

WBE.2023.65 / MW / jb

(BVURA.22.340)

Art. 108

Urteil vom 25. Oktober 2023

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz

Verwaltungsrichter Michel

Verwaltungsrichterin Steiger

Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führer

A. _____

vertreten durch MLaw David Grimm, Rechtsanwalt, Hauptstrasse 45,
Postfach, 5070 Frick

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B. _____

vertreten durch lic. iur. Nik. Brändli, Rechtsanwalt,
Hintere Bahnhofstrasse 6, Postfach, 5001 Aarau

und

Vorinstanzen

Gemeinderat Q. _____

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung,
Entfelderstrasse 22, Buchenhof, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 18. Januar 2023

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Vom 21. Januar 2022 bis zum 21. Februar 2022 legte der Gemeinderat Q._____ das Baugesuch der B._____ für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb öffentlich auf. Während der Auflagefrist erhob A._____ Einwendung. Mit Protokollauszug vom 24. Mai 2022 wies der Gemeinderat die Einwendung ab, soweit er darauf eintrat. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung mit verschiedenen Nebenbestimmungen.

B.

Auf Beschwerde von A._____ hin fällte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 18. Januar 2023 folgenden Entscheid:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde werden die Beschlussziffern C.16 und C.17 des Entscheids des Gemeinderats vom 24. Mai 2022 wie folgt neu gefasst bzw. ergänzt (Hervorhebung der Neufassung bzw. Ergänzung in Kursivschrift):

C.16 *"Dem Gemeinderat sind vor Baubeginn genaue Pläne bzw. Muster der vorgesehenen Fassaden- und Farbgestaltung sowie Materialisierung der beiden Mehrfamilienhäuser zur Bewilligung einzureichen. A._____ ist vor Erteilung der Bewilligung anzuhören. Die vom Gemeinderat erteilte Bewilligung ist ihm mittels beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen.*

Die PV-Anlage ist reflexionsarm auszuführen.

C.17 Dachflächenfenster und Dachvorsprünge
Die Dachflächenfenster sind in der Grösse maximal 70 x 120 cm (z.B. Fenstertyp 66 x 118 cm einzubauen.

"Bei beiden Mehrfamilienhäusern sind Dachvorsprünge vorzusehen. Dem Gemeinderat sind vor Baubeginn genaue Pläne über deren Ausgestaltung zur Bewilligung einzureichen. A._____ ist vor Erteilung der Bewilligung anzuhören. Die vom Gemeinderat erteilte Bewilligung ist ihm mittels beschwerdefähiger Verfügung zu eröffnen."

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.- sowie der Kanzleigebühren und den Auslagen von Fr. 448.-, insgesamt Fr. 4'448.-, werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 9'600.- zu ersetzen.

C.

1.

Gegen den am 19. Januar 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob A._____ am 20. Februar 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den Anträgen:

1.

Es sei der Entscheid des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt BVURA.22.340 vom 18. Januar 2023 aufzuheben und das Baugesuch Nr. 898 betreffend Parzellen Nrn. aaa und bbb GB Q._____ abzuweisen.

2.

Eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz oder an die Erstinstanz zurückzuweisen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MwSt. und Auslagen.

2.

Das BVU, Rechtsabteilung, beantragte mit Beschwerdeantwort vom 15. März 2023 die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Mit Protokollauszug vom 27. März 2023 verzichtete der Gemeinderat unter Verweis auf die Vorakten auf eine Stellungnahme.

4.

Die B._____ beantragte mit Beschwerdeantwort vom 20. April 2023:

1.

Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen.

2.

Unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. MWST und Auslagen.

5.

In der am 11. Juli 2023 eingereichten Replik hielt der Beschwerdeführer an den Beschwerdebegehren fest.

6.

Die Beschwerdegegnerin verzichtete mit Eingabe vom 30. August 2023 auf eine Duplik.

7.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 25. Oktober 2023 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Dies gilt auch in Bausachen (§ 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (§ 61 Abs. 1 BauV und § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziffer 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]). Das Verwaltungsgericht ist somit zuständig.

2.

Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Die Kontrolle der Angemessenheit ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Das Bauvorhaben ist auf den Parzellen Nrn. aaa und bbb geplant. Die Parzellen liegen grösstenteils in der Dorfkernzone, einzig der südwestliche Rand – entlang des Y-wegs – liegt in Form eines Streifens in der Grünzone (Bauzonenplan sowie § 6 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde Q._____, je vom _____ 2013, genehmigt am _____ 2014). Das Bauvorhaben soll in der Dorfkernzone realisiert werden. Massgebend ist überdies der Gestaltungsplan "X._____" vom _____ 1997, genehmigt am _____ 1998, in dessen Perimeter die Bauparzellen liegen.

