

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 28. September 2007 / MPE/ESM

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
TELEFAX +41 55 251 59 69
info@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch
POSTCHECK 84 - 32 660-2
MWST-Nr. 260 829

LSI
Regierungsrat des Kantons Aargau
Regierungsgebäude
5001 Aarau

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2691

BESCHWERDE

in Sachen

Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), Aarberggasse 61/Postfach 8676,
3001 Bern, vertreten durch VCS-Sektion Aargau, Asylstrasse 1, 5000 Aarau,

Beschwerdeführer,

vertreten durch RA Martin Pestalozzi, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

gegen

1. **Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau**,
Abteilung für Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
2. **Gemeinderat Staufen**, Zopfgrasse 2, 5603 Staufen,
3. **Geschäftshaus „beyeler-park“**, c/o Architekturbüro Didier Falbriard,
Soodstrasse 15, 8134 Adliswil,

Beschwerdegegnerschaft,

**betreffend Einkaufszentrum „beyeler-park“,
Parzelle Nr. 127, Aarauerstrasse 21, 5603 Staufen; UVP-Pflicht.**

INHALTSVERZEICHNIS

RECHTSBEGEGHREN	3
BEGRÜNDUNG	3
1. Formelles	3
1.1. <i>Angefochtene Entscheide und Akten</i>	3
1.2. <i>Mangelhafte Publikation und Beschwerdefrist</i>	4
1.3. <i>Zuständigkeit</i>	6
1.4. <i>Vollmacht und Legitimation</i>	6
1.5. <i>Fazit</i>	8
2. Materielles	8
2.1. <i>Vorbemerkungen</i>	8
2.2. <i>Sachverhalt</i>	8
2.2.1. Vorbestehender bewilligter Zustand	8
2.2.2. Behaupteter vorbestehender Zustand	10
2.2.3. Die mit dem aktuellen Umbau verbundenen wesentlichen Änderungen	12
2.2.3.1. Flächen	12
2.2.3.2. Parkplätze	13
2.2.3.3. Tägliche Fahrten	14
2.2.3.4. Wesentliche Umbauten	14
2.2.4. Zusammenfassung	15
2.3. <i>Recht</i>	15
2.3.1. UVP-Pflicht nach Art. 2 Abs. 2 UVPV	15
2.3.1.1. Hauptstandpunkt	15
2.3.1.2. Eventualstandpunkt	16
2.3.2. UVP-Pflicht nach Art. 2 Abs. 1 UVPV	17
2.3.2.1. Hauptstandpunkt	17
2.3.2.2. Eventualstandpunkt	18
2.4. <i>Fazit</i>	20
BEILAGENVERZEICHNIS	22

RECHTSBEGEHREN

1. *Es seien folgende Verfügungen bzw. Entscheide aufzuheben:*
 - 1.1. *Verfügung des Baudepartements des Kantons Aargau, Abteilung Raumentwicklung, vom 11. Januar 2005 (Baugesuch Nr. BDKB.04.1014-1).*
 - 1.2. *Abbruch- und Baubewilligung des Gemeinderats Staufen vom 1. März 2005 (Baugesuch Nr. 1994/134 06.03).*
 - 1.3. *Verfügung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, Abteilung für Baubewilligungen, vom 13. April 2007 (Baugesuch Nr. BVUAFB.07.366-1).*
 - 1.4. *Änderungsbewilligung des Gemeinderats Staufen vom 5. Juni 2007 (Baugesuch Nr. 1994/184 06.03).*
2. *Es sei die Sache zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und anschliessender neuer Entscheidung mit Anordnung der sich aus der UVP ergebenden Bedingungen und Auflagen an die Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 zurückzuweisen.*
3. *Es sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen.*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der privaten Beschwerdegegnerschaft 3.*

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

1.1. Angefochtene Entscheide und Akten

- 1 Die angefochtenen Entscheide liegen bei.

Beweisofferte:

- | | |
|-----------|---|
| Beilage 1 | Verfügung Baudepartement, Abteilung Raumentwicklung, vom 11.01.2005 |
| Beilage 2 | Abbruch- und Baubewilligung Gemeinderat Staufen vom 1.03.2005 |
| Beilage 3 | Verfügung Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 13.04.2007 |
| Beilage 4 | Änderungsbewilligung Gemeinderat Staufen vom 5.06.2007 |

- 2 Es sind die vollständigen Akten dieser vier Bewilligungsverfahren für das Einkaufszentrum „beyeler-park“ von Amtes wegen beizuziehen. Zudem sind die vollständigen Akten der früheren Baubewilligungen, welche für die Nutzungen und Gebäude auf Parzelle Nr. 127 an der Aarauerstrasse 21 in Staufen erteilt wurden beizuziehen.

Beweisofferte:

Aktenbeizug von Amtes wegen.

1.2. Mangelhafte Publikation und Beschwerdefrist

- 3 Der Aargauer Zeitung (Tabloid) vom 23. August 2007 entnahm der Geschäftsführer der VCS-Sektion Aargau, dass in Staufen das Einkaufszentrum „Lenzo-Park“ mit rund 7'000 m² Verkaufs- und Gewerbefläche eröffnet worden sei. Was die Zeitung „Lenzo-Park“ nennt, wurde im Bewilligungsverfahren als „beyeler-park“ bezeichnet; der Beschwerdeführer verwendet deshalb die Bezeichnung aus dem Bewilligungsverfahren.

Beweisofferte:

Beilage 5 Aargauer Zeitung vom 23.08.2007 „Willkommen im Lenzo-Park“
(Internetkopie)

- 4 Da bei der VCS-Sektion Aargau niemandem ein diesbezügliches Verfahren und eine entsprechende Publikation im kantonalen Amtsblatt in Erinnerung war, wandte sich der Geschäftsführer der VCS-Sektion Aargau namens des Beschwerdeführers mit Brief vom 29. August 2007 an den Gemeinderat Staufen und ersuchte um Zustellung der entsprechenden Unterlagen und Bewilligungen.

