

WBE.2023.355 / SW / jb

(BVURA.23.97)

Art. 84

Urteil vom 26. August 2024

Besetzung

Verwaltungsrichter Winkler, Vorsitz
Verwaltungsrichterin Lang
Verwaltungsrichter Leibundgut
Gerichtsschreiberin Wittich

Beschwerde-
führerin

A. _____ GmbH,
vertreten durch Dr. iur. HSG Philipp Laube, Rechtsanwalt,
Schwertstrasse 1, 5401 Baden

gegen

Beschwerde-
gegnerin 1.1

B. _____

Beschwerde-
gegner 1.2

C. _____

beide vertreten durch lic. iur. Daniel Huser, Rechtsanwalt,
Mellingerstrasse 207, 5405 Baden

und

Vorinstanzen

Gemeinderat R. _____

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

Gegenstand

Beschwerdeverfahren betreffend Baubewilligung

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

Das Verwaltungsgericht entnimmt den Akten:

A.

Der Gemeinderat R._____ legte vom tt.mm. bis tt.mm.2021 das Baugesuch der A._____ GmbH für den Neubau eines Terrassenhauses mit acht Einheiten auf der Parzelle Nr. aaa öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage erhoben unter anderem C._____ und B._____ Einwendung. Mit Entscheid vom 16. Januar 2023 wies der Gemeinderat die Einwendung ab. Gleichzeitig erteilte er die Baubewilligung, unter Bedingungen und Auflagen.

Diese lauteten wie folgt:

7.

a) [...]

b) Vor Baufreigabe sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- [...]

- Die Gesamthöhe von max. 11.00 m ist beim geplanten Terrassenhaus, insbesondere bei der Autoliftanlage, wie auch die Funktionalität der Autoboxen, nachzuweisen.

- Alle Wohnräume, Zimmer und Büros müssen genügend grosse Fensterflächen aufweisen. Die angepassten Pläne müssen der Abteilung Bau und Planung eingereicht und genehmigt sein.

- Ein detaillierter und revidierter Umgebungsplan, mit Anschluss an die Nachbarparzellen, muss der Abteilung Bau und Planung eingereicht und genehmigt sein.

- Ein detailliertes Material- und Farbkonzept muss der Abteilung Bau und Planung eingereicht und genehmigt sein.

- [...]

c) Weitere Auflagen/Hinweise:

- [...]

- Die Container müssen am Abfuhrtag an den Q-Weg gestellt werden. Der Bauherrschaft wird empfohlen einen fixen Containerplatz am Q-Weg zu erstellen. Die Lage und Dimensionierung des Platzes muss zuvor mit der Abteilung Bau und Planung vorbesprochen werden.

[...]

B.

Auf Beschwerde von C._____ und B._____ hin entschied das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Rechtsabteilung, am 18. September 2023:

1.

In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Gemeinderats vom 16. Januar 2023 aufgehoben.

2.

Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 1'600.– sowie der Kanzleigebühr und den Auslagen von Fr. 335.50, insgesamt Fr. 1'935.50, werden der A._____ GmbH auferlegt.

3.

Die A._____ GmbH wird verpflichtet, C._____ und B._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 3'700.– (inkl. MwSt) zu ersetzen.

Der Gemeinderat wird verpflichtet, C._____ und B._____ die im Beschwerdeverfahren entstandenen Parteikosten von Fr. 3'000.– (inkl. MwSt) zu ersetzen.

C.

1.

Gegen diesen am 19. September 2023 zugestellten Entscheid des BVU, Rechtsabteilung, erhob die A._____ GmbH am 19. Oktober 2023 Verwaltungsgerichtsbeschwerde mit den folgenden Anträgen:

1.

Der Entscheid BVURA.23.97 des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 18. September 2023 sei aufzuheben.

2.

Die revidierten Pläne seien als Projektänderung entgegenzunehmen.

3.

Es sei die Baubewilligung – allenfalls unter Auflagen – zu erteilen.

4.

Eventualiter zu Ziff. 3: Die Sache sei dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, subeventualiter dem Gemeinderat R._____ zur Weiterführung des Verfahrens zurückzuweisen.

5.

