionspegel beim Empfangspunkt umso geringer ist, je weiter sich der Empfangspunkt von einer Lärmquelle entfernt und je kleiner der Winkel ist, unter dem die Lärmquelle einsehbar ist (Aspektwinkel). Bei Linienquellen wie Strassen und Eisenbahnen nimmt der Pegel mit einer Distanzverdoppelung um 3 dB(A) ab. Dieselbe Abnahme wird auch durch eine Halbierung des Aspektwinkels erreicht (zum Beispiel von 180° auf 90°). Für die Kantonsstrassen im Kanton Aargau steht ein Emissionskataster zur Verfügung, aus dem die Emissionspegel $L_{r,e}$ direkt ersichtlich sind (Geoportal des Kantons Aargau, Online Karten, Emissionskataster [Thema Lärm]). Der Emissionspegel gibt an, wie hoch die Lärmbelastung auf der Strassenachse ist. Die Emissionspegel der K[...] betragen tagsüber 78,8 dB(A) und nachts 71,4 dB(A). Diese Emissionspegel für den Tag und die Nacht können direkt zur Berechnung des Immissionspegels am Empfangspunkt in die oben erwähnte Formel eingesetzt werden.

Das am nächsten zur Kantonsstrassenachse gelegene offenbare Fenster befindet sich im Obergeschoss in der Box Nr. 54, links oben neben der Eingangstüre (vgl. Plan Fassade N/O/S/W, Ansicht West, vom 9. Juli 2020). Der senkrechte Abstand des Empfangspunkts (Mitte des offenen Fensters) von der Strassenachse beträgt rund 29,1 m (9,1 m von Mitte offenes Fenster bis Parzellengrenze [gemessen in Plan "Obergeschoss" vom 9. Juli 2020, Massstab 1:100] und 20 m von Parzellengrenze bis zur Strassenachse [gemessen in Situationsplan vom 9. Juli 2020, Massstab 1:1'000]). Der Aspektwinkel φ zur Strassenachse beträgt 109° (gemessen in Plan "Obergeschoss" vom 9. Juli 2020). Die auf das Fenster einwirkenden Immissionen (L_r) betragen nach der oben aufgeführten Formel somit am Tag 62 dB(A) ($78,8 - 10 \cdot \log[29,1] - 10 \cdot \log[180/109]$) und in der Nacht 54,5 dB(A) ($71,4 - 10 \cdot \log[29,1] - 10 \cdot \log[180/109]$). Die Berechnung ergibt somit in Übereinstimmung mit dem Gemeinderat und der kantonalen Fachperson (vgl. Fachbericht vom 10. Juli 2023), dass die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht nicht erreicht oder überschritten werden. Dass der Gemeinderat vor diesem Hintergrund kein Lärmgutachten eingeholt hat, ist nicht zu beanstanden.

3.2.1.5 Eisenbahnlärm

Die Lärmemissionen für Bahnstrecken in der Schweiz können dem Eisenbahnlärmemissionskataster des Bundesamts für Verkehr entnommen werden. Der tatsächliche Emissionspegel ($L_{r,e}$) der Bahnlinie R.____-S.____ (Km-Linie Nr. eee, Km von fff–ggg) beträgt am Tag 64,9 dB(A). Dieser Wert basiert auf Messungen im Jahr 2021 mit 62,9 Personenverkehrszügen und 2,5 Güterverkehrszügen pro Tag. In der Nacht beträgt der tatsächliche Emissionspegel 49,3 dB(A) bei 6,5 Personenverkehrszügen und 0,5 Güterverkehrszügen. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der ES III bereits an der Emissionsquelle eingehalten, was bedeutet, dass auch bei den massgebenden Empfangspunkten aufgrund des Abstands von ca. 19–20 m zwischen der Bahnlinienachse und der Mitte des offenen Fensters der Box Nr. 54 (gemessen im Situationsplan vom 9. Juli 2020, Massstab 1:1'000) die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Diese Einschätzung wird auch von der kantonalen Fachperson der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt geteilt, die in ihrem Fachbericht vom 10. Juli 2023 festhält, dass der Belastungsgrenzwert (IGW) für Eisenbahnlärm aufgrund der Distanz und der geringen Zugfrequenz beim Gebäude G5 nicht überschritten werde. Die Beschwerdeführenden machen dazu jedoch geltend, die D.____ plane auf der Strecke R.____-S.____ einen Ausbau des Güterverkehrs, da sich auf dieser Strecke Verteilzentren der E.____ Q.____ und des F.____ T.____ befinden. Zudem sei der Ausbau von Formationsbahnhöfen vorgesehen, in denen die Wagen sortiert und weiterverteilt würden (vgl. Stellungnahme vom 19. Januar 2024, Rz. 3).