1.2.

Der Gestaltungsplan "X._____" besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Sondernutzungsvorschriften (§ 2 der Sondernutzungsvorschriften zum Gestaltungsplan "X._____" [SNV]). Das Bauvorhaben ist im Baufeld A geplant, welches mit Baulinien abgegrenzt wird. Gemäss § 6 SNV haben die Baulinien gestalterische Funktion und sind durch das Ortsbild begründet (Abs. 1). Hauptbauten dürfen nur innerhalb der durch Baulinien bezeichneten Gebiete gebaut werden (Abs. 2). Innerhalb des durch besondere Baulinien bezeichneten Hintergeländes sind nur Kleinbauten sowie unterirdische Bauten zulässig (Abs. 3). § 8 SNV bestimmt sodann, dass bei guter

Gestaltung und Eingliederung der Gemeinderat im Baufeld A bei zurückversetzten Bauteilen ein zusätzliches Geschoss bewilligen kann.

2.

2.1.

Umstritten ist, ob das Projekt bezüglich der Geschossigkeit den kommunalen Vorgaben entspricht. Nach § 6 BNO sind in der Dorfkernzone zwei Vollgeschosse erlaubt. Der Gestaltungsplan bestimmt in § 8 SNV überdies: "Bei guter Gestaltung und Eingliederung, kann der Gemeinderat im Baufeld A bei zurückversetzten Bauteilen ein zusätzliches Geschoss bewilligen."

Die im Baufeld A geplanten Mehrfamilienhäuser weisen unstrittig drei Vollgeschosse auf. Die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen (anstatt zwei gemäss § 6 BNO) setzt voraus, dass das Bauvorhaben die Anforderungen von § 8 SNV erfüllt.

2.2.

2.2.1.

Der Gemeinderat bejahte diese Frage sinngemäss, wobei er auf ein Fachgutachten von C._____, dipl. Architekt ETH SIA AG, vom 5. Januar 2022 verwies. Der Fachgutachter komme zum Schluss, dass die Einpassung des Bauprojekts und die Voraussetzungen zur Gewährung eines zusätzlichen Vollgeschosses gegeben seien (Vorakten, act. 3).

2.2.2.

Die Vorinstanz schützte das Ergebnis des Gemeinderats. Dass der Gemeinderat hinsichtlich der Frage, ob eine gute Gestaltung und Einordnung im Sinne von § 8 BNO vorliege, ausschliesslich auf das eingeholte Gutachten verwiesen habe, sei nicht zu beanstanden. Zudem habe sich der Gemeinderat nicht einfach in den positiv beurteilten Punkten der Fachmeinung des Gutachters angeschlossen, sondern auch dessen Einwänden gegen das Bauvorhaben Rechnung getragen. Dass der Gutachter die von der Regelbauweise abweichende Geschossigkeit nicht in Anwendung von § 8 SNV, sondern unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 3 BauV geprüft und beurteilt habe, vermöge an der Aussagekraft des Gutachtens hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit des dritten Geschosses nichts zu ändern. Die Vorgabe des § 8 Abs. 3 BauV, wonach Abweichungen von der Regelbauweise zu einem siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Ergebnis führen müssten, sei deutlich strenger als die Regelung des § 8 SNV, welche als Voraussetzung für ein zusätzliches Geschoss "lediglich" eine gute Gestaltung und Einordnung des Bauvorhabens verlange. Gemäss Vorinstanz steht ausser Zweifel, dass durch die geplante bauliche Nutzung des Baufelds A mit zwei deutlich getrennten, seitlich versetzten und jeweils auf einer Längsseite ganz (Gebäude A) oder teilweise (aneinandergebaute Gebäude B und C) um bis zu 6 m von der Grenzlinie des Baufelds zurückversetzte

