Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1P.539/2003 /zga

Urteil vom 22. April 2004
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesgerichtspräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Aeschlimann, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

Parteien
X._____,
Beschwerdeführer, vertreten durch Fürsprecher lic. iur. Martin Schwaller,

gegen

1. A._____,
2. B._____,
3. C._____,
Beschwerdegegner,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Markus Henzer,
Einwohnergemeinde Oftringen, 4665 Oftringen, vertreten durch Rechtsanwalt Markus Henzer,
Baudepartement des Kantons Aargau, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau,
Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau.

Gegenstand
Baubewilligung, Nutzungsänderung,
Staatsrechtliche Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 3. April 2003.

Sachverhalt:
A.
Am 6. April 1999 stellte X._____ beim Gemeinderat Oftringen ein Baugesuch für die Umnutzung eines Wohn- und Geschäftshauses auf der Parzelle Nr. 2258. Bis anhin wurden das Unter- und Erdgeschoss der betreffenden Liegenschaft als Sauna und Gymnastikstudio und die beiden Obergeschosse als Wohnräumlichkeiten genutzt. Neu soll unter anderem nebst einer Wohnung im 1. Obergeschoss ein Massagebetrieb im 1. und 2. Obergeschoss eingerichtet werden.

Gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Oftringen vom 30. April 1981/26. März 1985 liegt die fragliche Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone WG 3. Diese Zone ist für gemischte Wohn- und Gewerbebauten bestimmt (Art. 31 Abs. 1 Satz 1 der Bauordnung der Gemeinde Oftringen vom 30. April 1981/26. März 1985 [BO/Oftringen]). Es gilt der Immissionsgrad 2 (Art. 26 BO/Oftringen), d.h. ẅenig störendm̈it Anwendungsbeispielen wie Läden, Büro- und Geschäftshäuser, Kinos, Gaststätten, Werkstätten mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen (Art. 41 lit. b BO/Oftringen).

Vom 16. April bis 5. Mai 1999 legte der Gemeinderat Oftringen das Baugesuch öffentlich auf. Gegen die vorgesehene Nutzungsänderung erhoben zahlreiche Personen Einsprache, darunter auch Dr. A._____, Dr. B._____ sowie C._____.
B.

Die Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartements des Kantons Aargau stimmte mit Verfügung vom 19. Mai 1999 dem Bauvorhaben bezüglich der kantonalen Prüfbelange (Bauabstand zur Kantonsstrasse, verkehrsmässige Erschliessung, Lärmsituation) unter Auflagen zu.
C.
Mit Schreiben vom 30. Juni 1999 teilte der Gemeinderat Oftringen X._____ mit, dass die Gemeinde mitten in der Revision der Nutzungsplanung Siedlung stehe. Im vorliegenden zweiten Entwurf der überarbeiteten Bauordnung solle neu auch die Zulässigkeit von Betrieben des Sexgewerbes geregelt werden. Die definitive Ausgestaltung der Regelung sei zwar noch offen, aber der Gemeinderat beabsichtige, Einrichtungen des Sexgewerbes gerade auch am vorgesehenen Standort zu verhindern. Der Gemeinderat orientierte X._____ darüber, dass zur Plansicherung die Anordnung einer Bausperre erwogen werde und gab ihm Gelegenheit, sich dazu schriftlich zu äussern.

Mit Verfügung vom 29. Mai 2000 erliess der Gemeinderat Oftringen gestützt auf § 30 des Aargauer Gesetzes vom 19. Januar 1993 über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG/AG) für die Parzelle Nr. 2258 eine zweijährige Bausperre und stellte das Baugesuch X._____s für die Nutzungsänderung in den Obergeschossen des betreffenden Gebäudes zurück.