Es ist jedoch anzumerken, dass eine voraussehbare Änderung der Lärmbelastung nur berücksichtigt wird, wenn sie mit hinreichender Gewissheit bevorsteht. Eine durch den Bau, die Änderung oder die Sanierung einer lärmigen Anlage zu erwartende Mehr- oder Minderbelastung wird insbesondere dann beachtet, wenn das Projekt für die Errichtung beziehungsweise Änderung der Anlage im Zeitpunkt, in dem über die Baubewilligung für das lärmempfindliche Gebäude zu entscheiden ist, bereits bewilligt oder öffentlich aufgelegt worden ist (Art. 36 Abs. 2 Bst. a LSV; vgl. ROBERT WOLF, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., 2000, N 20 zu Art. 22 USG).

Auf der Strecke S.____-Q.____-R.____ verkehren S-Bahn- und Güterzüge. Es ist richtig, dass auf dieser Linie eine Verdichtung des Güterverkehrs und ein durchgehender Halbstundentakt der S-Bahnzüge geplant sind (vgl. [...]). Die Phase Vorprojekt wurde im Dezember 2021 freigegeben. Im Jahr 2023 wurde im laufenden Vorprojekt die Gleisgeometrie optimiert, weshalb sich der Abschluss des Vorprojekts von Ende 2023 auf Anfang 2024 verschoben hat (vgl. [...]). Das Ausbauprojekt befindet sich somit heute bestenfalls in der Phase Bauprojekt, in der die eigentliche Planung und Konzeption des Projekts mittels detaillierten Plänen erarbeitet wird. Das geplante Ausbauprojekt kann sich daher noch nicht im Plangenehmigungsverfahren befinden und wurde daher auch noch nicht öffentlich aufgelegt. Da somit weder eine öffentliche Auflage noch ein bewilligtes Ausbauprojekt vorliegt, sind allfällige zukünftige Lärmbelastungen im vorliegenden Baubewilligungsverfahren nicht zu berücksichtigen.

Insgesamt ergibt sich somit, dass sowohl der Strassen- als auch der Eisenbahnlärm nicht zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte führen, so dass die entsprechenden Lärmemissionen der Eignung der Ateliers als Wohnräume nicht entgegenstehen.

3.2.1.6 Kochgelegenheit

Eine Wohnung ermöglicht eine selbstständige Lebensführung und verfügt über eine Kocheinrichtung, was sie sowohl von anderen bewohnbaren Einzelzimmern (zum Beispiel in Altersheimen oder Mansarden) als auch von Hotelzimmern unterscheidet (vgl. FABIAN MÖSCHING, in: Stämpflis Handkommentar zum Bundesgesetz über Zweitwohnungen [Zweitwohnungsgesetz, ZWG] – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung [ZWV], STEPHAN WOLF/ARON PFAMMATTER [Hrsg.], 2. Aufl., 2021, N 7 zu Art. 2 ZWG). Unter einer Kocheinrichtung kann sowohl eine Küche als auch eine Kochnische verstanden werden. In beiden Fällen sind fest installierte Anlagen mit Spülbecken notwendig, die zur Zubereitung von Mahlzeiten dienen. Um als Wohnung zu gelten, genügt es im Sinne des ZWG, wenn

nur die technischen Installationen vorhanden sind, die einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen ermöglichen.