Wohnbauten mit deutlich kürzeren Gebäudelängen als den erlaubten 50 m gesamthaft eine siedlungs- und landschaftsgestalterisch klar bessere Lösung erzielt werde als mit einer allseitig an die Grenze des Baufelds reichenden Überbauung, zumal der im Gestaltungsplan anschliessend an die Bergseite des Baufelds auf einer Länge von knapp 80 m und einer Breite zwischen 5 m und 12 m für Klein- und unterirdische Bauten vorgesehene Landstreifen gemäss den bewilligten Bauplänen gänzlich von Hochbauten frei bleibe. Weiter sei festzuhalten, dass jene Teile des obersten Geschosses der geplanten Wohnbauten, welche nicht an die Grenze des Baufelds reichten, als zurückversetzte Bauteile im Sinne von § 8 SNV qualifizierbar seien und damit die entsprechende Voraussetzung für ein zusätzliches Vollgeschoss erfüllten. Beim restlichen Teil der Überbauung lasse sich die Bewilligung des dritten Geschosses damit begründen, dass exakt im fraglichen, knapp 19 m langen Abschnitt des Baufelds A die westliche Baulinie wegen des angrenzenden Wendehammers der X-Strasse um 6 m zurückversetzt sei und es vertretbar erscheine, das strittige Obergeschoss auch in diesem verschmälerten Abschnitt des Baufelds unter § 8 SNV zu subsumieren. Hinzu komme, dass § 7 Abs. 10 BNO bei siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Lösungen (wie hier der Fall) Abweichungen von der Regelbauweise der Dorfkernzone erlaube. Zudem werde die in der Dorfkernzone als Richtwert vorgegebene maximale Gesamthöhe von 12.50 m in keinem Punkt überschritten und somit dem Gebot der verdichteten Bauweise ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarschaft Rechnung getragen (zum Ganzen: angefochtener Entscheid, S. 3 ff., namentlich S. 8 ff.; Beschwerdeantwort BVU). Vor Verwaltungsgericht hält die Vorinstanz zudem fest, unter die Umschreibung "zurückversetzte Bauteile" in § 8 SNV fielen aus ihrer Sicht nicht einzig Gebäudeteile, die gegenüber dem unterliegenden Baukörper zurückversetzt seien, sondern auch Bauten bzw. Bauteile, die nicht an die (Längs)Grenzen der jeweiligen Baufelder reichten (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 2).

2.2.3.

Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, die geplanten Mehrfamilienhäuser wiesen ein Vollgeschoss zu viel auf. Die Voraussetzung der guten Gestaltung und Eingliederung (gemäss § 8 SNV) habe der Gemeinderat im Beschluss vom 24. Mai 2022 nicht selber beurteilt, sondern lediglich auf das eingeholte Fachgutachten verwiesen. Ein Fachgutachten entbinde den Gemeinderat indes nicht, seine eigene Sichtweise ausführlich zu begründen. Weil der Gemeinderat keine eigene Beurteilung zu den einzelnen Kriterien für eine gute Gestaltung und Eingliederung vorgenommen habe, könne das Baugesuch nicht bewilligt werden. Hinzu komme, dass im Fachgutachten die von der Regelbauweise abweichende Geschossigkeit der geplanten Wohnhäuser nicht in Anwendung von § 8 SNV, sondern unter Bezugnahme auf § 8 Abs. 3 BauV geprüft worden sei. Die Gleichsetzung von § 8 SNV mit § 8 Abs. 3 BauV und insbesondere auch die Gleichstellung von Beurteilungen in Anwendung der beiden unterschiedlichen Bestimmungen

durch die Vorinstanz gehe fehl. Bei den beiden Vorschriften werde ein anderes Prüfobjekt (konkretes Baugesuch vs. Gestaltungsplan) anhand von unterschiedlichen Kriterien (gute Gestaltung und Eingliederung vs. Siedlungs- und Landschaftsgestaltung) beurteilt. Unbehelflich sei auch die von der Vorinstanz gleich selbst vorgenommene eigene Beurteilung der Gestaltung und Einordnung, zumal das Ermessen bei der Gemeinde und nicht beim BVU liege. Sodann sei auch das Kriterium, wonach ein zusätzliches Vollgeschoss nur bei zurückversetzten Bauteilen bewilligt werden könne, nicht erfüllt. Von zurückversetzten Bauteilen könne nicht gesprochen werden (vgl. zum Ganzen: Beschwerde, S. 3 ff.; Replik, S. 2 f.). Soweit die Vorinstanz in der Beschwerdeantwort erläutere bzw. präzisiere, dass unter das Kriterium der "zurückversetzten Bauteile" Bauten bzw. Bauteile fielen, die nicht an die (Längs)Grenze der jeweiligen Baufelder reichten, führe dies zu keinem anderen Ergebnis. Selbst wenn dieser Interpretation der Norm gefolgt werde, könne das Bauprojekt nicht bewilligt werden, da nicht davon gesprochen werden könne, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser von der (Längs)Grenze des Baufelds A zurückversetzt seien (Replik, S. 4).

2.3.

2.3.1.

In formeller Hinsicht beanstandet der Beschwerdeführer, der Gemeinderat habe lediglich auf das Fachgutachten verwiesen und keine eigene Beurteilung vorgenommen. Sinngemäss beruft er sich damit auf eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Bereits vor Vorinstanz beanstandete er, der Gemeinderat habe keine eigene Abwägung und keinen eigenen Entscheid vorgenommen. Er habe einzig auf das Gutachten abgestützt, ohne eine eigene Beurteilung vorzunehmen (vgl. Vorakten, act. 16).