Die Beschwerdegegner seien zu verurteilen, die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren zu tragen und der Bauherrschaft eine angemessene Parteientschädigung für die anwaltlichen Aufwendungen im vorinstanzlichen Verfahren zu bezahlen.

6.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner und der Vorinstanz (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer).

2.

Mit Beschwerdeantwort vom 22. November 2023 beantragte das BVU, Rechtsabteilung, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

3.

Die Beschwerdegegner beantragten mit Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2024 ebenfalls die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

4.

Der Gemeinderat R._____ hat keine Beschwerdeantwort eingereicht.

5.

Mit Replik vom 4. März 2024 hielt die Beschwerdeführerin an ihren Rechtsbegehren und Begründungen in der Beschwerde vom 19. Oktober 2023 vollumfänglich fest.

6.

Die Beschwerdegegner reichten am 3. Juni 2024 eine Duplik ein, mit welcher sie an ihren Anträgen gemäss Beschwerdeantwort vom 1. Februar 2024 festhielten.

7.

Mit Eingabe vom 16. August 2024 nahm die Beschwerdeführerin Stellung.

8.

Das Verwaltungsgericht hat den Fall auf dem Zirkularweg entschieden (vgl. § 7 Abs. 1 und 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes vom 6. Dezember 2011 [GOG; SAR 155.200]).

Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

I.

1.

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

2.

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts sowie Rechtsverletzungen gerügt werden (§ 55 Abs. 1 VRPG). Eine Ermessenskontrolle ist dagegen ausgeschlossen (Umkehrschluss aus § 55 Abs. 3 VRPG).

II.

1.

1.1.

Die rund 1'052 m² grosse, noch unbebaute Parzelle Nr. aaa liegt in der Wohnzone Steilhang WS2 (Bauzonenplan der Gemeinde R. _____ vom tt.mm.yy). Die WS2 dient dem Wohnen; nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen sowie Landwirtschaft sind zugelassen. In der WS2 sind Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser mit zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximale Gesamthöhe beträgt 11 m. Das Höhenniveau des Q-Weges darf nur durch einzelne Gebäudeteile (z.B. Treppenanlagen) bzw. technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Lüftungen) überragt werden. Der freie Ausblick vom Q-Weg darf durch Einfriedungen, Mauern und andere Anlagen, die den freien Ausblick behindern können, nicht beeinträchtigt werden. Die Flachdächer sind zu begrünen. Es muss ein Grenzabstand (klein und gross) von mindestens 4 m eingehalten werden (§§ 8 und 12 Abs. 1 und 3 der Bau- und Nutzungsordnung [BNO] der Gemeinde R. _____ vom tt.mm.yy).

1.2.

Der auf der Parzelle Nr. aaa projektierte Neubau umfasst ein Terrassenhaus mit acht Wohneinheiten und zwei Garagentürmen für insgesamt sechzehn Personenwagen. Die einzelnen Garagenplätze liegen auf drei übereinanderliegenden Geschossebenen, der Zugang erfolgt mittels zwei Autoliftanlagen. Die Erschliessung der Liegenschaft ist über die nördlich der Parzelle gelegene S-Strasse vorgesehen. Im Bereich des Vorplatzes sind zwei Besucherparkplätze, ein Velo-Aussenplatz sowie ein Containerplatz geplant. Für den Zugang in die Wohnungen sind neben dem Personenlift auf der West- und Ostseite Treppen vorgesehen.

2.

Vorab ist zu prüfen, ob die Vorinstanz in Gutheissung der Beschwerde den kommunalen Baubewilligungsentscheid vom 16. Januar 2023 aufheben durfte oder ob sie das Baugesuch mit der von der Beschwerdeführerin eingereichten Projektänderung auf dessen Bewilligungsfähigkeit hin selbst hätte prüfen müssen.

3.

3.1.