Da die geplanten Ateliers weder über Kocheinrichtungen noch über technische Installationen verfügen, die einen nachträglichen Einbau von Kocheinrichtungen ermöglichen, hat der Gemeinderat auf lageweise den Nachweis des Vorhandenseins von technischen Installationen und Anschlüsse für den Einbau von Kocheinrichtungen vor Baubeginn verfügt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Schwelle für das Vorliegen einer Wohnung im Rahmen des Zweitwohnungsgesetzes bewusst niedrig angesetzt wurde, um dem Ziel der Vermeidung von Zweitwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % gerecht zu werden. So genügt im Anwendungsbereich des Zweitwohnungsgesetzes bereits die Möglichkeit eines nachträglichen Einbaus einer Kochgelegenheit aus, um als Wohnung zu gelten. Im vorliegenden Fall geht es jedoch nicht darum, eine Wohnnutzung zu verhindern, sondern es muss im Obergeschoss zwingend eine Mindestwohnfläche vorhanden sein, um eine AZ von 0,75 beanspruchen zu können. Die (zumindest teilweise) Wohnnutzung im Obergeschoss ist somit zwingende Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit des vorliegenden Projekts. Dies bedeutet, dass baulich sicherzustellen ist, dass die Wohnungen auch tatsächlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Angesichts dessen genügt es nicht, wenn in den Ateliers lediglich technische Installationen vorhanden sind, die den nachträglichen Einbau von Kochgelegenheiten ermöglichen. Dies würde eine Umgehung der zwingend erforderlichen Wohnnutzung erheblich begünstigen. Es muss deshalb sichergestellt sein, dass in den Wohnateliers auch effektiv Küchen oder Kochnischen eingebaut werden. Der angefochtene Entscheid ist daher mit der Auflage zu ergänzen, dass dem Gemeinderat für die Mieterausbauten im Obergeschoss vor der Baufreigabe überarbeitete Pläne mit projektierten Kocheinrichtungen zur Genehmigung einzureichen sind. Ziffer 8 der Besonderen Auflagen und Bedingungen der angefochtenen Bewilligung ist deshalb wie folgt zu ergänzen:

"c) Für die Baufreigabe sind dem Gemeinderat überarbeitete Pläne des Mieterausbaus im Obergeschoss zur Genehmigung einzureichen, aus denen der geplante Wohnungsausbau (einschliesslich Kochgelegenheit und sanitäre Einrichtungen) hervorgeht."

[...]

4. Parkierung

[...]

4.4 Nutzungszuweisung Parkplätze

Die Beschwerdeführenden machen sodann im Wesentlichen geltend, dass es für die Erteilung der Baubewilligung zwingend erforderlich sei, in den Bauplänen explizit auszuweisen, welche Parkplätze welcher Benutzergruppe (Wohnen oder Gewerbe) zugewiesen seien.

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Das aargauische Recht kennt weder eine entsprechende Norm noch eine entsprechende Praxis der Bewilligungsbehörden zur ausdrücklichen Nutzungszuweisung von Parkplätzen in den Bauplänen; für die Erteilung einer Baubewilligung genügt es, dass der Nachweis erbracht wird, dass eine ausreichende Anzahl Parkplätze erstellt wird, die auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft liegen und dauernd als solche benutzt werden können (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2021-000678 vom 9. Juni 2021, Erwägung 4.3). Dies ist vorliegend zweifelsohne der Fall, nachdem sämtliche 154 Parkplätze auf dem Baugrundstück erstellt werden sollen und eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen ist, die direkt mit jedem einzelnen Gebäude durch Lifte und/oder Treppen verbunden ist. Da sich eine Aufteilung der Tiefgarage im Übrigen nicht sinnvoll realisieren lassen würde, ist auch nicht von einer späteren Abarzellierung auszugehen. Sollte gleichwohl in einem späteren Zeitpunkt eine Zweckentfremdung der Pflichtparkplätze festgestellt werden, kann die Baupolizeibehörde gestützt auf § 57 Abs. 1 BauG die

Wiederherstellung des gemäss Baubewilligung rechtmässigen Zustands anordnen. Vor diesem Hintergrund ist die Auflage in der Baubewilligung nicht zu beanstanden, wonach die Pflichtparkplätze für die Wohnnutzung für die Baufreigabe zu deklarieren und planlich auszuweisen sind. Einen erneuten Entscheid über die Bewilligungsfähigkeit der Parkierung für den Wohnbedarf hat der Gemeinderat nicht zu fällen, geht es doch lediglich um die konkrete Lage der Parkplätze in der Tiefgarage und nicht um die Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung. Dass genügend Parkplätze für die Wohnnutzung projektiert sind und wie viele schliesslich für die Wohnnutzung bereitzustellen sind, wurde bereits in der Baubewilligung festgelegt (siehe vorne Erwägung 4.2). Es bedarf demnach keiner neuen baurechtlichen Prüfung, weshalb die Rüge, die Auflage würde den Rechtsschutz der Beschwerdeführenden beschneiden, unbegründet ist. Insbesondere ist auch kein schützenswertes Interesse der Beschwerdeführenden an der Zuordnung der Parkplätze zu Gewerbe oder Wohnen ersichtlich. Dass es sich um zu wenige Pflichtparkplätze handle, wird zudem von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht vorgebracht. Der von den Beschwerdeführenden erhobene Einwand erweist sich daher als nicht stichhaltig und führt nicht zur beantragten Aufhebung der Baubewilligung.