In Gutheissung der vom Gesuchsteller erhobenen Verwaltungsbeschwerde hob das Baudepartement des Kantons Aargau die angefochtene Verfügung mit Entscheid vom 27. März 2001 auf und wies den Gemeinderat an, das Baugesuch materiell zu behandeln. Dieser Entscheid ist unangefochten in formelle Rechtskraft erwachsen.
D.
Der Gemeinderat Oftringen wies mit Entscheid vom 11. Juni 2001 das Baugesuch ab. X._____ erhob hiergegen Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat des Kantons Aargau.
E.
Gestützt auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) in Verbindung mit § 29 BauG/AG erliess der Gemeinderat Oftringen mit Beschluss vom 14. Januar 2002 bis zum Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung Siedlung, längstens für fünf Jahre, eine Planungszone. Diese umfasst sämtliche rechtskräftigen und geplanten Wohn- und Gewerbezonen WG 3 und bezieht sich auf die Ansiedlung von Betrieben, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.). Mit Eingabe vom 27. Februar 2002 erhob X._____ dagegen beim Gemeinderat Oftringen Einsprache. Soweit ersichtlich, liegt diesbezüglich noch kein Entscheid vor.
F.
Der Regierungsrat des Kantons Aargau hiess mit Entscheid vom 15. Mai 2002 die Verwaltungsbeschwerde X._____s gut, hob den Baugesuchsentscheid des Gemeinderates Oftringen vom 11. Juni 2001 auf und wies die Angelegenheit zur Erteilung der Baubewilligung unter den üblichen und erforderlichen Bedingungen und Auflagen an den Gemeinderat zurück.
G.
Hiergegen erhoben Dr. A._____, Dr. B._____, C._____ sowie die Einwohnergemeinde Oftringen Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hiess diese mit Urteil vom 3. April 2003 gut, hob den Entscheid des Regierungsrates auf und bestätigte den abweisenden Baugesuchsentscheid der Gemeinde.
H.
Gegen das verwaltungsgerichtliche Urteil hat X._____ mit Eingabe vom 15. September 2003 staatsrechtliche Beschwerde an das Bundesgericht erhoben. Er beantragt Aufhebung des angefochtenen Entscheides.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau nimmt mit Schreiben vom 20. Oktober 2003 zur staatsrechtlichen Beschwerde Stellung. Das Baudepartement des Kantons Aargau hat sich nicht vernehmen lassen. Die Beschwerdegegner und die Einwohnergemeinde Oftringen beantragen vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden könne.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob und inwieweit auf eine Beschwerde

einzutreten ist (BGE 128 I 46 E. 1a S. 48 mit Hinweisen).
1.1 Angefochten ist ein letztinstanzlicher kantonaler Baubewilligungsentscheid, gegen den kein anderes bundesrechtliches Rechtsmittel als die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung steht (Art. 84 Abs. 2 und Art. 86 Abs. 1 OG, Art. 34 Abs. 3 RPG).
1.2 Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau bestätigte den abweisenden Baugesuchsentscheid der Gemeinde mit der Begründung, dem Beschwerdeführer könne die am 14. Januar 2002 erlassene Planungszone entgegengehalten werden. Deswegen sei es nicht mehr nötig, das Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit dem geltenden Recht zu prüfen (angefochtener Entscheid E. II/2b/bb/bbb und II/2c S. 13 f.). Die Verfassungsrügen des Beschwerdeführers richten sich der Sache nach im Wesentlichen dagegen, dass das Verwaltungsgericht sein Umnutzungsgesuch nicht nach der (noch) geltenden Bauordnung beurteilt, sondern dieses gestützt auf die erst im Rechtsmittelverfahren, knapp drei Jahre nach der Gesuchseinreichung, erlassene Planungszone abgewiesen hat.

