

WBE.2021.379 / sr / we

(BVURA.21.166)

Art. 142

Urteil vom 2. Dezember 2022

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichterin Steiger
Gerichtsschreiberin Ruchti

Beschwerde-
führer

A._____,
vertreten durch MLaw David Grimm, Rechtsanwalt, Hauptstrasse 45,
5070 Frick

gegen

Beschwerde-
gegnerin

B.____ **AG**,
vertreten durch MLaw Michael Ritter, Rechtsanwalt, Bachstrasse 10,
Postfach, 4313 Möhlin

und

Gemeinderat der Stadt C._____,
vertreten durch Dr. iur. Lukas Pfisterer, Rechtsanwalt,
Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau 1

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 13. September 2021

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 1. Februar 2021 bewilligte der Gemeinderat der Stadt C. der B. AG den Umbau und die Umnutzung der D. auf der Parzelle Nr. aaa in ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten. Die von A., Eigentümer der benachbarten Parzelle Nr. bbb, gegen das Bauvorhaben erhobene Einwendung wies der Gemeinderat ab.

B.

1.

Dagegen erhob A. am 6. März 2021 Beschwerde beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) mit Antrag auf Aufhebung der Baubewilligung und Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens. Mit einer weiteren Eingabe vom 8. März 2021 ergänzte er die Beschwerde.

2.

Am 13. September 2021 entschied das BVU, Rechtsabteilung:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 4'000.– sowie der Kanzleigeühr und den Auslagen von Fr. 648.–, insgesamt Fr. 4'648.–, werden A., C., auferlegt.

3.

A., C., wird verpflichtet, der B. AG, C., die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 5'900.– zu ersetzen.

C.

1.

Diesen Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, liess A. mit Beschwerde vom 13. Oktober 2021 beim Verwaltungsgericht anfechten, mit den Anträgen:

1.

Es sei der Entscheid des Departements für Bau, Verkehr und Umwelt BVURA.21.166 vom 13. September 2021 aufzuheben und das Baugesuch Nr. 2020-128 betreffend Parzelle Nr. aaa GB C. abzuweisen.

2.

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

3.

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

3.

Mit Beschwerdeantworten vom 2. November 2021, 23. November 2021 und 24. November 2021 beantragten das BVU, Rechtsabteilung, die Beschwerdegegnerin sowie der Gemeinderat der Stadt C. die kostenfällige Abweisung der Beschwerde; die Letzteren beiden, soweit darauf einzutreten sei.

4.

Im zweiten Schriftenwechsel (Replik vom 23. Dezember 2021; Dupliken der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats der Stadt C. vom 24. Januar 2022 und 11. Februar 2022) hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

D.

Das Verwaltungsgericht hat am 2. Dezember 2022 einen Augenschein vor Ort durchgeführt und den Fall im Anschluss an die Verhandlung 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 [VRPG; SAR 271.200]). Der angefochtene Entscheid des BVU ist verwaltungsintern letztinstanzlich (vgl. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 13 Abs. 1 lit. a Ziff. 1 der Verordnung über die Delegation von Kompetenzen des Regierungsrats vom 10. April 2013 [Delegationsverordnung, DelV; SAR 153.113]; § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]). Das Verwaltungsgericht ist für die Beurteilung der vorliegenden Beschwerde somit zuständig.

2.

Die Beschwerde ist entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin hinreichend begründet nach Massgabe von § 43 Abs. 2 VRPG. Die Beschwerdebeilage 2 (der vorinstanzliche Entscheid mit den handschriftlichen Bemerkungen des Beschwerdeführers) lässt gerade erkennen, dass sich der Beschwerdeführer mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid auseinandergesetzt hat. Zudem kann nicht von einer rechtsmissbräuchlichen Beschwerdeführung ausgegangen werden, auch wenn einzelne Rügen als offensichtlich unbegründet erscheinen.

3.

Die weiteren Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

4.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensunter- und -überschreitung sowie Ermessensmissbrauch, geltend gemacht werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

Die streitbetroffene Parzelle Nr. aaa liegt in der Altstadtzone der Stadt C. Für diese Zone gelten gemäss der Zonenübersicht zu Art. 8 der Bau- und Nutzungsordnung der Stadt C. vom 30. April 2003 die "Spezialbauvorschriften Altstadt" vom 11. Dezember 1992 mit detaillierten Gestaltungsvorschriften. Gestützt auf Art. 18 dieser Spezialbauvorschriften Altstadt hat der Gemeinderat sodann die "Gestaltungsrichtlinien Altstadt C." vom 1. Januar 2019 erlassen, nach welchen der Gemeinderat die technische, formale und materialmässige Ausführung von Bauelementen beurteilt, denen allerdings keine unmittelbare Rechtswirkung zukommt (vgl. Art. 18 Spezialbauvorschriften Altstadt und Art. 1 Gestaltungsrichtlinien Altstadt C.).

Im vorliegenden Verfahren sind die Qualität der Baueingabepläne, die Verlässlichkeit des Katasterplans, die Einhaltung des Lärmschutzes (durch den Ansaugschacht der geplanten Luft-/Wasserwärmepumpe), die Ergreifung der erforderlichen Brandschutzmassnahmen, die Berechtigung zur Beseitigung einer Kletterpflanze (Wildrebe) im Zuge der Bauausführung sowie der Einbau von Fensterflügeln ohne Sprossen umstritten. Darüber hinaus macht der Beschwerdeführer Gehörsverletzungen durch eine ungenügende Begründung des vorinstanzlichen Entscheids und den Verzicht auf die Durchführung eines Augenscheins vor Ort geltend.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer erachtet die Baueingabepläne als unvollständig und widersprüchlich. Insbesondere in Bezug auf den Ansaugschacht für die Wärmepumpe und die Öffnungen in der Westfassade seien die Baueingabepläne unklar. Dazu habe sich die Vorinstanz mit keinem Wort geäussert und dadurch das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Wie dem Plan "Fassaden N, W" Nr. 01-229 zu entnehmen sei, befänden sich an der Westfassade auf Höhe Galerie drei "ursprüngliche Öffnungen", die aktuell verschlossen seien (grau = Bestand). Jede dieser Öffnungen enthalte zudem ein gelb markiertes Rechteck, wobei die Farbe Gelb für Abbruch stehe. Daraus folge, dass bei den drei "ursprünglichen Öffnungen" je ein schmaler Ausbruch vorgenommen werde. Das widerspreche jedoch

den Angaben im Grundrissplan "OG Galerie" Nr. 01-202, wonach die drei im Fassadenplan gelb markierten schmalen Ausbrüche bereits bestünden. Gelb markiert seien im Grundrissplan die Mauerteile neben den schmalen Ausbrüchen gemäss Fassadenplan. Aufgrund dieser Widersprüche sei nicht erkennbar, wie das Resultat am Ende aussehen werde. Diesbezüglich sei der Beschwerdeführer von der Bauherrin sogar getäuscht worden, indem sie seine Ausführungen im Schreiben vom 12. September 2020 (Beschwerdebeilage 3) zu den bestehenden drei Fensteröffnungen zwischen dem OG und dem DG, die nun wegfielen, nicht richtiggestellt habe. Ein Baugesuch habe nach § 51 Abs. 1 BauV die für seine Beurteilung notwendigen Pläne zu enthalten. Das sei hier nicht der Fall.

2.2.

Dem hält die Beschwerdegegnerin entgegen, der Beschwerdeführer scheine nicht in der Lage zu sein, die Pläne korrekt zu lesen. Bei den drei Öffnungen, ersichtlich in den Plänen "OG Galerie" Nr. 01-202, "Längsschnitt B" Nr. 01-207 und "Fassaden N, W" Nr. 01-209, handle es sich um ursprüngliche und nach wie vor bestehende, aber später bis auf einen Lüftungsschlitz zugemauerte Öffnungen des ehemaligen Wohnhausteils. Diese drei Öffnungen würden unter Anwendung der Besitzstandsgarantie wiederhergestellt. Alle entsprechenden Pläne seien einzeln und untereinander vollständig und korrekt dargestellt.

Die Vorinstanz verneint das Vorliegen einer Gehörsverletzung durch eine Verletzung der Begründungspflicht. Die Eingaben des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren seien sehr umfangreich gewesen und es seien darin zahlreiche Punkte beanstandet worden. Mit den wesentlichen Streitpunkten habe sie sich sehr ausführlich auseinandergesetzt.

2.3.