[...]

6. Grenzabstand Treppenanlage und Tiefgarageneinfahrt

6.1 Standpunkte der Parteien

Im Weiteren bemängeln die Beschwerdeführenden die Nichteinhaltung des Grenzabstands der Treppenanlage an der östlichen Seite des Gebäudes G3 in die Tiefgarage sowie der Tiefgarageneinfahrt. Die Argumentation des Gemeinderats, es handle sich um Unterniveaubauten nach § 20 BauV sei falsch. Die Begriffe und Messweisen der IVHB seien in der Gemeinde Q._____ noch nicht anwendbar. Es gelte nach wie vor § 18 Abs. 1 ABauV, wonach Tiefbauten das gewachsene Terrain um höchstens 80 cm überragen dürften. Die vom Gemeinderat erwähnte Abstandsvorschrift von 50 cm (gemäss § 18 Abs. 2 ABauV) greife nur, sofern es sich tatsächlich um eine Tiefbaute handle. Die ostseitige Treppe aus der Tiefgarage weise einen Aufbau beziehungsweise eine Mauer von mehr als 80 cm Höhe auf. Sie gelte daher nicht mehr als Tiefbaute und müsse den ordentlichen Grenzabstand von 5 m einhalten. Mit ca. 1,20 m Abstand zur Grenze sei der Grenzabstand verletzt. Die Einfahrt der Tiefgarage sei mit einer Absturzmauer von über 1 m Höhe vorgesehen. Damit gelte auch die Einfahrt nicht mehr als Tiefbaute. Mit einem Abstand von 1,40 m verletze sie ebenfalls den Grenzabstand.

Die Bauherrschaft hält dem entgegen, die Beschwerdeführenden würden den Wortlaut von § 20 Abs. 1 BauV missachten. Unterniveaubauten dürften mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegene Terrain um höchstens 80 cm überragen. Die beanstandete Mauer bei der Treppe stelle eine Absturzsicherung für die notwendige Erschliessung der Tiefgarage dar. Diese Absturzsicherung als Teil der Erschliessung dürfe ohne Weiteres höher als 80 cm sein, ohne dass der Grenzabstand verletzt werde. Gleiches gelte für die beanstandete Mauer bei der Einfahrt der Tiefgarage.

Wie die Bauherrschaft ist auch der Gemeinderat der Meinung, dass es sich bei der Einfahrtsrampe und den Treppen zu den Tiefgaragen um notwendige Erschliessungen handelt. Die Rampe stelle die Einfahrt dar und die Treppen gewährleisten die Fluchtwege im Brandfall. Die Treppen sowie die Rampen weisen Absturzhöhen von mehr als 1 m auf, weshalb diese gemäss der SIA-Norm 358 mit entsprechenden Absturzsicherungen zu versehen seien. Diese seien als Betonmauern von 1 m Höhe geplant. Als Teil der notwendigen Erschliessung der Tiefgarage könnten diese das Terrain um mehr als 80 cm überragen.

6.2 Anwendbares Recht

Am 1. September 2011 ist die BauV in Kraft getreten (§ 62 BauV), mit welcher die Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV) aufgehoben wurde (vgl. AGS 2011/4-2, S. 33). Auf kommunaler

Ebene erfolgte die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; SAR 713.010) mit der Teilrevision der Nutzungsplanung, welche am 18. Juni 2015 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 22. März 2017 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Massgebend für die Beurteilung der Treppenanlage und der Tiefgarageneinfahrt ist somit nicht § 18a ABauV, wie die Beschwerdeführenden zu Unrecht meinen, sondern § 20 BauV.