Beweisofferte:

Beilage 6 Brief VCS-Sektion Aargau an Gemeinderat Staufen vom
29.08.2007

- 5 Mit Brief vom 4. September 2007 liess der Gemeinderat Staufen der VCS-Sektion Aargau die darin genannten Unterlagen, darunter die vier hier angefochtenen Verfügungen bzw. Entscheide zukommen. Der Gemeinderat bestätigt, dass die Publi-

kation im Lenzburger Bezirks-Anzeiger erfolgte, also nicht im kantonalen Amtsblatt.

Beweisofferte:

Beilage 7 Brief Gemeinderat Staufen an VCS-Sektion Aargau vom 4.09.2007

- 6 Gemäss Art. 55 Abs. 4 USG¹ eröffnet die Behörde den Organisationen anfechtbare Verfügungen durch schriftliche Mitteilung oder durch *Veröffentlichung* im Bundesblatt oder *im kantonalen Publikationsorgan*. Damit ist das kantonale Amtsblatt gemeint; alle anderen Publikationsformen, beispielsweise in regionalen oder kommunalen Amtsblättern, Berichte in der Tagespresse oder andere Hinweise in den Medien entfalten hingegen keine Wirkung im Sinne von Art. 55 Abs. 4 und 5 USG.² Das Bundesgericht hat klar festgehalten, dass mangels ausreichender Publikation die Rechtsmittelfristen für die nach Art. 55 USG legitimierten Organisationen nicht zu laufen beginnen, was sich u. a. auch aus dem in Art. 38 VwVG verankerten Grundsatz ergebe, dass den Parteien aus einer mangelhaften Eröffnung kein Nachteil erwachsen darf.³
- 7 Der Brief des Gemeinderats Staufen mit den Unterlagen wurde am Freitag, 7. September 2007 per B-Post (uneingeschrieben) versandt und ist am Montag, 10. September 2007, bei der VCS-Sektion Aargau eingegangen. Die damit dem Beschwerdeführer nachträglich eröffnete Beschwerdefrist von 20 Tagen läuft in Berücksichtigung des Fristablaufs am Wochenende bis Montag, 1. Oktober 2007, und ist mit der heutigen Postaufgabe der vorliegenden Beschwerde gewahrt.

Beweisofferte:

Beilage 8 Briefumschlag mit Poststempel 7.09.2007

- 8 Im vorliegenden Fall wurde der Beschwerdeführer mangels Publikation im kantonalen Amtsblatt erst durch seine Sektion aufgrund des Zeitungsberichts vom

¹ In der vor dem 1. Juli 2007 gültigen und auf die vorliegenden Bewilligungen bzw. Entscheide anwendbaren Fassung; seit 1. Juli 2007 neu Art. 55a Abs. 1 USG.

² THEO LORETAN in Kommentar USG, 2. Aufl., N 43 zu Art. 55.

³ BGE 1A.136/2004 vom 5. November 2004 E. 3.3.

23. August 2007 über die Eröffnung des Lenzo-Parks⁴ auf das hier umstrittene Vorhaben aufmerksam. Indem er innert weniger als einer Woche, nämlich bereits am 29. August 2007, die diesbezüglichen baurechtlichen Entscheide anforderte, unternahm er zweifelsohne fristgerecht das Notwendige und Zumutbare. Dass die Frist für die Beschwerde seit der Zustellung der baurechtlichen Entscheide eingehalten ist, wurde bereits dargetan.

1.3. Zuständigkeit

- 9 Eine Einsprache erübrigt sich, nachdem bereits die anzufechtenden Entscheide vorliegen.
- 10 Gemäss § 41 Abs. 2 ABauV entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde, wenn die Verfügung oder der Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder Verfügung des Baudepartements beruht. Hier wurde in den beiden angefochtenen kantonalen Departementsverfügungen festgehalten, dass das Vorhaben nicht UVP-pflichtig sei. Dies entspricht der in § 41 Abs. 2 ABauV genannten verbindlichen Weisung zuhanden der Gemeinde, weshalb der Regierungsrat zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde auch in Bezug auf die angefochtenen Gemeindeentscheide zuständig ist. Gleiches gebietet auch das Koordinationsprinzip.
- 11 Eventualiter wäre die Beschwerde von Amtes wegen der als zuständig erachteten Behörde zu überweisen.⁵

1.4. Vollmacht und Legitimation

- 12 Der Unterzeichner ist von der VCS-Sektion Aargau gehörig bevollmächtigt; diese ist ihrerseits vom VCS Schweiz schriftlich für diese konkrete Beschwerde bevollmächtigt.⁶

Beweisofferte:

Beilage 9 Anwaltsvollmacht
Beilage 10 Verbandsvollmacht

⁴ Vgl. vorn Ziffer 1.2.

⁵ § 7 VRPG.

⁶ Art. 55 Abs. 5 USG in der seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung.

-
- 13 Entsprechend der Bestimmung von Art. 55 Abs. 4 USG⁷ hat der Zentralvorstand als oberstes Exekutivorgan des VCS Schweiz am 21. September 2007 die Erhebung dieser Verbandsbeschwerde beschlossen.⁸ Der VCS Schweiz ist ein Verein im Sinne des ZGB; bei Vereinen ist der Vorstand das oberste Exekutivorgan.⁹ Art. 9 der Statuten des VCS Schweiz und die Geschäftsordnung des VCS-Zentralvorstands halten dies ausdrücklich fest.