Soweit der Beschwerdeführer darüber hinaus die Planungszonenfestsetzung selber als rechtsungleich und unverhältnismässig beanstandet (vgl. Beschwerdeschrift E. 2.4 und 2.5 S. 13 f.), kann auf diese Rügen im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden. Zwar ist es nicht ausgeschlossen, bei der Anfechtung einer auf eine Planungszone gestützten Ablehnung eines Baugesuches die Rechtmässigkeit der Planungszone akzessorisch in Frage zu stellen. Es müssen hierfür indessen die gleichen Voraussetzungen erfüllt sein wie bei der akzessorischen Überprüfung von Nutzungsplänen (Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Art. 27 Rz. 44). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplanes im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, nur möglich, wenn sich der Betroffene bei Planerlass noch nicht über die ihm auferlegten Beschränkungen Rechenschaft geben konnte und er somit im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatte, seine Interessen zu wahren oder wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben (BGE 123 II 337 E. 3a S. 342; 121 II 317 E. 12c S. 346; 120 Ia 227 E. 2c S. 232; 119 Ib 480 E. 5c
S. 486; 116 Ia 207 E. 3b S. 211). Diese Voraussetzungen liegen hier - übertragen auf die Planungszonenfestsetzung - nicht vor. Aus dem Erlass der Planungszone vom 14. Januar 2002 geht klar hervor, dass damit in sämtlichen rechtskräftigen und geplanten Wohn- und Gewerbezonen WG 3 die Ansiedlung von Betrieben, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalons usw.) verhindert werden sollte. Der Beschwerdeführer hat sich auch mit Einsprache beim Gemeinderat gegen die Festlegung der Planungszone zur Wehr gesetzt. Der Umstand, dass einer diesbezüglichen Einsprache gemäss § 29 Abs. 3 BauG/AG keine aufschiebende Wirkung zukommt und dass der Gemeinderat diese Einsprache - soweit aus den Akten ersichtlich - noch nicht behandelt hat, kann nicht dazu führen, dass das Bundesgericht im vorliegenden Verfahren die Planungszonenfestsetzung akzessorisch auf ihre Verfassungsmässigkeit zu überprüfen hätte.
1.3 Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt. Auf die Beschwerde ist unter dem genannten Vorbehalt einzutreten.
2.
Der Beschwerdeführer rügt zur Hauptsache eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV).
2.1 Die Verweigerung der Baubewilligung für das umstrittene Umnutzungsprojekt schränkt die Eigentumsgarantie ein. Das ist nur zulässig, wenn sich die Einschränkung auf eine gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse liegt oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter gerechtfertigt ist, sich als verhältnismässig erweist und den Kerngehalt des Grundrechts nicht antastet (Art. 36 BV). Wiegt ein Grundrechtseingriff schwer, ist eine klare und ausdrückliche Regelung in einem formellen Gesetz notwendig (Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 126 I 112 E. 3c S. 116 mit Hinweisen; 124 II 538 E. 2a S. 540); wiegt er weniger schwer, gilt das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage als erfüllt, wenn sich der angefochtene Entscheid ohne Willkür auf die von ihm angeführte Norm stützen lässt (BGE 124 II 538 E. 2 S. 540 f. mit Hinweisen).
2.2 Das Verwaltungsgericht stützte die Verweigerung der Baubewilligung ausschliesslich auf die vom Gemeinderat erlassene Planungszone, welche ihre gesetzliche Grundlage in § 29 BauG/AG sowie in Art. 27 RPG findet. Gemäss § 29 Abs. 1 BauG/AG können - während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird - Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren. Planungszonen werden mit der öffentlichen Auflage wirksam und gelten bis zum Inkrafttreten der Nutzungspläne und -vorschriften, deren Zweck sie sichern, längstens fünf Jahre. Bewilligungen für Bauten in der Planungszone

dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie die Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht erschweren (§ 29 Abs. 2 BauG/AG). Die Bestimmung von § 29 BauG/AG bezweckt wie Art. 27 RPG die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone eine sog. negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird (BGE 118 Ia 510 E. 4d S. 513; Alexander Ruch, Kommentar RPG, Zürich 1999, Art. 27 Rz. 21). Die Planungszone bewirkt also, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird.
Vorliegend erliess der Gemeinderat die Planungszone erst am 14. Januar 2002 während der Hängigkeit des Baubeschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat. Soweit aus den Akten ersichtlich bestand zum Zeitpunkt der Vorabklärungen des Beschwerdeführers im Dezember 1998 bzw. bei der Einreichung seines Umnutzungsgesuchs Anfang April 1999 noch keine konkrete und nach aussen kundgegebene Planungsabsicht, Betriebe des Sexgewerbes in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 zu verbieten. Es stellt sich unter dem Gesichtspunkt der gesetzlichen Grundlage für die Eigentumsbeschränkung die intertemporalrechtliche Frage, ob das Verwaltungsgericht das Umnutzungsgesuch des Beschwerdeführers gestützt auf die erst im Baubeschwerdeverfahren erlassene Planungszone abweisen durfte.

Das Baugesetz des Kantons Aargau sowie die Allgemeine Verordnung vom 23. Februar 1994 dazu regeln die Frage nicht, ob eine Planungszone, welche erst nach Einreichung des Baugesuches bzw. erst im Rechtsmittelverfahren erlassen wird, auch für das entsprechende Bauvorhaben wirksam ist. Sowohl der Regierungsrat als auch das Verwaltungsgericht erachteten es - unter Bezugnahme auf BGE 118 Ia 510 - für die Beantwortung der genannten Frage als notwendig, die privaten Interessen des Bauherrn an der Baurealisierung und die öffentlichen Interessen an der Planänderung gegeneinander abzuwägen. Dieses Vorgehen zur Lösung des übergangsrechtlichen Problems ist nicht umstritten. Der Beschwerdeführer rügt jedoch, die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Interessenabwägung sei willkürlich und verletze die Eigentumsgarantie sowie den Vertrauensgrundsatz.
2.3 Zunächst ist zu entscheiden, mit welcher Kognition das Bundesgericht die fragliche Interessenabwägung überprüfen kann. Vorliegend tritt das Ergebnis dieser Interessenabwägung an die Stelle der fehlenden kantonalen übergangsrechtlichen Gesetzesbestimmung. Da die geltende Bauordnung durch die Planungszone nur im Hinblick auf die Ansiedlung sexgewerblicher Betriebe in der WG 3 ausgesetzt wird und dem Beschwerdeführer andere zonenkonforme Nutzungsmöglichkeiten erhalten bleiben, wäre der auf das neue Recht abgestützte Grundrechtseingriff nicht als schwer zu werten (vgl. dazu auch BGE 124 II 538 E. 2a S. 540; 115 Ia 363 E. 2a S. 365; 110 Ia 167 E. 7a S. 169 ). Von daher wäre die Interessenabwägung grundsätzlich nur unter Willkürgesichtspunkten zu prüfen. Da indessen bei dieser spezifischen, intertemporalrechtlich bedingten Interessenabwägung namentlich verfassungsrechtliche Aspekte wie die Rechtssicherheit (Art. 5 Abs. 1 BV) und der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) mit zu berücksichtigen sind, rechtfertigt sich hier eine freie Prüfung.
2.4 Der Regierungsrat hielt in seinem Entscheid vom 15. Mai 2002 fest, dass in Fällen wie hier dem Prinzip der Rechtssicherheit im Rahmen der Interessenabwägung ein erhöhtes Gewicht zukomme, wenn sich die Planungsabsicht erst nach Einreichung eines Baugesuches verfestige. Auch wenn die Grundeigentümer keinen Anspruch darauf hätten, dass ihre baulichen Nutzungsmöglichkeiten dauernd bestehen blieben, müssten sie doch bei Ausarbeitung eines Bauprojekts auf geltende und auf voraussehbare künftige planungsrechtliche Vorschriften abstellen können. In dieser Situation müssten deshalb besondere öffentliche Anliegen in Frage stehen, damit eine Planungszone Wirkung entfalten könne. Der Regierungsrat stellte nicht in Abrede, dass von Einrichtungen des Sexgewerbes Immissionen ausgehen können. Er stufte indessen das öffentliche Interesse, in der WG 3 den Betrieb eines Massagesalons zu untersagen, im konkreten Fall nicht als besonders gewichtig ein. Der umstrittene Massagesalon weise eine beschränkte Grösse auf, trete gegen aussen diskret in Erscheinung und verfüge über geregelte Betriebszeiten sowie genügend Parkplätze. Hinzu komme, dass der Entwurf der neuen Bauordnung für die WG 3 keinen Mindestwohnanteil vorsehe. Unter diesen Umständen habe
das öffentliche Interesse an der vorgesehenen Änderung der Regelung über die WG 3 angesichts der erheblichen Bedeutung der Eigentumsgarantie bzw. der Freiheit, die fragliche Liegenschaft nach den geltenden Zonenvorschriften ohne Einschränkungen wirtschaftlich nutzen zu können, in den Hintergrund zu treten. Der Regierungsrat kam entsprechend zum Schluss, dass die vom Gemeinderat erlassene Planungszone für das zu