Die Vorinstanz hob den Baubewilligungsentscheid auf mit der Begründung, die Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe eines Bauwerks sei ein massgebender Aspekt für die Erteilung einer Baubewilligung. Entsprechend müsse sich dieses Mass aus den mit dem Baugesuch eingereichten und öffentlich aufgelegten Plänen ergeben und vom Gemeinderat auf seine Rechtmässigkeit hin überprüft werden. Stelle die kommunale Behörde eine

Überschreitung des zulässigen Masses fest, sei die Baubewilligung zu verweigern. Die Heilung eines solchen Mangels mittels Auflage sei nicht bzw. nur bei minimalen Abweichungen zulässig. Vorliegend habe der Gemeinderat die Gesamthöhe bei Erteilung der Baubewilligung weder selbst geprüft noch darüber entschieden. Dies sei mit Blick auf die Interessen Dritter unzulässig. Dasselbe gelte für den Nachweis der Funktionalität der Autoliftanlage und der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften. Die geplante Autoliftanlage sei für die Unterbringung der für das Bauvorhaben erforderlichen Pflichtparkplätze unabdingbar. Sie müsse deshalb nicht nur einwandfrei funktionieren und die Verkehrssicherheit berücksichtigen, sondern auch dem Vorsorgeprinzip nach Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) Rechnung tragen. Der entsprechende Nachweis sei von der Beschwerdeführerin zu erbringen und von der kommunalen Behörde zu überprüfen. Sei die Anlage aus umweltschutzrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig, würde es dem Bauvorhaben an der genügenden Anzahl Parkplätze fehlen, weshalb es sich ebenfalls um einen grundlegenden Aspekt des Baugesuchs handle. Diesbezügliche Mängel des Baugesuchs dürften deshalb nicht durch eine Auflage behoben und deren Beurteilung auf einen Zeitpunkt nach Erteilung der Baubewilligung verschoben werden (Erw. 3.4 des angefochtenen Entscheids).

3.2.

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe die kommunale Baubewilligung nicht aufheben dürfen. Sie sei stattdessen verpflichtet gewesen, die Bewilligungsfähigkeit selbst zu überprüfen und wenn diese gegeben sei, die Baubewilligung in einem reformatoryschen Entscheid zu erteilen. Hätte sie dazu weitere Pläne benötigt, wären diese in Anwendung des rechtlichen Gehörs einzuverlangen gewesen. Alternativ hätte die Vorinstanz die Sache zur Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens (unter Auflagen) an den Gemeinderat zurückweisen können (vgl. Beschwerde, S. 5). Es seien nun im verwaltungsgerichtlichen Verfahren sämtliche revidierten Pläne als Projektänderung entgegenzunehmen und die Baubewilligung, allenfalls unter Auflagen, zu erteilen (vgl. Beschwerdeanträge 2 und 3).

Die Beschwerdegegner bringen dagegen vor, die Beschwerdeführerin versuche, ihre eigenen Versäumnisse bei Einreichung des Baugesuchs nun im verwaltungsgerichtlichen Verfahren unter dem Titel Projektänderung zu korrigieren, was keinen Rechtsschutz verdiene. Die Vorinstanz habe korrekt dargelegt, dass es sich bei der Nichteinhaltung der Gesamthöhe und bei den fehlenden Nachweisen zur Funktionalität der Autoliftanlage sowie Einhaltung der Lärmvorschriften um wesentliche Voraussetzungen für die Bewilligungsfähigkeit handle. Diese Mängel würden sich nicht mittels einer nachträglichen Projektänderung beheben lassen, sondern einer grundsätz-

liche Überarbeitung des Baugesuchs mitsamt korrekter Profilierung und Publikation bedürfen (Beschwerdeantwort, S. 4; Duplik, S. 3).

4.

4.1.

Erfüllt ein Baugesuch die gesetzlichen Anforderungen nicht, ist grundsätzlich der Bauabschlag zu erteilen; durch Nebenbestimmungen können lediglich untergeordnete bzw. geringfügige Mängel eines Baugesuchs behoben werden (Urteile des Bundesgerichts 1C_72/2021 vom 12. September 2022, Erw. 4.2, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2, und 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7 mit Hinweisen; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau [Kommentar BauG], Bern 2013, N. 44 zu § 59 BauG). Dies ergibt sich aus dem Grundsatz der Einheit des Bauentscheids, mit dem eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden soll (vgl. auch das Koordinationsgebot von Art. 25a des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]; vgl. Urteile des Bundesgerichts 1C_72/2021 vom 12. September 2022, Erw. 4.2, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2, und 1C_398/2016 vom 2. Februar 2017, Erw. 2.7 mit Hinweisen). Die Anordnung von Nebenbestimmungen kommt mit anderen Worten nicht in Betracht, wenn ohne grösseren planerischen Aufwand nicht beurteilbar ist, wie die Mängel zu beheben sind und welche baurechtlichen, konzeptionellen und gestalterischen Auswirkungen dies nach sich zieht.