2.3.2.

2.3.2.1.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (vgl. BGE 146 II 335, Erw. 5.1; 145 III 324, Erw. 6.1; 143 III 65, Erw. 5.2; 136 I 229, Erw. 5.2).

2.3.2.2.

Der Gemeinderat verwies in seinem Baubewilligungsentscheid vom 24. Mai 2022 hinsichtlich des zusätzlichen Geschosses und der Einpassung ins Ortsbild lediglich auf das Fachgutachten von C._____, dipl. Architekt ETH SIA AG, vom 5. Januar 2022. Eine eigene Beurteilung nahm der Gemeinderat diesbezüglich nicht vor. So setzte er sich selber nicht – wie in § 8 SNV vorgesehen – mit der Frage auseinander, ob und inwiefern von einer guten Gestaltung und Eingliederung gesprochen werden kann, ebenso wenig äusserte er sich zum Erfordernis zurückversetzter Bauteile (vgl. Vorakten, act. 3 und 4, wo jeweils nur auf die Meinung des Fachgutachters hingewiesen wird). Auch wenn sich das vom Gemeinderat angeführte Fachgutachten zu diesen Fragen teilweise äusserte, entband dies den Gemeinderat nicht, seine eigene Sichtweise zu begründen, allenfalls unter Bezugnahme auf die Einschätzungen im Fachgutachten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind an die Begründung zudem umso strengere Anforderungen zu stellen, je grösser der der Behörde zustehende Entscheidungsspielraum ist (vgl. BGE 142 II 324, Erw. 3.6; 129 I 232, Erw. 3.3). Dieser Spielraum ist vorliegend beträchtlich. Gestützt auf die Gemeindeautonomie kommt dem Gemeinderat bei der Auslegung und Anwendung kommunaler Bau- und Ästhetikvorschriften (wie § 8 SNV) ein erheblicher Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu (vgl. BGE 145 I 52, Erw. 3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 4.3; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2018, S. 234, Erw. 3.1; 2015, S. 173, Erw. 1.3; je mit Hinweisen). Die Begründungsanforderungen sind insoweit strenger. Ein blosser Verweis auf ein eingeholtes Gutachten ohne (auch nur ansatzweiser) Begründung der eigenen Sichtweise genügt nicht. Hinzu kommt, dass im Fachgutachten, auf das der Gemeinderat verwies, die Beurteilung des (im Vergleich zur BNO) zusätzlichen Geschosses fälschlicherweise auch nicht anhand von § 8 SNV, sondern anhand von § 8 Abs. 3 BauV vorgenommen wurde (siehe Fachgutachten vom 6. Januar 2022 [in: Vorakten, act. 114]). § 8 Abs. 3 BauV bezieht sich auf Gestaltungsplanverfahren. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren ist die Bestimmung nicht von Bedeutung. Das Prüfobjekt, die Prüfkriterien und auch die Grundlagen sind bei § 8 SNV und bei § 8 Abs. 3 BauV nicht dieselben.

Hinsichtlich des zusätzlichen Geschosses – d.h. der Auslegung und Anwendung von § 8 SNV – kam der Gemeinderat der Begründungspflicht somit nicht ausreichend nach. Der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör wurde verletzt. Soweit die Vorinstanz sinngemäss auf einen älteren Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. August 2000 (vgl. Beschwerdeantwort BVU, S. 2 i.V.m. angefochtenem Entscheid, S. 8) verweist, verfängt dies nicht, weil im vorliegenden Fall für den Gemeinderat die Begründungsanforderungen aufgrund des erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraums (Gemeindeautonomie) erhöht waren, was im referenzierten Entscheid, in welchem der Regierungsrat (als Vorinstanz) auf

einen Bericht des Erziehungsdepartements verwies, nicht der Fall war. Die Fälle sind schon aus diesem Blickwinkel nicht vergleichbar. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

2.3.3.

2.3.3.1.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter dieser Voraussetzung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (zum Ganzen: BGE 142 II 218, Erw. 2.8; 137 I 195, Erw. 2.3.2).

2.3.3.2.

Vorliegend ist die Verletzung des rechtlichen Gehörs zwar nicht als leicht, aber auch nicht als schwer einzustufen. Der Gemeinderat verwies im Baubewilligungsentscheid immerhin auf das Fachgutachten, wobei er die wesentlichen Erörterungen und die Schlüsse des Gutachters darlegte. Die Vorinstanz konnte zudem sowohl die Tat- als auch die Rechtsfragen uneingeschränkt überprüfen (vgl. § 52 VRPG). Eine Aufhebung und Rückweisung der Sache an den Gemeinderat führte daher zu einem unnötigen prozessualen Leerlauf. Im Interesse der Verwaltungseffizienz ist deshalb von einer Aufhebung und Rückweisung der Sache an den Gemeinderat abzu sehen.