Tatsächlich lassen die Fassadenpläne zur Giebelseite West (Nr. 01-209 und Nr. 01-229 aus dem Brandschutzdossier) nicht erkennen, dass die ursprünglichen drei Öffnungen auf Höhe der Galerie im OG an mehreren Stellen wieder aufgebrochen werden, nicht nur an jeweils einem Lüftungsschlitz pro Öffnung, der ohnehin bereits besteht (vgl. dazu das Foto in den Vorakten, act. 144, Register-Nr. 3, Schreiben der G. gmbh vom 6. Oktober 2020 ["Begründung für die Fensterausarbeitung ohne Sprossen", S. 2]). Auch die Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe ist aus diesen Fassadenplänen nicht ersichtlich. Andernfalls hätte sich die Fachperson der Abteilung für Umwelt für ihre Lärmschutzbeurteilung nicht eigens bei der Projektverfasserin nach der Lage des Ansaugschachts erkundigen müssen (vgl. Vorakten, act. 97 unten und act. 99 samt darauf angebrachter handschriftlicher Telefonnotiz). Insofern weist der Beschwerdeführer zu Recht auf die Mangelhaftigkeit der besagten Fassadenpläne hin. Er hat jedoch anhand des Grundrissplans (Nr. 01-202) trotzdem richtig erkannt,

dass die ursprünglichen Öffnungen neben den bestehenden Lüftungsschlitzten teilweise wieder aufgebrochen werden (um sie mit Glasziegeln zu versehen). Auch blieb ihm die Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe an der Westfassade (bei einer der ursprünglichen Öffnungen) nicht verborgen. Mit anderen Worten hat er sich durch die Mangelhaftigkeit der Fassadenpläne nicht in die Irre führen lassen und deren Mangelhaftigkeit schon im vorinstanzlichen Verfahren gerügt (vgl. Vorakten, act. 29 f.). Seine Darstellung, es sei nicht erkennbar, wie das Resultat am Ende aussehen werde, trifft auf ihn selber demnach offensichtlich nicht zu. Aus den gerügten Planmängeln sind ihm persönlich keine Nachteile erwachsen. Die Positionierung des Ansaugschachts muss ihm dabei schon vor Erteilung der Baubewilligung bekannt gewesen sein. Anders ist nicht zu erklären, weshalb er schon im Einwendungsverfahren beim Gemeinderat verlangte, dass der Einzug der Frischluft analog der Ableitung der Abluft über das Dach erfolgen müsse (vgl. Vorakten, act. 8; act. 144, Register Nr. 3, Eingabe des Beschwerdeführers an den Bereichsleiter Baubewilligungen vom 9. Oktober 2020, S. 2, worin im Übrigen auch explizit die Ausrichtung des Ansaugkanals auf den Innenhof der Parzelle Nr. bbb gerügt wurde, die von allen Bewohnern der Liegenschaft als Zumutung empfunden werde). Selbst wenn er aber erst durch die Baubewilligung von der Positionierung des Ansaugschachts erfahren hätte, wurde er dadurch nicht daran gehindert, seine Rechte umfassend zu wahren.

Anhand des erwähnten Grundrissplans hätten auch andere potenziell einwendungsberechtigte und an der Gestaltung des Bauvorhabens bzw. der Westfassade interessierte Nachbarn (inklusive die Mieter von Räumlichkeiten in der Liegenschaft des Beschwerdeführers) zumindest auf den Widerspruch zu den Fassadenplänen aufmerksam werden und sich nach dem wahren Ausmass der Fassadenaufbrüche auf Ebene der Galerie im OG erkundigen können. Abgesehen davon ist der Beschwerdeführer nicht legitimiert, die Verletzung von Verfahrensrechten Dritter zu rügen (Urteile des Bundesgerichts 1C_17/2021 vom 26. August 2021, Erw. 4.5 mit weiteren Hinweisen, und 1C_340/2017 vom 25. Juni 2018, Erw. 5.2); zumindest solange nicht, als diese nicht gerade zur Nichtigkeit des davon betroffenen Entscheids führen, was nur auf schwerwiegende Verfahrensfehler zutrifft (Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.304 vom 16. November 2020, Erw. II/2 und WBE.2018.382 vom 13. Mai 2019, Erw. II/1). Dass die geplanten Aufbrüche der ursprünglichen Öffnungen gegen materielle Bauvorschriften verstossen würden, macht der Beschwerdeführer im Übrigen nicht geltend. Auf die Rechtmässigkeit der Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe an der Westfassade wird weiter unten zurückzukommen sein (siehe Erw. 4.2 nachfolgend). Es würde vor diesem Hintergrund einen formalistischen Leerlauf ohne jeden praktischen Nutzen für alle Beteiligten darstellen, unter Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und der damit geschützten Baubewilligung des Gemeinderats C. eine nochmalige öffentliche Auflage von fehlerbereinigten Fassadenplänen

anzuordnen, die das genaue Ausmass der Fassadenaufrüche im Bereich der ursprünglichen Öffnungen sowie die Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe aufzeigen.

Einen eben solchen formalistischen Leerlauf ohne jeden praktischen Nutzen würde es bedeuten, den vorinstanzlichen Entscheid wegen Verletzung der Begründungspflicht aufzuheben, weil die Vorinstanz nicht explizit zur Mangelhaftigkeit der Fassadenpläne Stellung nahm. Der Beschwerdeführer war trotz dieses Versäumnisses ohne weiteres in der Lage, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und ihn in voller Kenntnis der Sache ans Verwaltungsgericht weiterzuziehen. Der Vorinstanz ist darin beizupflichten, dass sie in Nachachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur behördlichen Begründungspflicht (vgl. statt vieler BGE 142 II 49, Erw. 9.2 mit Hinweisen; Urteil 1C_473/2020 vom 9. September 2021, Erw. 3.2) die wesentlichen Überlegungen genannt hat, von denen sie sich bei ihrem Entscheid hat leiten lassen, und dass der Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verlangt, dass sämtliche Standpunkte eines Beschwerdeführers explizit widerlegt werden. Aus Erw. 6.1 des angefochtenen Entscheids ist zumindest ersichtlich, dass die Vorinstanz die Rüge der Mangelhaftigkeit der Fassadenpläne (mit Bezug auf die Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe) zur Kenntnis nahm, dieser Mangelhaftigkeit jedoch offenkundig keine weitere Bedeutung für die Rechtmässigkeit der Baubewilligung beimass. Sie konzentrierte sich stattdessen auf die Beantwortung der viel zielführenderen Frage, ob dieser Ansaugschacht (unter Lärmschutzaspekten) an der Westfassade positioniert werden darf.

Nach alledem kann der Beschwerdeführer aus der Mangelhaftigkeit der Fassadenpläne und einer höchstens geringfügigen Verletzung der Begründungspflicht durch die Vorinstanz in diesem Punkt nichts zu seinen Gunsten ableiten. Vor allem rechtfertigt keiner der gerügten Verfahrensfehler eine Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und der vom Gemeinderat C. erteilten Baubewilligung.

3.

3.1.

Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer, die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, die er in einem anderen Verfahren vom Geometer H., U., habe aufnehmen lassen, stimmten – wie so oft in Altstädten – nicht mit den amtlichen (Kataster-)Plänen überein. Konkret reiche eine Mauer des Gebäudes auf der Parzelle Nr. ccc bis über die Parzellengrenze hinaus. Die Vorinstanz habe hierzu in Erw. 5.3 des angefochtenen Entscheids einzig festgehalten, es sei nicht von Belang, ob Grenzpunkte in den Baueingabeplänen in hinreichender Weise eingezeichnet seien. Auch damit habe die Vorinstanz gegen § 51 Abs. 1 BauV verstossen, wonach ein Baugesuch die für seine Beurteilung notwendigen Unterlagen zu enthalten

habe. Ohne korrekte Pläne und Unterlagen könne ein Baugesuch nicht in hinreichender Weise beurteilt werden. Wo es die Beurteilung eines Gesuchs erfordere, sei obendrein ein Grundrissplan auf der Grundlage eines beglaubigten Auszugs der amtlichen Vermessung einzureichen (§ 51 Abs. 3 BauV). Vorliegend fehle es an jedem Nachweis, dass die Parzellengrenzen/Grenzpunkte in den Baugesuchsplänen der tatsächlich vermässen Situation vor Ort entsprächen. Vor Ort seien zudem über die Jahrzehnte Grenzpunktmarkierungen abhandengekommen. Eine aktuelle amtliche Vermessung durch einen Geometer auf Kosten der Bauherrschaft sei daher unabdingbar, da ansonsten die grosse Gefahr bestehe, dass unwiderprüflich auf einem fremden Grundstück gebaut werde. Es sei den Baugesuchsunterlagen ein Gutachten eines Geometers beizulegen.