Nachgelagerte Verfahren sind nur dann zulässig, wenn dies von der Sache her sinnvoll ist und sich daraus keine wesentlichen neuen Auswirkungen für das Projekt ergeben oder ergeben können (Urteile des Bundesgerichts 1C_72/2021 vom 12. September 2022, Erw. 4.2, 1C_25/2019 vom 5. März 2020, Erw. 8.2, und 1C_266/2018 vom 12. April 2019, Erw. 3.3). Muss das Projekt grundlegend überarbeitet werden, ist ein neues Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Welcher Fall zutrifft, ist in erster Linie nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Das Gewicht eines Mangels ist am Umfang des Gesamtbauvorhabens zu messen (BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 44 zu § 59 BauG). Ganz entscheidendes Gewicht kommt auch dem Umstand zu, welche faktischen und rechtlichen Schwierigkeiten mit der Behebung des Projekt mangels bzw. mit der Realisierung der Auflage verbunden sind (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_192/2009 vom 17. November 2009, Erw. 2.4).

4.2.

4.2.1.

Im Baubewilligungsverfahren wird geprüft und festgestellt, ob ein Bauvorhaben mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts übereinstimmt (vgl. BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 29 zu § 29 BauG und N. 3 zu § 60 BauG). Es obliegt dem Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde, die

mit dem Baugesuch eingereichten Pläne dahingehend zu prüfen, ob sie genügend Auskunft über die geplante Baute geben, so dass sie auf deren Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung sowie den übrigen einschlägigen Gesetzesbestimmungen geprüft werden können (vgl. BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 1 zu § 59 BauG und N. 4 zu § 60 BauG).

Vorliegend wiesen die mit dem Baugesuch eingereichten Pläne "Ostfassade", "Schnitt A-A" und "Schnitt C-C" (Vorakten, act. 126) eine Gesamthöhe von 12 m aus. Damit überschreitet das ursprünglich eingereichte Bauvorhaben die in der WS2 gemäss § 8 BNO zulässige Gesamthöhe von 11 m um 1 m. Folglich war das Bauvorhaben bereits infolge Verletzung der einschlägigen Vorschrift betreffend die Gesamthöhe nicht bewilligungsfähig.

4.2.2.

Der Gemeinderat hat sich im kommunalen Baubewilligungsentscheid mit dieser Überschreitung der maximal zulässigen Gesamthöhe nicht auseinandergesetzt. Er verfügte lediglich, die Einhaltung der Gesamthöhe von max. 11.00 m bei der Autoliftanlage sei vor der Baufreigabe nachzuweisen. Dies ist unzulässig. Die Nichteinhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe kann nicht als untergeordneter oder geringfügiger Mangel qualifiziert werden, welcher durch eine Nebenbestimmung behoben werden darf. Es obliegt vielmehr dem Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde, die Übereinstimmung der Gesamthöhe des Bauvorhabens abschliessend zu prüfen, darüber zu befinden und einen beschwerdefähigen Entscheid zu erlassen (vgl. § 59 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 [Baugesetz, BauG; SAR 713.100]; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 4 zu § 60 BauG).

Mit der Erteilung der Baubewilligung unter Auflagen verschob der Gemeinderat den Nachweis über die Einhaltung der Bauvorschriften auf den Zeitpunkt vor der Baufreigabe. Dieses Vorgehen verletzte die Interessen und Rechte berechtigter Dritter, welche so die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit den einschlägigen rechtlichen Bestimmungen nicht mehr hätten überprüfen können. Dies wiegt umso schwerer als es sich bei der notwendigen Redimensionierung um (mindestens) 1 m nicht um eine geringfügige Änderung handelt, welche insbesondere Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des gesamten Bauvorhabens und die Funktionalität der Autoliftanlage (Raumhöhe Pflichtparkplatz) hat. Die Beurteilung der Projektänderung ist denn auch mit einem gewissen planerischen Aufwand verbunden. Die Anordnung einer Nebenbestimmung zum Nachweis der eingehaltenen Gesamthöhe kommt auch aus diesen Gründen nicht in Betracht.