Beweisofferte:

Beilage 11 Aktuell gültige Statuten des VCS Schweiz

Beilage 12 Geschäftsordnung des VCS-Zentralvorstands (Auszug)

- 14 Die Legitimation des Beschwerdeführers stützt sich auf Art. 55 USG¹⁰ in Verbindung mit Ziffer 20 Anhang VBO.¹¹ Diese Legitimation erstreckt sich insbesondere auf die Rüge, Art. 9¹² bzw. neu Art. 10a¹³ USG sei verletzt worden, weil keine UVP durchgeführt wurde, wie dies hier geltend gemacht wird.¹⁴ Die Frage der UVP-Pflicht ist für sich allein — unabhängig vom dereinstigen Ergebnis des Verfahrens — als solche legitimationsbegründend.
- 15 Die hier erhobene Rüge betrifft im Sinne von Art. 55 Abs. 2 USG¹⁵ einen Rechtsbereich, welcher seit mehr als zehn Jahren Gegenstand des statutarischen Zwecks des VCS Schweiz bildet.

Beweisofferte:

Beilage 13 Statuten des VCS Schweiz in der Fassung vom 10./11. Juni 1995

⁷ In der seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung.

⁸ Vgl. Beilage 10.

⁹ Art. 69 ZGB.

¹⁰ In der seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung.

¹¹ SR 814.076.

¹² In der Fassung, welche vor dem 1. Juli 2007 gültig war.

¹³ In der seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung.

¹⁴ BGE Risch, 117 Ib 135 E. 1c S. 140.

¹⁵ In der neuen, seit 1. Juli 2007 gültigen Fassung.

1.5. Fazit

- 16 Die formellen Eintretensvoraussetzungen sind somit erfüllt. Im Übrigen wird auf das nachfolgend zum Materiellen Ausgeführte verwiesen.
- 17 Der beantragte zweite Schriftenwechsel ist notwendig angesichts der nachfolgend dargelegten Ungereimtheiten und der beantragten Akteneditionen, zu denen dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör zu gewähren ist.

2. Materielles

2.1. Vorbemerkungen

- 18 Das hier bezüglich der UVP-Pflicht umstrittene Vorhaben ist die Umnutzung des früheren Versandhauses Beyeler in ein Einkaufszentrum.¹⁶
- 19 Die Abteilung Raumentwicklung des Baudepartements erachtete das Vorhaben als nicht UVP-pflichtig, weil es sich nicht um eine wesentliche Änderung einer bestehenden Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV handle.¹⁷
- 20 Zur Überprüfung dieser Annahme ist es notwendig, in einem ersten Schritt die sachliche und rechtliche Ausgangslage vor dieser Umnutzung darzustellen und anschliessend in einem zweiten Schritt die mit der Umnutzung erfolgten umweltrelevanten Veränderungen aufzuzeigen. Anschliessend sind in einem dritten Schritt die so ermittelten Sachverhalte rechtlich zu würdigen.

2.2. Sachverhalt

2.2.1. Vorbestehender bewilligter Zustand

- 21 Aufgrund der Akteneinsicht des Geschäftsführers der VCS-Sektion Aargau vom 20. September 2007 bei der Gemeindekanzlei Staufien lässt sich der baurechtlich

¹⁶ Beilage 1 S. 1.

¹⁷ Beilage 1 S. 3.

bewilligte vorbestehende Zustand auf Parzelle Nr. 127 an der Aarauerstrasse 21 in Staufen für die Zeit vor der fraglichen Umnutzung wie folgt festhalten:

- 22 Gemäss Baubewilligung vom 22. Mai 1989 wurde das Baugesuch Nr. 1338 der Beyeler AG für eine Aufstockung und Erweiterung des bestehenden Mode- und Versandhauses bewilligt. Zwar wurde die bewilligte Änderung offenbar anschliessend nicht ausgeführt. In den bewilligten Plänen ist jedoch — ausser für ein paar unbedeutende Nebenräume — für jeden Raum die Nutzung angegeben und damit entsprechend bewilligt, sodass sich der bewilligte vorbestehende Zustand daraus rekonstruieren lässt.

Beweisofferte:

Beilage 14 Baugesuch Nr. 1338 vom 4.03.1988
Beilage 15 Baubewilligung vom 22.05.1989 für Baugesuch Nr. 1338
Beizug der vollständigen Akten des Baubewilligungsverfahrens Nr. 1338
mit allen Plänen von Amtes wegen

- 23 Als eigentliche Laden- und damit Verkaufsfläche waren damals nur gerade 598 m² im Erdgeschoss ausgewiesen. Dazu kommt eine Cafeteria im Untergeschoss mit 64 Sitzplätzen, welche wohl hauptsächlich den Angestellten diene. Die übrigen Flächen sind als Lager- oder Betriebsräume für den Versandhandel, als Büroräume oder andere Gewerberäume bezeichnet. Dementsprechend wurde damals die Parkplatzberechnung auf der Basis von 250 Arbeitsplätzen, 598 m² Ladenfläche und 64 Sitzplätzen in der Cafeteria vorgenommen. Für die Besucher wurden nur gerade 18 von total 113 Parkplätzen ausgeschieden.

Beweisofferte:

Beilage 16 Parkplatz-Berechnung vom 4.03.1988

- 24 Auf entsprechende Nachfrage des Geschäftsführers der VCS-Sektion Aargau wurden für die Zeit seit Erteilung dieser Baubewilligung im Mai 1989 bis zur Einreichung des Baugesuchs für das hier umstrittene Vorhaben im April 2004 seitens des Gemeindeschreibers der Gemeinde Staufen keine weiteren Baubewilligungsverfahren für Parzelle Nr. 127 gefunden; eine einzige Ausnahme betreffe eine blosser Schaufenster-Vergrösserung.