3.2.

Die Relevanz dieser Ausführungen für das vorliegende Bauvorhaben erschliesst sich nicht, zumal dieses keine Erweiterung des sich auf der Parzelle Nr. aaa befindlichen Gebäudes ausserhalb des bestehenden Volumens vorsieht, womit auch eine Ausdehnung auf fremde Parzellen und eine dadurch verursachte Grenzverletzung ausgeschlossen sind. Ob, inwieweit und im Verhältnis zu welchen Grundstücken das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa die Parzellengrenzen nicht einhalten soll, lässt sich dem Vortrag des Beschwerdeführers ohnehin nicht entnehmen, ist jedoch aufgrund der Besitzstandsgarantie für ein Bauvorhaben ohne Volumenerweiterung auch nicht weiter von Bedeutung. Konkret erwähnt der Beschwerdeführer lediglich Grenzüberschreitungen durch das vom vorliegenden Bauvorhaben nicht betroffene Gebäude auf der Parzelle Nr. ccc. Bei der Beschwerdebeilage 4 handelt es sich um einen Online-Auszug aus dem Geoportal des Aargauischen Geographischen Informationssystems (AGIS), bei dem der amtliche Vermessungsplan im Bereich der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. aaa und bbb durch das aufgrund einer Eigentümerabfrage generierte entsprechende Informationsfeld verdeckt wird. Wie der Beschwerdeführer damit aufzeigen will, dass bei einer Vermessung vor Ort durch den zuständigen Geometer Abweichungen zwischen den tatsächlichen Grenzverläufen und den amtlichen Katasterplänen, insbesondere der von der Bauherrin beigebrachten, durch den Nachführungsgeometer amtlich beglaubigten Katasterplankopie vom 21. Juli 2020 (Vorakten, act. 144, Register-Nr. 6, dritte Beilage) festgestellt worden sein sollen, ist nicht nachvollziehbar. Unter diesen Umständen erweist sich die Forderung des Beschwerdeführers nach ergänzenden Baugesuchsunterlagen und dem Gutachten eines Geometers über den tatsächlichen Grenzverlauf als unberechtigt und überflüssig.

4.

4.1.

Wie schon im vorinstanzlichen Verfahren bemängelt der Beschwerdeführer weiterhin die Positionierung des Ansaugschachts für die Wärmepumpe an

der Westfassade zwischen dem Ober- und dem Dachgeschoss. Am vorgesehenen Ort komme der Ansaugschacht genau auf der Höhe zweier Schlafzimmerfenster seiner gegenüberliegenden Wohnliegenschaft (auf der Parzelle Nr. bbb) zu liegen. Die Positionierung des Schachts in senkrechter Richtung vom Dach her wäre aufgrund des Vorsorgeprinzips die geeignetere Lage. Die Vorinstanz habe in ihrem Entscheid im Wesentlichen festgehalten, die Planungswerte würden eingehalten und aus dem Fachbericht der Abteilung für Umwelt gehe hervor, dass sich mit einer Umpositionierung des Ansaugschachts keine erheblichen Lärmreduktionen erzielen liessen. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte entbinde mit Rücksicht auf das umweltrechtliche Vorsorgeprinzip (Art. 11 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 [USG; SR 814.01]) nicht von weitergehenden emissionsbegrenzenden Massnahmen, die technisch und betrieblich möglich seien. Der Bericht der Abteilung für Umwelt vom 22. Juni 2021 zeige, dass ein Alternativstandort des Ansaugschachts auf dem Dach des Gebäudes auf der Parzelle Nr. aaa nicht eingehend geprüft worden sei. Es werde darin lediglich festgehalten, das Führen des Ansaugschachts über das Dach sei "nicht erforderlich" und bringe keine erhebliche Lärmreduktion mit sich. Weshalb dem so sei, werde nicht dargelegt. Es sei notorisch, dass ein Ansaugschacht Lärm erzeuge und eine Positionierung auf dem Dach zu weniger lästigen Immissionen auf dem Nachbargrundstück führe als an der Fassade gegenüber einer anderen Wohnliegenschaft mit äusserst lärmsensiblen Räumen (Schlafzimmer). Diese ungünstige Lage hätte bei dem vom Beschwerdeführer beantragten Augenschein vor Ort festgestellt werden können. In der ungenügenden Abklärung dieser Lärmfragen liege ein Verstoss gegen Art. 11 Abs. 2 USG begründet.

4.2.

In Lehre und Rechtsprechung ist anerkannt, dass bei Einhaltung der Planungswerte, und deren (deutliche) Einhaltung ist im vorliegenden Fall unbestritten, aufgrund des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG) eine weitergehende Begrenzung von (Lärm-)Emissionen nur dann verlangt werden kann, wenn bereits mit geringem Aufwand eine wesentliche, zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Nur unter diesen Vorzeichen wird die Emissionsbegrenzung als wirtschaftlich tragbar im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG erachtet (BGE 141 II 476, Erw. 3.2; 127 II 306, Erw. 8; 124 II 517, Erw. 5a; Urteile des Bundesgerichts 1C_139/2020 vom 26. August 2021, Erw. 3.2, 1C_174/2020 vom 5. Mai 2021, Erw. 6.1 und 1C_418/2019 vom 16. Juli 2020, Erw. 3.2 mit Hinweisen; ANDRÉ SCHRADER/THEO LORETAN, in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 1998, Art. 11 N 34b). Dem Bericht der Abteilung für Umwelt vom 22. Juni 2021 (Vorakten, act. 96 ff.) der vom Beschwerdeführer mit Blick auf die wesentlichen Punkte unvollständig zitiert wird, ist klar zu entnehmen, dass der vom Beschwerdeführer geforderte Wechsel des Standorts der Luftansaugöffnung für die Wärmepumpe von der geplanten Stelle an der Westfassade

auf die Dachfläche mit mehr als nur einem geringen Aufwand verbunden wäre und schon unter diesem Gesichtspunkt nicht als wirtschaftlich tragbar im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG eingestuft werden kann. Im Bericht der Abteilung für Umwelt wird nämlich ausgeführt, dass der Aufstellungsort der Wärmepumpe innerhalb des Gebäudes optimal gewählt sei, indem möglichst geringe Lärm-Immissionen entstünden und die bereits bestehenden Ansaug- und Abluftführungen genutzt werden könnten. In Anbetracht dessen, dass solche Führungen bereits existieren, würden alternative Führungen der Zu- und Abluftschächte erhebliche Mehrkosten für die Bauherrin bedeuten. Kommt hinzu, dass sich gemäss den Angaben der Abteilung für Umwelt mit einer Verlegung der Ansaugöffnung keine erhebliche Lärmreduktion als zweites Erfordernis für die wirtschaftliche Tragbarkeit von zusätzlichen Emissionsbegrenzungen erreichen lässt.

Weil somit bereits aufgrund des Berichts der Abteilung für Umwelt feststeht, dass für eine zusätzliche Emissionsbegrenzung nach Massgabe des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips mangels wirtschaftlicher Tragbarkeit, aber auch Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]) kein Raum besteht, braucht sich die Vorinstanz den Vorwurf der unvollständigen Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts nicht gefallen zu lassen. Der vom Verwaltungsgericht durchgeführte Augenschein vor Ort führte in dieser Hinsicht nicht zu einem Erkenntnisgewinn. Die Lage der Schlafzimmerfenster am gegenüberliegenden Wohngebäude des Beschwerdeführers auf Höhe der geplanten Ansaugöffnung ist bekannt und unbestritten.

5.

5.1.