2.3.4.

2.3.4.1.

Wie dargelegt kommt dem Gemeinderat bei der Auslegung und Anwendung kommunaler Bau- und Ästhetikvorschriften ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Beurteilungs- bzw. Ermessensspielraum zu (Erw. II/2.3.2.2). Abgesehen von einfachen oder klar gelagerten Fällen müssen die Gemeinden jedoch spätestens im Rekursverfahren selber darlegen, welche Erwägungen für ihren Entscheid massgeblich waren. Unterlässt es die Gemeinde, spätestens im Rekursverfahren ihre Auslegung einer kommunalen Vorschrift oder ihren Einordnungsentscheid genügend zu begründen, so überlässt sie den Entscheid den kantonalen Rechtsmittelinstanzen. Diese können in diesem Fall den angefochtenen Entscheid frei

prüfen, ohne die Gemeindeautonomie zu verletzen, und sind nicht verpflichtet, auf eine mögliche andere Auslegung durch die Gemeinde Rücksicht zu nehmen (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_349/2018 vom 8. Februar 2019, Erw. 4.3, 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018, Erw. 4.4, 1C_311/2012 vom 28. August 2013, Erw. 3.3, 1C_53/2012 vom 7. Mai 2013, Erw. 5.4).

2.3.4.2.

Der Gemeinderat begründete seine Sichtweise zur Auslegung und Anwendung von § 8 SNV weder im Baubewilligungsentscheid vom 24. Mai 2022 (Erw. II/2.3.2.2) noch im nachfolgenden Beschwerdeverfahren. Auf die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers (vgl. Vorakten, act. 16, 17) hin wies er unter dem Titel "A. Anzahl Geschosse" erneut lediglich darauf hin, für die gestalterische Eingliederung des Projekts sei eine Expertenmeinung in Form eines Fachgutachtens eingeholt worden. Der Gemeinderat habe das Projekt anhand der Vorgaben der Dorfkernzone sowie der Sondernutzungsvorschriften des Gestaltungsplans geprüft und sei konsolidiert zum Schluss gekommen, das Bauvorhaben aufgrund der getätigten Prüfung der eingereichten Unterlagen sowie der Empfehlung des Fachgutachters inkl. eines zusätzlichen Geschosses bewilligen zu können. Es werde auf die Ausführungen in der Baubewilligung vom 24. Mai 2022 verwiesen (Vorakten, act. 42). Eine eigene Beurteilung nahm der Gemeinderat auch mit diesen Ausführungen nicht vor. Bezogen auf die Frage, inwiefern die Voraussetzungen von § 8 SNV erfüllt sein sollen, sind die Erörterungen inhaltsleer. Da der Gemeinderat die Auslegung und Anwendung der kommunalen Vorschrift auch vor Vorinstanz nicht genügend begründete, greift die Gemeindeautonomie nicht und die Rechtsmittelinstanzen können den Entscheid frei prüfen, ohne auf eine mögliche andere Auslegung der Gemeinde Rücksicht zu nehmen.

2.4.

2.4.1.

In materieller Hinsicht ist zu beurteilen, ob die Voraussetzungen für ein zusätzliches Vollgeschoss erfüllt sind, d.h. ob im Sinne von § 8 SNV von "zurückversetzten Bauteilen" und einer "guten Gestaltung und Eingliederung" gesprochen werden kann (siehe auch Erw. II/1 und 2.1).

2.4.2.

Was unter "zurückversetzten Bauteilen" im Sinne von § 8 SNV zu verstehen ist, wird im Gestaltungsplan bzw. den SNV nicht umschrieben. Der Planungsbericht vom Januar 1996 hilft ebenfalls nicht weiter. Darin wird festgehalten, dass in den SNV der Gestaltung der Überbauung grosse Wichtigkeit beigemessen werde. Dennoch solle eine je nach Projekt differenzierte Bebauung möglich sein. Der Gemeinderat könne beispielsweise für einzelne, zurückversetzte Bauten ein zusätzliches Geschoss bewilligen

(vgl. Planungsbericht, S. 3). Was unter "zurückversetzten Bauteilen" bzw. "zurückversetzten Bauten" zu verstehen ist, ist insoweit unklar.