Gemäss § 20 Abs. 1 BauV dürfen Unterniveaubauten mit Ausnahme der notwendigen Erschliessung das massgebende Terrain und bei Abgrabungen das tiefer gelegte Terrain um höchstens 80 cm überragen (Mass f). Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, müssen Unterniveau- und unterirdische Bauten sowie Parkierungs- und Verkehrsflächen einen Grenzabstand von wenigstens 50 cm einhalten. Er kann mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (vgl. Ziffer 1 Anhang 1 BauV).

6.3 Beurteilung

Die Treppe ostseitig des Gebäudes G3 führt ausserhalb des Gebäudes vom Untergeschossniveau auf die Erdgeschosebene und dient unter anderem im Brandfall als vertikaler Fluchtweg (vgl. Grundriss Einstellhalle in Plan "Brandschutzkonzept Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Schnitt A" vom 9. Juli 2020). Da beim Treppenaufgang eine Absturzgefahr besteht, ist eine Absturzsicherungsmauer in der Höhe von 1 m ab Bodenverlauf vorgesehen. Der höchste Punkt der Absturzsicherungsmauer liegt 1,2 m über dem gewachsenen Terrain. Die Absturzsicherungsmauern weisen zur östlich angrenzenden Parzelle ccc einen Grenzabstand von 1,2 m auf (vgl. Plan "Untergeschoss/Kanalisation" und "Fassade N/O/S/W", beide vom 9. Juli 2020). Den Bauplänen ist im Weiteren zu entnehmen, dass entlang der Grenze zur östlich angrenzenden Parzelle ccc eine nicht überdachte Tiefgarageneinfahrt von insgesamt 30,30 m Länge erstellt werden soll, die ostseitig von einer Flügelmauer gestützt wird. Die Tiefgarageneinfahrt respektive die ostseitige Flügelmauer wahrt zur Parzelle ccc einen Abstand von 1,4 m (siehe Plan "Erdgeschoss/Umgebung" vom 9 Juli 2020). Die Flügelmauer der Tiefgarageneinfahrt ist gemessen ab Bodenverlauf ebenfalls rund 1 m hoch und dient als Schutzelement gegen den Absturz von Personen entlang der Zufahrt. Der höchste Punkt der Absturzsicherung liegt rund 1,3 m über dem gewachsenen Terrain (vgl. Schnitt 1 des Plans "Schnitt A/B/1" vom 9. Juli 2020).

Jede bei Normalbenutzung begehbare Fläche, bei der eine Gefährdung durch Absturz anzunehmen ist, muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Als begehbar gilt jede Fläche, die für Personen zugänglich ist. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1 m beträgt (vgl. Schweizer Norm 543 358 "Geländer und Brüstungen" des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins [SIA] vom 1. März 2010, Ziffern 2.1.1 f.). Die Tiefgarageneinfahrt und die Treppenanlage sind daher wegen der Absturzgefahr aus Sicherheitsgründen mit den erforderlichen Geländern oder Brüstungen zu versehen. Nach dem Gesetzeswortlaut des § 20 Abs. 1 BauV gilt die Höhenbeschränkung von 80 cm über dem massgebenden Terrain nicht für die notwendige Erschliessung. Die Tiefgarageneinfahrt dient als Zugang zu der im Untergeschoss geplanten Garage und kann ohne weiteres als notwendige Erschliessung qualifiziert werden. Gleiches gilt für die von der Tiefgarage ins Freie führende Treppenanlage beim Gebäude G3, die als Fluchtweg im Brandfall dient. Die Tiefgarageneinfahrt und die Treppenanlage können somit mit den aus Sicherheitsgründen erforderlichen Absturzsicherungen versehen werden, ohne dass sich an der Charakterisierung der gesamten Anlage als Unterniveaubaute etwas ändert. Dies ergibt sich auch aus den von der Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) verabschiedeten Erläuterungen der Definitionen des Anhangs IVHB vom 3. September 2013 (im Internet: www.ag.ch/bauen > Baurecht > Baubegriffe – IVHB, Seite 5), die ein wichtiges Auslegungselement zur IVHB sind. Daraus ergibt sich letztlich, dass die Tiefgarageneinfahrt und die Treppenanlage jeweils die zulässigen Grenzabstände für Unterniveaubauten einhalten. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.