Zum Thema Brandmauer lässt der Beschwerdeführer ausführen, zu seiner Rüge, die Baueingabepläne enthielten keine Angaben zu Brandmauern, habe die Vorinstanz festgehalten, die Aussenmauer werde nicht verändert, weshalb sie für das vorliegende Bauvorhaben nicht von Belang sei. Auch der Umstand, dass in den Baugesuchsplänen keine Brandschutzmauer eingetragen sei, sei nicht erheblich, zumal die Bauherrschaft einen separaten Brandschutznachweis erbracht habe. Die streitgegenständliche Baute stehe auf der Parzellengrenze. Sie halte demnach weder den nach der Regelbauweise geforderten Grenzabstand noch den grundsätzlich geltenden Brandschutzabstand ein. Es sei deshalb gemäss Brandschutzverordnung (BSV; SAR 683.113) sowie der Brandschutznorm der VKF (vgl. auch das Merkblatt Brandschutzabstände – Erläuterungen der AGV) die Erstellung einer Brandschutzwand erforderlich, sofern die Baute – wie im vorliegenden Fall – umgebaut und umgenutzt werden soll. Die Vorinstanz bestreite nicht, dass gemäss Baugesuch keine Brandschutzmauer geplant sei. Nach den Baugesuchsplänen seien zwar Brandabschnitte und Fluchtwege ge-

plant, jedoch keine Brandschutzmauern zum Schutz der in geringster Distanz liegenden Nachbarliegenschaften. Insbesondere zwischen dem Bauprojekt und der daran anstossenden Wohnbaute auf der Parzelle Nr. ccc sei im Grundrissplan "EG" Nr. 01-200 überhaupt keine Mauer – vor allem nicht die zwingend erforderliche Brandmauer – eingetragen. Der Verweis der Vorinstanz auf die Brandschutzbewilligung vom 16. Oktober 2020 greife zu kurz. Diese verweise lediglich auf den von der Bauherrschaft verfassten Brandschutznachweis und setze sich nicht mit den einschlägigen Vorschriften auseinander. Ein solches Vorgehen erinnere an ein blosses "Durchwinken" des Brandschutznachweises. Offenbar sei dabei die Tragweite des Brandschutzes in einer dicht bebauten und feueranfälligen Altstadt vergessen gegangen. Es sei nicht ersichtlich, weshalb trotz Unterschreitung des Grenz- und Brandschutzabstands eine Ausnahme von der Pflicht zur Erstellung einer Brandschutzmauer gemacht werde. Vor diesem Hintergrund verstosse das Bauvorhaben gegen die einschlägigen Brandschutzvorschriften und setze die angrenzende Nachbarschaft und damit auch die gesamte Altstadt einer erhöhten Brandgefahr aus.

5.2.

Die Ausführungen des Beschwerdeführers wären nachvollziehbar, wenn denn zwischen dem umzubauenden und der Wohnnutzung zuzuführenden Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa (Bauvorhaben) und den unmittelbar angrenzenden Gebäuden auf den Parzellen Nrn. ccc und ddd wie auch dem sich im Unterabstand befindlichen Gebäude auf der Parzelle Nr. eee tatsächlich keine Brandmauern bestünden. Aus den dem Verwaltungsgericht zur Verfügung stehenden Vorakten ergibt sich jedoch gerade das Gegenteil. In den Grundrissplänen zum Brandschutznachweis sind nicht nur Fluchtwege, Brandabschnitte und der zu den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. fff und bbb eingehaltene Brandschutzabstand, sondern auch die bestehenden Brandmauern an den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. eee (Im M.-Hof), ccc und ddd mit einem Brandwiderstand von 130 Minuten (RE130) bzw. 180 Minuten (RE180) eingezeichnet (vgl. dazu die Pläne Nrn. 01-220 bis 01-224 [Vorakten, act. 144, Register-Nr. 5]). Wie der Beschwerdeführer unter diesen Umständen zum Schluss gelangt, die Nachbargebäude seien nicht ausreichend vor Brandgefahren oder Bränden im Gebäude auf der Parzelle Nr. aaa geschützt, ist nicht ersichtlich. Der in der Brandschutzbewilligung enthaltene Verweis auf den Brandschutznachweis ist nicht unüblich und bedeutet keinesfalls, dass der für die Beurteilung des Gebäudes auf der Parzelle Nr. aaa zuständige kommunale Brandschutzbeauftragte die Einhaltung der einschlägigen Brandschutzvorschriften nicht anhand der mit dem Brandschutznachweis eingereichten Pläne geprüft, mithin ungeprüft genehmigt hätte. Eine Verletzung von Brandschutzvorschriften wird vom Beschwerdeführer mit Rücksicht auf das von ihm fälschlich behauptete vollständige Fehlen von Brandmauern zwischen den Gebäuden auf den Parzellen Nrn. aaa, ccc, aber auch ddd nicht genügend dargetan und ist auch nicht ersichtlich. Die Brandschutznormen

der VKF samt den dazugehörigen Erläuterungen verlangen bei einer einschaligen Brandmauer mit einem Feuerwiderstand von 180 Minuten keine zweite Brandmauer (bzw. zweite Schale) beim angrenzenden Gebäude.

6.

6.1.

Ein weiterer Kritikpunkt des Beschwerdeführers am Bauvorhaben betrifft die Entfernung der Wildrebe an der Westfassade des bestehenden Altbaus. Die Vorinstanz sei zum Ergebnis gekommen, dass die Rebe nicht geschützt sei und die Bauherrin als Eigentümerin dieser Pflanze frei darüber verfügen könne. Hierbei unterliege die Vorinstanz einem Irrtum. Die Wildrebe stehe nämlich im Eigentum des Beschwerdeführers, da deren fünf Stämme im begrünten Innenhof auf seiner Parzelle Nr. bbb stockten. Durch diese unrichtige Feststellung des Sachverhalts verletze die Vorinstanz die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers. Als Nichteigentümerin könne die Bauherrschaft nicht frei über die Wildrebe verfügen. Das Baugesuch sei deshalb schon mangels dinglicher Berechtigung der Baugesuchstellerin abzuweisen. Zudem widerspreche die Entfernung der Wildrebe dem Teilplan Freiraumgestaltung der Stadt C. vom 11. Dezember 1992. Darin sei der Innenhof der Parzelle Nr. bbb als anteilmässig zu begründende Freifläche ausgeschieden. Die Vorinstanzen dürften die Anwendung dieses vom Grossen Rat des Kantons Aargau am 7. September 1993 genehmigten Nutzungsplans nicht willkürlich verweigern. Vielmehr seien sie verpflichtet, dem darin statuierten Begrünungsgebot Nachachtung zu verschaffen. Ansonsten verkomme der Teilplan zur Makulatur, bleibe also toter Buchstabe. Die Forderung nach Begrünung schliesse alle Arten von Pflanzen mit ein. Vielfältig durchgrünte Siedlungen trügen zur Hitze regulierung, Bio- und Bodendiversität sowie Lärmsenkung bei, womit der Durchgrünung bei der Aussenraumgestaltung ein besonders Gewicht zukomme. Mit seinem begrünten Innenhof auf der Parzelle Nr. bbb verwirkliche der Beschwerdeführer seit 45 Jahren in vorbildlicher Weise die Biodiversität. Das Tagesklima sei dort in den Sommermonaten fünf bis acht Grad Celcius kühler als im umliegenden Stadtgebiet. Sämtliche Pflanzen auf den im Teilplan Freiraumgestaltung ausgewiesenen Grünflächen seien nach dem Willen der Stimmbürger der Stadt C. geschützt und für den Gemeinderat bestehe kein Ermessensspielraum aufgrund der Gemeindeautonomie. Ein Grundeigentümer habe die dadurch bewirkte Eigentumsbeschränkung ebenso zu akzeptieren wie Farbvorschriften für die Fassaden. Der Gemeinderat habe die Zonenvorschriften rechtsgleich und willkürfrei zu vollziehen und dürfe nicht nach Belieben entscheiden. Auch Art. 11 Abs. 14 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. schreibe die Erhaltung wertvoller Bäume und Pflanzen vor. Die 51-jährige Wildrebe, welche die Bauherrschaft beseitigen wolle, stelle ein besonders wertvolles Exemplar eines Baums dar. Sie biete ein Zuhause, Schutz und Nahrung für eine Vielzahl von Bienen und Vögeln. Ferner strebten Bund, Kanton und

Stadt die Förderung der Biodiversität und die Erhöhung von ökologischen Ausgleichsflächen an.

6.2.

So verständlich die Forderungen des Beschwerdeführers nach Durchgrünung des Stadtquartiers und Förderung der Biodiversität im aktuellen Umfeld auch sein mögen, übersieht er bei seiner Argumentation Wesentliches. Die sich aus dem Teilplan Freiraumgestaltung ergebende Pflicht, den Innenhof der Parzelle Nr. bbb anteilmässig zu begrünen, trifft ihn als Eigentümer dieser Grundstückfläche, nicht die Bauherrin und Eigentümerin der Parzelle Nr. aaa. Für diese beinhaltet der Teilplan Freiraumgestaltung keine baulichen Einschränkungen. Mit welchen Pflanzen der Beschwerdeführer seinen Innenhof begrünen will, steht ihm dabei völlig frei. Der Teilplan Freiraumgestaltung schreibt ihm keine bestimmte Bepflanzung vor. Er könnte deshalb die Wildrebe auch von sich aus entfernen, ohne dass die Baupolizeibehörde dagegen einschreiten könnte, solange in seinem Innenhof ein angemessener Grünanteil gewährleistet ist. Die Vorinstanz weist zu Recht darauf hin, dass es sich bei der Wildrebe nicht um einen gemäss Teilplan Freiraumgestaltung geschützten (mit einem blauen Stern gekennzeichneten) Einzelbaum handelt. Art. 11 Abs. 14 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. schützt "für das Stadtbild wertvolle" Bäume und Pflanzen, wobei diesem Schutz je nach den Umständen auch mit einem angemessenen Ersatz Rechnung getragen werden kann. Die Erhaltungspflicht gilt somit nicht absolut. Die Beurteilung dessen, welche Bäume und Pflanzen für das Stadtbild von C. wertvoll im Sinne der zitierten Bestimmung und daher zu erhalten sind, liegt im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, in welches das Verwaltungsgericht aufgrund seiner eingeschränkten Kognition (siehe dazu Erw. I/4 vorne), aber auch mangels spezifischer Kenntnis der örtlichen Verhältnisse nicht eingreifen darf. Natürlich gilt es auch im Anwendungsbereich von Art. 11 Abs. 14 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 Abs. 1 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV) zu beachten. Der Beschwerdeführer legt jedoch nicht dar, inwiefern die Nichterhaltung der Wildrebe diese verfassungsmässigen Rechte verletzt, indem beispielsweise in einem gleichgelagerten Fall ohne sachliche Gründe anders entschieden worden wäre.

Ob durch die Entfernung der Wildrebe die Eigentumsrechte des Beschwerdeführers verletzt werden respektive der Bauherrin die dingliche Berechtigung fehlt, die Rebe gegen den Willen des Beschwerdeführers, auf dessen Grundstück sie allenfalls stockt, zu entfernen, ist nicht vom Verwaltungsgericht zu entscheiden, sondern vom örtlich zuständigen Zivilgericht. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts dürfen die Baubewilligungsbehörden grundsätzlich keine privatrechtlichen Fragen beurteilen. Die Baubewilligungsbehörden einschliesslich der Rechtsmittelinstanzen im Baubewilligungsverfahren sind nur zur Anwendung der Vorschriften über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen sowie weiterer öffentlich-rechtlicher

Vorschriften berufen. Sie haben im Baubewilligungsverfahren in der Regel einzig zu prüfen, ob einem Bauvorhaben öffentlich-rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Dieser Grundsatz wird nur dort durchbrochen, wo die öffentlich-rechtliche Ordnung unmittelbar an das Privatrecht anknüpft (vgl. dazu etwa § 32 Abs. 1 lit. b des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. März 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100], der für die Erschliessung [zur Baureife] ein dinglich gesichertes Fahrwegrecht verlangt; § 55 Abs. 1 BauG, wonach Pflichtparkfelder auf fremdem Grund respektive deren dauerhafte Benutzung durch ein dingliches Recht [Grunddienstbarkeit] abgesichert sein müssen). In diesen Fällen bildet die vorgängige Prüfung von Fragen aus dem Bereich des Privatrechts die rechtliche Grundlage für den Baubewilligungsentscheid. Demgegenüber sind privatrechtliche Einwände, wie der Hinweis auf eine Bauverbotsdienstbarkeit oder behauptete Eigentumsrechte Dritter, die einem Bauvorhaben entgegenstehen, von den Baubewilligungsbehörden nicht zu beachten. Solche Rechte sind auf dem Zivilrechtsweg durchzusetzen. Aufgabe der Baubewilligungsbehörde ist es nicht, die Rechte Privater durch die Verweigerung einer Baubewilligung zu wahren, mögen diese auch noch so offenkundig sein. Diese Aufgabe ist von Verfassungs wegen den Zivilgerichten zugedacht (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2000, S. 247 f.; 1992, S. 305 f.; 1987, S. 227 f.; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2020.403 vom 3. Mai 2021, Erw. II/2.1, und WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. II/9.2).

Schliesslich ist dem Beschwerdeführer entgegenzuhalten, dass die Bauherrin mit dem streitgegenständlichen Umbauvorhaben nicht etwa eine Baute auf einem fremden Grundstück realisiert. Diese steht vollständig auf ihrer Parzelle Nr. aaa. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Bauherrin für das Umbauvorhaben auf ihrem eigenen Grundstück eine Pflanze entfernt bzw. entfernen muss, die allenfalls nicht in ihrem, sondern im Eigentum des Nachbarn (Beschwerdeführers) steht. Der Verweis auf die vom Beschwerdeführer angeführte Stelle im Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau von ANDREAS BAUMANN, § 60 N 11 f., wonach Baugesuche nur vom Eigentümer selber oder mit dessen Zustimmung eingereicht (und bewilligt) werden dürfen (Replik, S. 6 Ziff. 20 f.), geht insofern fehl; sie ist hier nicht einschlägig. Gegen allfällige unberechtigte Eingriffe in seine Eigentumsrechte (an der Wildrebe) muss sich der Beschwerdeführer – wie erwähnt – zivilrechtlich zur Wehr setzen.

Aus den dargelegten Gründen besteht kein Anlass, die angefochtene Baubewilligung wegen der durch das Umbauvorhaben bedingten Entfernung der Wildrebe aufzuheben. Die Entfernung der Wildrebe verstösst gegen keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften und die Wahrung allfälliger (privater) Eigentumsrechte des Beschwerdeführers gegenüber seiner Nachbarin obliegt nicht der Baubewilligungsbehörde und dem Verwaltungsgericht als Rechtsmittelinstanz im Baubewilligungsverfahren.

7.

7.1.

Mit seinem letzten Einwand gegen das Bauvorhaben rügt der Beschwerdeführer die Verletzung einer kommunalen Bauvorschrift, die in der Altstadtzone Fenster ohne Sprossen verbiete. Die Bauherrin plane an der Westfassade des Mehrfamilienhauses Fenster ohne Sprossen. Dazu habe die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid festgehalten, aus Gründen des Ortsbildschutzes dürfe auf eine Sprossierung der betreffenden Fenster verzichtet werden, zwecks Erhaltung der charakteristischen Erscheinung des für das Altstadtbild bedeutenden Bautyps "Scheune". Mit Blick auf den grossen Ermessensspielraum der Gemeinde in Ästhetikfragen und die Beurteilung seitens der kantonalen Fachperson für Ortsbildschutzbelange sei dieses Vorgehen nicht zu beanstanden.

Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. schreibe hingegen vor, dass Fenster mit Sprossen zu unterteilen seien. In Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsrichtlinien Altstadt C. werde diese Unterteilungsvorschrift wiederholt und dahingehend konkretisiert, dass die grundsätzlich in Holz auszuführenden Fenster mit aussen auf der Scheibe aufliegenden rahmenbündigen Sprossen zu versehen seien. In Anhang 2 der Gestaltungsrichtlinien seien Beispielfenster abgebildet, von denen alle mit Sprossen versehen seien. Eine Ausnahme von der Pflicht, die Fenster mit Sprossen zu unterteilen, werde auch nicht für Scheunen gemacht, die zu einem Mehrfamilienhaus umgenutzt würden. Zudem verkenne die Vorinstanz, dass der Bautyp "Scheune" mit dem Umbau zu einem Mehrfamilienhaus ohnehin verloren gehe. Nach der Umgestaltung der alten Scheune mit dem streitgegenständlichen Bauvorhaben werde der Bautyp "Scheune" an der Westfassade mit den vielen dort geplanten Fenstern ebenfalls nicht mehr erkennbar sein. Umso wichtiger sei es, die strengen Gestaltungsvorschriften für die Altstadtzone einzuhalten. Ein Abweichen davon sei weder vorgesehen noch zulässig.

Es sei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (Urteil 2P.230/2005 vom 10. Juli 2006, Erw. 2.3) auch nicht Sache der Gemeindeautonomie, einzelnen kommunalen Beamten einen besonders grossen Ermessensspielraum zuzugestehen. Vorliegend habe die Gemeinde ihre Autonomie in Ästhetikfragen bereits mit dem Erlass der Spezialbauvorschriften und der Gestaltungsrichtlinien ausgeübt, wobei die Spezialbauvorschriften von der Gemeindeversammlung beschlossen worden seien. Nur innerhalb dieser demokratisch festgesetzten Leitplanken komme der Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat) überhaupt noch ein Ermessensspielraum zu. Das betreffe hier etwa die Frage, wie gross die Unterteilung mit Sprossen pro Fenster sein müsse. Ganz darauf zu verzichten, liege jedoch nicht mehr im geschützten Autonomiebereich.

Die Fachperson für Ortsbildfragen der Abteilung Raumentwicklung habe die Fenster lediglich unter dem Aspekt der Siedlungsentwicklung und des Ortsbildschutzes beurteilt. Die Einhaltung von Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften und Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsrichtlinien habe sie nicht geprüft. Ausserdem habe sie festgehalten, dass bezugnehmend auf die Veränderungsgeschichte des Gebäudes eine Gestaltung mit Fensterteilung/Sprossen grundsätzlich denkbar sei. Auch aus der Perspektive des Ortsbildschutzes spreche somit nichts gegen eine Einhaltung der Spezialbauvorschriften und der Gestaltungsrichtlinien. Abgesehen davon gehe die Annahme fehl, mit einer Befensterung ohne Sprossen werde das ursprüngliche Stadtbild gewahrt. Eine Photographie aus den 1960er/70er-Jahren zeige, dass die betreffende Baute über Jahrzehnte Sprossenfenster aufgewiesen habe. Mit der Weglassung der Fenstersprossen werde also nicht ein vorbestehender Bautyp (Scheune) gewahrt. Vielmehr gehe der bisherige Bautyp mit sprossierter Befensterung, wie er in der gesamten Altstadt anzutreffen sei, verloren.

7.2.

7.2.1.

Die vom Beschwerdeführer zitierten Bestimmungen der Spezialbauvorschriften Altstadt C. (Art. 19 Abs. 4) und der Gestaltungsrichtlinien Altstadt C. (Art. 7 Abs. 1) weisen den folgenden Wortlaut auf:

Art. 19

¹⁻³ [...]

⁴Die Fensterformate sind quadratisch bis hochrechteckig zu gestalten. Die Fenster sind mit Sprossen zu unterteilen.

^{5 und 6} [...]

Art. 7

¹Fenster sind grundsätzlich in Holz auszuführen, zu teilen und mit aussen auf der Scheibe aufliegenden, rahmenbündigen Sprossen zu versehen. Die Teilung und das Sprossenbild von Fenstern geschützter Altbauten sind auf den Bautyp bzw. auf den Stil der letzten durchgreifenden Fassadengestaltung abzustimmen.

^{2 und 3} [...]

Fenster ohne Sprossen sind in der Altstadtzone nach Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften generell unzulässig. Dabei wird auf Ebene der Spezialbauvorschriften keine Unterscheidung zwischen Altstadtbauten von verschiedenen Bautypen (Typ "Wohnhaus" oder "Scheune") getroffen. Der vom Gemeinderat der Stadt C. in seiner Beschwerdeantwort und beim Augenschein angeführte Art. 18 der Spezialbauvorschriften enthält ferner keine Ausnahmerebestimmung zu den in diesem Regelwerk enthaltenen Gestaltungsvorschriften, insbesondere zu denjenigen in Art. 19 mit der Sprossenvorschrift in Abs. 4. Der in Art. 18 verwendete Begriff "grundsätzliche" (Fassaden- und Dachgliederung) bedeutet im Gesamtkontext der Bestimmung nicht, dass ausnahmsweise oder in bestimmten Fällen (je nach

Bautyp) von den Gestaltungsvorschriften nach Art. 19 ff. der Spezialbauvorschriften abgewichen darf. Vielmehr besagt Art. 18, dass die Grundsätze (im Sinne von Grundzügen) der Gestaltung von Bauten und Anlagen (wozu die Fassaden- und Dachgliederung gehören) in der Altstadtzone in den Spezialbauvorschriften geregelt werden; dies in Abgrenzung zu den technischen, formalen und materialmässigen Details, zu denen sich die Gestaltungsrichtlinien äussern. Insofern deckt sich Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsrichtlinien, wonach Fenster nur grundsätzlich, also nicht ausnahmslos zu teilen und mit Sprossen zu versehen sind, nicht mit Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften, ohne dass Art. 18 der Spezialbauvorschriften für diese Abweichung eine hinreichende Grundlage bilden würde. Mit Art. 21 Abs. 3 sehen die Spezialbauvorschriften jedoch an anderer Stelle eine allgemeine Ausnahmebestimmung vor, wonach der Gemeinderat im Interesse einer guten Gestaltung, einer sinnvollen Nutzung von Bauten und Freiräumen oder bei Härtefällen Ausnahmen gemäss § 155 BauG von den Spezialbauvorschriften bewilligen oder verfügen darf.

Beim referenzierten § 155 BauG handelt es sich um die im alten Baugesetz vom 2. Februar 1971 (aBauG; AGS Band 8, S. 125 ff., 172 f.) enthaltene Vorgängernorm des heutigen § 67 BauG. Im Anwendungsbereich von § 67 BauG hat das Verwaltungsgericht in seiner bisherigen Praxis stets strenge Anforderungen an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt, unter anderem mit der Begründung, dass sich Einschränkungen, die sich für den Betroffenen aus einer typischen Lebenssituation ergeben, als vom Gesetzgeber gewollt hinzunehmen sind. Eine Ausnahmebewilligung rechtfertigt sich demnach nur, wenn der zu entscheidende Sachverhalt von der Interessenlage her so ausserordentlich ist, dass angenommen werden muss, der Gesetzgeber habe diesen Einzelfall stillschweigend ausgeschlossen, sei es, dass der Gesuchsteller durch die Einhaltung der Norm wesentlich schwerer getroffen wird, als dies dem Gesetzgeber bei der Normierung des Regelfalls vorschwebte, oder sei es, dass die öffentlichen oder privaten Interessen, welche normalerweise die Eigentumsbeschränkung verlangen, im konkreten Fall gar nicht vorliegen. Bei der Beurteilung der Frage, ob aussergewöhnliche Verhältnisse oder ein Härtefall gegeben sind, ist ausserdem die im Gesetz angelegte Aufgabenteilung zwischen Legislative und Exekutive zu beachten. Im Normalfall ist deshalb die gesetzliche Grundordnung zu respektieren und Ausnahmebewilligungen nach § 67 BauG dürfen nicht dazu missbraucht werden, die gesetzliche Grundordnung auszuhöhlen. Das wäre dann der Fall, wenn die Behörde die Ausnahmebestimmung so anwendet, dass die Regel zur Ausnahme wird, oder Ausnahmen auf Gründe stützt, die sich in einer Vielzahl der Fälle anführen lassen (vgl. zum Ganzen statt vieler: AGVE 2019, S. 99 ff., mit weiteren Hinweisen).

Zwar unterliegt die Ausnahmebewilligung nach Art. 21 Abs. 3 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. auf den ersten Blick weniger strengen Voraussetzungen, indem für eine solche im Unterschied zu derjenigen

nach § 67 BauG keine ausserordentlichen Verhältnisse oder ein Härtefall vorliegen müssen, sondern alternativ dazu auch noch das Interesse an einer guten Gestaltung oder sinnvollen Nutzung genügt. Das ändert aber nichts daran, dass nach allgemeiner Auffassung in Rechtsprechung und Lehre Ausnahmen nur für eigentliche, vom Gesetz vorgesehene Sonderfälle vorgesehen werden dürfen, deren rechtliche Erfassung durch die Regelordnung zu Lösungen führen würde, die der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann. Die Ausnahmegewilligung soll es den Behörden ermöglichen, den Besonderheiten des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Ausnahmegewilligungen dürfen daher nicht mit genereller Begründung und ohne Vorliegen besonderer mit dem Einzelfall zusammenhängender Gründe erteilt werden. Für inhaltliche Korrekturen an der gesetzlichen Regelordnung soll die Ausnahmegewilligung nicht zur Verfügung stehen. Sie dient grundsätzlich der Milderung einer ungerechtfertigten Härte, die der Einzelne durch die Durchsetzung der gesetzlichen Regelordnung erlitte, oder der Verhinderung planerisch oder baulich unerwünschter Lösungen, mithin der Vermeidung von Lösungen, die dem öffentlichen Interesse zuwiderlaufen (ALEXANDER RUCH, in: Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 23 N 9 und 11 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung). Immerhin sind bei den Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung Abstufungen nach der Tragweite der Abweichung und der Bedeutung der Grundnorm zulässig. An die Bewilligung einer Ausnahme sind umso strengere Voraussetzungen zu stellen, je weittragender die vom Baugesuchsteller für sein Bauvorhaben beanspruchte Sonderregelung oder je bedeutender die Vorschrift ist, von der abgewichen werden soll (ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Kommentar Band I, Bern 2007, Vorbemerkungen zu den Art. 26–31 N 4).

7.2.2.

Als Gründe für die Bewilligung von Fenstern ohne Sprossen führte der Gemeinderat C. in der Baubewilligung vom 1. Februar 2021, S. 8, aus, dass es sich beim fraglichen Baukörper um eine ehemalige Scheune handle. Der Scheunencharakter solle so weit wie möglich erhalten und erkennbar bleiben. Aus historischer Sicht seien Fenstersprossen bei bewohnten Bauten üblich, nicht aber bei Scheunen. Dass im vorliegenden Projekt keine Fenstersprossen vorgesehen seien, entspreche dem Bautyp "Scheune". Der Fachausschuss Altstadt, der dem Gemeinderat bei der Beurteilung von Gestaltungsfragen beratend zur Seite stehe, habe empfohlen, die Fenster ohne Sprossen auszuführen, gestützt auf die Bewilligungspraxis und die historische Herleitung. Zudem gelte es festzuhalten, dass für den Einwender weder Vor- noch Nachteile aus der Fenstergestaltung resultierten (Vorakten, act. 8).

Die Fachperson Ortsbild der kantonalen Abteilung Raumentwicklung führte in ihrem Fachbericht vom 12. Juli 2021 aus, der zu beurteilende Scheunen-

bau unterscheide sich deutlich von den Altstadthäusern, die durch ihre charakteristischen Merkmale wie wiederkehrende Fassadengliederungen und Proportionen, Fensterrhythmen, Detailreichtum (unter anderem Fensterteilung/Sprossen) das Altstadtbild massgeblich prägten. Die unterschiedlichen Fassadenöffnungen der Scheune seien der jeweiligen Situation angepasst gewesen und nicht als Fenster konzipiert worden. Entsprechend fehlten Fensterrahmen und Sprossen. Mit der Umnutzung der Scheune sei aus fachlicher Sicht grundsätzlich keine gestalterische Annäherung an ein Altstadthaus anzustreben. Vielmehr solle die charakteristische Erscheinung – des für das Altstadtbild ebenfalls bedeutenden Bautyps "Scheune" – ablesbar bleiben. Im vorliegenden Projekt würden die neuen Fensteröffnungen bezüglich Format, Anordnung und Gestaltung differenziert auf den Bestand abgestimmt und im Sinne der zu erhaltenden charakteristischen Erscheinung werde auf die Fensterteilung oder Sprossierung verzichtet. Bei den westseitigen Kehlgewändefenstern wäre – bezugnehmend auf die Veränderungsgeschichte des Gebäudes – eine Gestaltung mit Fensterteilung/Sprossen grundsätzlich denkbar. Dass im vorliegenden Kontext und hinsichtlich der Gesamtwirkung auf eine Fensterteilung und Sprossierung verzichtet werde und man sich konsequent auf den Bautyp "Scheune" beziehe, sei aus fachlicher Sicht nachvollziehbar und vertretbar (Vorakten, act. 102).

Vergleichbar äusserten sich die Vertreter der Stadt C. und die kantonale Fachperson Ortsbild beim vom Verwaltungsgericht am 2. Dezember 2022 durchgeführten Augenschein vor Ort, wo vom Leiter Baubewilligungen des Stadtbauamts zu Protokoll gegeben wurde, dass die Stadt seit Anfang der 1990er-Jahre die Praxis entwickelt habe und verfolge, zu Wohnraum umzubauende Scheunen ohne Sprossenfenster zu bewilligen, um den Charakter als Scheune zu bewahren bzw. ablesbar und erkennbar zu erhalten, was auf den Einfluss der jeweiligen Vertreter der kantonalen Denkmalpflege mit Sitz in der Baukommission (vormaliger Fachausschuss Altstadt) zurückzuführen sei (Protokoll der Verhandlung vor Verwaltungsgericht vom 2. Dezember 2022 [nachfolgend Protokoll], S. 3). Die kantonale Fachperson bestätigte, es erscheine plausibel und richtig, beim Erfordernis von Sprossenfenstern zwischen Bauten des Typs "Scheune" und traditionellen Wohnbauten zu unterscheiden, bei denen Fenster ein wesentliches Merkmal der Gestaltung, der Fassadengliederung und der Rhythmisierung seien, mit allen Details wie Einfassungen, Läden, Fensterrahmen, Unterteilung und auch Sprossen. Scheunen verfügten dagegen üblicherweise nicht über Fenster, sondern zweckgebundene Öffnungen in der Fassade wie Tore, Lüftungsschlitze oder Öffnungen auf den Heuboden. Diese Öffnungen würden in der Anordnung und Proportionierung keinem gestalterischen Muster unterliegen. Setze man sich zum Ziel, dass der Bautyp Scheune auch nach dem Umbau zu Wohnraum weiterhin ablesbar bleiben solle, was aus ortsbaulicher Sicht zu begrüssen sei, dränge es sich auf, auf Sprossen an den Fenstern zu verzichten (Protokoll, S. 4). Die kantonale

Fachperson erachtet es sodann als richtig, dass der Westfassade keine neue, zu starke Ordnung mit wohnbauartigen (Sprossen-)Fenstern aufgezungen werde (Protokoll, S. 5), auch wenn die bestehenden drei Fenster alternativ mit Sprossen ausgestaltet werden könnten, um eine frühere temporäre Wohnnutzung in diesem Teil der Scheune gestalterisch abzubilden. Weil aber an dieser westlichen Giebelfassade schon relativ viel los sei, wäre es der Gesamtwirkung nicht unbedingt dienlich, die drei bestehenden Fenster mit Sprossen zu versehen. An den neuen sechs Öffnungen seien Sprossenfenster ohnehin abzulehnen (Protokoll, S. 7 und 9). Der aktuelle Vertreter der kantonalen Denkmalpflege in der Baukommission C. gab seinerseits zu bedenken, dass Fenster ohne Sprossen an einem Scheunengebäude mit typischerweise lochartiger Fassade viel authentischer wirkten als solche mit Sprossen (Protokoll, S. 6). Die drei bestehenden Fenster an der Westfassade mit Sandsteingewänden seien nachträglich eingefügt und historisierend gestaltet worden, wobei deren Format nicht mit typischen, spätgotischen Altstadtfenstern (aus dem 15./16. Jahrhundert) übereinstimme, so dass es auch schwierig wäre, eine authentische Sprossenunterteilung zu wählen (Protokoll, S. 8 und 9).

7.2.3.

Diesen fachlichen Einschätzungen kann das Verwaltungsgericht, dem eine promovierte Architektin ETH als Fachrichterin angehört, ohne weiteres folgen und sich ihnen vollständig anschliessen. Es erscheint dem Verwaltungsgericht als richtiger Ansatz, Gebäude des Bautyps Scheune, die in der gesamten Altstadt C. in der Minderzahl sind und von denen in den letzten 30 Jahren gemäss einer Besichtigungstour im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Augenscheins vom 2. Dezember 2022 nur einzelne zu Wohnhäusern umgebaut wurden (vgl. Protokoll, S. 11 ff.), hinsichtlich der Gestaltung der Fenster anders zu behandeln als typische Altstadt-Wohnhäuser, deren Fenster mit Sprossen versehen werden müssen. Im Falle von Scheunen wird hingegen der Wahrung des Ortsbildes besser Rechnung getragen, wenn man den Scheunencharakter durch lochartige Fassaden nach Möglichkeit erhält. Trotz der Wohnnutzung im Innern bleibt auf diese Weise der Scheunencharakter wenigstens aussen ablesbar und erkennbar. Es liegt somit im klaren Interesse einer guten Gestaltung, bei Bauten des Typs Scheune auf Sprossenfenster zu verzichten, zumal wegen der geringen Anzahl ehemaliger Scheunen, die neu zu Wohnhäusern umgebaut werden, keine Gefahr besteht, dass vom Grundsatz von Sprossenfenstern in der Altstadt zu oft abgewichen und die Ausnahme zur Regel verkommen würde.

Die Grundlage für die Abweichung vom Sprossenfenstererfordernis nach Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. bildet allerdings nicht Art. 18 i.V.m. Art. 7 Abs. 1 der Gestaltungsrichtlinien Altstadt C., sondern Art. 21 Abs. 3 der Spezialbauvorschriften, auch wenn der Gemeinderat der Stadt C. seine Bewilligung der sprossenlosen Fenster nicht auf diese Norm

abgestützt und folglich keine Ausnahmegewilligung dafür erteilt hat. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in der vorliegenden Konstellation zulässig. Einerseits liegt sie – wie erwähnt – klar im Interesse einer guten Gestaltung. Andererseits ist hier auch von ausserordentlichen Verhältnissen auszugehen, indem sich das tradierte Altstadtbild beim Bautyp Scheune anders als bei typischen Altstadt-Wohnhäusern mit hochrechteckigen, schmalen Fenstern ohne Sprossen besser erhalten lässt als mit einer unsachgemässen Anlehnung an die nach spätgotischem Vorbild ausgestalteten, einem bestimmten Muster folgenden und mit Sprossen versehenen Fenster von Wohnhäusern (vgl. dazu auch Vorakten, act. 144, Register-Nr. 3, Beilage 1 zur Stellungnahme der Bauherrschaft vom 6. Oktober 2020 zur Einwendung des Beschwerdeführers, S. 3, Beispiele O.-Gasse 16 und 14a). Der Gemeinderat weist aus Sicht des Verwaltungsgerichts zu Recht darauf hin, dass Fenster mit Sprossen unter den besonderen Umständen des hier zu beurteilenden Einzelfalls historische Tatsachen verunklären und sich dadurch nachteilig auf das Ortsbild der Altstadt auswirken würden (Beschwerdeantwort, S. 7), was keinesfalls im Sinne des Gesetzgebers ist, der mit der Sprossenfenstervorschrift in Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften letzten Endes das Ortsbild schützen wollte. Dabei wurde dem Umstand, dass sich in der Altstadt nicht nur die typischen Wohnhäuser mit Sprossenfenstern, sondern vereinzelt auch ehemalige Scheunen befinden, die vor allem in neuerer Zeit hin und wieder zu Wohnraum umgenutzt werden, zu wenig Beachtung geschenkt. Das Bewusstsein für die Wichtigkeit dessen, dass Bauten verschiedenen Typs möglichst authentisch wirken und sich nicht an andere Bautypen anlehnen bzw. diese nachahmen sollten, dürfte auch erst seit Erlass der Spezialbauvorschriften Anfang der 1990er-Jahre noch einmal gewachsen sein. Die vom Verwaltungsgericht beim Altstadt-Rundgang anlässlich des Augenscheins vom 2. Dezember 2022 besichtigten ehemaligen Scheunen mit Sprossenfenstern, die 1980 und 1990 eingebaut wurden (Protokoll, S. 12 f.), eignen sich von daher nicht unbedingt als Vorbild für eine gute, das Ortsbild nach heutigen Vorstellungen optimal wahrende Gestaltung von einstigen Scheunen (vgl. dazu auch die Replik-Beilagen 3 und 4).

7.2.4.

Unter diesen Vorzeichen sieht das Verwaltungsgericht die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 21 Abs. 3 der Spezialbauvorschriften Altstadt C. für Fenster ohne Sprossen an einem ehemaligen Scheunengebäude als erfüllt an. Nur mit Fenstern ohne Sprossen an allen Fassaden des streitbetroffenen Gebäudes kann eine hinreichend gute Gestaltung unter bestmöglicher Wahrung des Ortsbildes erreicht werden.

Hinzu kommt noch, dass den Gemeindebehörden aufgrund der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 BV und § 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]) auch bei der Auslegung (nicht nur der Rechtssetzung) von kommunalen Normen (einschliesslich Ausnahmetatbeständen), speziell in Ästhetikfragen ein grosser Ermessensspielraum zusteht (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C_116/2018 vom 26. Oktober 2018, Erw. 4.4 mit weiteren Hinweisen; die Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2019.385 vom 4. Juni 2020, Erw. II/4, WBE.2018.160 vom 24. Oktober 2018, Erw. II/3.1, und WBE.2017.525 vom 4. September 2018, Erw. I/4.2). Im geschützten Autonomiebereich dürfen die Rechtsmittelinstanzen nur korrigierend eingreifen, wenn die Auslegung einer kommunalen Bauvorschrift nicht mehr sachlich vertretbar oder mit höherrangigem Recht unvereinbar wäre (BGE 145 I 52, Erw. 3.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_70/2021 vom 7. Januar 2022, Erw. 6.4). Die Haltung des Gemeinderats der Stadt C., dass bei ehemaligen Scheunen, die zu Wohnraum umgebaut und umgenutzt werden, keine Sprossenfenster eingebaut werden müssen, weil der Charakter der Scheune auf diese Weise besser ablesbar bleibt, ist nach dem oben Ausgeführten sehr wohl sachlich vertretbar. Zudem verletzt eine Ausnahmegewilligung nach Art. 21 Abs. 3 der Spezialbauvorschriften für Fenster ohne Sprossen unter den gegebenen Umständen auch kein höherrangiges Recht, namentlich nicht § 67 Abs. 1 BauG, weil die Abweichung vom Sprossenerfordernis (Art. 19 Abs. 4 der Spezialbauvorschriften) mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar ist (lit. a) und – kumulativ – bei zu Wohnraum umzubauenden Scheunen, die nicht in das Schema von gängigen Altstadt-Wohnhäuser passen, auch ausserordentliche Verhältnisse vorliegen (lit. b). Der Grundsatz der Rechtsgleichheit wird durch die praxisgemäss Bewilligung von sprossenlosen Fenstern bei ehemaligen Scheunengebäuden ohnehin nicht verletzt. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, in einem vergleichbaren Fall seien Sprossenfenster verlangt und eine Ausnahmegewilligung verweigert worden.

8.

Zusammenfassend erweisen sich sämtliche der vom Beschwerdeführer gegen das vorliegende Umbauvorhaben erhobenen Einwendungen und Rügen als unbegründet, was zur Abweisung der Beschwerde führt.

III.

1.

Im Beschwerdeverfahren werden die Verfahrens- und Parteikosten in der Regel nach Massgabe des Unterliegens und Obsiegens auf die Parteien verlegt, wobei den Behörden Verfahrenskosten nur auferlegt werden, wenn sie schwerwiegende Verfahrensmängel begangen oder willkürlich entschieden haben (§§ 31 Abs. 2 und 32 Abs. 2 VRPG). Eine solche Privilegierung der Behörden findet bei den Parteikosten nicht statt.

2.

Als unterliegende Partei sind dem Beschwerdeführer die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten vollumfänglich aufzuerlegen.

3.

3.1.

Anspruch auf Ersatz der Parteikosten für die anwaltliche Vertretung vor Verwaltungsgericht haben nach Massgabe des Unterliegerprinzips die Beschwerdegegnerin und der Gemeinderat C. Die Parteikosten sind ihnen vom Beschwerdeführer vollständig zu ersetzen.

3.2.

Die Höhe der Parteientschädigung bestimmt 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 Anwalts sowie 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).

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). Bei einer Bausumme von Fr. 2'805'000.00 (vgl. Vorakten, act. 14]) ergibt sich somit ein Streitwert von Fr. 280'500.00. Bei einem Streitwert über Fr. 100'000.00 bis Fr. 500'000.00 beträgt im Beschwerdeverfahren der Rahmen für die Parteientschädigung Fr. 5'000.00 bis Fr. 15'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 4 AnwT). Der Streitwert liegt knapp in der oberen Hälfte des vorgegebenen Streitwertrahmens. Die Schwierigkeit des Falles war mittel, der mutmassliche Aufwand der Rechtsvertreter höchstens durchschnittlich. Insgesamt erscheint es sachgerecht, die vollen Parteikosten der Beschwerdegegnerin und des Gemeinderats auf einen Gesamtbetrag von je Fr. 8'000.00 festzusetzen.

Davon muss sich die Beschwerdegegnerin einen Mehrwertsteuerabzug von 7,7% gefallen lassen, da sie mehrwertsteuerpflichtig ist, was zu einer Parteientschädigung von noch Fr. 7'428.00 führt. Dem Gemeinderat C. ist die Parteientschädigung von Fr. 8'000.00 in Anwendung von § 12a Abs. 1 AnwT wegen des hohen Streitwerts (über Fr. 100'000.00) um 25 % auf Fr. 6'000.00 zu kürzen. Die erwähnte Bestimmung findet aus Rechtsgleichheitsgründen auch auf Parteientschädigungen zugunsten des Gemeinwesens Anwendung (AGVE 2011, S. 247 ff.).

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 675.30, gesamthaft Fr. 8'675.30, sind vom Beschwerdeführer zu bezahlen.

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, der Beschwerdegegnerin die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 7'428.00 zu ersetzen.

3.2.

Der Beschwerdeführer wird verpflichtet, dem Gemeinderat C. die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'000.00 zu ersetzen.

Zustellung an.

den Beschwerdeführer (Vertreter)

die Beschwerdegegnerin (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (Rechtsabteilung)

den Gemeinderat der Stadt C. (Vertreter)

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 über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110] vom 17. Juni 2005).

Aarau, 2. Dezember 2022

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Ruchti