- 25 Als Zwischenergebnis ist deshalb festzuhalten, dass offenbar auf Parzelle Nr. 127 vor April 2004 bzw. vor der hier fraglichen Umnutzung nur gerade rund 600 m² Verkaufsfläche und nur 18 Besucherparkplätze bewilligt waren.

2.2.2. Behaupteter vorbestehender Zustand

- 26 In der kantonalen Verfügung vom 11. Januar 2005 wird behauptet, vor dem hier umstrittenen Umbau hätten bereits Verkaufsflächen von insgesamt 5'372 m² bestanden.¹⁸ Im Verkehrsgutachten werden diese angeblich bestehenden Verkaufsflächen wie folgt beschrieben:¹⁹

- ◆ 1'627 m² Horseland (UG)
- ◆ 821 m² Beyeler Lagerverkauf (UG)
- ◆ 941 m² Beyeler-Mode Hauptfiliale (EG)
- ◆ 204 m² Mini-Prix (EG)
- ◆ 785 m² Sparparadies (EG)
- ◆ 994 m² Beyeler-Modeverkauf ab Katalog (OG)

- 27 Zusätzlich würden von der Beyeler-Mode weitere 3'975 m² (1'415 m² im EG und 2'560 m² im OG) als Versandfläche genutzt.²⁰

- 28 Wie sich aus dem im vorangehenden Abschnitt Ausgeführten ergibt, wurden diese angeblichen Verkaufsflächen, soweit sie den Laden im EG mit rund 600 m² Verkaufsfläche übersteigen, jedoch nie baurechtlich bewilligt.²¹ Zudem sind diese Verkaufsflächen zumindest teilweise erst noch bloss fiktiv:

- 29 Horseland ist eine ehemalige Tochterfirma der Beyeler AG und war nur bis 1989 in Untermiete auf Parzelle Nr. 127 in Staufen, dann zog sie in ein eigenes Gebäude in Muhen, wo sie unter dem Namen „Felix Bühler Reitsportfachgeschäfte“ eine Filiale betreibt. In der Schweiz gibt es weitere 13 Filialen, jedoch keine in Staufen. Der Direktor der Felix Bühler Reitsportgeschäfte bzw. Horseland, Herr A. Ibernini,

¹⁸ Beilage 1 S. 2.

¹⁹ ENZ & PARTNER GMBH, Fachmarktzentrum Beyeler-Park, Verkehrs- und Lärmgutachten vom 19. November 2004 (fortan als „Verkehrsgutachten“ abgekürzt), S. 1 (bei den beizuziehenden Akten).

²⁰ A.a.O.

²¹ Vgl. vorn Abschnitt 2.2.1.

hat diesen Sachverhalt gegenüber dem Geschäftsführer der VCS-Sektion Aargau per Mail bestätigt.

Beweisofferte:

Beilage 17 E-Mail von A. Ibernini vom 24.09.2007
Beilage 18 Auszug aus www.horseland.ch

- 30 Die als vorbestehend behauptete Verkaufsfläche reduziert sich somit allein schon aus diesem Grund real um die unter dem Stichwort „Horseland“ angegebenen, tatsächlich aber schon seit 1989 nicht mehr so genutzten (und auch nicht als Verkaufsflächen bewilligten²²) 1'627 m² auf noch 3'745 m².
- 31 Den in den Akten angegebenen Zahlen und Berechnungen gegenüber sind zudem grundsätzlich grösste Vorbehalte angebracht, hielt doch der damalige Gemeindegemeinschreiber der Gemeinde Staufen in einem E-Mail an die für die Bauverwaltung von Staufen beim Ingenieurbüro Flury AG zuständige Frau Angelicchio wörtlich fest:

*„Es ist im Interesse der Bauherrschaft, eine UVP **umgehen** zu können.“²³*

Beweisofferte:

Beilage 19 E-Mail von H.K. Hirzel an A. Angelicchio vom 16.09.2004

- 32 Als Zwischenergebnis ist deshalb festzuhalten, dass die von der Beschwerdegegnerschaft als vorbestehend behaupteten angeblichen 5'372 m² Verkaufsflächen, wenn überhaupt, dann nur in einem Umfang von deutlich unter 5'000 m² existierten und die diesbezüglichen Behauptungen und Berechnungen offenbar einzig dem Zweck dienen, in rechtsmissbräuchlicher Weise die UVP zu umgehen.
- 33 Es ist deshalb Sache der Beschwerdegegnerschaft, in Bezug auf die angeblich vorbestehenden Verkaufsflächen die Bewilligungen für die entsprechenden Nutzungsänderungen seit 1989 zu edieren und die Beweise dafür zu liefern, dass diese angeblichen Verkaufsnutzungen im aktuellen Umnutzungsverfahren als bestehend zu qualifizieren sind. Nur konkrete Beweise vermögen den dargelegten

²² Vgl. vorn Abschnitt 2.2.1.

²³ Hervorhebung nicht im Original.

Sachverhalt zu widerlegen, wonach vorbestehend nur gerade rund 600 m² Verkaufsfläche bewilligt und aktuellen Umnutzungs-Bewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind.

2.2.3. Die mit dem aktuellen Umbau verbundenen wesentlichen Änderungen

2.2.3.1. Flächen

- 34 Die Angaben in den Akten über die im neuen „beyler-park“ realisierten Verkaufsflächen sind widersprüchlich. Die diesbezüglichen Berechnungen schwanken zwischen 5'649 m² angebliche Netto-Verkaufsfläche²⁴ und 7'726.9 m² Verkaufsflächen in der Berechnung vom 27. September 2004.²⁵ Die Abteilung für Baubewilligungen des Departements Bau, Verkehr und Umwelt war nicht bereit, die massgebliche Verkaufsflächenberechnung zu edieren; die Begründung, das Baugesuchsverfahren sei bereits abgeschlossen, ist aus den bereits dargelegten Gründen²⁶ unhaltbar.

Beweisofferte:

Beilage 20 E-Mail BVUAFB, Markus Krause, vom 20.09.2007
Beizug der massgebenden Flächenberechnungen und Pläne von Amtes wegen.
Augenschein mit Nachmessung.

- 35 Selbst der zweiten kantonalen Verfügung ist jedoch zu entnehmen, dass die Bruttoverkaufsfläche mindestens 7'251 m² beträgt.²⁷ Für die angebliche Reduktion auf 6'734 m² wird auf eine Vergrösserung der Mall verwiesen. Eine Vergrösserung der Mall führt jedoch nicht zu einer Reduktion der Brutto-Verkaufsfläche, weil die Mall ebenfalls als Verkaufsfläche zu qualifizieren ist.²⁸
- 36 Der bei den Akten liegende Parkplatznachweis, welcher Grundlage für die in den hier angefochtenen Entscheiden bewilligten Parkplätze bildet, beruht im Übrigen

²⁴ Beilage 3 S. 2.

²⁵ Bei den beizuziehenden Akten.

²⁶ Vgl. vorn Abschnitt 1.2.

²⁷ Beilage 3 S. 2.

²⁸ Vgl. hinten Ziffer 64.

auf einer Verkaufsfläche von 6'363 m², also nicht auf den in der zweiten kantonalen Verfügung²⁹ fälschlicherweise als angeblich massgebend erachteten so genannten Nettoverkaufsfläche von 5'649 m².

- 37 Als Zwischenergebnis kann deshalb festgehalten werden, dass nach dem Umbau heute eine Verkaufsfläche vorhanden ist, welche den massgeblichen Schwellenwert von Nr. 80.5 des Anhangs zur UVPV von 5'000 m² Verkaufsfläche (je nach Berechnungsweise) mehr oder weniger deutlich übersteigt, und dass selbst nach den Berechnungen der Beschwerdegegnerschaft die Verkaufsfläche mindestens von den angeblich vorbestehenden 5'372 m² auf die für den Parkplatznachweis verwendete Verkaufsfläche von 6'363 m² zugenommen hat, was allein schon ein Zuwachs von mehr 18% bedeutet. Nimmt man die in der zweiten kantonalen Verfügung genannte Bruttoverkaufsfläche von 6'734 m² bzw. 7'251 m², beträgt der Zuwachs sogar 25% bis 35%.

2.2.3.2. Parkplätze

- 38 Wie dargelegt³⁰, war für den vorbestehenden Zustand ein Bedarf von 113 Parkplätzen errechnet worden, wovon nur gerade 18 für die Besucher vorgesehen waren. Von den 113 Parkplätzen wurden 105 auf Parzelle Nr. 127 bewilligt.³¹
- 39 In der ersten kantonalen Verfügung ist von einer Zunahme der Parkplätze um 152 auf 275 die Rede.³² Die kantonale Verfügung ging somit von 123 vorbestehenden Parkplätzen aus. (Woher diese Zahl stammt, ist aus den Akten nicht ersichtlich.) Gemäss kommunaler Baubewilligung wurden auf Parzelle Nr. 127 für den neuen „beyeler-park“ 271 Parkplätze bewilligt.³³
- 40 Gegenüber den ursprünglich bewilligten 105 Parkplätzen beträgt der mit dem aktuellen Umbau verbundene Zuwachs somit 166 Parkplätze. Gemäss der bei den

²⁹ Beilage 3, S. 2.

³⁰ Vgl. vorn Ziffer 23.

³¹ Beilage 15 S. 3.

³² Beilage 1 S. 8.

³³ Beilage 2 S. 4.

Akten liegender Parkplatzberechnung sind von den 275 Parkplätzen 196 für Besucher vorgesehen; die Zahl der Besucherparkplätze steigt somit von 18 um 178.

- 41 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass die Parkplatzzahl um rund 130% erhöht und damit weit *mehr als verdoppelt* wurde. Die besonders verkehrsintensiven Besucherparkplätze werden gegenüber dem vorbestehenden Zustand *mehr als verzehnfacht*.

2.2.3.3. Tägliche Fahrten

- 42 Dem Verkehrsgutachten ist zu entnehmen, dass die vorbestehenden Nutzungen auf Parzelle Nr. 127 ein durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen von rund 280 Fahrten pro Tag verursachten.³⁴
- 43 Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für den „beyeler-park“ nach dem Umbau beträgt 1'736 Fahrten pro Tag.³⁵
- 44 Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass sich mit dem Umbau gegenüber dem vorbestehenden Zustand das Verkehrsaufkommen *mehr als versechsfacht*.

2.2.3.4. Wesentliche Umbauten

- 45 Wie sich aus den Plänen auf den ersten Blick ergibt, wurde das bestehende Gebäude innen praktisch total umgebaut. Sogar ein erheblicher Teil der Aussenwände wurde ersetzt. Das Bauvolumen beträgt mindestens rund 10 Mio. Franken; der damit verbundene Mehrwert mindestens rund 7 Mio. Franken.³⁶
- 46 Als Zwischenergebnis kann deshalb festgehalten werden, dass hier vermutlich mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wurde, welche eine neue Anlage verursachen würde.

Beweisofferte:

Evtl. Expertise im Bestreitungsfall.

³⁴ Verkehrsgutachten S. 11.

³⁵ Verkehrsgutachten S. 12.