Der Gemeinderat, der den Gestaltungsplan am 3. Juni 1997 beschlossen und das Bauvorhaben am 24. Mai 2022 bewilligt hat, äusserte sich zum Erfordernis der "zurückversetzten Bauteile" bis heute nicht. Anlässlich der kommunalen Einwendungsverhandlung vom 31. März 2022 wurde vom Einwender vorgebracht, beim Vorhaben seien beide Gebäude dreigeschossig, aber nur eines sei zurückversetzt. Seitens der Gemeinde wurde darauf erklärt, die SNV des Gestaltungsplans seien sehr rudimentär formuliert. Die Geschossigkeit sei diskutierbar. Diesbezüglich und wegen der Einpassung ins Ortsbild sei ein Fachgutachten einverlangt worden. Im vorliegenden Projekt werde die maximale Gebäudehöhe auch mit drei Geschossen eingehalten (siehe Aktennotiz Einwendungsverhandlung vom 31. März 2022 [in: Vorakten, act. 114]). Diese Ausführungen machen zwar deutlich, dass seitens der Gemeinde ein zusätzliches Vollgeschoss befürwortet wurde. Inwiefern das für ein zusätzliches Vollgeschoss notwendige Erfordernis "bei zurückversetzten Bauteilen" (§ 8 SNV) erfüllt sein soll, wurde damit jedoch nicht beantwortet. Das vom Gemeinderat eingeholte Fachgutachten vom 6. Januar 2022 behandelte diese Frage ebenfalls nicht. Wie bereits dargelegt wurde im Fachgutachten die Zulässigkeit eines (im Vergleich zur BNO) zusätzlichen Geschosses fälschlicherweise nicht anhand von § 8 SNV, sondern anhand von § 8 Abs. 3 BauV geprüft (vgl. bereits Erw. II/2.3.2.2). § 8 SNV wurde im Fachgutachten nicht einmal erwähnt, geschweige denn wurde etwas dazu gesagt, ob überhaupt von "zurückversetzten Bauteilen" die Rede sein kann (siehe Fachgutachten vom 6. Januar 2022 [in: Vorakten, act. 114]). Das Fachgutachten ist insoweit nicht schlüssig.

Angesichts der Lage und Topografie (siehe von Südwesten nach Nordosten abfallende Höhenlinien im Gestaltungsplan), der langgezogenen Form des Baufelds A sowie der vorgegebenen Firstrichtung parallel zur Strasse X._____, welche das Baufeld erschliesst (vgl. Gestaltungsplan), erscheint es naheliegend, dass von "zurückversetzten" Bauteilen, die (allenfalls) ein zusätzliches Geschoss rechtfertigen können, dann zu sprechen ist, wenn sie im Baufeld A zurückversetzt liegen, d.h. wenn sie nicht bis an die Baulinie reichen. Diese Ansicht scheint im Grundsatz auch die Vorinstanz zu teilen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 9; Beschwerdeantwort Vorinstanz, S. 2). Ob die Bauteile nur von einer Längsbaulinie oder von beiden Längsbaulinien (d.h. hinten und vorne) oder ob sie zusätzlich auch von den Querbaulinien zurückversetzt sein müssen, kann offenbleiben, ebenso wie stark sie zurückversetzt sein müssen, um überhaupt als "zurückversetzt" im Sinne von § 8 SNV zu gelten. Das Vorhaben erfüllt das Erfordernis so oder anders nicht: Gemäss Planunterlagen soll das geplante 37.80 m lange Mehrfamilienhaus B/C auf einer Länge von rund 18.50 m gleichzeitig sowohl bis an die nordöstliche (talseitige) wie auch bis an die südwestliche

(hangseitige) Längsbaulinie reichen. Das projektierte Mehrfamilienhaus B/C liegt somit auf rund der Hälfte seiner Länge auf beiden Längsseiten unmittelbar an der Baufeldgrenze. Von einem "zurückversetzten Bauteil" kann daher keine Rede sein. Nichts anderes gilt hinsichtlich der nordwestlichen Breit- bzw. Querseite des genannten Mehrfamilienhauses, welche ebenfalls direkt an der Baufeldgrenze liegt.

Soweit die Vorinstanz erörterte, dass exakt im fraglichen, knapp 19 m langen Abschnitt des Baufelds A die westliche (richtig wohl: die östliche) Baulinie wegen des angrenzenden Wendehammers der X-Strasse um 6 m zurückversetzt sei, weshalb es vertretbar erscheine, das strittige Obergeschoss auch in diesem verschmälerten Abschnitt des Baufelds unter § 8 SNV zu subsumieren, kann dem nicht gefolgt werden. Hätte der Planungsgeber gewollt, dass im fraglichen "engeren", rund 18.50 m langen Abschnitt des Baufelds A das in § 8 SNV aufgestellte Erfordernis der "zurückversetzten Bauteile" für die Zulässigkeit eines zusätzlichen Geschosses nicht gelten soll, hätte er dies im Gestaltungsplan, namentlich den SNV, auch festhalten müssen. Dies ist jedoch nicht geschehen.

Nicht korrekt sind im Weiteren die Ausführungen der Vorinstanz, wonach § 7 Abs. 10 BNO bei siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Lösungen wie im vorliegenden Fall ausdrücklich Abweichungen von der Regelbauweise der Dorfkernzone erlaube. § 7 Abs. 10 hält vielmehr fest, dass beim Nachweis einer siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseren Lösung im Sinne von Abs. 1 der Gemeinderat Abweichungen von den oben aufgeführten Bauvorschriften gestatten kann; die bessere Lösung muss durch ein Fachgutachten nachgewiesen sein. Mit den "oben aufgeführten Bauvorschriften" sind indes die Bauvorschriften in § 7 Abs. 1 ff., namentlich in Abs. 2 – 9 BNO gemeint. Die Geschossigkeit fällt nicht darunter. Abgesehen davon hat der Gemeinderat in § 8 SNV spezifisch geregelt, unter welchen Voraussetzungen im Baufeld A ein zusätzliches Geschoss bewilligt werden kann (vgl. § 4 SNV). Als spezielle Bestimmung geht § 8 SNV der allgemeinen Bestimmung in § 7 BNO vor (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 183). Der Gemeinderat hätte anhand der von ihm selber beschlossenen Bestimmung von § 8 SNV prüfen müssen, ob die darin aufgeführten Vorgaben – dazu gehört auch das Erfordernis "zurückversetzter Bauteile" – im konkreten Fall erfüllt sind, was er nicht getan hat.

Nicht stichhaltig sind schliesslich die Erörterungen der Vorinstanz, wonach mit dem strittigen Vollgeschoss die in § 5 BNO (richtig: § 6 BNO) für die Dorfkernzone als Richtwert vorgegebene maximale Gesamthöhe von 12.50 m in keinem Punkt überschritten und somit dem Gebot der verdichteten Bauweise ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität der Nachbarn Rechnung getragen werde. Selbst wenn das Vorhaben den Richtwert für

die maximale Gesamthöhe einhält, ändert dies nichts daran, dass es an der Geschossigkeit scheitert.

Da bezüglich des Mehrfamilienhauses B/C auf einer Länge von rund 18.50 m nicht von "zurückversetzten Bauteilen" im Sinne von § 8 SNV gesprochen werden kann, sind die Voraussetzungen für ein zusätzliches Vollgeschoss nicht gegeben. Das Bauvorhaben erweist sich schon aus diesem Grund als unzulässig, weshalb offenbleiben kann, ob die übrigen projektierten Bauten bzw. Bauteile als "zurückversetzte Bauteile" im Sinne von § 8 SNV eingestuft werden können. Ebenso kann auf die Beurteilung verzichtet werden, ob beim Bauprojekt von einer "guten Gestaltung und Eingliederung" im Sinne von § 8 SNV gesprochen werden kann.

3.

Demgemäss ist die Beschwerde gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, mit welchem die Baubewilligung des Gemeinderats geschützt wurde, ist aufzuheben.

III.

1.

1.1.

Die Verfahrenskosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt. Den Behörden werden Verfahrenskosten nur auferlegt, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§ 31 Abs. 2 VRPG).

Entsprechend dem Verfahrensausgang hat der obsiegende Beschwerdeführer keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben dem Beschwerdeführer haben vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegnerin (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG), die Vorinstanz (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) und der Gemeinderat (§ 13 Abs. 2 lit. f VRPG) Parteistellung. Da kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 VRPG vorliegt, hat die Beschwerdegegnerin die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen.

1.2.

1.2.1.

Die Parteikosten werden im Beschwerdeverfahren in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt (§ 32 Abs. 2 VRPG). Anders als bei den Verfahrenskosten werden die Behörden bei den Parteikosten nicht privilegiert (vgl. § 32 Abs. 2 im Vergleich zu § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG).

Da der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer obsiegt, hat er Anspruch auf Ersatz seiner verwaltungsgerichtlichen Parteikosten (§ 32 Abs. 2 i.V.m.

§ 29 VRPG). Diese sind ihm von der Beschwerdegegnerin, der Vorinstanz und dem Gemeinderat zu je 1/3 zu ersetzen.

1.2.2.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach Massgabe des Dekrets über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif; SAR 291.150 [nachfolgend: AnwT]). Gemäss § 8a Abs. 1 AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitsachen nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT). Geht die Entschädigung in Zivil- und Verwaltungssachen zu Lasten des Gemeinwesens, kann sie bei hohem Streitwert – was praxisgemäss bei über Fr. 100'000.00 der Fall ist (statt vieler: Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2017.345 vom 1. März 2018, Erw. III/1.2.2) – um bis zu 1/3 herabgesetzt werden (§ 12a Abs. 1 AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa; 1983, S. 249, Erw. 4a). Vorliegend beträgt der Streitwert unbestritten Fr. 623'900.00 (angefochtener Entscheid, S. 18). Bei einem Streitwert über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 5 AnwT). Der Streitwert (Fr. 623'900.00) liegt im unteren Bereich des Rahmens (über Fr. 500'000.00 bis Fr. 1'000'000.00). Die Schwierigkeit des Falles war knapp mittel, der mutmassliche Aufwand des Anwalts war – für ein Verfahren mit einem Streitwert von Fr. 623'900.00 – eher gering. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass der Anwalt hinsichtlich Aufwand und Schwierigkeit Erleichterungen hatte, da er den Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz vertrat. Ohne Berücksichtigung von § 12a AnwT erscheint eine Entschädigung von Fr. 8'100.00 sachgerecht. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer davon 1/3, d.h. Fr. 2'700.00 zu ersetzen. Die Anteile des BVU, Rechtsabteilung, und des Gemeinderats sind aufgrund des hohen Streitwerts gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT jeweils um 1/3 herabzusetzen, d.h. letztere beiden haben dem Beschwerdeführer je Fr. 1'800.00 zu ersetzen.

2.

2.1.

Der Ausgang des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens führt dazu, dass auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens neu zu verlegen sind. Der Beschwerdeführer ist auch in jenem Verfahren als obsiegend zu betrachten. Ein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG liegt auch hier nicht vor,

weshalb die Beschwerdegegnerin die vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu bezahlen hat.

2.2.

2.2.1.

Da der Beschwerdeführer bereits im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten war und als obsiegend gilt, hat er Anspruch auf Ersatz seiner Parteikosten (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG). Neben dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin hatte im vorinstanzlichen Verfahren auch der Gemeinderat Parteistellung (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG). Da die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat unterliegen, haben sie dem Beschwerdeführer die Parteikosten des Verfahrens vor dem BVU, Rechtsabteilung, je zur Hälfte zu ersetzen.

2.2.2.

Bei der Festsetzung der Höhe der vorinstanzlichen Parteikosten gilt auch hier zu berücksichtigen, dass der Streitwert im unteren Bereich des massgeblichen Rahmens liegt. Die Schwierigkeit wurde von der Vorinstanz als durchschnittlich eingestuft (angefochtener Entscheid, S. 19). Der mutmassliche Aufwand ist als mittel einzustufen. Ohne Berücksichtigung von § 12a AnwT erscheint eine Entschädigung von Fr. 9'600.00 sachgerecht. Die Beschwerdegegnerin hat dem Beschwerdeführer davon die Hälfte, d.h. Fr. 4'800.00 zu ersetzen. Der Anteil des Gemeinderats ist aufgrund des hohen Streitwerts gestützt auf § 12a Abs. 1 AnwT um 1/3 herabzusetzen. Der Gemeinderat hat dem Beschwerdeführer Fr. 3'200.00 zu ersetzen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde werden der Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, vom 18. Januar 2023 sowie die Baubewilligung des Gemeinderats Q._____ vom 24. Mai 2022 aufgehoben.

2.

2.1.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 363.00, gesamthaft Fr. 6'363.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

2.2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten Fr. 2'700.00 zu ersetzen. Das BVU, Rechtsabteilung, und der Gemeinderat Q._____ werden

verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten je Fr. 1'800.00 zu ersetzen.

3.

3.1.

Die Verfahrenskosten im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 448.00, insgesamt Fr. 4'448.00, sind von der Beschwerdegegnerin zu bezahlen.

3.2.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung, entstandenen Parteikosten Fr. 4'800.00 zu ersetzen. Der Gemeinderat Q._____ wird verpflichtet, dem Beschwerdeführer für die im Verfahren vor dem BVU, Rechtsabteilung entstandenen Parteikosten Fr. 3'200.00 zu ersetzen.

Zustellung an:
den Beschwerdeführer (Vertreter)
die Beschwerdegegnerin (Vertreter)
den Gemeinderat Q._____
das BVU, Rechtsabteilung

Mitteilung an:
den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dieser Entscheid kann wegen Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht, kantonalen verfassungsmässigen Rechten sowie interkantonalem Recht innert **30 Tagen** seit der Zustellung mit **Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten** beim **Schweizerischen Bundesgericht**, 1000 Lausanne 14, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit 15. August und vom 18. Dezember bis und mit 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerde muss das Begehren, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie in gedrängter Form die Begründung, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt, mit Angabe der Beweismittel enthalten. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (Art. 82 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110]).

Aarau, 25. Oktober 2023

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi