

WBE.2022.377 / MW / jb

Art. 77

Urteil vom 17. Juli 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Michel
Verwaltungsrichter Steiger
Gerichtsschreiber Wildi

Beschwerde-
führerin 1

A. _____ AG

Beschwerde-
führer 2

DOMUS ANTIQUA HELVETICA, SEKTION AARGAU, vertreten durch
B. _____

gegen

Beschwerde-
gegner 1.1

C. _____

Beschwerde-
gegnerin 1.2

D. _____

beide vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt,
Stadtturmstrasse 19, 5400 Baden

und

Vorinstanzen

Stadtrat Lenzburg, Rathausgasse 16, Postfach
vertreten durch lic. iur. Alexander Rey, Rechtsanwalt,
Langhaus 4, 5401 Baden

Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für
Baubewilligungen, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung (Sprungbeschwerde)

1. Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt
vom 17. Januar 2022
2. Entscheid des Stadtrats Lenzburg vom 10. August 2022

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Am 20. Oktober 2020 reichten C._____ und D._____ bei der Stadt Lenzburg ein Baugesuch ein für den grundlegenden Umbau des Mehrfamilienhauses (Gebäude-Nr. aaa) am R-Weg zz (Parzelle Nr. ccc). Das Gebäude liegt im historischen und national bedeutenden Altstadtbereich von Lenzburg. Im Gebäude sind vier Wohnungen projektiert, davon eine 2 ½-Zimmer-Wohnung, zwei 3 ½-Zimmer-Wohnungen und eine Wohnung mit sechs und mehr Zimmern. Vom 8. Januar bis zum 8. Februar 2021 legte der Stadtrat Lenzburg das Bauvorhaben öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen zwei Einwendungen ein, eine davon vom Aargauer Heimatschutz und die andere von der A._____ AG sowie der Domus antiqua argovensis (DAA). Bei letzterer handelt es sich um die Sektion Aargau der Domus antiqua helvetica (siehe Erw. I/2.2.2).

Am 17. Januar 2022 stimmte das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Abteilung für Baubewilligungen, dem Bauvorhaben hinsichtlich der kantonalen Prüfbelange unter Auflagen zu. Am 10. August 2022 erteilte der Stadtrat Lenzburg die Baubewilligung, unter Bedingungen und Auflagen. Gleichzeitig wies der Stadtrat die Einwendungen ab, soweit er auf diese eintrat und ihnen nicht entsprach.

B.

1.

Gegen den Entscheid des Stadtrats vom 10. August 2022 reichten die A._____ AG und die Domus antiqua argovensis (DAA) am 10. September 2022 Beschwerde beim Regierungsrat ein mit den Anträgen:

Es seien

1. der Entscheid (Protokollauszug Art. 259) des Stadtrates von Lenzburg vom 10. August 2022 aufzuheben,
2. die Baubewilligung zu verweigern und
3. die Kosten- und Entschädigungsfolgen ausgangsgemäss zu regeln.
4. Zum Verfahren wird beantragt, es sei
 - (a) die Sache direkt dem Verwaltungsgericht des Kantons Aargau zu überweisen (Sprungbeschwerde) und ausserdem
 - (b) vor einem Entscheid in der Sache ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen.

2.

Mit Verfügung vom 28. September 2022 verzichtete der Rechtsdienst des Regierungsrats namens des Regierungsrats auf den Entscheid und überwies die Beschwerde vom 10. September 2022 zur Erledigung an das Verwaltungsgericht.

3.

Mit Beschwerdeantwort vom 7. November 2022 nahm das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, Stellung und verzichtete auf einen Antrag.

4.

Der Stadtrat Lenzburg beantragte in seiner Beschwerdeantwort vom 23. November 2022:

1.

Die Beschwerde sei abzuweisen.

2.

Der Verfahrensantrag auf Einholung eines Gutachtens der EKD sei abzuweisen.

3.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich gesetzlich geschuldeter Mehrwertsteuer zulasten der Beschwerdeführer.

5.

Mit Beschwerdeantwort vom 14. Dezember 2022 stellten C._____ und D._____ folgende Anträge:

1.

Die Beschwerde (Beschwerdeanträge 1 bis 3) sei abzuweisen.

2.

Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Zudem stellten sie folgenden Verfahrensantrag:

3.

Der Antrag, es sei ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) einzuholen, sei abzuweisen.

6.

Die Beschwerdeführer reichten am 31. Januar 2023 eine Replik ein, mit der sie an den Beschwerdeanträgen festhielten.

7.

Mit Duplik vom 28. März 2023 hielt der Stadtrat Lenzburg an den Anträgen in der Beschwerdeantwort fest.

8.

Mit Eingabe vom 30. März 2023 verzichtete das BVU, Rechtsabteilung, auf eine weitere Stellungnahme und einen Antrag.

9.

Mit Duplik vom 17. April 2023 hielten die Beschwerdegegner an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeantwort fest.

10.

Am 1. Mai 2023 reichten die Beschwerdeführer eine Triplik bzw. eine weitere Stellungnahme ein, mit der sie an ihren Anträgen festhielten.

11.

Am 22. Mai 2023 beschloss das Verwaltungsgericht, ein Gutachten in Auftrag zu geben, das sich zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS (= Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) bzw. zur Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung aus der Sicht des Ortsbild- und des Denkmalschutzes äussert. Mit dem Gutachten wurden die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) sowie die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) beauftragt. Das Gericht setzte den Parteien Frist an, allfällige Ausstandsgründe betreffend die Mitglieder der mit dem Gutachten betrauten Kommissionen geltend zu machen und allfällige Ergänzungsfragen vorzubringen.

12.

Mit Eingabe vom 7. Juni 2023 nahm das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, dahingehend Stellung, dass keine Ausstandsgründe bekannt seien und die Auswahl der Fragen als vollständig erachtet werde, weshalb auf Ergänzungsfragen verzichtet werde.

13.

Die Beschwerdeführer teilten am 8. Juni 2023 mit, dass sie keine Ergänzungsfragen vorschlugen und keine Ausstandsgründe betreffend die Mitglieder der beiden Kommissionen geltend machen würden. Allenfalls habe Frau Dr. E. _____ in den Ausstand zu treten.

14.

Mit Eingabe vom 9. Juni 2023 teilte der Stadtrat Lenzburg mit, hinsichtlich der Mitglieder der ENHK und der EKD seien keine Ausstandsgründe ersichtlich. Für eine definitive Beurteilung fehle eine Angabe der Interessenbindungen. Hinsichtlich des beschlossenen Fragenkatalogs wurde ersucht, diesen anzupassen bzw. zu ergänzen.

15.

Am 12. Juni 2023 teilten die Beschwerdegegner mit, aufgrund der Mitgliederlisten der ENHK und der EKD seien keine Ausstandsgründe ersichtlich. Indes sei der Fragenkatalog anzupassen bzw. zu ergänzen.

16.

Mit Beschluss 3. Juli 2023 wurde am Fragenkatalog gemäss Beschluss vom 22. Mai 2023 vollumfänglich festgehalten. Die Korrektur- und Ergänzungsvorschläge wurden abgewiesen.

17.

Am 3. Juli 2023 reichten die Beschwerdegegner unaufgefordert eine Eingabe zum "Fensterband" ein. Am 26. September 2023 teilten sie zudem mit, dass Herr F._____ der EKD Vorstandsmitglied bei Domus antiqua helvetica sei. Letzterer sei Beschwerdeführer. Die Beschwerdegegner lehnten diesen Vertreter ab, es bestehe ein Ausstandsgrund.

18.

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2023 teilte die ENHK in Absprache und im Auftrag der EKD mit, dass Herr F._____ in den Ausstand trete, ebenso trete Frau E._____ für dieses Geschäft in den Ausstand.

19.

Am 18. Oktober 2023 fand vor Ort eine Augenscheinsverhandlung mit Experteninstruktion und Inpflichtnahme durch das Verwaltungsgericht statt.

20.

Am 19. Oktober 2023 wurden seitens des Departements Bildung, Kultur und Sport (BKS), Abteilung Kultur, Kantonsarchäologie zusätzliche Unterlagen eingereicht. Ebenso reichten die Beschwerdegegner am 19. Oktober 2023 weitere Unterlagen (Schadstoffbericht) zu Händen der Experten ein. Schliesslich reichten auch die Beschwerdeführer am 28. Oktober 2023 weitere Unterlagen ein und äusserten sich nochmals.

21.

Am 7. März 2024 erstatteten die ENHK und die EKD ihr Gutachten.

22.

Mit Eingabe vom 22. April 2024 nahm der Stadtrat Lenzburg zum Gutachten der ENKH und der EKD Stellung und hielt an den Anträgen in der Beschwerdeantwort fest.

23.

Das BVU, Abteilung für Baubewilligungen, äusserte sich zum Gutachten am 23. April 2024.

24.

Am 24. April 2024 nahmen die Beschwerdegegner zum Gutachten der ENHK und der EKD Stellung. Sie gelangten zum Schluss, dass das Gutachten nicht geeignet sei, die vom Stadtrat erteilte Baubewilligung in Frage zu stellen.

25.

Die Beschwerdeführer äusserten sich schliesslich am 25. April 2024 zum Gutachten der ENHK und der EKD und hielten an den Beschwerdeanträgen 1 - 3 fest.

26.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall am 17. Juli 2024 beraten und entschieden.

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

Verwaltungsgerichtsbeschwerden sind grundsätzlich nur gegen letztinstanzliche Entscheide der Verwaltungsbehörden zulässig (§ 54 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 [Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG; SAR 271.200]). Eine Ausnahme bildet die Sprungbeschwerde gemäss § 51 VRPG, wonach die verwaltungsinterne Beschwerdeinstanz mit Zustimmung der Beschwerdeführenden auf den Entscheid verzichten und die Sache dem Verwaltungsgericht zur Erledigung überweisen kann, wenn (kantonal) letztinstanzlich der Weiterzug an das Verwaltungsgericht möglich ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt: Die Beschwerdeführerinnen haben der Überweisung an das Verwaltungsgericht zugestimmt, der Regierungsrat (bzw. dessen Rechtsdienst, siehe § 6 Abs. 1 lit. a der Verordnung über den Rechtsdienst des Regierungsrats vom 16. Oktober 2013 [VRDRR; SAR 153.313]) hat auf die Entscheidkompetenz verzichtet und das Verwaltungsgericht ist als letzte kantonale Instanz insbesondere zur Beurteilung von Beschwerden in Bausachen zuständig (§ 54 VRPG und § 61 Abs. 3 der Bauverordnung vom 25. Mai 2011 [BauV; SAR 713.121]).

2.

2.1.

Die Beschwerdegegner bezweifeln die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers 2. Sie bringen vor, Zweck des Verbandsbeschwerderechts sei es, öffentlichen Interessen am Natur- und Heimatschutz zum Durchbruch zu verhelfen. Der Beschwerdeführer 2 sei ein Verein privater Eigentümer historischer Wohnbauten. Die Mitglieder verfolgten primär ihre

privaten Interessen (Akten Beschwerdeverfahren, act. 127 [Beschwerdeantwort Beschwerdegegner, S. 3]). Es sei eine Selbsthilfegruppe, welche das Verbandsbeschwerderecht nicht verdiene. Im Weiteren werde bestritten, dass ein Verein "Domus antiqua Argovensis" existiere und diesem Verein das Beschwerderecht nach § 4 Abs. 5 BauG zukomme. Ebenso werde das Handlungsrecht von B._____ und der Vorstandsmitglieder des Vereins "Domus antiqua Argovensis" für den "Domus Antiqua Helvetica" bestritten (Akten Beschwerdeverfahren, act. 211 f. [Duplik Beschwerdegegner, S. 2 f.]).

2.2.

2.2.1.

Zur Beschwerde ist befugt, wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat (§ 42 lit. a VRPG), jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Bundesrecht oder kantonales Recht zur Beschwerde ermächtigt ist (§ 42 lit. b VRPG).

Gemäss § 4 Abs. 3 BauG können gesamtkantonale Organisationen Einwendungen und Beschwerden erheben, wenn es um Anordnungen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes, um Entscheide über die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, oder um entsprechende planerische Festsetzungen geht. Das zuständige Departement führt ein öffentlich zugängliches Verzeichnis der einwendungs- und beschwerdeberechtigten Organisationen und ihrer zeichnungsberechtigten Organe (§ 4 Abs. 5 BauG). Eintretensvoraussetzungen, die das Bundesrecht für das Verbandsbeschwerderecht aufstellt, gelten unter Vorbehalt der Zulassung von kantonalen und regionalen Organisationen sinngemäss ebenfalls für das kantonale Verfahren (§ 4 Abs. 6 BauG).

2.2.2.

Die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers 2 ergibt sich aus § 4 Abs. 3 und 5 BauG (siehe Verzeichnis des BVU, Rechtsabteilung, der einwendungs- und beschwerdeberechtigten Organisationen gemäss § 4 Abs. 5 BauG, Stand: Januar 2024 [nachfolgend: Verzeichnis des BVU]; vgl. auch Akten Beschwerdeverfahren, act. 29) i.V.m. § 42 lit. b VRPG. Dass im erwähnten Verzeichnis des BVU und in der Beschwerde (fälschlicherweise) der Name "Domus antiqua argovensis (DAA)" aufgeführt ist (Akten Beschwerdeverfahren, act. 54, 58), obwohl der Verein – welcher seit 2002 besteht – gemäss Statuten 2014 den Namen "DOMUS ANTIQUA HELVETICA, SEKTION AARGAU" trägt (siehe Beschwerdeantwortbeilage 2 der Beschwerdegegner), ist unerheblich, da offenkundig ist, dass es sich dabei um den Verein DOMUS ANTIQUA HELVETICA, SEKTION AARGAU handelt. Der Name des Beschwerdeführers 2 ist im Rubrum aber von Amtes wegen anzupassen, indem der Name "DOMUS ANTIQUA HELVETICA, SEKTION AARGAU" (gemäss Statuten 2014) zu

verwenden ist. Die Beschwerdebefugnis für das "ideelle Verbandsbeschwerderecht" ist somit zu bejahen (§ 42 lit. b VRPG).

Erfüllt sind im Weiteren auch die spezifischen Eintretensvoraussetzungen für das Verbandsbeschwerderecht: So werden in der Beschwerde Rügen betreffend den Heimatschutz – namentlich zum Schutze ortsbaulicher Qualitäten innerhalb der Altstadt von Lenzburg, einem ISOS-Objekt von nationaler Bedeutung mit dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A – vorgebracht, welcher Bereich Gegenstand des statuarischen Zwecks des Beschwerdeführers 2 bildet (vgl. Verzeichnis des BVU). Es handelt sich insofern um zulässige Beschwerdegründe (vgl. § 4 Abs. 6 BauG sowie sinngemäss Art. 12 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451). Hinzu kommt, dass auch die Zuständigkeit für die Beschwerdeerhebung erfüllt ist, indem der Vorstand des Beschwerdeführers 2 am 6. September 2022 als oberstes Exekutivorgan des Vereins die Beschwerdeerhebung beschlossen hat (vgl. Beschwerdebeilage 2; § 4 Abs. 6 BauG sowie sinngemäss Art. 12 Abs. 4 NHG).

Demnach ist bezüglich des Beschwerdeführers 2 nicht nur die Beschwerdebefugnis, sondern es sind auch die spezifischen Eintretensvoraussetzungen für das Verbandsbeschwerderecht erfüllt.

2.3.

Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin 1 ist zu Recht nicht umstritten. Nach der Rechtsprechung wird in Bausachen die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden, in der Regel bereits aufgrund der räumlichen Distanz bejaht (statt vieler: BGE 140 II 214, Erw. 2.3; Urteil des Bundesgerichts 1C_530/2022 vom 23. November 2023, Erw. 2.1.2; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2022.262 vom 21. Juni 2023, Erw. I/2.1). Da die im Eigentum der Beschwerdeführerin 1 stehende Parzelle Nr. bbb lediglich rund 40 m von der Bauparzelle Nr. ccc entfernt liegt und darüber hinaus auch Sichtkontakt besteht, ist das schutzwürdige eigene Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Baubewilligung ohne weiteres zu bejahen. Die Beschwerdebefugnis der Beschwerdeführerin 1 ist gegeben (§ 42 lit. a VRPG).

3.

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

4.

Mit der Beschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55

Abs. 1 VRPG). Bei Sprungbeschwerden ist auch die Rüge der Unangemessenheit zulässig (§ 55 Abs. 3 lit. a VRPG).

II.

1.

1.1.

Zur Beurteilung steht der von den Beschwerdegegnern geplante "Umbau" eines Altstadthauses in Lenzburg, konkret des Gebäudes Nr. aaa auf der Parzelle Nr. ccc (R-Weg zz).

1.2.

Die Beschwerdeführer erachten das Bauvorhaben als unzulässig. Es sei nicht von einem harmlosen und bewilligungsfähigen Umbau, sondern von einem unzulässigen Abbruch und Neubau auszugehen. Vom bestehenden Gebäude werde kaum etwas übrigbleiben, nämlich allein das Untergeschoss oder allenfalls dazu noch eine Fassade. Die (übrigen) Aussenmauern, die gesamte Binnenstruktur und v.a. das Dach mit Dachstock würden abgebrochen. Zahlreiche Indizien sprächen dafür, dass das Gebäude vollständig ausgekernt oder überhaupt abgebrochen werde. Obschon die Gegenparteien wortreich betonten, es liege nur ein Umbau vor, begründeten sie die Zulässigkeit eines eigentlichen Abbruchs dennoch eingehend. Abbrüche seien indes nur ausnahmsweise zulässig. Eine Erhöhung des Dachs bilde dezidiert keinen Grund für eine ausnahmsweise Abbrucherlaubnis. Soweit der Stadtrat im angefochtenen Entscheid (auf Vorrat hin, falls das Vorhaben nicht mehr als Umbau gelten sollte) den Rückbau mit der Notwendigkeit rechtfertige, das Gebäude auf die heutigen Baunormen (Erdbebensicherheit, Brandschutz, Lärmschutz, Schallschutz etc.) auszurichten, verkenne er, dass Altbauten und v.a. schützenswerte Bauten wie die Häuser im Perimeter der Lenzburger Altstadt nur verhältnismässig ertüchtigt und angepasst werden müssten. Der Ersatz schadhafter Holzteile und Mauerstücke sei denkmalpflegerische Routine. Es gehöre zu jedem Projekt, dass im Voraus abgeklärt werde, welche Teile wie schadhaft seien und gegebenenfalls ausgewechselt werden müssten. Das vorliegend vorhandene sehr summarische (Privat-) Gutachten halte fälschlicherweise die für Neubauten geltenden Normen für anwendbar. Richtigerweise müsste die allenfalls ganz oder teilweise fehlende Erhaltungsfähigkeit einer schützenswerten Baute indes von amtlich bestellten Gutachtern ermittelt werden, und zwar für Mauern einerseits und für Holzbauteile andererseits. Solche Gutachten fehlten hier. Der Sachverhalt sei in diesem entscheidenden Punkt nicht abgeklärt worden.

Das abzubrechende Gebäude (R-Weg zz) sei das wertvollste Objekt in der Häuserzeile des R-Wegs. Das Haus sei schutzwürdig. Die Bauherrschaft, ihre Architekten und der Stadtrat würden die historische Bedeutung des Gebäudes gründlich verkennen. Dies wirke sich in Einzelheiten des Projekts aus, die völlig an der geschichtlichen Bedeutung des Objekts

vorbeigingen. Die Erhöhung des Dachs, das Lichtband, die Veränderung der Fenster auf der Südseite und die Aufgabe des prägenden früheren Haupteingangs (auf den S._____ hin) verunklärten alle den Charakter des Schutzobjekts. Die vorgesehenen Baumassnahmen – insbesondere das Lichtband und die Dacherrhöhung, aber auch die Entfernung der inneren Bausubstanz (Auskernung) – seien bei einem Schutzobjekt unzulässig. Sie widersprächen auch dem Ortsbildschutz.

In rechtlicher Hinsicht sei ein ganzer oder teilweiser Abbruch aufgrund von § 11 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Lenzburg (vom 22. Mai 1997 / 3. März 1998; nachfolgend: BO) – welche Bestimmung insoweit die Vorgaben des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) umsetze – unzulässig. Die Ausnahmegewilligungen, die der Stadtrat für die Dacherrhöhung und die Schaffung von zwei Lichtbändern erteilt habe, seien mit dem ISOS zudem in keiner Weise vereinbar und daher ebenfalls unzulässig.

1.3.

1.3.1.

Der Stadtrat gelangte dagegen zum Schluss, dass das Gebäude gemäss den aktuellen Projektplänen nicht abgebrochen werde. Ein Verstoß gegen § 11 Abs. 2 BO i.V.m. dem ISOS liege nicht vor. Auch die Eingriffe am Gebäudeäusseren vermöchten (gemäss aktuellem Projektstand) das Ortsbild im Sinne des ISOS nicht negativ zu beeinflussen. Dass sich das generelle Abbruchverbot gemäss § 11 Abs. 2 BO vorbehaltlos auch auf die innere Struktur beziehe, ergebe sich weder aus dem ISOS noch der BO. Vielmehr müsse dieser Schutz im Lichte des Kulturgesetzes vom 31. März 2009 (KG; SAR 495.200) betrachtet werden. Bezüglich der inneren Struktur und Bausubstanz könne im konkreten Fall indes nicht von einem Baudenkmal im Sinne von § 24 Abs. 1 KG gesprochen werden. Das Abbruchverbot (§ 11 Abs. 2 BO) lasse sich insoweit nicht vollumfänglich auf die gesamte innere Struktur anwenden. Der Stadtrat teile indes die Auffassung der Kantonalen Denkmalpflege (Zustimmung vom 6. Dezember 2021), dass eine eigentliche Auskernung nicht bewilligungsfähig sei und begrüsse den gemäss Projekt geplanten partiellen Strukturerhalt, insbesondere den Erhalt des Gewölbekellers und den Verzicht auf weitere neue Unterkellerungen. Ertüchtigungen hätten gezielt und partiell zu erfolgen, unter Einbezug grösstmöglicher Schonung der bestehenden Substanz (Primärstruktur). Trotzdem könne sich die Baubehörde der Vollzugsverantwortung betreffend die allgemeinen Anforderungen an Bauten und Anlagen gemäss § 52 Abs. 1 und 2 BauG nicht vollständig entziehen. Darüber hinaus hätten die Ausführenden der Bauherrschaft gegenüber eine grosse Verantwortung (Haftung) zu tragen und eine Baute möglichst normgerecht zu erstellen. Die Herleitung des Konzepts zeuge von einer vertieften Auseinandersetzung mit den geschichtlichen Aspekten des Orts und sei nachvollziehbar. Zusammenfassend kam der Stadtrat zum Ergeb-

nis, dass die geplante bauliche Eingriffstiefe den Vorgaben von § 11 Abs. 1 und 2 BO nicht widerspreche. Grundsätzlich sei im Sinne einer Stadtbelebung die Nutzbarmachung bestehender Bauten zu begrüßen. Ebenso sei solcher Wohnraum so zeitgemäss als möglich zu gestalten und gleichzeitig brandschutz-, wärme- und lärmetechnisch zu ertüchtigen (vgl. zum Ganzen: Akten Beschwerdeverfahren, act. 30 ff.).

In Bezug auf die geplante Dacherhöhung stellte der Stadtrat zwar fest, dass das Bauvorhaben die zulässige Höhe von 9 m (§ 13 Abs. 1 BO) um 1.9 m (nordseitig) bzw. um 2.8 m (südseitig) überschreite. Im Rahmen einer Ausnahmegewilligung (§ 67 Abs. 1 BauG) beurteilte er die Erhöhung aber dennoch als zulässig: Die Dachanhebung sei mit dem öffentlichen Wohl sowie mit Sinn und Zweck der Rechtssätze vereinbar und die Anwendung der Pläne wäre zu hart (vgl. Akten Beschwerdeverfahren, act. 33 ff.). Im Weiteren verneinte der Stadtrat eine unzulässige Beeinträchtigung durch Schattenwurf (Akten Beschwerdeverfahren, act. 37), stuft das geplante Belichtungsband zwischen oberem Fassadenabschluss und Dachtraufe als nachvollziehbar und zulässig ein (Akten Beschwerdeverfahren, act. 38), ebenso die Proportionen zwischen den Dächern und der Südfassade (Akten Beschwerdeverfahren, act. 38 f.), die Befensterung der Südfassade (Akten Beschwerdeverfahren, act. 39) und die von der Kantonalen Denkmalpflege verlangte Weiterbearbeitung/Detailgestaltung des Vorhabens (Akten Beschwerdeverfahren, act. 40). Die Einwendungen der heutigen Beschwerdeführer erachtete der Stadtrat als unbegründet (Akten Beschwerdeverfahren, act. 40).

1.3.2.

Vor Verwaltungsgericht hält der Stadtrat an der erteilten Baubewilligung fest. Von einem vollständigen Abbruch könne nicht gesprochen werden. Namentlich sei der von den Beschwerdeführern befürchtete Abbruch der Südfassade (mit Rekonstruktion) weder geplant noch zulässig. Aus den verbindlichen Plänen und der unmissverständlichen Auflage, wonach ein Abweichen von den bewilligten Plänen der Zustimmung des Stadtrats bedürfe sowie der weiteren erwähnten Auflagen ergebe sich, dass der aus den bewilligten Plänen ersichtliche Bestand (schwarz gekennzeichnet) erhalten bleiben müsse und auch werde. Hinsichtlich der massgebenden Bauvorschriften bestehe in der Altstadtzone ein Erhaltungsgebot, aber kein generelles Abbruchverbot im Sinne eines vollständigen Substanzschutzes oder eines denkmalschutzrechtlichen Veränderungsverbots. Relevante Veränderungen eines Altstadtgebäudes mit erheblichen Eingriffen in die Substanz setzten jedoch sachliche Gründe voraus und hätten strengen gestalterischen Anforderungen zu gehorchen. Bei der Auslegung der massgebenden Normen sei auch das ISOS zu beachten, welches der Stadtrat ausreichend berücksichtigt habe. Ausserdem dürfe sich die Gemeinde bei der Auslegung kommunaler Bestimmungen auf den Schutz der Gemeindeautonomie berufen.

Die Anhebung der Gebäudehöhe sei zulässig, sei es gestützt auf § 67 BauG als Ausnahme, sei es gestützt auf § 68 BauG im Rahmen der Bestandesgarantie (zumal die geltende maximale Gebäudehöhe bereits heute überschritten sei). Daran ändere auch die Berücksichtigung des ISOS nichts, verfügten die umliegenden Gebäude doch ebenfalls über Gebäudehöhen, die teils erheblich über 9 m lägen. Auch entstünden durch die geplanten Veränderungen keine Firsthöhen, die sich von der Umgebung relevant abheben. Von einer relevant grösseren Beschattung der Liegenschaft des Beschwerdeführers 1 könne zudem nicht ausgegangen werden. Zulässig sei im Weiteren auch das geplante Lichtband. Der Stadtrat habe sich im angefochtenen Entscheid ausführlich mit dem Bauvorhaben, den anwendbaren Vorschriften und der Kritik der Beschwerdeführer auseinandergesetzt. Der Vorwurf, er habe sich seiner Verantwortung voll entzogen, sei ungerechtfertigt und deplatziert. Die erteilte Baubewilligung entspreche den massgebenden gesetzlichen Vorschriften und sei gestützt auf diverse fachkundige Stellungnahmen erfolgt. Sie bewege sich innerhalb des auch in einem ISOS-Objekt verbleibenden Ermessensspielraums.

1.4.

Die Beschwerdegegner erachten die Beschwerde als unbegründet. Hinsichtlich des thematisierten Abbruchs verweisen sie auf den angefochtenen Entscheid. In der Altstadt bestehe grundsätzlich zwar ein Abbruchverbot, im Einzelfall sei ein Abbruch aber zulässig (§ 11 Abs. 2 BO). Vorliegend wäre die Baubewilligung selbst dann zu schützen, wenn der Umbau der Liegenschaft als Abbruch beurteilt würde. Die Beschwerdegegner hätten indes einen Umbau geplant und der Stadtrat habe einen Umbau bewilligt. Beim Umbau würden zwar Teile des Gebäudes abgerissen (teils sei die Bausubstanz schlecht, das zentrale Treppenhaus genüge statisch und baupolizeilich nicht, die ursprüngliche interne Organisation des Gebäudes solle wiederhergestellt und das Gebäude besser ausgenutzt werden [Dacherhöhung]), die Fassaden blieben indes beispielsweise bestehen. Die bewilligten Baugesuchspläne zeigten, dass die wesentlichen, die Substanz bildenden Bauteile erhalten blieben. Was die Beschwerdeführer gegen die Zulässigkeit des bewilligten Umbaus (in ihren Worten: des Abbruchs) vorbrächten, sei haltlos und gehe an der Tatsache, dass kein Abbruch, sondern ein Umbau bewilligt worden sei, vorbei. Ob ein "Abbruch" im Sinne von § 11 Abs. 2 BO vorliege, ergebe sich einzig aus § 11 Abs. 2 BO, nicht aus der Rechtsprechung des Zürcher Baurekursgerichts und nicht aufgrund einer abstrakten Äusserung von Prof. Dr. G. _____. Zu beachten sei, dass § 11 Abs. 2 BO bloss ein "grundsätzliches" Abbruchverbot enthalte und keine Voraussetzungen für die Abbrucherlaubnis definiere, sondern den Entscheid ohne inhaltliche Rahmenbedingungen in das Ermessen der Behörden stelle. Richtig sei, dass § 11 Abs. 2 BO den Abbruch von Häusern zulasse und der Stadtrat während Jahrzehnten und

wohl bis zum Baugesuch der Beschwerdegegner Abbruchgesuchen stattgegeben habe, und zwar mit guten Gründen. Eine Stadt sei eine dynamische Struktur, welche sich kontinuierlich weiterentwickeln müsse. Dabei entstehe – aufbauend auf die jeweils bestehenden Strukturen – immer auch Neues, sich vom Bestand Unterscheidendes. Das decke sich mit dem modernen Ortsbildschutz, der die Altstädte nicht zu leeren Museen verkommen lassen wolle, sondern sie unter Erhalt des kulturellen Erbes weiterentwickeln wolle. Tatsächlich seien anstelle der Abbruchobjekte Gebäude entstanden, welche das Stadtbild wahrten und das zeitgemässe Wohnen erlaubten. Die Stadt Lenzburg verkomme nicht zu einem toten Museum, sondern bleibe ein belebtes Regionalzentrum, und zwar trotz strassenmässiger Umfahrung. Diese Entwicklung entspreche einem bewussten und breit abgestimmten Prozess. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer müssten sich die Beschwerdegegner nicht auf eine Gleichbehandlung im Unrecht berufen. Sie hätten Anspruch auf Gleichbehandlung. Und sie hätten Anspruch darauf, in ihrem Vertrauen auf die bisherige, jahrzehntelange Praxis des Stadtrats und auf die entsprechenden Auskünfte der Stadtverwaltung geschützt zu werden. Der Stadtrat habe zu Recht für den Umbau (oder Teilabbruch) keine "zwingenden sachlichen Gründe" verlangt, sondern einfach § 11 BO angewandt.

Der Stadtrat habe die projektierte Erhöhung des Dachs zu Recht und mit treffenden Erwägungen bewilligt. Die Dacherhöhung sei ordentlich nach § 13 bewilligungsfähig. Ebenso seien die Voraussetzungen einer Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG ("öffentliches Interesse an der Abweichung" und "ausserordentliche Verhältnisse") erfüllt, da das Mass für eine maximale Gebäudehöhe von 9 m offensichtlich nicht den gegebenen – und ortsbaulich geschützten – Verhältnissen entspreche. Das Interesse am Stadtbild und das Gebot der Gleichbehandlung verlangten, dass das Dach mit den projektierten Gebäudehöhen bewilligt werde. Das ISOS stehe der Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG so wenig entgegen wie der Bewilligung nach § 13 BO. Nach übereinstimmender Auffassung aller involvierten Fachleute und Behörden werde das Ortsbild nicht beeinträchtigt, wenn das Dach des bestehenden Gebäudes erhöht werde, im Gegenteil. Die Erhöhung des Firsts auf der Bauparzelle führe im Übrigen nicht zu einer relevant höheren Beschattung der Liegenschaft auf Parzelle Nr. bbb. Zu Recht habe der Stadtrat schliesslich auch den projektierten Einbau eines Fenster- bzw. Lichtbands entlang der Fassaden am S-Weg und am R-Weg bewilligt.

2.

Die Beschwerdeführer ersuchen, das angefochtene Baugesuch nicht nur nach der geltenden Bauordnung, sondern auch nach der neuen Bau- und Nutzungsordnung zu beurteilen (Eingabe der Beschwerdeführer vom 1. Mai 2023, S. 3). Diese Ansicht geht fehl. Zwar trifft es zu, dass der Einwohnerrat der Stadt Lenzburg in der Zwischenzeit am 26. Oktober 2023

eine totalrevidierte Bau- und Nutzungsordnung (revidierte BNO) beschlossen hat. Diese wurde vom Regierungsrat jedoch noch nicht genehmigt (§ 27 BauG) und ist noch nicht in Kraft. Sie kommt nicht zur Anwendung.

3.

3.1.

Die Stadt Lenzburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als Kleinstadt (Flecken) aufgeführt (vgl. Art. 1 Abs. 1 und Art. 5 der Verordnung vom 13. November 2019 über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [VISOS; SR 451.12]) i.V.m. Anhang 1, AG Nr. 171). Gemäss ISOS liegt das Gebäude Nr. aaa (auf Parzelle Nr. ccc) innerhalb des Gebiets G 1 – "Mittelalterliche Altstadt, Bebauung weitgehend durch Ausbauphase im 17. Und 18. Jh. geprägt". Diesem Gebiet misst das Inventar die Aufnahmekategorie AB und das (höchstmögliche) Erhaltungsziel A zu. Bei Gebieten mit Erhaltungsziel der Kategorie A soll die Substanz erhalten werden. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume sollen integral erhalten, störende Eingriffe beseitigt werden (vgl. Erläuterungsblatt ISOS; siehe auch Anhang zu den Weisungen vom 1. Januar 2020 des Eidgenössischen Departements des Innern [EDI] über das ISOS [WISOS]).

Beim Gebäude Nr. aaa handelt es sich unstrittig weder um ein kantonales Denkmalschutzobjekt (vgl. § 32 BO) noch um ein Objekt, welches im "Inventar der kommunal schutzwürdigen Gebäude der Stadt Lenzburg" enthalten wäre (vgl. § 31 BO).

3.2.

3.2.1.

Durch die Aufnahme eines Objekts in ein Inventar des Bundes gemäss Art. 5 NHG wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerzte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Diese Schutzbestimmung gilt indes, wie Art. 6 Abs. 2 NHG festhält, lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben (Art. 2 NHG) in unmittelbarer Weise. Soweit (wie vorliegend) keine Bundesaufgabe in Frage steht, wird der Schutz von Ortsbildern vorab durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (vgl. Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV; SR 101]; BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.1, 1C_48/2022 vom 29. März 2023, Erw. 4.2, 1C_753/2021, 1C_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.2, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 5.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3). Die Bundesinventare sind insoweit aber nicht völlig unmassgeblich. Sie sind vielmehr bei der Nutzungsplanung, bei der Auslegung unbestimmter Begriffe des Baurechts sowie bei im Ein-

zelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.1, 1C_48/2022, vom 29. März 2023, Erw. 4.2, 1C_753/2021, 1C_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.2, 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.3; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2016, S. 159, Erw. 3.1). In Bezug auf erforderliche Interessenabwägungen wird in BGE 135 II 209, Erw. 2.1, festgehalten, diese würden im Einzelfall "im Lichte der Heimatschutzanliegen" vorgenommen, was insbesondere der Fall sei, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werde (siehe etwa auch Urteil des Bundesgerichts 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020, Erw. 5.2).

3.2.2.

Im Rahmen ihrer allgemeinen Planungspflicht nach Art. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) legen die Kantone die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen namentlich die Konzepte und Sachpläne des Bundes (Art. 6 Abs. 4 RPG). Dazu zählen auch die Bundesinventare (vgl. Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG; Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2; PIERRE TSCHANNEN, in: Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N. 30 zu Art. 6). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzanliegen der Bundesinventare auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG), insbesondere in die Ausscheidung von Schutzzonen (Art. 17 Abs. 1 RPG) und in die Anordnung von andern Schutzmassnahmen (Art. 17 Abs. 2 RPG) (siehe auch Art. 11 VISOS). In Bezug auf die geeigneten Schutzmassnahmen verfügen die Kantone und Gemeinden über einen Beurteilungsspielraum (vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.3 und 4.5.5). Erst eine solchermassen ausgestaltete Nutzungsplanung ist auch für die Eigentümer verbindlich, und erst wenn diese grundeigentümerverbindlichen Festlegungen erfolgt sind, finden diese im Baubewilligungsverfahren Anwendung (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 2.1; Urteile des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.2, 1C_459/2020 vom 27. Oktober 2022, Erw. 3, 1C_643/2020 vom 7. Januar 2022, Erw. 3.3, 1C_488/2015 vom 24. August 2016, Erw. 4.5.3 und 4.5.5; ferner: Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.347 vom 19. August 2019, Erw. II/4.3.2).

Die Stadt Lenzburg hat das Inventar insoweit umgesetzt, als sie das ISOS-Gebiet G 1 im Rahmen der Nutzungsplanung grösstenteils der Altstadtzone A zugeordnet hat (vgl. Bauzonenplan vom 22. Mai 1997 / 3. März 1998), für welche nach §§ 11 ff. BO spezifische Vorschriften gel-

ten. Namentlich statuiert § 11 Abs. 2 BO ein grundsätzliches Abbruchverbot, was dem Erhaltungsziel A gemäss ISOS (siehe oben Erw. II/3.1) entspricht. Für eine akzessorische Untersuchung der BO auf ihre materielle Übereinstimmung mit dem vom ISOS angestrebten Schutz besteht kein Anlass, zumal die Parteien dies auch nicht beantragen. Nutzungspläne (und eng zusammenhängende planerische Festlegungen) sind im Anschluss an deren Erlass anzufechten und nur in Ausnahmesituationen im konkreten Anwendungsfall überprüfbar (vgl. BGE 135 II 209, Erw. 5.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. II/3.2).

Die vom Bundesgericht zum ISOS definierte Beachtungspflicht (siehe oben Erw. II/3.2.1) betrifft indes nicht nur die Nutzungsplanung. Auch im konkreten Baubewilligungsverfahren muss sie bei der Anwendung des kommunalen Bau- und Zonenrechts – insbesondere im Rahmen unbestimmter Rechtsbegriffe und der Ermessensausübung – durchschlagen ("im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen"), wenn die bundesrechtlichen ISOS-Schutzanliegen und die bundesgerichtliche Rechtsprechung durch Gemeinden bzw. betroffene Eigentümer nicht vollständig unterwandert werden sollen (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. II/3.3).

4.

4.1.

Die Parzelle Nr. ccc liegt in der Altstadtzone A, welche – wie dargelegt – in §§ 11 ff. BO geregelt wird. Die allgemeine Bestimmung von § 11 BO lautet:

§ 11

¹ Die Altstadt soll in ihrem Bestand und mit ihren charakteristischen Elementen des städtebaulichen Grundmusters erhalten und erneuert werden.

² Grundsätzlich besteht ein Abbruchverbot. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhören der zuständigen Kommission, ob ein Haus teilweise oder ganz abgebrochen und wieder aufgebaut werden kann.

³ Neubauten, Umbauten und Renovationen müssen sich sinnvoll in das Stadt- und Strassenbild einfügen. Dabei ist der Charakter des städtebaulichen Grundmusters unter Beachtung folgender Aspekte zu erhalten und soweit möglich in seiner Wirkung zu steigern:

- Kleinmassstäblichkeit
- städtebauliche Gliederung
- typische Form und Konstruktionsmerkmale
- einheitliche Gruppenwirkungen in den Teilgebieten

⁴ Substanzielle Baueingriffe und Bodeneingriffe während des Bauvorgangs sind der Kantonsarchäologie zu melden.

⁵⁻⁸ [Nutzung bestehender Gebäude, Wohnanteil, Nutzweise, Nutzungsabweichungen]

§§ 12 ff. BO enthalten sodann Vorgaben im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Grundmuster (§ 12 BO) sowie diverse Detailvorschriften zu Gebäudehöhen, Gebäudebreiten und Gebäudetiefen (§ 13 BO), zur Dachgestaltung (§ 14 BO), zur Fassadengestaltung (§ 15 BO) und zu An- und Vorbauten, Aussentreppen (§ 16 BO) und Reklamen (§ 17 BO).

Gemäss der kantonalen Bestimmung von § 42 BauG müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten und Anlagen, Bemalungen, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts- und Quartierbilder nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Die Kriterien für die Beurteilung der Einordnung werden in § 15e BauV festgehalten (siehe ferner auch § 57 BO).

4.2.

Dem Gemeinderat (bzw. hier dem Stadtrat) steht bei der Anwendung und Auslegung kommunaler Bestimmungen sowie von Ästhetikvorschriften ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Die Gemeinde darf den verfassungsrechtlichen Schutz beanspruchen, der ihr gestützt auf die Gemeindeautonomie zusteht (§ 106 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 [KV; SAR 110.000]). Das kantonale Recht gewährt rechtlich erhebliche Entscheidungsfreiheit, und zwar in der Absicht, die Ordnung den Gemeinden zu überlassen, d.h. ihnen Kompetenzen für selbständige Regelungen in einem für den Sinn und die Funktion der Gemeindefreiheit wichtigen Bereich offen zu halten. In Bezug auf Ästhetikvorschriften obliegt es zudem in erster Linie den örtlichen Behörden, über den architektonischen Aspekt zu wachen, weshalb sie diesbezüglich über einen breiten Ermessensspielraum verfügen. Die Rechtsmittelinstanzen haben sich deshalb bei der Überprüfung einschlägiger gemeinderätlicher Entscheide zurückzuhalten. Wo eine Regelung unbestimmt ist und verschiedene Auslegungsergebnisse sachlich vertretbar erscheinen, sind die kantonalen Rechtsmittelinstanzen gehalten, das Ergebnis der gemeinderätlichen Rechtsauslegung zu respektieren und nicht ohne Not ihre eigene Rechtsauffassung an die Stelle der gemeinderätlichen zu setzen. Die Autonomie der Gemeinde hat jedoch dort ihre Grenzen, wo sich eine Auslegung mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck des Gesetzes nicht mehr vereinbaren lässt (vgl. zum Ganzen: AGVE 2015, S. 173, Erw. 1.3; 2009, S. 176, Erw. 3.4.1; 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; 2006, S. 183, Erw. 2.2; 2003, S. 189, Erw. 2a; Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2023.148 vom 31. Januar 2024, Erw. II/4.4). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts können auch überwiegende private Interessen eine Korrektur des gemeinderätlichen Entscheids rechtfertigen (vgl. AGVE 2008, S. 173,

Erw. 1.3, 1995, S. 328, Erw. 5c/bb; 1993, S. 378, Erw. 2c/bb). Schliesslich erscheint ein Eingriff dann als zulässig, wenn sich die Beurteilung der Gemeindebehörden aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht oder unzureichend Rechnung trägt (BGE 116 Ia 221, Erw. 2c; Urteil des Bundesgerichts 1P.464/2003 vom 28. Oktober 2003, Erw. 3.2; AGVE 2008, S. 153, Erw. 3.7.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2018.347 vom 19. August 2019, Erw. II/2). Je weiter die öffentlichen Interessen am Ortsbildschutz über den lokalen Bereich hinausgehen, desto kleiner wird die Entscheidungsfreiheit der Gemeinde. Verfügt die Gemeinde über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, ist sie an den im ISOS definierten Schutzgrad gebunden, sodass die Gemeindeautonomie insoweit eingeschränkt ist (vgl. AGVE 2008, S. 153, Erw. II/3.7.1; Entscheide des Verwaltungsgerichts WBE.2018.347 vom 19. August 2019, Erw. II/2; WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. II/3.6, WBE.2014.138 vom 26. März 2015, Erw. II/3.1.1, WBE.2006.312 vom 19. Juni 2008, Erw. I/2).

5.

5.1.

5.1.1.

Bei der streitigen Baubewilligung (im Baugebiet) handelt es sich nicht um eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG. Die Vorgabe von Art. 6 Abs. 2 NHG, wonach ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne der Inventare bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägungen gezogen werden darf, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen, kommt insoweit nicht zur Anwendung. Ebenso wenig ist eine Begutachtung durch die Kommission gemäss Art. 7 Abs. 2 NHG erforderlich. Auch eine fakultative Begutachtung nach Art. 8 NHG kommt (mangels Erfüllung einer Bundesaufgabe) nicht in Betracht (siehe Urteil des Bundesgerichts 1C_572/2022 vom 2. November 2023, Erw. 3.1.4). Ausserhalb der Erfüllung einer Bundesaufgabe besteht indes die Möglichkeit, dass eine Kommission ein "besonderes Gutachten" nach Art. 17a NHG erstellt (Art. 25 Abs. 1 lit. e der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz [NHV; SR 451.1]; JÖRG LEIMBACHER, in: Kommentar NHG, 2. Aufl. 2019, N. 2 zu Art. 8 und N. 4 zu Art. 17a). Anlass für ein solches "besonderes Gutachten" können Fälle sein, in denen durch das infrage stehende Vorhaben der natürliche und kulturelle Wert eines Objekts beeinträchtigt werden könnte – also gerade das, was das Objekt zu einem Objekt von "besonderer Bedeutung" macht, unabhängig davon ob es in ein Inventar nach Art. 5 NHG aufgenommen ist oder diese "besondere Bedeutung" anderweitige Gründe hat. Zudem können die besonderen, mit Zustimmung des Kantons zu erstellenden Gutachten gerade in jenen Fällen wertvoll sein, in denen die besondere Bedeutung eines Objekts, insbesondere seine Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit, und die Frage in

welchem Umfang und wie es zu schützen wäre, der fachkundigen Abklärung bedürfen (vgl. LEIMBACHER, a.a.O., N. 7 zu Art. 17a). Da Art. 17a NHG als Pendant zur fakultativen Begutachtung gemäss Art. 8 NHG gedacht ist und es um die mögliche Beeinträchtigung von Objekten von "besonderer Bedeutung" (Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV) geht, liegt es auf der Hand, dass das wichtigste Thema dieser "besonderen Gutachten" ebenfalls die ungeschmälerte Erhaltung oder die (grösstmögliche) Schonung der Objekte ist (LEIMBACHER, a.a.O., N. 11 zu Art. 17a).

Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf das Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen (BGE 150 II 133, Erw. 4.1.3; 145 II 70, Erw. 5.5; Urteile des Bundesgerichts 1C_160/2023 vom 7. März 2024, Erw. 4.8, 1C_327/2022, 1C_331/2022 vom 7. November 2023, Erw. 4.1.3, 1C_753/2021, 1C_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.8). Besonderes Gewicht kommt im Bereich des Natur- und Heimatschutzes den Gutachten der ENHK und der EKD zu. Vom Ergebnis der Begutachtung darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden, selbst wenn der entscheidenden Behörde – wie hier (§ 17 Abs. 2 VRPG) – eine freie Beweiswürdigung zusteht. Dies trifft namentlich auch für die dem Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen zu (BGE 150 II 133, Erw. 4.1.3; 136 II 214, Erw. 5; 127 II 273, Erw. 4b). Diese Grundsätze gelten sowohl für die gestützt auf Art. 7 NHG erforderliche Begutachtung als auch für die fakultative Begutachtung gemäss Art. 8 NHG (BGE 136 II 214, Erw. 5; Urteil des Bundesgerichts 1C_753/2021, 1C_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.8) und die besonderen Gutachten gestützt auf Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV (Urteil des Bundesgerichts 1C_753/2021, 1C_754/2021 vom 24. Januar 2023, Erw. 8.8; Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide [LGVE] 2010 II Nr. 10, Erw. 5c/bb; LEIMBACHER, a.a.O., N. 12 zu Art. 17a).

5.1.2.

Aufgrund der Akten sowie der sich in grundlegenden Fragen widersprechenden Fachmeinungen ergab sich im Rahmen der Verfahrensinstruktion, dass das Bauvorhaben das schützenswerte Ortsbild von Lenzburg (welches im ISOS nach Art. 5 NHG eingetragen ist) beeinträchtigen könnte. Überdies stellten sich Grundsatzfragen – namentlich ob noch von einem Umbau gesprochen werden kann oder ob es sich faktisch um einen Abbruch/Neubau handelt, der dem Erhaltungsziel des ISOS (bzw. dem Abbruchverbot der Bauordnung) widerspricht. Mit Beschluss vom 22. Mai 2023 beauftragte das Verwaltungsgericht deshalb die ENHK und die EKD mit der Erstellung eines Gutachtens gemäss Art. 17a NHG i.V.m. Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV zur Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem ISOS bzw. zur Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung aus der Sicht des Ortsbild- und Denkmalschutzes (vgl. Beschluss vom 22. Mai 2023 sowie ferner Beschluss vom 3. Juli 2023). Um beurteilen zu können, ob das in

Frage stehende Vorhaben zu einer Beeinträchtigung führen würde, ist wesentlich, was durch die Inventarisierung des Objekts geschützt ist. In diesem Sinne ist es Aufgabe der Kommissionen, im Rahmen der Begutachtung die Schutzziele des ISOS bzw. die daraus abzuleitenden Massnahmen zu konkretisieren (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2015.179 vom 14. Juni 2016, Erw. II/5.2; LGVE 2010 II Nr. 10, Erw. 5c/aa).

5.2.

Nach Durchführung eines Augenscheins, der im Beisein der Parteien und Parteivertreter, Vertreter der Stadt Lenzburg, der kantonalen Denkmalpflege sowie der Kantonsarchäologie, des Verwaltungsgerichts und weiteren den Parteien Nahestehenden stattfand (Protokoll Verwaltungsgericht vom 18. Oktober 2023), erarbeiteten die ENHK und die EKD das Gutachten, welches am 7. März 2024 erstattet wurde. Im Gutachten wurde zunächst – unter Bezugnahme zum ISOS – das Ortsbild von nationaler Bedeutung umschrieben, dies sodann mit spezifischem Blick auf das im ISOS festgehaltene Gebiet G 1 "Mittelalterliche Altstadt, Bebauung weitgehend durch Ausbauphase im 17. und 18. Jh. geprägt" und den in diesem Gebiet befindlichen (und hier interessierendem) R-Weg mit der streitbetroffenen Liegenschaft R-Weg zz. Die Kommissionen wiesen auch auf die bereits im Zeitpunkt der Ortsbildaufnahme im ISOS festgestellten Beeinträchtigungen hin und erörterten, dass auch heute im Bereich des R-Wegs und des K-Wegs und insbesondere in der Häuserzeile zum S._____ hin zahlreiche Eingriffe jüngeren Datums auffielen, welche die Lesbarkeit der historisch gewachsenen Strukturen verunklärten (zum Ganzen: Gutachten ENHK/EKD, S. 2 ff.).

In einem nächsten Schritt beschrieben die Kommissionen im Gutachten eingehend das Wohnhaus R-Weg zz, namentlich in Bezug auf seine Lage in der Stadtstruktur, seine Historie sowie sein Äusseres und Inneres (Gutachten ENKK/EKD, S. 5 f.). Gestützt darauf würdigten sie die Baute wie folgt (Gutachten ENHK/EKD, S. 6 f.):

Der 1874 anstelle des Krautturms und der Stadtmauer bzw. anstelle von zwei Stallscheunen errichtete Bau R-Weg zz nimmt innerhalb der südlichen, der Flucht der ehemaligen Stadtmauer folgenden Häuserzeile in der Lenzburger Altstadt eine wichtige Stellung ein. Die Liegenschaft ist sowohl von der Süd- als auch von der Nordseite her gut einsehbar. Insbesondere nach Süden zum Garten bzw. grossräumiger zum S-Weg hin ist die klassizistisch geprägte Fassade als Zeugnis eines im 19. Jh. errichteten Bürgerhauses erhalten. Die Südfassade zeigt bemerkenswerte architektonische Qualitäten, insbesondere durch die ausgewogenen Proportionen und die klare Gliederung der unterschiedlichen Elemente, die höchst dekorative Holztür und den auf schlanken, gusseisernen Stützen ruhenden Balkon mit seinem filigranen, durch geometrische Muster verzierten Geländer. Die Nordfassade mit den vorgelagerten hölzernen Lauben wurde insbesondere durch den Einbau der drei Garagen im Laufe der Zeit modern überformt, hier hat sich immerhin die hölzerne Eingangs-

tür mit Ziergitter erhalten. Das Innere der Baute erfuhr im Laufe der Zeit mehrere Erneuerungsphasen. Erhalten sind jedoch wesentliche Teile der Primärstruktur wie die Tragstruktur und namentlich die Trennmauern bzw. Riegelwände zwischen dem ehemaligen Ökonomie- und dem Wohnteil, die Holbalkendecken, der Mittelgang, die Baluster-Treppe oder der Dachstuhl.

Nach einer Bezugnahme zu den kantonal geschützten Denkmälern in der Umgebung (Stadtmauer, Stadtbibliothek an der T-Strasse, Grabplatte von Christian Lippe sowie Haus am S-Weg) konkretisierten die ENHK und die EKD für den durch das zu beurteilende Bauvorhaben betroffenen Perimeter des Ortsbilds von Lenzburg (südliche Häuserzeile im Gebiet G 1 mit R-Weg und S-Weg) die folgenden Schutzziele (Gutachten ENHK/EKD, S. 7):

- Ungeschmälerte Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur.
- Ungeschmälerte Erhaltung aller für die Lesbarkeit der historischen Entwicklung des Ortsbildes bedeutsamen Bauten und Anlagenteile in Substanz und Wirkung.
- Ungeschmälerte Erhaltung der vielgestaltigen Silhouette und Gliederung der Häuserzeile zwischen R-Weg und S-Weg.
- Ungeschmälerte Erhaltung der Strassen und Gassen beidseits der Häuserzeile wie auch der für die Aussenwirkung der Altstadt bedeutenden Gärten und Freiräume im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens in Substanz und Wirkung.
- Ungeschmälerte Erhaltung der historischen Liegenschaft R-Weg zz in Substanz und Wirkung mitsamt der den Bau konstituierenden Gebäudeteile, namentlich Erhaltung der klassizistischen Südfassade, der Holzlauben im Norden, der für den Bau wesentlichen Primärstrukturen und des Gartens.

Das Bauvorhaben wurde von den Kommissionen wie folgt festgehalten (Gutachten ENHK/EKD, S. 8):

Für das Vorhaben wurden zwei Baueingaben gemacht. Gemäss den Baugesuchsunterlagen der zweiten Eingabe vom 2.11.2021 soll das Gebäude R-Weg zz umgebaut und in vier Wohneinheiten unterteilt werden. Aus den Plänen geht hervor, dass die Grundrisse vollständig neu organisiert und neue Treppen- sowie Liftanlagen eingebaut werden sollen. Der Dachstuhl soll abgebrochen und durch eine neue, zweiteilige Dachkonstruktion ersetzt werden. Die gemauerten Fassaden sollen durch ein Fensterband vom Dach getrennt werden, dessen First bis zu ca. 1.70 m höher als der bestehende liegen soll. Die Baugesuchspläne sind nicht vermasst.

In der stadtseitigen Nordfassade sind in allen Obergeschossen anstelle der heutigen kleinen Fenster grosse Fensteröffnungen vorgesehen. Wo die Gebäudehülle im Bereich der bestehenden Lauben liegt, geht aus den Plänen nicht klar hervor. Anhand der Schattierung des Fassadenplans und der eingezeichneten Fensterflügel scheint für die Laube im 1. Obergeschoss eine Verglasung vorgesehen zu sein, im 2. Obergeschoss nicht. Im Dachgeschoss hingegen ist das Fensterband zwischen Fassade und Dachuntersicht auf der Aussenkante der Laube eingezeichnet.

An der graben- resp. gartenseitigen Fassade beschränken sich die Eingriffe auf die Vergrösserung der Türen und Fenster im Erdgeschoss. Im Gegensatz zur ersten Baueingabe (05.10.2020) sind sie in der überarbeiteten Fassung etwas differenzierter ausgestaltet. Das Dach liegt nicht mehr auf der bauzeitlichen Fassade, sondern auf dem neuen Fensterband auf.

Die heutigen, auf beiden Seiten grossen, ungeteilten und geschlossenen Dachflächen sollen gemäss den Plänen um das (nicht präzisierte) Mass der Fensterbänder angehoben werden. Zudem sollen die neuen Dachflächen im östlichen und im westlichen Teil eine unterschiedliche Neigung aufweisen. Die Firstlinie wird dadurch unterbrochen und liegt im westlichen Teil ca. 1.70 m höher als die bestehende. Im neu gewonnenen Dachraum sind Estriche mit Wohnnutzung geplant. Zudem sind auf den stadtseitigen Dachflächen sechs ebenfalls nicht vermasste, relativ grosse Dachflächenfenster eingezeichnet.

Gemäss den Aussagen der Architekten am Augenschein gibt es keinen Baubeschrieb und keine detaillierten Pläne des Vorhabens, die über die konkret geplanten Eingriffe näheren Aufschluss geben würden. Ob es detaillierte Gebäude- bzw. Massaufnahmen und entsprechende Pläne gibt, entzieht sich der Kenntnis der Kommission.

In den Baugesuchsplänen im Massstab 1:100 sind die zu erhaltenden Wände und Decken schwarz eingezeichnet, die abzubrechenden gelb und die neu zu erstellenden rot. Inwiefern sich die Schwarz-/Gelb-/Rot-Angaben in den Baugesuchsplänen mit den allgemeinen Angaben zum Umgang mit dem vorhandenen Baubestand im Formular decken, geht aus den Unterlagen nicht hervor. Zur Materialisierung werden lediglich indirekt Angaben gemacht, die sich mit den Aussagen im Gutachten des Bauingenieurs J._____ zu decken scheinen (Ersatz der Holzbalkendecken durch solche aus Beton, Ersatz der Holzständerwände durch solche aus Backstein oder Beton). Gemäss den Angaben im Baugesuchsformular (Eingang 20.10.2020) soll das Mauerwerk der oberirdischen Aussenmauern *"bestehend/saniert"* sein bzw. werden, die bestehenden Holzbalkendecken über UG und EG neu aus *"Holz/Beton"* materialisiert werden. Für die übrigen Decken über dem 1. Und dem 2. Obergeschoss wird das Material *"Beton"* genannt, zur *"Bauart"* der Innenwände und des neuen Dachstuhls werden im Baugesuchsformular keine Angaben verlangt und auch keine gemacht, lediglich *"Dachziegel"* ist als Material für die Dachendeckung erwähnt. Offen sind aufgrund des Projektstands die Zugänglichkeit zur Liegenschaft für das Bauvorhaben sowie die Bauinstallationsflächen.

Nach grundsätzlichen Bemerkungen zum Umgang mit dem baulichen Erbe, in welchem die Kommissionen in verschiedener Hinsicht auf die Publikation "Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz" der EKD aus dem Jahre 2007 Bezug nahmen (Gutachten ENHK/EKD, S. 8 f.), beurteilten die ENHK und die EDK das projektierte Vorhaben schliesslich wie folgt (Gutachten ENHK/EKD, S. 9 ff.):

Der geplante Umbau des Gebäudes R-Weg zz zur Schaffung von vier Wohneinheiten geht mit zahlreichen und massiven Eingriffen in die überlieferte Bausubstanz einher. Das bewilligte Bauprojekt sieht unter ande-

rem den Abbruch des Dachstuhls, ein unterschiedliches Anheben und Neigen der Dachflächen über dem Wohn- und ehemaligen Ökonomieteil sowie den Einbau eines Fensterbands zwischen Fassade und Dach vor, wobei das Fensterband stadtseitig auf der Aussenkante der oberen Laube dargestellt ist. Neben diesen für die Aussenwirkung wesentlichen Massnahmen sieht das bewilligte Bauprojekt auch den Einbau grosser Fensteröffnungen in die Nordfassade und die Vergrösserung der bestehenden Fenster- und Türöffnungen im Erdgeschoss der Südfassade vor. Diese baulichen Eingriffe stehen nach Ansicht der Kommissionen in einem grundsätzlichen Widerspruch zu den folgenden beiden für Ortsbild und Denkmalschutz konkretisierten Schutzziele: Die *"ungeschmälerte Erhaltung aller für die Lesbarkeit der historischen Entwicklung des Ortsbildes bedeutsamen Bauten und Anlageteile in Substanz und Wirkung"* und die *"ungeschmälerte Erhaltung der historischen Liegenschaft R-Weg zz in Substanz und Wirkung mitsamt der den Bau konstituierenden Gebäudeteile, namentlich Erhaltung der klassizistischen Südfassade, der Holzlauben im Norden, der für den Bau wesentlichen Primärstrukturen und des Gartens"*. Die geplante Gliederung der Nordfassade kommt einem Ersatz des historischen Mauerwerks nahe, da dieses nur fragmentarisch erhalten werden soll. Der heute für das Gebäude und seine Situation im Ortsbild von nationaler Bedeutung wesentliche strukturelle, materielle und visuelle Zusammenhalt von Gebäudesockel, Fassadengestaltung, Vordach und Dach ginge insbesondere mit der Einführung des Fensterbands zwischen Fassade und Dach sowohl stadt- als auch grabenseitig verloren. Der teilweise Abbruch des historischen Mauerwerks der Nordfassade und der ebenda geplante Einbau grosser Fensteröffnungen würde zusammen mit dem vorgesehenen Fensterband zu einer modernen Überformung des historischen Gebäudes führen. Die Wahrnehmung und Identität der Baute als geschichtliches Objekt würden dadurch zerstört und die Lesbarkeit der historischen Entwicklung des Ortsbildes wesentlich geschmälert. Die geplanten baulichen Eingriffe, namentlich die weitgehende Zerstörung des überlieferten Mauerwerks der Nordfassade, widersprechen auch der sowohl vom ISOS wie auch aus denkmalpflegerischer Sicht geforderten ungeschmälerten Erhaltung der überlieferten historischen Substanz bzw. der den Bau konstituierenden Gebäudeteile.

Zu einem analogen Schluss kommen die Kommissionen auch hinsichtlich der vorgesehenen Eingriffe in die Südfassade: Die Vergrösserung der Türen und Fenster im Erdgeschoss würde die ausgewogenen Proportionen der klassizistisch gestalteten Fassade verunklären und den Zeugniswert, der für das erkennende Betrachten und die Lesbarkeit der historischen Entwicklung des Ortsbildes wesentlich ist, schmälern. Der Ersatz der Holztüre durch ein zweiflügeliges Fenster würde einen bedeutenden Substanzverlust zur Folge haben, den Charakter der Fassade verändern und, zusammen mit dem Fensterband zwischen Fassade und Dach, auch hier zu einer modernen Überformung der historischen Fassade führen, die mit den oben erwähnten Schutzziele nicht zu vereinbaren ist.

Das Bauvorhaben sieht zur Schaffung der vier geplanten Wohneinheiten eine Neuorganisation der Grundrisse sowie den Ersatz des Treppenhauses durch den Einbau neuer Treppen- und Liftanlagen vor. Bescheidene Eingriffe in die Binnengliederung stellen per se noch keine schwere Beeinträchtigung dar. Zur angemessenen, denkmalverträglichen Nutzung historisch wertvoller Bausubstanz muss jedoch eine gewisse Suffizienz in Hinsicht auf zeitgemässe Standards vorausgesetzt werden. Aus fachlicher Sicht der Kommissionen nimmt der konzeptionelle Ansatz der neuen

räumlichen und strukturellen Disposition kaum Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende Bausubstanz. Aus den Baugesuchsplänen vom 02.11.2021 geht hervor, dass die Position und die Form der neuen Treppen- und Liftanlage sowie die damit verbundene Neuorganisation des Grundrisses den Abbruch von zahlreichen Wänden, die zum Teil eine tragende Funktion haben, zur Folge hätte. Die Transformation der Nordfassade legt zudem nahe, dass die Holzbalkendecke einen Teil ihrer Auflager verlieren würde. Hinzu kommt, dass Lage und Form der neuen Treppen und der Liftanlage die räumliche und statische Konzeption des bestehenden Bauwerks kaum zu berücksichtigen scheinen, so dass die Angaben im Gutachten J._____ und bzw. im Baugesuchformular von 2020, wonach die bestehenden Holzbalkendecken entgegen den genehmigten Baugesuchsplänen abgebrochen und durch neue Bauteile in Stahlbeton ersetzt werden sollen, eher wahrscheinlich erscheinen.

Aufgrund der widersprüchlichen Angaben zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz im Baugesuchformular und in den Baueingabeplänen und dem damit verbundenen Mangel an Planungsgenauigkeit ergeben sich erhebliche Zweifel, ob die Angaben in den Baugesuchsakten hinsichtlich Abbrüchen, Neubauten und zu erhaltender Bausubstanz den tatsächlichen Auswirkungen der Eingriffe auf den historischen Bestand entsprechen. Beim heutigen Informationsstand gehen die Kommissionen davon aus, dass das Projekt faktisch einem Neubau gleichkommt, in den einzelne historische Elemente wie z.B. die modern überformte Südfassade sowie Mauerfragmente integriert werden sollen.

In der vorgesehenen Erhöhung und Zweiteilung des Dachfirsts über dem ehemaligen Wohnteil sehen die Kommissionen keine Beeinträchtigung hinsichtlich des Schutzziels der *"ungeschmälerten Erhaltung der vielgestaltigen Silhouette und Gliederung der Häuserzeile zwischen R-Weg und S-Weg"*, da der Fussabdruck des Wohnhauses und die vielgestaltige Silhouette der Dachlandschaft erhalten bleiben. Auch die *"ungeschmälerte Erhaltung der historischen Bebauungsstruktur"* der ganzen Häuserzeile sowie die *"ungeschmälerte Erhaltung der Strassen und Gassen beidseits der Häuserzeile wie auch der für die Aussenwirkung der Altstadt bedeutenden Gärten und Freiräume im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens in Substanz und Wirkung"* werden durch das Bauvorhaben nicht in Frage gestellt. Auch auf die Denkmäler im Nahbereich des Objektes R-Weg zz hat das Vorhaben keine Auswirkungen, da die geplanten baulichen Eingriffe im Verhältnis zur gesamten Häuserzeile von eher lokaler Wirkung sind.

Gestützt auf den Augenschein, die in Kapitel 3 beschriebenen Qualitäten und ermittelten Werte des Ortsbildes von Lenzburg und der Baute R-Weg zz sowie auf die konkretisierten Schutzziele kommen die Kommissionen in gesamthafter Betrachtung zum Schluss, dass das Bauvorhaben sowohl aus denkmalpflegerischer als auch aus ortsbildlicher Sicht eine schwerwiegende Beeinträchtigung darstellen würde.

Die Kommissionen stellen fest, dass das vorliegende Vorhaben in verschiedener Hinsicht nicht dazu geeignet ist, den ungeschmälerten Erhalt des Ortsbilds von nationaler Bedeutung sowie der historischen Liegenschaft R-Weg zz sicherzustellen und auch dem Gebot der grösstmöglichen Schonung nicht entspricht. Die von aussen her sichtbaren Eingriffe stehen einzeln wie auch in der Summe im Widerspruch zur Lesbarkeit des historischen Kontexts des Objektes in sich wie auch zur gewachsenen Häuserzeile zwischen Altstadt (R-Weg) und S._____: die Vergrösse-

rung der Fenster im Erdgeschoss an der Südfassade zum S._____ hin, die grossen Fensteröffnungen in der Fassade an der Nordfassade zum R-Weg hin, sowie auf beiden Seiten die neu vorgesehenen Bandfenster zwischen Fassaden und Dachtraufen, das Anheben des Dachs und die relativ grossen Öffnungen innerhalb der stadtseitigen Dachtraufen sind weder mit dem historischen Gebäude noch mit dem Ortsbild verträglich.

Die Kommissionen beantragen deshalb, das Vorhaben grundsätzlich zu überdenken und einen mit den in Kapitel 3.3 konkretisierten Schutzzielen zu vereinbarenden Lösungsansatz zu entwickeln, der von der vorgefundenen Bausubstanz ausgeht und diese in angemessener Weise weiterentwickelt.

Auf der Basis der Unterlagen sowie der Ergebnisse des Augenscheins gelangten die Kommissionen zum Schluss, dass das Vorhaben zu einer schwerwiegenden zusätzlichen Beeinträchtigung des Ortsbildteils G 1 des Ortsbilds von nationaler Bedeutung sowie der historischen Liegenschaft R-Weg zz als wesentlicher Bestandteil der südlichen Häuserzeile zwischen R-Weg und S-Weg führen werde. Das Bauvorhaben entspreche weder der von Art. 6 NHG geforderten ungeschmälerten Erhaltung noch der grösstmöglichen Schonung. Die Kommissionen beantragten, das Vorhaben grundsätzlich zu überdenken und einen mit den konkretisierten Schutzzielen (siehe oben) zu vereinbarenden Lösungsansatz zu entwickeln, der von der vorgefundenen Bausubstanz ausgehe (Gutachten ENHK/EKD, S. 11). Die vom Verwaltungsgericht gestellten Fragen wurden schliesslich unter Verweis auf die entsprechenden Kapitel des Gutachtens beantwortet (Gutachten ENHK/EKD, S. 12).

5.3.

Im Ergebnis vermag das Bauvorhaben nach Ansicht der Kommissionen somit nicht zu genügen. Mit dem geplanten Projekt würden die Altstadt von Lenzburg als ISOS-Schutzobjekt (Gebiet G 1) und die historische Liegenschaft R-Weg zz als wesentlicher Bestandteil der südlichen Häuserzeile zwischen R-Weg und S-Weg schwerwiegend beeinträchtigt. Ein Abweichen von dieser Auffassung der beiden Fachkommissionen würde sich nach ständiger Rechtsprechung nur dann rechtfertigen, wenn triftige Gründe vorliegen, etwa dort, wo gewichtige, zuverlässig begründete Tatsachen oder Indizien die Überzeugungskraft des Gutachtens ernstlich erschüttern bzw. die Expertise irrtümliche tatsächliche Feststellungen, Lücken oder Widersprüche enthält (vgl. oben Erw. II/5.1.1 [2. Absatz]; Urteil des Bundesgerichts 1C_893/2013 vom 1. Oktober 2014, Erw. 5.3.3; LEIMBACHER, a.a.O., N. 12 zu Art. 17a i.V.m. N. 20 zu Art. 7). Der Stadtrat und die Beschwerdegegner kritisieren das Gutachten in verschiedener Hinsicht:

Zunächst beanstanden sie, das Gutachten beruhe auf einer vor 40 Jahren aufgenommenen, veralteten Beurteilungsgrundlage (vgl. Stellungnahme Stadtrat vom 22. April 2024, S. 6 f.; Stellungnahme Beschwerdegegner

vom 24. April 2024, S. 13 f.). Dass im Gutachten als Grundlage der ISOS-Beschrieb aus dem Jahre 1986 herangezogen wurde (vgl. Gutachten ENHK/EKD, S. 2), trifft zwar zu. Bei der Beschreibung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung wurde indes auch auf diverse seit dem Zeitpunkt der Ortsbildaufnahme vorgenommene Veränderungen bzw. Eingriffe jüngerer Datums Bezug genommen (vgl. Gutachten ENHK/EKD, S. 4 f.). Anlässlich des Augenscheins konnten sich die Kommissionen zudem ein Bild von der heutigen Situation machen. Der Vorwurf, die Kommissionen hätten auf eine veraltete Beurteilungsgrundlage abgestellt und nicht die aktuelle Situation beurteilt, ist nicht gerechtfertigt.

Die Beschwerdegegner bringen vor, es mache keinen Sinn, wenn die Gutachter das "mittelalterliche Ortsbild von nationaler Bedeutung" als Massstab nähmen, ohne die konkreten Verhältnisse und Entwicklungen zu berücksichtigen. Im Gebäude am R-Weg zz seien keine Bauteile oder Materialien aus dem Mittelalter gefunden worden. Das Gebäude sei 1874 neu gebaut und später mehrmals stark umgebaut worden, welche Veränderungen die ENHK und EKD negierten (Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 13 f., 15). Dieser Vorhalt trifft nicht zu, wurde doch auch im Gutachten festgehalten, der Bau R-Weg zz sei 1874 erstellt worden, ebenso wurden im Gutachten die späteren Umbauten beschrieben und berücksichtigt (siehe Gutachten ENHK/EKD, S. 5 ff.). Nicht zu beanstanden ist im Weiteren, dass im Gutachten bei der Beschreibung des R-Wegs u.a. ausgeführt wurde, die im ISOS-Beschrieb betonten "variationsreichen Raumbildungen mit Höfen und Passagen", die "teilweise durch hölzerne Lauben" gegliederten Fassaden und der den Bauten zugeschriebene "gewerblich-handwerkliche Charakter" seien nach wie vor erlebbar (Gutachten ENHK/EKD, S. 4). Angesichts der am Augenschein gewonnenen Eindrücke kann das Gericht diese Feststellung durchwegs nachvollziehen. Dass in den Gebäuden allenfalls keine oder kaum mehr gewerblich-handwerkliche Betriebe vorhanden sind, ändert am Charakter dieser Bauten nichts. Nicht stichhaltig ist im Übrigen der Einwand der Beschwerdegegner, wonach in den Schlussfolgerungen des Gutachtens (S. 11) die Veränderungen (an Gebäuden und in der Nutzung) (Gutachten ENHK/EKD, S. 4) am R-Weg "völlig ausgeklammert" bzw. "vernachlässigt" worden seien (Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 14, 15). Unter den "Schlussfolgerungen" (Gutachten ENHK/EKD, S. 11) wurde lediglich das Ergebnis der Begutachtung festgehalten. Im Rahmen der Begutachtung waren sich die Kommissionen der Veränderungen – wie bereits dargelegt – bewusst.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdegegner (vgl. Stellungnahme Beschwerdeführer vom 24. April 2024, S. 15) wird im Gutachten auch nicht gefordert, dass "verglaste Lauben mit Rollläden" oder ein "ausser zum Abstellen von Autos ungenutztes Erdgeschoss" beibehalten werden müssen und heute Anpassungen nicht mehr zulässig sind. In Bezug auf "ver-

glaste Lauben" wurde im Gutachten bei der Beschreibung des Bauvorhabens lediglich festgehalten, anhand der Schattierung des Fassadenplans und der eingezeichneten Fensterflügel scheine für die Laube im 1. Obergeschoss eine Verglasung vorgesehen zu sein, im 2. Obergeschoss nicht (Gutachten ENHK/EKD, S. 8). Mit Blick auf den Plan "Fassade R-Weg 1:100", vom 2.11.2021 erscheint diese Einschätzung bzw. Feststellung einleuchtend. Soweit die Beschwerdegegner im Nachgang zum Gutachten nun vorbringen, im Bauvorhaben seien "unverglaste" Holzlauben vorgesehen (vgl. Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 18), wirft dies Fragen hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit der eingereichten Baugesuchs- bzw. Planunterlagen auf. Von Rollläden an den Holzlauben war im Gutachten im Übrigen keine Rede.

Der Stadtrat bringt vor, die ENHK und die EKD hätten das bewilligte Bauvorhaben offensichtlich falsch interpretiert. Sie gingen letztlich davon aus, dass das Projekt faktisch einem Neubau gleichkomme, in den einzelne historische Elemente wie z.B. die modern überformte Südfassade sowie Mauerfragmente integriert werden sollten. Damit lege die Kommission ein fiktives Bauvorhaben zugrunde, das so klarerweise nicht Gegenstand der Bewilligung sei (Stellungnahme Stadtrat vom 22. April 2024, S. 7 f.). Auch die Beschwerdegegner räumen ein, die Kommissionen machten zu Statik und (Teil-)Abbrüchen spekulative Annahmen und unbegründete Unterstellungen. Massgebend für die Beurteilung seien die bewilligten Pläne (Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 19). Von den bewilligten Plänen gingen bei der Begutachtung auch die ENHK und die EKD aus. Sie stellten dabei aber (zu Recht) fest, dass aus den Unterlagen nicht hervorgeht, inwiefern sich die Schwarz-/Gelb-/Rot-Angaben in den Baugesuchsplänen mit den allgemeinen Angaben zum Umgang mit dem vorhandenen Baubestand im Baugesuchsformular decken. Die Kommissionen führten aus, zur Materialisierung würden lediglich indirekt Angaben gemacht, die sich mit den Aussagen im Gutachten des Bauingenieurs J._____ zu decken schienen (Ersatz der Holzbalkendecken durch solche aus Beton, Ersatz der Holzständerwände durch solche aus Backstein oder Beton). Gemäss den Angaben im Baugesuchsformular (Eingang 20. Oktober 2020) solle das Mauerwerk der oberirdischen Aussenmauern "bestehend/ saniert" sein bzw. werden, die bestehenden Holzbalkendecken über dem Untergeschoss und dem Erdgeschoss neu aus "Holz/Beton" materialisiert werden. Für die übrigen Decken über dem 1. und 2. Obergeschoss werde das Material "Beton" genannt, zur "Bauart" der Innenwände und des neuen Dachstuhls würden in Baugesuchsformular keine Angaben verlangt und auch keine gemacht, lediglich "Dachziegel" sei als Material für die Dacheindeckung erwähnt (siehe Gutachten ENKH/EKD, S. 8). Aus fachlicher Sicht nehme der konzeptionelle Ansatz der neuen räumlichen und strukturellen Dispositionen kaum Bezug auf die vorhandene und zu erhaltende Bausubstanz. Aus den Baugesuchsplänen vom 2. November 2021 gehe hervor, dass die Position und die Form der

neuen Treppen- und Liftanlage sowie die damit verbundene Neuorganisation des Grundrisses den Abbruch von zahlreichen Wänden, die z.T. eine tragende Funktion hätten, zur Folge hätte. Die Transformation der Nordfassade lege zudem nahe, dass die Holzbalkendecke einen Teil ihrer Auflieger verlieren würde. Hinzu komme, dass Lage und Form der neuen Treppen und der Liftanlage die räumliche und statische Konzeption des bestehenden Bauwerks kaum zu berücksichtigen schienen, sodass die Angaben im Gutachten J._____ und bzw. im Baugesuchsformular 2020, wonach die bestehenden Holzbalkendecken entgegen den genehmigten Baugesuchsplänen abgebrochen und durch neue Bauteile in Stahlbeton ersetzt werden sollten, eher wahrscheinlich seien (Gutachten ENHK/EKD, S. 10). Aufgrund der widersprüchlichen Angaben zum Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz im Baugesuchsformular und in den Baueingabeplänen und dem damit verbundenen Mangel an Planungsgenauigkeit ergäben sich erhebliche Zweifel, dass die Angaben in den Baugesuchsplänen hinsichtlich Abbrüchen, Neubauten und zu erhaltender Bausubstanz den tatsächlichen Auswirkungen der Eingriffe auf den historischen Bestand entsprächen. Beim heutigen Informationsstand gingen die Kommissionen daher davon aus, dass das Projekt faktisch einem Neubau gleichkomme, in dem einzelne historische Elemente wie z.B. die modern überformte Südfassade sowie Mauerfragmente integriert werden sollten (Gutachten ENHK/ EKD, S. 10 f.). Vor diesem Hintergrund erweist es sich daher als zu kurz gegriffen, wenn der Stadtrat und die Beschwerdegegner einzig und allein die bewilligten Pläne als massgebend bezeichnen und die von der ENHK und der EKD zu Recht dargelegten Widersprüche und Unklarheiten ausblenden. Wären einzig die bewilligten Pläne massgebend, hätte im Dispositiv der Baubewilligung nicht festgehalten werden müssen, dass (u.a.) die wesentlichen Elemente der Primärstruktur soweit möglich zu erhalten bzw. konstruktiv zu integrieren seien und eine Auskernung ausgeschlossen sei (Akten Beschwerdeverfahren, act. 45 [Baubewilligung, Dispositiv-Ziffer 3]). An der Augenscheinsverhandlung vom 18. Oktober 2023 ergab sich denn auch, dass nach dem Konzept der Bauherrschaft z.B. über die Frage, ob die in den Plänen "schwarz" eingetragenen Decken tatsächlich erhalten bleiben, erst während der Bauarbeiten definitiv entschieden werden soll, auch wenn es Ziel sei, sie möglichst zu erhalten. Die Architekten bestätigten, es sei ein fortlaufender Prozess, der sich erst während des Baus akzentuiere und zeige (vgl. Protokoll Verwaltungsgericht vom 18. Oktober 2023, S. 7 f.). Daran ändert letztlich nichts, dass es gemäss Stadtrat einer Bewilligung bedürfte, wenn die Decken abgebrochen werden sollten (Protokoll Verwaltungsgericht vom 18. Oktober 2023, S. 9; vgl. auch Akten Beschwerdeverfahren, act. 51 [Baubewilligung, Dispositiv-Ziffer 20.1], 108).

Hinsichtlich des von der ENHK und der EKD aufgestellten Schutzziels "Ungeschmälerte Erhaltung der historischen Liegenschaft R-Weg zz in Substanz und Wirkung mitsamt der den Bau konstituierenden Gebäude-

teile, namentlich Erhaltung der klassizistischen Südfassade, der Holzlauben im Norden, der für den Bau wesentlichen Primärstrukturen und des Gartens" beanstanden der Stadtrat und die Beschwerdegegner, dass mit dem geforderten Substanzschutz die rechtlichen Grundlagen verlassen würden und mehr gefordert werde, als die ISOS-Schutzziele bezweckten. Ortsbildschutz schütze das Ortsbild und nicht die Substanz. Das Gebäude stehe nicht unter Denkmalschutz (vgl. Stellungnahme Stadtrat vom 22. April 2024, S. 8 f.; Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 18, 20). Dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht, trifft zu. Die Liegenschaft R-Weg zz liegt jedoch in einem ISOS-Gebiet mit dem (höchstmöglichen) Erhaltungsziel A. Gemäss Erläuterungsblatt ISOS gilt für ein Gebiet mit Erhaltungsziel A: "Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen." (siehe bereits oben Erw. II/3.1). Dem entspricht, dass am Augenschein auch seitens der Kommissionen einleitend erläutert wurde, dass das ISOS nicht nur Fassade sei, sondern auch die Substanz, besonders beim Erhaltungsziel A. Deshalb arbeite die ENHK hier intensiv mit der EKD zusammen (vgl. Protokoll Verwaltungsgericht vom 18. Oktober 2023, S. 4). Der beim erwähnten ISOS-Schutzziel u.a. aufgeführte Erhalt der Substanz ist mit Blick auf die Erläuterungen zum ISOS durchaus nachvollziehbar und schlüssig. Es ist im Übrigen in gewisser Weise widersprüchlich, wenn der Stadtrat im Baubewilligungsentscheid ausführt, mit "Erhalten der Substanz" gemäss Erhaltungsziel A sei nur der integrale Erhalt der äusseren, das Ortsbild prägenden Substanz gemeint (vgl. Akten Beschwerdeverfahren, act. 30), einige Seiten später aber festhält, er teile aber die Auffassung der kantonalen Denkmalpflege, dass eine eigentliche Auskernung nicht bewilligungsfähig sei (vgl. Akten Beschwerdeverfahren, act. 32, siehe auch act. 45 [Baubewilligung, Dispositiv-Ziffer 3]).

Die vom Stadtrat und den Beschwerdegegnern vorgebrachten Kritikpunkte stellen somit keine triftigen Gründe dar, welche ein Abweichen vom Gutachten der ENKH und der EKD rechtfertigen würden. Auch sonst sind keine gewichtigen, zuverlässig begründeten Tatsachen oder Indizien ersichtlich, welche die Überzeugungskraft des Gutachtens der beiden Fachkommissionen ernsthaft zu erschüttern vermöchten. Die Schlussfolgerungen der ENHK und der EKD basieren auf einem sachlich fundierten, schlüssigen und objektiv nachvollziehbaren Gutachten. Anlässlich des Augenscheins verschafften sich die Experten vor Ort ein Bild über die Situation. Das Gericht hat keinen Anlass, die Einschätzungen der Experten zu beanstanden, zumal es auf die Bauherrschaft zurückfällt, dass die Bauseuchsunterlagen relevante Fragen nicht beantworten bzw. offen lassen. Es besteht kein Anlass, von den im Gutachten vorgenommenen fachwissenschaftlichen Feststellungen abzuweichen.

6.

6.1.

Wie erörtert, findet das ISOS im vorliegenden Baubewilligungsverfahren keine direkte Anwendung. Von Bedeutung ist es aber dennoch, da die ISOS-Schutzanliegen bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des Baurechts sowie bei im Einzelfall erforderlichen Interessenabwägungen zu berücksichtigen sind (siehe Erw. II/3.2.1 und 3.2.2. letzter Absatz).

6.2.

Vor dem Hintergrund der ISOS-Schutzziele (siehe Gutachten ENHK/EKD, S. 7) ist das in Art. 11 Abs. 2 BO statuierte grundsätzliche Abbruchverbot im Sinne der Erhaltung der Liegenschaft auszulegen. Das Abbruchverbot bezweckt gerade, dass das schutzwürdige Objekt bzw. Ortsbild erhalten bleibt und nicht beeinträchtigt wird. Die dem Gemeinderat eingeräumte Möglichkeit, vom grundsätzlichen Abbruchverbot nach Anhören der zuständigen Kommission abzuweichen (worunter auch ein Teilabbruch fällt), muss folglich – im Sinne einer eigentlichen Ausnahmegewilligung – restriktiv angewandt werden. Zwar kommt den lokalen Behörden bei der Auslegung und Anwendung kommunalen Rechts ein Ermessensspielraum (Gemeindeautonomie) zu. Dieser wird aber durch übergeordnete Vorgaben, wie es die Schutzziele der ISOS-Objekte sind, eingeschränkt (siehe oben Erw. II/4.2). Besondere Gründe, welche vorliegend einen Abbruch oder einen weitgehenden Teilabbruch rechtfertigen würden, können nicht erkannt werden. Dass die Liegenschaft z.B. bei objektiver Betrachtung nicht mehr erhalten oder ein angemessenes Wohnen nicht ermöglicht werden kann, ist nicht ersichtlich. Wie sich am Augenschein zeigte, handelt es sich nicht um ein verfallenes Gebäude. Nach Einschätzung des Verwaltungsgerichts erscheint eine sinnvolle Ertüchtigung mit zumutbarem Aufwand auch möglich, ohne dass das Projekt faktisch einem Neubau (welcher implizit mit einem Abbruch bzw. einem weitgehenden Teilabbruch des Bestehenden) gleichkommt, was sich – wie oben dargelegt (Erw. II/5.3) – aufgrund der Baugesuchsunterlagen nicht ausschliessen lässt. Angesichts des ISOS-Erhaltungsziels A sowie der von der ENHK und der EKD konkretisierten Schutzziele kommt dem Interesse am Erhalt (und damit am Nichtabbruch) der Liegenschaft R-Weg zz sehr hohes Gewicht zu. Es überwiegt die von der Bauherrschaft geltend gemachten gegenläufigen Interessen "Verdichtung, Wohnkomfort, Lebendigkeit der Altstadt, Gebäudesicherheit/-physik, Kosteneffizienz etc." (vgl. Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 21), welche ohnehin zu relativieren sind, da ihnen grossteils auch bei einem Ertüchtigungsprojekt, welches nicht einem faktischen Neubau gleichkommt, Rechnung getragen werden kann. Dass in der Altstadtzone gewisse Abstriche gemacht werden müssen, muss im Übrigen hingenommen werden. Die ENHK und die EKD weisen zu Recht darauf hin, dass zur angemessenen, denkmalverträglichen Nutzung historischer Bausubstanz "eine gewisse Suffizienz in Hinsicht auf zeitgemässe Standards vorausgesetzt werden muss" (vgl.

Gutachten ENHK/EKD, S. 10). Da gemäss der Einschätzung der ENHK und der EKD beim Bauvorhaben ein faktischer Neubau nicht ausgeschlossen werden kann, geht diesem konsequenterweise ein Abbruch oder zumindest ein weitgehender Teilabbruch voraus, welcher mit Art. 11 Abs. 2 BO nicht vereinbar ist.

6.3.

Selbst wenn man das Vorhaben mit Art. 11 Abs. 2 BO als vereinbar erachten würde (siehe aber soeben Erw. II/6.2), führte dies zu keinem anderen Ergebnis. Denn auch bei der Beurteilung, ob sich das Bauvorhaben "sinnvoll in das Stadt- und Strassenbild" einfügt (vgl. Art. 11 Abs. 3 BO), sich das Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnet, dass eine "gute Gesamtwirkung entsteht" (§ 42 Abs. 1 BauG) und die Baute insbesondere keine Orts-, Quartier- und Strassenbilder beeinträchtigt (vgl. § 42 Abs. 2 BauG), ist dem ISOS Rechnung zu tragen. Der Ermessensspielraum der lokalen Behörden bei der Auslegung und Anwendung kommunaler Bestimmungen sowie der Anwendung von Ästhetikvorschriften (Gemeindeautonomie) wird auch hier durch die übergeordneten ISOS-Schutzziele beschränkt (vgl. Erw. II/4.2). Gemäss den Feststellungen der ENHK und der EKD führt das Vorhaben zu einer schwerwiegenden (zusätzlichen) Beeinträchtigung des Ortsbildteils G 1 des Ortsbilds von nationaler Bedeutung sowie der historischen Liegenschaft R-Weg zz als wesentlicher Bestandteil der südlichen Häuserzeile zwischen R-Weg und S-Weg (vgl. Gutachten ENHK/EKD, S. 9 ff., namentlich S. 11). Dies bedeutet, dass das Bauprojekt mit § 42 Abs. 2 BauG ("Bauten [...] dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht beeinträchtigen") nicht vereinbar sein kann. Aufgrund der schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbilds von nationaler Bedeutung lässt sich auch nicht davon sprechen, dass sich das Vorhaben "sinnvoll in das Stadt- und Strassenbild" einfügt (vgl. § 11 Abs. 3 BO), ebenso wenig davon, dass sich das Gebäude hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnet, dass "eine gute Gesamtwirkung entsteht" (vgl. § 42 Abs. 1 BauG).

6.4.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass das Bauvorhaben mit den rechtlichen Vorgaben zum Ortsbildschutz nicht vereinbar ist. Es verstösst gegen § 11 Abs. 2 und 3 BO sowie gegen § 42 Abs. 1 und 2 BauG. Der Stadtrat hat den übergeordneten ISOS-Interessen bei der Auslegung und Anwendung der kommunalen Bestimmungen sowie der Anwendung der Ästhetikvorschriften nicht gebührend Rechnung getragen und das ihm zustehende Ermessen insoweit in unhaltbarer Weise angewandt. Wäre er korrekt vorgegangen, hätte er das Baugesuch abweisen müssen. Das Vorhaben ist nicht bewilligungsfähig.

Damit erübrigt es sich zu prüfen, ob und auf welcher rechtlicher Basis z.B. die geplante Erhöhung der bestehenden Gebäudehöhe zulässig sein könnte.

7.

7.1.

Die Beschwerdegegner bringen vor, sie hätten zusammen mit ihrem Architekten in zahlreichen Gesprächen mit dem Bauverwalter, mit dem für das Bauressort verantwortlichen Stadtrat, mit dem Denkmalpfleger H._____ und mit den Vertretern des Aargauer Heimatschutzes ein Projekt erarbeitet, mehrmals angepasst und dann als Grundlage für das Baugesuch im Oktober/Dezember 2020 eingereicht. Dieser Prozess habe rund zwei Jahre gedauert und habe Kosten von rund Fr. 200'000.00 verursacht. Sie hätten alle vorgeschriebenen und möglichen Abklärungen bezüglich des Ortsbildes vorgenommen. Die Auskünfte der zuständigen Behörden zum in der Altstadt von Lenzburg Zulässigen seien korrekt gewesen. Die Beschwerdegegner hätten auch andere Fachleute und Interessierte involviert. Sie hätten gestützt darauf alles unternommen, um ein der historischen Altstadt von Lenzburg angepasstes, den Wohnbedürfnissen gerechtes, finanziell tragbares und bewilligungsfähiges Bauvorhaben zu erarbeiten. Sie dürften sich auf die Erkenntnisse aus der Zusammenarbeit mit den Behörden und Fachgremien verlassen. Das sei auch Ausfluss des verfassungsmässigen Anspruchs auf Treu und Glauben. Die Beschwerdegegner seien in ihrem Vertrauen auf die bisherige Praxis der Baubewilligungsbehörde und die erhaltenen Auskünfte zu schützen (vgl. Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 10 ff.).

7.2.

7.2.1.

Nach Art. 9 BV hat jede Person Anspruch darauf, von den staatlichen Organen nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Zur Wahrung dieses Anspruchs können behördliche Zusicherungen oder Auskünfte unter Umständen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtssuchenden gebieten. Der damit gewährte Schutz des Vertrauens in behördliches Handeln setzt namentlich voraus, dass die Zusicherung vorbehaltlos erteilt wurde, sie sich auf eine konkrete Angelegenheit bezog, die Behörde hierfür zuständig war oder der Rechtsuchende sie aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte, er die Unrichtigkeit der Zusicherung nicht ohne weiteres erkennen konnte und er im Vertrauen darauf Dispositionen traf, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können (BGE 146 I 105, Erw. 5.1.1; 137 II 182, Erw. 3.6.2; vgl. auch BGE 131 V 472, Erw. 5; 121 II 473, Erw. 2c). Unter diesen Umständen kann der Bürger grundsätzlich verlangen, dass die Behörde sich an ihre Zusicherungen hält und dazu im Widerspruch stehende Anordnungen unterlässt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_598/2018 vom 18. Oktober

2019, Erw. 3.4 mit Hinweisen). Indessen können behördliche Zusicherungen nur bindend sein, solange die Behörde die Zusicherung auch halten kann. Die Bindung an Zusicherungen entfällt daher, wenn ihr eine nachträgliche Gesetzesänderung entgegensteht (BGE 131 II 627, Erw. 6.1). Die behördlichen Antworten auf Voranfragen können, ohne den Einbezug der einspracheberechtigten Personen keine bindende Wirkung haben, da damit zu rechnen ist, dass unter Berücksichtigung ihrer Einwände im Baubewilligungsverfahren ein von der Rechtsauskunft abweichender Entscheid ergeht (Urteile des Bundesgerichts 1C_36/2020 vom 20. August 2020, Erw. 1.6, 1C_598/2018 vom 18. Oktober 2019, 1C_205/2015 vom 29. Oktober 2015, Erw. 5.4).

7.2.2.

Auch wenn die Beschwerdegegner im Rahmen des Planungsprozesses auf die Behörden zugegangen sind, Gespräche geführt und seitens der Behörden allenfalls Auskünfte erteilt wurden, konnten solche Auskünfte keine bindende Wirkung haben, da sie ohne Einbezug der einspracheberechtigten Personen – wie der heutigen Beschwerdeführer – erfolgten. Es musste damit gerechnet werden, dass unter Berücksichtigung ihrer Einwände im Baubewilligungsverfahren (oder im darauffolgenden Rechtsmittelverfahren) ein von der Rechtsauskunft abweichender Entscheid ergeht. Ein Anspruch auf Vertrauensschutz fällt daher ausser Betracht. Die weiteren Voraussetzungen des Vertrauensschutzes müssen unter diesen Umständen nicht geprüft werden.

7.3.

7.3.1.

Soweit die Beschwerdegegner vorbringen, sie hätten auf die bisherige Praxis der Baubewilligungsbehörde vertraut, ist unklar, ob sie sich gleichzeitig auf das Rechtsgleichheitsgebot berufen. Nach der Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewandt worden ist, gibt dem Bürger grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht aber dann grundsätzlich Anspruch, wenn die Behörde eine eigentliche gesetzwidrige Praxis entwickelt hat und es ablehnt, diese aufzugeben. Selbst wenn die Voraussetzungen für eine unrechtsgleiche Behandlung erfüllt sind, können öffentliche oder berechnete Interessen Dritter entgegenstehen (statt vieler: BGE 146 I 105, Erw. 5.3.1; 126 V 390, Erw. 6a; AGVE 2010, S. 153, Erw. 3.3). Die Anwendung der Gleichbehandlung im Unrecht setzt als Vorbedingung voraus, dass die zu beurteilenden Sachverhalte identisch oder zumindest ähnlich sind (BGE 126 V 390, Erw. 6a).

Die Berufung auf Gleichbehandlung im Unrecht ist namentlich dann nicht zulässig, wenn eine Behörde bisher eine gesetzwidrige Praxis geübt hat, diese durch eine Rechtsmittelinstanz als unzulässig beurteilt worden ist und – was in der Regel zutrifft – anzunehmen ist, die Behörde werde sich in Zukunft an die durch die obere Instanz festgelegte Praxis halten. Äussert sich die Verwaltung nicht über ihre Absicht, ist anzunehmen, sie werde aufgrund der Erwägungen des richterlichen Urteils zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen (AGVE 2010, S. 153, Erw. 3.4.2).

7.3.2.

Ob und inwiefern der Stadtrat eine langjährige kommunalen Praxis zu (Teil-)Abbrüchen, Erschliessung über ein gemeinsames Treppenhaus und Dachausbau mit geringfügiger Erhöhung hat, wie die Beschwerdegegner vorbringen (vgl. Stellungnahme Beschwerdegegner vom 24. April 2024, S. 10, ferner, S. 16 f.), ist gestützt auf die vorhandenen Akten und Angaben wenig klar. Sollte eine rechtswidrige Praxis tatsächlich bestehen, dürfte aber angenommen werden, dass die kommunalen Behörden gestützt auf die Erwägungen des vorliegenden Entscheids zu einer gesetzmässigen Praxis übergehen. Hinzu kommt, dass der Einwohnerrat am 26. Oktober 2023 die totalrevidierte Bau- und Nutzungsordnung (revidierte BNO) beschlossen hat (siehe bereits Erw. II/2). Die revidierte BNO ist zwar noch nicht in Kraft, ihr kann jedoch entnommen werden, dass nach der neuen Bestimmung von § 16 Abs. 3 revidierte BNO in der Altstadtzone Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen zu erhalten sind und nicht abgebrochen werden dürfen; der Stadtrat kann nach Anhörung der zuständigen Kommission Ausnahmen bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist, was mit einem entsprechenden Fachgutachten eines unabhängigen Fachgutachters nachzuweisen ist. Weiter ist in der revidierten BNO vorgesehen, dass die in der Altstadt üblichen Volumen und Merkmale zu erhalten und wenn möglich wiederherzustellen sind, wie u.a. "die inneren Strukturen wie konstruktive Bauteile und Tragstrukturen" (vgl. § 16 Abs. 4 3. Spiegelstrich revidierte BNO). Eine allfällige rechtswidrige Praxis müsste insoweit auch vor diesem Hintergrund demnächst – d.h. sobald die am 26. Oktober 2023 vom Einwohnerrat beschlossene, revidierte BNO in Kraft tritt – eingestellt werden.

Unabhängig davon stünden der Anwendung einer rechtswidrigen Praxis im Übrigen auch überwiegende öffentliche Interessen entgegen, da bei der Interessenabwägung den sehr gewichtigen Interessen am Erhalt des im ISOS mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) eingetragenen Ortsbilds von nationaler Bedeutung Rechnung getragen werden müsste (Erw. II/3.2.1, 3.2.2 letzter Absatz, sowie Erw. 4.2).

Aus dem Rechtsgleichheitsgebot lässt sich somit nichts zugunsten der Beschwerdegegner ableiten.

8.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als begründet, weshalb sie gutzuheissen ist. Die angefochtene Baubewilligung vom 10. August 2022 (inkl. der Zustimmung des BVU, Abteilung für Baubewilligungen, vom 17. Januar 2022) 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).

1.2.

Entsprechend dem Verfahrensausgang haben die obsiegenden Beschwerdeführer keine Verfahrenskosten zu tragen. Neben den Beschwerdeführern haben vor Verwaltungsgericht die Beschwerdegegner (§ 13 Abs. 2 lit. b i.V.m. Abs. 1 lit. a VRPG) und die Vorinstanzen (§ 13 Abs. 2 lit. e VRPG) Parteistellung. Da kein Grund gemäss § 31 Abs. 2 Satz 2 VRPG vorliegt, haben die Beschwerdegegner die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten zu bezahlen.

2.

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).

2.2.

Da die Beschwerdegegner und die Vorinstanzen unterliegen, haben sie keinen Anspruch auf Parteikostenersatz. Die Beschwerdeführer obsiegen zwar, ihnen steht jedoch ebenfalls keine Parteientschädigung zu: Gemäss § 29 VRPG handelt es sich bei den Parteikosten um die Kosten der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen oder Anwälte oder weitere vor Verwaltungsjustizbehörden zugelassene Vertretungen. Eine Partei kann demnach für ihren eigenen Rechtsverfolgungsaufwand keine Parteientschädigung beanspruchen. Die in eigener Sache handelnde, nicht durch einen Dritten vertretene oder beratene Partei ist deshalb praxisgemäss nicht entschädigungsberechtigt (AGVE 2007, S. 222, Erw. 1.4.1). Dies gilt insbesondere auch für den Anwalt, der in eigener Sache handelt (AGVE 2007, S. 222, Erw. 1.4.1). Nach der Rechtsprechung des Verwal-

tungsgerichts wird auch eine juristische Person, welche im Prozess durch eines ihrer Organe handelt, entschädigungsrechtlich der nicht vertretenen Partei gleichgestellt. Das gilt z.B. auch für den Verwaltungsrat, der als Anwalt der juristischen Person auftritt, weil die anwaltliche Aufgabe an seiner gesetzlichen Vertretungsbefugnis als Organ nichts ändert (vgl. AGVE 2007, S. 222, Erw. 1.4.2). B._____ ist zwar im Anwaltsregister des Kantons Aargau (Stand: 1. Juli 2024) eingetragen, vorliegend handelte er jedoch als Organ der beiden juristischen Personen (Präsident des Verwaltungsrats und Geschäftsführer der Beschwerdeführerin 1; Präsident des Vorstands und später Vorstandsmitglied des Beschwerdeführers 2 [siehe Beschwerdebeilage 1; Protokoll Verwaltungsgericht vom 18. Oktober 2023, S. 2; Beilage zur Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 25. April 2024]). Diesbezüglich besteht kein Anspruch auf Parteikostenersatz.

Soweit die Beschwerdeführer sinngemäss vorbringen, ihnen seien die Kosten für die bauhistorische Expertise von I._____ (Rechnung vom 29. Januar 2023; Replikbeilage 8) und für die Kurzgutachten von Prof. Dr. iur. G._____ (Rechnung vom 27. Januar 2023; Replikbeilage 9) zu ersetzen (vgl. Akten Beschwerdeverfahren, act. 183 [Replik, S. 31]), kann ihnen nicht gefolgt werden. Zum einen wurde die bauhistorische Expertise bereits im erstinstanzlichen Baubewilligungsverfahren – in welchem gemäss § 32 Abs. 1 VRPG keine Parteikosten ersetzt werden – eingeholt (siehe bauhistorische Expertise I._____, S. 5 [Beschwerdebeilage 3]). Zum anderen handelt es sich bei den geltend gemachten "externen Kosten" der Beschwerdeführer nicht um Kosten, die unter dem Titel der notwendigen Parteikosten gemäss § 29 VRPG (= Kosten der Vertretung oder Verbeiständung durch Anwältinnen und Anwälte oder weitere vor Verwaltungsjustizbehörden zugelassene Vertretungen) ersetzt werden könnten. Um Verfahrenskosten (= Gebühren und Auslagen, vgl. § 29 VRPG) handelt es sich im Übrigen ohnehin nicht.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird die Baubewilligung des Stadtrats Lenzburg vom 10. August 2022 (inkl. die Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt [BVU], Abteilung für Baubewilligungen, vom 17. Januar 2022) aufgehoben.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 1'188.00, gesamthaft Fr. 11'188.00, sind von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin 1
den Beschwerdeführer 2 (Vertreter)
die Beschwerdegegner (Vertreter)
den Stadtrat Lenzburg (Vertreter)
das BVU, Abteilung für Baubewilligungen
das Bundesamt für Kultur

Mitteilung an:

H., Sekretär der ENHK (für die ENHK und die EKD)
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, 17. Juli 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiber:

Winkler

Wildi