4.3.

Gleich verhält es sich mit dem Nachweis der Funktionalität der Autoliftanlagen und der Einhaltung der Lärmschutzvorschriften. Mit dem Baugesuch sind die für die Beurteilung des Bauvorhabens und dessen Nutzung notwendigen technischen Angaben und Unterlagen einzureichen (vgl. § 51 Abs. 1 BauV; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 8 zu § 60 BauG). Vorliegend sind zwei Autoliftanlagen vorgesehen, welche die Fahrzeuge an ihren jeweiligen Einstellplatz in den beiden Garagentürmen befördern. Diese Information ergibt sich im Baugesuch aus den Plänen "Obergeschoss 5", "Schnitt D-D" und "Schnitt E-E" mit den Beschriftungen "E._____" und "F._____" sowie aus dem Plan "Schemaplan Attikaflächen" mit der Beschriftung "Garagenbox / Lift als Attikateil". Weitere Unterlagen oder technische Angaben zu den geplanten Autoliftanlagen befinden sich nicht in den Unterlagen zum Baugesuch (Vorakten, act. 126). Den Erwägungen des kommunalen Genehmigungsentscheids lässt sich denn auch nicht entnehmen, dass der Gemeinderat die Tauglichkeit oder Funktionalität der Autoliftanlagen im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauvorhaben geprüft hätte. Ebenfalls keine Erwähnung fand im kommunalen Baubewilligungsentscheid, ob die Autoliftanlagen den Anforderungen des Umweltrechts entsprechen. Stattdessen verfügte der Gemeinderat die vorliegend umstrittene Nebenbestimmung. Aufgrund des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips sind jedoch alle Emissionen, die durch eine bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden können, vorgängig zu berücksichtigen (vgl. Art. 11 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV; SR 814.41]; Urteil des Bundesgerichts 1C_287/2021 vom 25. Juli 2022, Erw. 6.1; Entscheid des Verwaltungsgerichts WBE.2021.418 vom 19. Juli 2022, Erw. 3.3.2, Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich VB.2008.00428 vom 14. Januar 2009, Erw. 5.2; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 7 und 12 zu § 59 BauG).

Die Autoliftanlagen sind zur Sicherstellung der für die im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben zu erstellenden Pflichtparkplätze essenziell. Könnten die Autoliftanlagen aus umweltrechtlichen Gründen nicht bewilligt werden, wäre das Bauvorhaben aufgrund der fehlenden Pflichtparkplätze als Ganzes nicht bewilligungsfähig. Aus diesem Grund sowie mit Blick auf den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids sind die Nachweise betreffend Funktionalität der Garagenlifte und Einhaltung der umweltrechtlichen Bestimmungen bereits vor Erteilung der Baubewilligung zu erbringen. Dem Gemeinderat obliegt es als Baubewilligungsbehörde, diese zu prüfen und einen Entscheid zu treffen. Die Verlagerung auf den Zeitpunkt vor der Baufreigabe war nicht zulässig.

4.4.

Auch die im vorinstanzlichen und verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren nachgereichten Projektänderungen, Nachweise und Informatio-

nen belegen, dass das ursprünglich eingereichte Baugesuch vom 22. Oktober 2021 ungenügend war und in verschiedenen Bereichen einer Überarbeitung bedarf. So sah sich der Gemeinderat im Baubewilligungsentcheid veranlasst, neben den Auflagen zur Gesamthöhe und Funktionalität der Autolifthanlagen überdies zu verfügen, dass alle Wohnräume, Zimmer und Büros genügend grosse Fensterflächen aufweisen müssen und die Pläne entsprechend anzupassen seien. Ebenso wenig lag ein detaillierter und revidierter Umgebungsplan oder ein detailliertes Material- und Farbkonzept vor (siehe vorne lit. A). Umstritten ist denn auch die Ausgestaltung eines fixen Containerplatzes (sowohl zur Aufbewahrung als auch zur Entsorgung) und die Einhaltung der Sichtzone beim Besucherpark- und Containerplatz (siehe vorne lit. A; Beschwerde, S. 11 ff.; Beschwerdeantwort, S. 14 ff.). Vor diesem Hintergrund wird die Beschwerdeführerin mit der Abweisung ihrer Beschwerde mitnichten "gezwungen, ein fast vollkommen identisches Baugesuch einzureichen" (vgl. Stellungnahme, S. 15), es sind vielmehr diverse Anpassungen notwendig.

4.5.

Da die Mängel des Baugesuchs in wesentlichen Teilen nicht mit Nebenbestimmungen behoben werden können, muss die Baubewilligung verweigert werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist entsprechend abzuweisen.

5.

5.1.

Die Beschwerdeführerin reichte im vorinstanzlichen Verfahren mit Beschwerdeantwort vom 25. April 2023 einen neuen, nicht vermassten Plan (Schnitt A-A; Beilage 2; Vorakten, act. 88) ein, welcher am Dachrand eines Garagenturms neu eine Abschrägung zeigt. Damit sei die Einhaltung der Gesamthöhe garantiert (Vorakten, act. 70). In Bezug auf die Funktionalität der Autolifthanlagen legte sie keine technischen Angaben, Nachweise betreffend Lärmemissionen oder sonstige Unterlagen vor (vgl. Vorakten, act. 67 ff. und 108 ff.).

5.2.

Die Rechtsmittelinstanz kann bei Aufhebung des angefochtenen Entscheids in der Sache selbst entscheiden oder diese zum Erlass eines neuen Entscheids an eine Vorinstanz zurückweisen (§ 49 VRPG). Es liegt im Ermessen der Rechtsmittelinstanz, ob sie in der Sache selbst urteilt oder die Vorinstanz anweist, dies im Sinne der Erwägungen zu tun. Ein Zwang zur Rückweisung besteht nicht. Aus verfahrensökonomischen Gründen ist die Rückweisung jedoch nur in Ausnahmefällen zulässig. Die Rechtsmittelinstanz hat bei der Ermessensausübung das Interesse der Beteiligten an einem raschen Verfahren dem Interesse an einem vollständigen Instanzenzug gegenüberzustellen (MICHAEL MERKER, Rechtsmittel, Klage und Normenkontrollverfahren nach dem aargauischen Gesetz über die Verwal-

tungsrechtspflege, Kommentar zu den §§ 38-72 [a]VRPG, Zürich 1998, N. 29 f. zu § 58 [a]VRPG).

5.3.

Die Vorinstanz beurteilte die vom Gemeinderat R._____ erteilte Baubewilligung als unrechtmässig und hob diese auf. Dies ist nicht zu beanstanden. Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, ein Baugesuch auf dessen Vollständigkeit hin zu überprüfen, allfällige fehlende Unterlagen bei der Bauherrschaft einzufordern (vgl. Beschwerde, S. 5; Stellungnahme, S. 15) oder diese auf ihre Übereinstimmung mit den einschlägigen kommunalen und kantonalen Vorschriften zu kontrollieren und darüber zu entscheiden. Dies ist Aufgabe des Gemeinderats als Baubewilligungsbehörde (vgl. § 60 Abs. 1 BauG). Die Vorinstanz durfte ohne Weiteres die Beschwerde gutheissen und den kommunalen Baubewilligungsentscheid aufheben. Eine Pflicht zur Rückweisung an die Vorinstanz bestand, wie oben erwähnt, nicht. Es ist in diesem Vorgehen weder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin noch eine Verletzung des Willkürverbots zu erblicken (vgl. Stellungnahme, S. 10 f.). Dies gilt umso mehr, als ein allfälliger Zeitgewinn durch eine Rückweisung und Weiterführung des Baubewilligungsverfahrens im Vergleich mit der Einreichung eines neuen, vollständigen Baugesuches wohl gering ausgefallen wäre, zumal in beiden Fällen der Rechtsweg berechtigten Dritten hätte offenstehen müssen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_476/2016 vom 9. März 2017, Erw. 2.7). Der vorinstanzliche Entscheid ist auch unter diesem Aspekt nicht zu beanstanden.

6.

6.1.

Wie die Beschwerdeführerin zutreffend vorbringt, lässt das Verwaltungsgericht Projektänderungen im Grundsatz zu, auch wenn sie erst bei oder nach Einreichung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde vorgenommen wurden. Voraussetzung ist, dass die Interessen Dritter und der Öffentlichkeit gewahrt bleiben. Dies ist in der Regel dann der Fall, wenn auch das abgeänderte Projekt publiziert und öffentlich aufgelegt wird (§ 60 Abs. 2 und 3 BauG i.V.m. §§ 53 f. BauV; Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 2004, S. 164, Erw. 1/a/bb; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 38 zu § 60 BauG) oder wenn wegen der Geringfügigkeit des Bauvorhabens keine öffentliche Auflage erforderlich ist (vgl. AGVE 2004, S. 164, Erw. 1/a/bb; § 52 Abs. 1 BauV; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 37 f. zu § 60 BauG). Für grössere Änderungen gilt das vereinfachte oder das ordentliche Verfahren (vgl. § 52 Abs. 2 BauV). Im vereinfachten Verfahren kann der Gemeinderat Bauvorhaben, die weder nachbarliche noch öffentliche Interessen berühren, nach schriftlicher Mitteilung an direkte Anstösser ohne Auflage, Veröffentlichung und Profilierung bewilligen (§ 61 BauG). Das Verwaltungsgericht legt diese Bestimmung dahingehend aus, dass hier Bagatellprojekte gemeint sind, die auf-

grund ihrer Art, Grösse, Zweckbestimmung und Immissionsträchtigkeit generell kaum geeignet erscheinen, sich negativ auf das benachbarte Grundeigentum auszuwirken und die Interessen Dritter zu verletzen; es können von ihnen höchstens direkte Anstösser betroffen sein (AGVE 2004, S. 164, Erw. 1/a/bb mit weiteren Hinweisen auf die Kasuistik; 1997, S. 324, Erw. 2/b/bb; AGVE 1986, S. 304, Erw. 2/d; BAUMANN, in: Kommentar BauG, a.a.O., N. 38 zu § 60 BauG). Die Fälle, in welchen das vereinfachte Verfahren gemäss § 61 BauG als genügend erachtet wurde, betrafen allesamt Projektänderungen, welche sich für die Betroffenen vorteilhaft oder zumindest nicht nachteilig auswirkten (vgl. AGVE 2004, S. 164, Erw. 1/a/bb mit Hinweisen).

6.2.

Die im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltend gemachte Projektänderung betrifft insbesondere die Gesamthöhe des Bauvorhabens und hat Auswirkungen auf die Ästhetik und das Erscheinungsbild sowie die Funktionalität der Autolifтанlagen und deren umweltrechtlichen Beurteilung. Es handelt sich bereits aus diesem Grund nicht nur um eine geringfügige Projektänderung.

Die Beschwerdeführerin reichte vor Verwaltungsgericht sämtliche Pläne mit neuem Datum (18. Oktober 2023), neue Unterlagen zu den Autolifтанlagen und einen neuen Plan zur Einhaltung der Sichtzone ein. Unter diesen Umständen ist das gesamte Baugesuch erneut gesamthaft zu überprüfen, unter besonderer Beachtung der im Beschwerdeverfahren gerügten Punkte wie insbesondere die Einhaltung der Gesamthöhe, die umweltrechtlichen Belange im Zusammenhang mit den Autolifтанlagen und deren Funktionalität sowie die bereits im kommunalen Genehmigungsentscheid vom 16. Januar 2023 bemängelten ungenügenden Fensterflächen im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss. Überdies besteht Klärungsbedarf betreffend Entsorgung und Containerplatz, Umgebungsplanung sowie hinsichtlich des Material- und Farbkonzepts (siehe vorne lit. A). Angesichts dessen erscheint es im Sinne einer Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens richtig und verhältnismässig, die Beschwerdeführerin in ein neues Baubewilligungsverfahren zu verweisen. Die Einreichung eines vollständigen Baugesuchs und die erneute öffentliche Auflage sind notwendig. Es ist nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, das Bauvorhaben gestützt auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin sowie die neu eingereichten Pläne und Unterlagen zu prüfen und über die Bewilligungsfähigkeit zu entscheiden, zumal der Bauherrschaft und den Nachbarn diesfalls kein vollständiger Instanzenzug mehr zur Verfügung stünde und die Kognition des Verwaltungsgerichts eingeschränkt ist (siehe vorne Erw. I/2).

7.

Insgesamt ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen.

Weitere Ausführungen zu den umstrittenen Punkten und zu den ergänzenden Bemerkungen der Vorinstanz für den Fall eines neuen Baugesuchs (Gesamthöhe, Geschossigkeit, Einhaltung der Sichtzonen [vgl. angefochtener Entscheid, Erw. 4 und 5]) erübrigen sich.

III.

1.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 31 Abs. 2 VRPG). Zudem hat sie den anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten zu ersetzen (§ 32 Abs. 2 i.V.m. § 29 VRPG).

2.

Zur Festlegung der Parteientschädigung ist das Dekret über die Entschädigung der Anwälte vom 10. November 1987 (Anwaltstarif, AnwT; SAR 291.150) massgebend (§ 1 Abs.1 AnwT). Nach § 8a AnwT bemisst sich die Entschädigung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nach dem gemäss § 4 AnwT berechneten Streitwert. Innerhalb der in § 8a Abs. 1 AnwT vorgesehenen Rahmenbeträge richtet sich die Entschädigung nach dem mutmasslichen Aufwand des Anwaltes, nach der Bedeutung und der Schwierigkeit des Falles (§ 8a Abs. 2 AnwT). Die Entschädigung wird als Gesamtbetrag festgesetzt. Auslagen und Mehrwertsteuer sind darin enthalten (§ 8c AnwT).

In Bausachen geht das Verwaltungsgericht praxisgemäss von einer vermögensrechtlichen Streitsache aus, wobei der Streitwert in der Regel 10 % der Bausumme beträgt (vgl. AGVE 1992, S. 397, Erw. 2a; 1989, S. 283, Erw. 2a/aa). Ausgehend von der vorinstanzlich als massgebend erachteten und unbestritten gebliebenen Bausumme von Fr. 5'300'000.00 kann von einem Streitwert in Höhe von Fr. 530'000.00 ausgegangen werden. Bei einem Streitwert von Fr. 500'000 bis Fr. 1'000'000.00 beträgt der Rahmen für die Entschädigung Fr. 7'000.00 bis Fr. 22'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der Streitwert liegt nur knapp über der unteren Grenze des Streitwertrahmens von Fr. 500'000.00 (§ 8a Abs. 1 lit. a Ziffer 1 AnwT). Der mutmassliche Aufwand des Anwaltes im Beschwerdeverfahren und die Schwierigkeit des Falles waren durchschnittlich. Unter Berücksichtigung sämtlicher Parameter (Vertretung im Rechtsmittelverfahren, fehlende Verhandlung; vgl. § 6 und 8 AnwT) erscheinen Parteikosten in der Höhe von Fr. 6'500.00 (inkl. Mehrwertsteuer und Auslagen) angemessen.

Das Verwaltungsgericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie der Kanzleigebür und den Auslagen von Fr. 351.00, gesamthaft Fr. 6'351.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

3.

Die Beschwerdeführerin wird verpflichtet, den Beschwerdegegnern die vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten in Höhe von Fr. 6'500.00 zu ersetzen.

4.

Zustellung der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 16. August 2024 an die Beschwerdegegner, den Gemeinderat R. _____ und das BVU, Rechtsabteilung, zur Kenntnisnahme.

Zustellung an:

die Beschwerdeführerin (Vertreter)

die Beschwerdegegner (Vertreter)

das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung

den Gemeinderat R. _____

Mitteilung an:

den Regierungsrat

Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

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

Aarau, 26. August 2024

Verwaltungsgericht des Kantons Aargau

3. Kammer

Vorsitz:

Gerichtsschreiberin:

Winkler

Wittich