³⁶ Vgl. Baugesuch vom 22. April 2004, bei den beizuziehenden Akten.

2.2.4. Zusammenfassung

- 47 Aufgrund des Ausgeführten sind folgende Fakten festzuhalten:
- ◆ Die ursprünglich bewilligte Verkaufsfläche lag bei rund 600 m².
 - ◆ Für die angeblich vorbestehenden Verkaufsflächen von über 5'000 m² fehlen die notwendigen Bewilligungen und es ist teilweise, nämlich für die so genannten „Horseland“-Flächen, sogar erwiesen, dass sie in der in den Akten genannten Form gar nicht existieren.
 - ◆ Die bewilligten, real existierenden vorbestehenden Verkaufsflächen lagen weit unter 5'000 m².
 - ◆ Die neuen Verkaufsflächen überschreiten die Schwelle zur UVP-Pflicht von 5'000 m² deutlich.
 - ◆ Mit dem Umbau wurde die Gesamtparkplatzzahl mehr als verdoppelt und die Zahl der Besucherparkplätze mehr als verzehnfacht.
 - ◆ Der mit dem neuen „beyeler-park“ verbundene Verkehr beträgt mehr als das Sechsfache des vorbestehenden Zustands.
 - ◆ Der Umbau verursachte Kosten, welche die Hälfte der Kosten eines Neubaus übersteigen dürften.

2.3. Recht

2.3.1. UVP-Pflicht nach Art. 2 Abs. 2 UVPV

2.3.1.1. Hauptstandpunkt

- 48 Gemäss Art. 2 Abs. 2 UVPV unterliegen Änderungen bestehender Anlagen, die nicht im Anhang aufgeführt sind, der UVP, wenn die Anlage nach der Änderung einer Anlage im Anhang entspricht und über die Änderung im Verfahren entschieden wird, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist.
- 49 Wie dargelegt, waren auf Parzelle Nr. 127 vor dem hier zu beurteilenden Umbau keine Verkaufsnutzungen von mehr als 5'000 m² Fläche bewilligt. Die Anlage entsprach deshalb vor dem aktuellen Umbau nicht einer im Anhang zur UVPV aufgeführten Anlage, weil sie weniger als 5'000 m² Verkaufsfläche und weniger als 300 Parkplätze aufwies.
- 50 Nach dem Umbau beträgt die Verkaufsfläche nach allen Berechnungsweisen auf jeden Fall deutlich über 5'000 m². Die Anlage entspricht deshalb neu einer Anlage

im Anhang zur UVPV, nämlich einer solchen gemäss Nr. 80.5: Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche. Über die Änderung wurde im Verfahren entschieden, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist, nämlich im Baubewilligungsverfahren.

- 51 Entgegen der von der Beschwerdegegnerschaft in den Bewilligungen und den Akten vertretenen Auffassung ist deshalb der Umbau zum Einkaufszentrum „beyerler-park“ allein schon nach Art. 2 Abs. 2 UVPV klar UVP-pflichtig.

2.3.1.2. Eventualstandpunkt

- 52 Gemäss Bewilligung von 1989³⁷ waren offensichtlich keine 5'000 m² Verkaufsfläche bewilligt und es ist bisher nie eine UVP durchgeführt worden. Die Beschwerdegegnerschaft verkennt deshalb, dass selbst nach ihrer eigenen Sachdarstellung irgendwann nach 1989 die Schwelle von Nr. 80.5 Anhang UVPV von 5'000 m² überschritten worden sein musste, was bereits in jenem Zeitpunkt zwingend zur UVP-Pflicht führte. Das Bundesgericht hat dies klar festgehalten.³⁸ Dass die Bauherrschaft die angeblichen Nutzungsänderungen offenbar ohne Baubewilligungen vorgenommen hat, ändert an dieser klaren Rechtslage nichts und schafft insbesondere keine Bestandesgarantie.³⁹
- 53 Sollte die Beschwerdegegnerschaft wider Erwarten noch Bewilligungen für Nutzungsänderungen in Verkaufsflächen von insgesamt mehr als 5'000 m² vorlegen, wären jene Bewilligungen, welche zum Überschreiten der Schwelle zur UVP-Pflicht von 5'000 m² führen, dem Beschwerdeführer nachträglich formell zu eröffnen, damit er diese nachträglich wegen offensichtlich zu Unrecht unterlassener UVP anfechten könnte.⁴⁰
- 54 Auch unter diesem Gesichtspunkt fehlt der Argumentation der Beschwerdegegnerschaft, die umstrittene Umnutzung sei nicht wesentlich im Sinne von Art. 2

³⁷ Beilage 15.

³⁸ BGE RISCH 117 Ib 135 E. 3c S. 145 f. und E. 4 S. 146 f.

³⁹ Vgl. AGVE 1996 Nr. 39 321 (zitiert nach der Entscheidsammlung VLP-ASPAN): „Entsteht im Laufe einer baulichen Massnahme ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt, tritt ohne weiteres die Baubewilligungspflicht ein.“

⁴⁰ Vgl. dazu vorn Abschnitt 1.2.

Abs. 1, die Grundlage, nämlich eine vorbestehende Anlage, welche bereits UVP-pflichtig war und eine UVP bestanden hat. Der Fall ist deshalb auch eventualiter nach Art. 2 Abs. 2 UVPV zu prüfen und zu entscheiden.

2.3.2. UVP-Pflicht nach Art. 2 Abs. 1 UVPV

2.3.2.1. Hauptstandpunkt

- 55 Gemäss Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV unterliegen Änderungen bestehender Anlagen, die im Anhang aufgeführt sind, der UVP, wenn die Änderung *wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen* betrifft. Die Voraussetzung von Art. 2 Abs. 1 Bst. b UVPV, wonach über die Änderung im gleichen Verfahren entschieden werden muss, das bei neuen Anlagen für die Prüfung massgeblich ist, ist erfüllt.⁴¹ Erfüllt sind aber auch die materiellen Voraussetzungen von Art. 2 Abs. 1 Bst. a UVPV:
- 56 Ganz grundsätzlich ist festzuhalten, dass der Umbau und die Umnutzung eines Versandhauses in ein Einkaufszentrum an sich schon eine wesentliche Betriebsänderung ist, welche die UVP-Pflicht auslöst. Ein Einkaufszentrum ist gegenüber einem Versandhaus ein *aliud*.
- 57 Die Wesentlichkeit der Betriebsänderung wird im vorliegenden Fall vor allen auch dadurch dokumentiert,
- ◆ dass die Gesamtparkplatzzahl mehr als verdoppelt und
 - ◆ die Zahl der Besucherparkplätze sogar mehr als verzehnfacht wird,
 - ◆ sowie dass sich die Fahrtenzahl mehr als versechsfacht.
- 58 Diese aktenkundigen Fakten wurden von der Beschwerdegegnerschaft 1 und 2 in willkürlicher Weise nirgends berücksichtigt und gewürdigt.
- 59 Art. 2 Abs. 4 Bst. a LRV bestimmt zudem, dass als neue Anlagen auch Anlagen gelten, die umgebaut, erweitert oder in Stand gestellt werden, wenn dadurch *höhere oder andere Emissionen* zu erwarten sind. Bei einer Versechsfachung der

⁴¹ Vgl. dazu vorn Ziffer 50.

Fahrtenzahl sind entsprechend erhebliche Mehremissionen evident. Als Neuanlage ist der „beyeler-park“ mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche jedoch bereits aufgrund von Art. 1 UVPV UVP-pflichtig. Im Übrigen ergibt sich aus der Bestimmung von Art. 2 Abs. 4 Bst. a LRV bei diesen Dimensionen klar die Wesentlichkeit des Umbaus, der Erweiterung und der Betriebsänderung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV.

- 60 Gleiches gilt unter dem Gesichtspunkt von Art. 2 Abs. 4 Bst. b LRV, wonach als neue Anlagen auch Anlagen gelten, die umgebaut, erweitert oder in Stand gestellt werden, wenn mehr als die Hälfte der Kosten aufgewendet wird, die eine neue Anlage verursachen würde. Wie dargelegt, dürfte auch diese Voraussetzung hier erfüllt sein.⁴²
- 61 Die von der Beschwerdegegnerschaft ausschliesslich betrachtete angeblich marginale Flächenzunahme ist also für die Beurteilung der Frage der Wesentlichkeit der Änderung unter dem Gesichtspunkt von Art. 2 Abs. 1 UVPV gar nicht ausschlaggebend. Selbst wenn die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft zu den Flächenzahlen alle stimmen würden, ist der Umbau aus den soeben dargelegten Gründen trotzdem *auf jeden Fall* gemäss Art. 2 Abs. 1 UVPV UVP-pflichtig. Die von der Beschwerdegegnerschaft erwähnte Besitzstandsgarantie ist unbeachtlich, weil die umgebaute Anlage als neu anzusehen ist, wie das Bundesgericht bereits klar festgehalten hat.⁴³

2.3.2.2. Eventualstandpunkt

- 62 Wie dargelegt⁴⁴ sind die von der Beschwerdegegnerschaft hinsichtlich der vorbestehenden und der neuen Flächen getroffenen Annahmen offensichtlich unzutreffend:
- 63 Für die Beurteilung der Flächenzunahme unter dem Gesichtspunkt von Art. 2 Abs. 1 UVPV können nur bewilligte Nutzungsänderungen als vorbestehend be-

⁴² Vgl. vorn Abschnitt 2.2.3.4.

⁴³ BGE FREIENBACH 131 II 103 E. 2.1.2 S. 108.

⁴⁴ Vgl. vorn Abschnitt 2.2.1, 2.2.2 und 2.2.3.

rücksichtigt werden.⁴⁵ Bewilligt waren aber in der vorbestehenden Anlage, wie dargelegt, nur rund 600 m² Verkaufsfläche. Im Übrigen waren im vorbestehenden Gebäude tatsächlich höchstens 3'745 m² als Verkaufsfläche genutzt, nachdem die Horseland schon 1989 von Staufen weggezogen war.⁴⁶

- 64 Massgebend für die Beurteilung der UVP-Pflicht sind nicht irgendwelche irgendwie berechneten Nettoverkaufsflächen, sondern die in den Akten ebenfalls erwähnten so genannten Bruttoverkaufsflächen. Dies ergibt sich klar aus der seit Juni 2001 massgebenden Vollzugshilfe der Abteilung Raumplanung des Baudepartements für die Richt- und Nutzungsplanung „Einkaufszentren und Fachmärkte“, welcher folgenden Definition zu entnehmen ist:⁴⁷

„Der Begriff ‚Nettoladenfläche‘ wird dem im Anhang der UVPV verwendeten Begriff ‚Verkaufsfläche‘ gleichgesetzt. Zur Nettoladenfläche werden alle den Kunden zugänglichen Flächen (inkl. Lager mit Selbstbedienung, Treppen, Verkehrsflächen und Kunden-WC) sowie Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen gerechnet, dies unabhängig davon, ob sie überdacht sind oder nicht, oder ob sie zeitlich beschränkt nur dem saisonalen Verkauf dienen. Nicht zur Nettoladenfläche zählen jene Verkaufsflächen von Gartenzentren, die gleichzeitig als Produktionsflächen (Aufzucht von Pflanzen) verwendet werden. Für Ausstellungsräume für Möbel, Motorfahrzeuge und andere Waren, die aussergewöhnlich viel Platz beanspruchen, werden keine Reduktionen an der Nettoladenfläche gemacht.“

- 65 Damit ist klar, dass z. B. auch die in der zweiten kantonalen Verfügung erwähnte Mall⁴⁸ zur anrechenbaren Verkaufsfläche gehört. Die massgebliche neue Verkaufsfläche beträgt somit mindestens 7'251 m²⁴⁹ wenn nicht sogar noch mehr.⁵⁰
- 66 Selbst gegenüber der fragwürdigen Darstellung der Beschwerdegegnerschaft hat sich deshalb im Vergleich zum vorbestehenden Zustand ohne Horseland die anrechenbare Verkaufsfläche nahezu verdoppelt. Auch nach der eigenen Sachdarstellung der Beschwerdegegnerschaft steigt die Verkaufsfläche von den von ihr ange-

⁴⁵ So auch sinngemäss auch BGE RISCH 117 Ib 135 E. 4 S. 146 f.

⁴⁶ Vgl. vorn Ziffer 29.

⁴⁷ S. 5.

⁴⁸ Vgl. vorn Ziffer 35.

⁴⁹ Beilage 3 S. 2.

⁵⁰ Vgl. vorn Ziffer 34.

nommenen vorbestehenden 5'372 m² auf die brutto neu realisierten 7'251 m².⁵¹ Die Verkaufsfläche steigt mithin um 1'879 m² oder rund 35% selbst nach dieser Darstellung (eventualiter sind es mindestens 18% bis 25%⁵²). Auch das wäre selbstverständlich für sich allein schon eine wesentliche Änderung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV. Die bei den Akten liegenden Berechnungen, welche von einer tieferen so genannten Nettoverkaufsfläche sprechen, sind explizit ohne Verkehrsflächen gerechnet, was der Definition klar widerspricht.

- 67 Im Ergebnis ist somit die UVP-Pflicht eventualiter auch unter dem Gesichtspunkt des blossen Flächenzuwachses im Vergleich zu den angeblich vorbestehenden Verkaufsflächen gemäss Art. 2 Abs. 1 UVPV gegeben.

2.4. Fazit

- 68 Eine Bauherrschaft, welche die UVP umgehen will⁵³, handelt rechtsmissbräuchlich. Rechtsmissbrauch verdient keinen Rechtsschutz. Umso bedenklicher ist, dass im vorliegenden Fall die zuständigen Bewilligungsbehörden diese rechtsmissbräuchliche Umgehung der UVP-Pflicht tolerierten und ermöglichten, statt, wie es ihre Pflicht gewesen wäre, angesichts dieser aktenkundigen Umgehungsabsicht der Bauherrschaft den Sachverhalt und die Rechtslage besonders genau und seriös abzuklären.
- 69 Aus dem Dargelegten ergibt sich, dass die UVP-Pflicht sowohl aufgrund von Art. 2 Abs. 2 UVPV als auch nach Art. 2 Abs. 4 LRV in Verbindung mit Art. 1 UVPV und gemäss Art. 2 Abs. 1 UVPV klar gegeben ist. Die Beschwerde ist deshalb gutzuheissen.
- 70 Es sind dementsprechend alle vier angefochtenen Verfügungen bzw. Entscheide aufzuheben und es ist die Sache zur nachträglichen Durchführung einer korrekten UVP und zu anschliessender Neubeurteilung mit Anordnung der sich aus der UVP ergebenden Bedingungen und Auflagen an die Beschwerdegegnerschaft zurückzuweisen.

⁵¹ Vgl. Beilage 1 S. 2 und Beilage 3 S. 2.

⁵² Vgl. vorn Ziffer 37.

⁵³ Vgl. Beilage 19.

- 71 Ausgangsgemäss wird die private Beschwerdegegnerschaft 3 kosten- und entschädigungspflichtig.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Vierfach

20 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

- Beilage 1 Verfügung Baudepartement, Abteilung Raumentwicklung, vom 11.01.2005
- Beilage 2 Abbruch- und Baubewilligung Gemeinderat Staufen vom 1.03.2005
- Beilage 3 Verfügung Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, vom 13.04.2007
- Beilage 4 Änderungsbewilligung Gemeinderat Staufen vom 5.06.2007
- Beilage 5 Aargauer Zeitung vom 23.08.2007 „Willkommen im Lenzo-Park“ (Internetkopie)
- Beilage 6 Brief VCS-Sektion Aargau an Gemeinderat Staufen vom 29.08.2007
- Beilage 7 Brief Gemeinderat Staufen an VCS-Sektion Aargau vom 4.09.2007
- Beilage 8 Briefumschlag mit Poststempel 7.09.2007
- Beilage 9 Anwaltsvollmacht
- Beilage 10 Verbandsvollmacht
- Beilage 11 Aktuell gültige Statuten des VCS Schweiz
- Beilage 12 Geschäftsordnung des VCS-Zentralvorstands (Auszug)
- Beilage 13 Statuten des VCS Schweiz in der Fassung vom 10./11. Juni 1995
- Beilage 14 Baugesuch Nr. 1338 vom 4.03.1988
- Beilage 15 Baubewilligung vom 22.05.1989 für Baugesuch Nr. 1338
- Beilage 16 Parkplatz-Berechnung vom 4.03.1988
- Beilage 17 E-Mail von A. Ibernini vom 24.09.2007
- Beilage 18 Auszug aus www.horseland.ch
- Beilage 19 E-Mail von H.K. Hirzel an A. Angelicchio vom 16.09.2004
- Beilage 20 E-Mail BVUAFB, Markus Krause, vom 20.09.2007