beurteilende Umnutzungsgesuch des Beschwerdeführers nicht zu beachten sei und der beabsichtigten Änderung der Bau- und Zonenordnung keine (negative) Vorwirkung zukomme.
2.5 Das Verwaltungsgericht kam im angefochtenen Entscheid zum umgekehrten Ergebnis. Das Gericht verglich dabei den BGE 118 Ia 510 zugrunde liegenden Zürcher Fall mit dem vorliegenden. Es schätzte die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Nutzungsänderung als eher geringfügig ein. Das Gericht berücksichtigte dabei, dass es sich beim fraglichen Umnutzungsvorhaben nicht um ein komplexes, umfangreiches Bauprojekt handle, sondern dass dem Beschwerdeführer offensichtlich nur ein minimer planerischer Aufwand erwachsen sei. Ferner mass das Gericht dem Umstand Bedeutung bei, dass der Gemeinderat den Beschwerdeführer bereits relativ kurze Zeit nach Einreichung seines Baugesuches über die geplante Änderung der Nutzungsmöglichkeiten auf der betreffenden Parzelle ins Bild gesetzt habe, während im Zürcher Fall die negative Vorwirkung erst im Laufe des Rechtsmittelverfahrens aktuell geworden sei.
Auf der anderen Seite beurteilte das Verwaltungsgericht das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der neuen Ordnung als namhaft. Die Gemeinde Oftringen und ihre Einwohner seien mit einer überdurchschnittlichen Dichte an Sexsalons konfrontiert; schon heute gebe es auf Gemeindegebiet drei Bordelle. Gegen das Vorhandensein von Betrieben des Sexgewerbes sprächen moralische, ethische und sittliche Gründe. Dazu kämen die ideellen Immissionen. Die Bevölkerung bringe solche Betriebe zu Recht mit der wachsenden Kriminalität, der drohenden V̈erslumungünd dem Verlust des Quartiercharakters in Zusammenhang. Schliesslich gehe es auch um Immissionen materieller Art. Die Kunden von Massagesalons sprächen auf Anzeigen in einschlägigen Publikationen an und kämen grossmehrheitlich per Auto, zum Teil von weit her. Sie seien mit den örtlichen Gegebenheiten nur in den seltensten Fällen vertraut und parkierten in aller Regel nicht vor dem Betrieb selbst. Die logische Folge davon seien zu allen Tages- und insbesondere Nachtzeiten Such- und Irrfahrten, wildes Parkieren mit den dazugehörenden Manövern und das Zuschlagen von Autotüren in den bestehenden Wohnquartieren. Insgesamt handle es sich um wesentliche Störungen des Wohnens. Wie sehr die ganze
Problematik die Einwohnerschaft bewege, zeigten nicht nur die grosse Zahl der gegen das Umnutzungsgesuch erhobenen Einsprachen, sondern auch die diesbezüglichen Äusserungen in den Medien.

Das Verwaltungsgericht kam angesichts dieser Interessenabwägung zum Schluss, dass die am 14. Januar 2002 verfügte Planungszone auch dem Beschwerdeführer entgegengehalten werden könne. Hieran ändere nichts, dass sich der Gemeinderat für seinen Vorwirkungsentscheid reichlich Zeit genommen habe. Selbst wenn die Planungszone Mitte des Jahres 1999, als der Gemeinderat den Beschwerdeführer über die beabsichtigte Änderung der Bauordnung orientierte, angeordnet worden wäre, hätte sie bis ins Jahr 2004 Bestand gehabt. Bis dann werde aber die von der Gemeindeversammlung am 19. September 2002 beschlossene neue Bauordnung mit grösster Wahrscheinlichkeit die kantonale Genehmigung erhalten haben.
2.6 Der Beschwerdeführer beanstandet die Interessenabwägung des Verwaltungsgerichts. Er beurteilt es als unhaltbar, dass die Höhe der getätigten Investitionen ein Kriterium dafür sein soll, ob eine geplante Nutzungsänderung zu berücksichtigen sei oder nicht. Ausserdem macht er geltend, der Gemeinderat habe ihn keineswegs nur relativ kurze Zeit nach seinen Vorabklärungen bei der Gemeinde im September und Dezember 1998 über die Planänderungsabsichten orientiert. Ferner habe der Gemeinderat seit September 1998 vom bevorstehenden Baugesuch des Beschwerdeführers Kenntnis gehabt und habe angeblich am 8. Dezember 1998 im 1. Entwurf der neuen Bauordnung eine Beschränkung sexgewerblicher Nutzung beabsichtigt. Er wäre gehalten gewesen, spätestens in diesem Zeitpunkt eine Planungszone zu erlassen, welche dann im Dezember 2003 abgelaufen wäre.

Des Weiteren kritisiert der Beschwerdeführer die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Gewichtung des öffentlichen Interesses. Es erstaune, dass eine Nutzungsänderung auf weniger als 200 m2 wesentlich schwerwiegender sein solle als der im Zürcher Fall zur Diskussion stehende Neubau mit einer Bruttogeschossfläche von fast 100'000 m2 und einer Tiefgarage für 800 Personenwagen. Schliesslich bringt der Beschwerdeführer vor, das Verwaltungsgericht berücksichtige bezüglich der konkret zu erwartenden Immissionen nicht, dass er keine Durchschnitts- oder Laufkundschaft bedienen wolle, sondern eine gehobene Schicht im Stile eines Clubs (S̈tammkundschaft). Auf Rotlicht sei verzichtet worden. Im Weiteren liege ein spezielles Parkierungskonzept vor, welches Irr- und Suchfahrten verhindere. Der angefochtene Entscheid nehme keinen Bezug auf die örtliche Lage des betroffenen Grundstücks. Wenige Meter entfernt bestehe ein Restaurantbetrieb mit einer x-fachen Frequenz von Besuchern. Unmittelbar angrenzend sei eine Vielzahl weiterer gewerblicher Betriebe vorhanden.

Das Grundstück liege am Rande der WG 3 und grenze an die vielbefahrene Hauptstrasse Oftringen - Zofingen. 2.7 Das bisherige und - soweit ersichtlich - noch geltende Recht scheint für den Beschwerdeführer günstiger zu sein als das neue. Zwar ist nicht abschliessend geklärt, ob die vorgesehene Nutzungsänderung nach dem Zonenplan und der Bauordnung der Gemeinde Oftringen vom 30. April 1981/26. März 1985 zulässig ist oder nicht. In seinem ablehnenden Baubewilligungsentscheid vom 11. Juni 2001 verneinte der Gemeinderat die Zonenverträglichkeit der vorgesehenen Nutzungsänderung. Der Regierungsrat kam in seinem Beschwerdeentscheid vom 15. Mai 2002 indessen zum Schluss, dass die Nutzungsänderung im Hinblick auf die davon zu erwartenden materiellen und immateriellen Immissionen mit dem Zweck der geltenden WG 3 vereinbar sei und sich daher als zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 RPG erweise (genannter Entscheid, E. 4). Das Verwaltungsgericht prüfte die Zonenverträglichkeit nach bisherigem Recht im angefochtenen Entscheid nicht, da es die Geltung der Planungszone auch für die betreffende Parzelle bejahte. Nach § 8 Abs. 1 der am 19. September 2002 von der Gemeindeversammlung beschlossenen, vom Grossen Rat indessen - soweit ersichtlich - noch nicht genehmigten und damit noch nicht in Kraft stehenden neuen Bauordnung, sind in der Wohn- und Gewerbezone WG 3 Betriebe nicht zulässig, die gewichtige ideelle Immissionen verursachen (z.B. Sexshops, Bordelle, Massagesalon usw.), insbesondere in Gebieten mit einem hohen Wohnanteil. Nach neuem Recht ist das Nutzungsvorhaben des Beschwerdeführers nicht mehr zulässig, wenn die vom vorgesehenen Betrieb allenfalls ausgehenden ideellen Immissionen als gewichtig eingestuft werden.

Während des gesamten Baubewilligungsverfahrens stand das alte Recht in Kraft. Die Planungszone, welche die Aussetzung des geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts erlaubt, wurde erst nach dem erstinstanzlichen Bauentscheid, knapp drei Jahre nach der Einreichung des Nutzungsänderungsgesuches erlassen. Zwar orientierte der Gemeinderat den Beschwerdeführer rund drei Monate nach Eingang des Gesuches über seine Absicht, Einrichtungen des Sexgewerbes auch in der WG 3 zu verhindern, und erliess knapp ein Jahr danach für die betreffende Parzelle eine zweijährige Bausperre. Diese wurde indessen vom Baudepartement rund 10 Monate später wegen Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips wieder aufgehoben. Der Gemeinderat focht diesen Entscheid nicht an. Auch wenn die Planungsabsicht des Gemeinderates schon vor dem erstinstanzlichen Entscheid für den Beschwerdeführer ersichtlich war und zumindest im Zeitpunkt des Erlasses der Bausperre im dritten, vom Gemeinderat Oftringen genehmigten Entwurf der überarbeiteten Bauordnung konkret Gestalt angenommen hatte (vgl. Entscheid des Baudepartements vom 27. März 2001, E. 3b), ändert das nichts daran, dass die Planungszone erst im Rechtsmittelverfahren erlassen wurde. Schon aus diesem Grund verdienen die vom Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang angerufenen verfassungsmässigen Aspekte (Rechtssicherheit, Vertrauensgrundsatz) erhöhtes Gewicht.

Ferner ist auch zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer im Dezember 1998 an den Gemeinderat gelangte um die Zulässigkeit der Nutzungsänderung informell abzuklären. Er wurde zumindest nicht dahingehend informiert, dass die Umnutzung von vornherein nicht zonenkonform wäre oder dass eine Änderung der Bauordnung bevorstehe. Vielmehr einigte man sich darauf, dass der Beschwerdeführer ein Baugesuch mit Parkplatzberechnung und den entsprechenden Parkplatznachweis einreiche, wobei ihm von gemeinderätlicher Seite empfohlen wurde, vor Einreichung des Baugesuches die Nachbarschaft über die beabsichtigte Nutzungsänderung persönlich zu orientieren. Der Gemeinderat behielt sich im Beschluss vom 21. Dezember 1998 lediglich vor, sich für ein äusseres Erscheinungsbild der Liegenschaft einzusetzen, das nicht offensichtlich einen bordellähnlichen Betrieb (Rotlicht) erkennen lasse (Entscheid des Regierungsrates vom 15. Mai 2002, E. 2c/aa).

Den privaten Interessen des Beschwerdeführers ist unter den gegebenen Umständen ein erhebliches Gewicht beizumessen, das nur aufgewogen werden kann, soweit besondere öffentliche Interessen in Frage stehen. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass es sich beim Umnutzungsgesuch des Beschwerdeführers nicht um ein komplexes Bauvorhaben handelt.

Das Verwaltungsgericht bewertete das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der neuen Ordnung als namhaft. Das Vorliegen eines öffentlichen Interesses an der Unterbindung von Betrieben des Sexgewerbes in der Wohn- und Gewerbezone ist nicht von der Hand zu weisen. Das Verwaltungsgericht setzte sich indessen in keiner Weise mit dem konkreten Projekt und den örtlichen Verhältnissen auseinander, sondern brachte in allgemeiner Form Bedenken gegen Sexsalons vor. Wie der Regierungsrat in seinem Entscheid vom 15. Mai 2002

zu Recht ausgeführt hat, weist der umstrittene Massagesalon eine beschränkte Grösse auf, tritt gegen aussen diskret in Erscheinung und verfügt über geregelte Betriebszeiten sowie über ein Parkierungskonzept. Ferner grenzt die Liegenschaft an die Kantonsstrasse und in der Nähe befindet sich ein Restaurantbetrieb.

Unter diesen Umständen erscheint es weder im Lichte der Rechtssicherheit (Art. 5 Abs. 1 BV) noch gestützt auf den Verfassungsgrundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV) als zulässig, das öffentliche Interesse an der Vorwirkung der neuen Bauordnung für das Umnutzungsvorhaben des Beschwerdeführers als höherrangig einzustufen als dessen privates Interesse an der Weitergeltung des alten Rechts. Die Eigentumsbeschränkung lässt sich mit andern Worten übergangsrechtlich nicht auf die Planungszone abstützen. Aus grundrechtlicher Sicht (Eigentumsgarantie) fehlt eine hinreichende gesetzliche Grundlage (vgl. vorne Erw. 2.1 und 2.2).

3.

Da nach dem Gesagten das Bauvorhaben nach altem Recht zu behandeln ist, erübrigt es sich, den weiteren Rügen des Beschwerdeführers nachzugehen. Vielmehr erweist sich die Beschwerde, soweit darauf eingetreten werden kann, als begründet. Sie ist deshalb gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Es wird Sache des Verwaltungsgerichts sein, das umstrittene Baugesuch auf seine Vereinbarkeit mit der Bauordnung der Gemeinde Oftringen von 30. April 1981/26. März 1985 zu überprüfen.

4.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdegegner die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen, wofür sie zu gleichen Teilen solidarisch haften (Art. 156 Abs. 1, 2 und 7 OG). Ferner haben die Beschwerdegegner in solidarischer Verbindung zu gleichen Teilen den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 159 Abs. 2 und 5 OG). Das Verwaltungsgericht wird die Kosten für die kantonalen Verfahren neu zu verlegen haben.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die staatsrechtliche Beschwerde wird, soweit darauf einzutreten ist, gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Aargau, 3. Kammer, vom 3. April 2003 aufgehoben.

2.

Den Beschwerdegegnern wird für das bundesgerichtliche Verfahren eine Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 3'000.– auferlegt, wofür sie zu gleichen Teilen solidarisch haften.

3.

Die Beschwerdegegner werden verpflichtet, den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'000.– zu entschädigen, wofür sie zu gleichen Teilen solidarisch haften.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Einwohnergemeinde Oftringen, dem Baudepartement sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, 3. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. April 2004

Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: